



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 789

1º SEMESTRE
2021



h-
2.4
f.
oh

Índice

Relatório de Gestão	
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Caraterização do Fundo CA Património Crescente	10
3. Análise de Atividade do Fundo	10
4. Performance do Fundo no Primeiro Semestre de 2021	11
5. Perspetiva para o Segundo Semestre de 2021	14
Demonstrações Financeiras	17
Balanço	17
Demonstração dos Resultados	19
Demonstração dos Fluxos de Caixa	21
Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2021	22
Relatório de Auditoria	47

Relatório de Gestão

Entidade Gestora e Legal Representante:





Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones.

CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Relatório De Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2021

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividades, e respectivas contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Patrimônio Crescente (doravante designado CA Patrimônio Crescente), relativo ao primeiro semestre de 2021.



1. Enquadramento Macroeconómico

A pandemia Covid-19 teve, como seria de esperar, um impacto negativo na economia portuguesa, traduzindo-se numa queda de 7,6% do PIB em 2020. Espera-se, com abertura gradual da atividade económica que o PIB cresça 4,8% em 2021 e 5,6% em 2022. Em 2023, os principais indicadores apontam para um crescimento de 2,4%, valor próximo do observado antes do início da crise pandémica.

A perspetiva de melhoria dos indicadores de crescimento, plasmados nos relatórios económicos da globalidade dos analistas económicos, tem subjacente um maior controlo do vírus, através da vacinação e da manutenção dos diversos apoios económicos que têm vindo a atenuar os seus efeitos.

A recuperação prevê-se assim mais rápida quando comparada com crises anteriores sobretudo pelo menor impacto no sistema financeiro e pela política orçamental e monetária adotada.

Quadro Resumo das Projeções do Banco de Portugal

	Pesos 2020	2019	2020	BE junho 2021		
				2021 ^(p)	2022 ^(p)	2023 ^(p)
Produto Interno Bruto	100	2,5	-7,6	4,8	5,6	2,4
Consumo privado	64	2,6	-5,9	3,3	4,9	2,3
Consumo público	19	0,7	0,4	4,9	0,4	-0,2
Formação bruta de capital fixo	19	5,4	-1,9	7,6	8,2	5,8
Procura interna	102	2,8	-4,6	4,5	4,7	2,6
Exportações	37	3,9	-18,6	14,5	13,1	4,8
Importações	39	4,7	-12,0	13,2	10,6	5,1
Contributo para o crescimento do PIB líquido de importações (em pp) (a)						
Procura interna		1,6	-2,3	2,4	2,5	1,3
Exportações		0,9	-5,2	2,5	3,2	1,1
Exportações de bens		0,2	-0,7	1,9	0,3	0,3
Exportações de serviços		0,6	-4,5	0,5	2,8	0,8
Emprego (número de indivíduos) ^(b)		0,8	-1,7	1,3	1,3	0,4
Emprego (horas trabalhadas) ^(b)		1,2	-9,2	5,9	4,1	0,5
Taxa de desemprego ^(c)		6,6	7,0	7,2	7,1	6,8
Balança corrente e de capital (% PIB)		1,2	0,1	0,9	2,1	1,8
Balança de bens e serviços (% PIB)		0,7	-1,8	-2,1	-1,4	-1,3
Índice harmonizado de preços no consumidor		0,3	-0,1	0,7	0,9	1,0
Bens energéticos		-1,7	-5,2	5,6	1,0	-1,3
Excluindo bens energéticos		0,5	0,3	0,3	0,9	1,2

O ritmo de recuperação irá ser distinto entre os diversos países da zona euro em função da sua estrutura produtiva, prevendo-se que o crescimento do PIB em Portugal, de 2021 a 23, seja superior ao verificado nos outros estados membros.

A recuperação da economia portuguesa será impulsionada em 2021 maioritariamente pela procura interna, em particular pelo consumo privado, sendo que no segundo semestre de 2021 e em 2022, o contributo das exportações voltará a ter um peso mais significativo ponderando a níveis idênticos aos verificados antes da crise.



h-
g
f
l
8

Neste período de recuperação espera-se que o consumo privado cresça a um ritmo superior ao rendimento disponível como resultado da recuperação do emprego e do crescimento dos salários.

Há que realçar que a queda de 5,9% do consumo privado em 2020 devido ao clima de incerteza e aos vários períodos de confinamento durante o ano, traduziu-se num aumento da taxa de poupança de 7,1% para 12,8%, o valor máximo desde 2002.

As exportações de bens, após a queda no primeiro semestre de 2020, recuperaram os níveis pré-crise na segunda metade do corrente ano.

A recuperação das exportações de serviços (turismo entre outros) terá um ciclo mais lento de recuperação. As exportações de serviços situavam-se 50% abaixo do valor pré-pandémico no primeiro trimestre de 2021. Apesar da recuperação prevista no segundo semestre de 2021, estas exportações irão representar apenas 30% face aos valores registados em 2019.

O aumento dos fundos europeus terá um impacto positivo nas contas externas. Em média, os recebimentos de fundos europeus deverão representar 4% do PIB em 2021-23.

A taxa de desemprego aumentará ligeiramente em 2021 para 7,2% (6,6% em 2020) e a inflação deverá aumentar de forma pouco expressiva para 0,7% em 2021.

Na Zona Euro, a recuperação económica do primeiro semestre de 2021 foi mais lenta devido ao atraso na vacinação e aos sucessivos confinamentos. A aceleração da vacinação, a par com a retirada gradual das restrições, deverá permitir uma recuperação mais robusta no segundo semestre deste ano (4,6% em 2021).

Os analistas estimam um aumento do PIB mundial de 6% em 2021 e 4,3% em 2022. O avanço na vacinação e o maior controle da pandemia têm sustentado a recuperação do crescimento económico nas economias avançadas, sobretudo nos EUA e na China, dado os estímulos fiscais.

De notar que o comércio mundial apresenta já uma assinalável recuperação associada ao dinamismo do sector industrial que está a exacerbar o aumento dos preços das commodities.

As condições monetárias e financeiras permanecem favoráveis, suportadas por políticas monetárias acomodáticas, sendo que as taxas de juro de juro tenderão a permanecer em níveis muito baixos.

Mercado Imobiliário

O investimento no primeiro trimestre de 2021 atingiu os 221M €. Apesar de ser um dos números mais baixos desde a crise financeira 2008-2014, importa referir que é mais de 2,5 vezes superior ao volume de investimento observado no 2º trimestre de 2020 que foi o terceiro melhor ano de

sempre, podendo assim indiciar uma maior recuperação durante a segunda metade do ano de 2021.

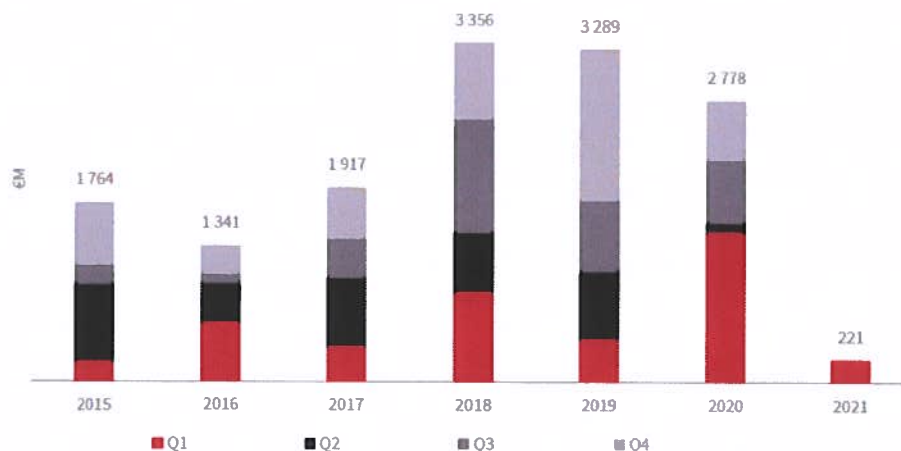
Os investidores internacionais representaram a quase totalidade do volume transacionado (95%) o que comprova atratividade do mercado português mesmo num cenário altamente adverso. Os escritórios continuam a ser o motor das transações, representando 75% do valor total transacionado e neste ano em particular, devido à transação do portfólio "Navigator".

O investimento no setor de retalho continuou a ser impulsionado pelos supermercados que continuam em ambiente expansionista e altamente concorrencial.

As prime yields permaneceram relativamente estáveis em relação a 2020, e ainda se encontram em mínimos históricos. Nos escritórios (4,0%), retalho de rua (4,5%) e no segmento de logística (5,75%).

Dada a elevada liquidez existente no mercado e o interesse por Portugal como destino de investimento, estima-se um comportamento francamente mais favorável no segundo semestre do corrente ano.

Volume transacionado (até ao 1º trimestre de 2021)

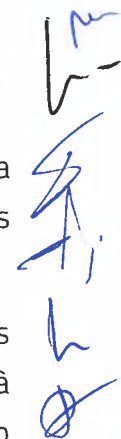


Fonte: JLL

Escritórios

O mercado de escritórios manteve-se condicionado pelos efeitos da pandemia, sobretudo pelo novo confinamento no primeiro trimestre do ano. A contratação de espaços sofreu uma redução de 34% no primeiro trimestre de 2021 face ao primeiro trimestre de 2020.

No primeiro trimestre de 2021 ocorreram apenas 9 transações acima de 1.000 m² de um total de 27, e a área média situou-se nos 1.000 m². Mais de 70% da área ocupada deveu-se a deslocalizações de empresas.



A *vacancy rate* no primeiro trimestre aumentou 0,2% situando-se nos 7%, invertendo a tendência de queda que se verificava desde 2017. O corredor oeste tem sido uma das zonas mais penalizadas apresentando a maior área devoluta chegando mesmo a ultrapassar os 14%.

As rendas *prime* têm sido bastante resilientes aos choques que o setor tem vivido, o que podemos atribuir a uma alteração na qualidade superior dos escritórios, à escassez de oferta qualificada, à pré-locação de alguns espaços em empreendimentos que ainda estão em construção, bem como à vontade dos proprietários em promover incentivos, como carências, mas não em reduzir os valores mensais de rendas. Prevê-se que as rendas se mantenham estáveis, com mais pressão nas zonas mais obsoletas ou com maiores índices de ativos devolutos.

Principais transações 1º trimestre de 2021

Ativo	Inquilino	Área (m2)
Almirante Gago Coutinho, 30	Whitestar	4.111
Lote 5 Taguspark	Finantial Institution	2.806
Cidade de Goa, 22	Armatis Portugal	2.300
Colombo - Torre Oriente	Damco Logistics Portugal	2.085
Café Lisboa	Finsight Labs	1.826

Mercado de retalho

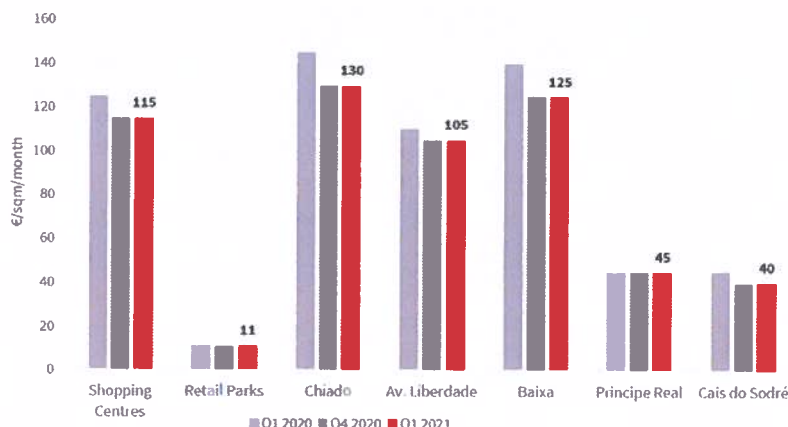
Com exceção do retalho alimentar o setor de retalho continua a ser um dos mais afetados pela pandemia dado o novo confinamento no primeiro trimestre do ano.

Continua a persistir uma elevada incerteza sobre os efeitos no consumo a longo prazo e no seu impacto nos valores das rendas. Concorre para esta incerteza o crescimento das compras online que continuarão a apresentar um crescimento na ordem dos 2 dígitos.

Com as principais marcas a acompanharem a tendência do comércio online, para além da melhoria dos mecanismos de compra os processos de entrega obrigam a repensar a forma de otimizar os espaços físicos, nomeadamente quanto à sua dimensão e utilização.

No setor de retalho alimentar, os supermercados continuam em forte expansão no centro da cidade e cidades secundárias. Os setores de bricolage e decoração, que tiveram um aumento substancial da procura durante a quarentena, mantêm um ambiente positivo e pretendem reforçar os seus pontos de venda.

As *prime rents* têm vindo a ajustar-se ligeiramente em baixa, mas de uma forma inexpressiva conforme se pode observar no quadro infra.



Fonte: JLL

Mercado Hoteleiro

O turismo 2021 manteve tendência depressiva verificada em 2020. As medidas de confinamento 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 hóspedes foi superior a 42,3% (maio 2021 a jan 2021) e em termos de receitas a variação foi negativa na mesma magnitude (-42,8%).

Será expectável uma recuperação do sector apenas em 2022/2023 com a administração generalizada das vacinas e da aceitação do "certificado COVID". Esta recuperação será tanto mais rápida quanto maior for o nível de vacinação dos nossos principais parceiros em particular o Reino Unido, Alemanha e Espanha.

Em face do cenário acima exposto prevê-se a manutenção dos preços face a 2020.

Mercado logística

No primeiro trimestre de 2021, realizaram-se em Portugal 15 novas operações num total de 102.220 m², um acréscimo homólogo de 48%. Esta atividade concentrou-se essencialmente na Grande Lisboa e no Grande Porto, com 27.000 m² e 39.000 m², respetivamente.

O aumento das vendas online, transversais a todos os setores, e sobretudo o crescimento do retalho alimentar e armazenamento de alimentos está na origem das maiores necessidades de ocupação de espaços.

No contexto acima referido, as *yields* do sector industrial & logística desceram, situando-se agora nos 5,75%, o valor mais baixo desde que existem dados.

2. Caracterização do Fundo CA Património Crescente

O Fundo CA Património Crescente foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 6 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 15 de julho do mesmo ano.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e atuando como agentes comercializadores toda a rede bancária do Crédito Agrícola, o Fundo CA Património Crescente é gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez que o resgate das unidades de participação do Fundo possibilita.

3. Análise de Atividade do Fundo

O Fundo CA Património Crescente completou, no passado dia 15 de julho de 2021, dezasseis anos de atividade.

O Fundo tem sido, dentro do mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário Abertos, um dos Fundos com melhor desempenho, quer ao nível de aceitação pelo público, traduzida num aumento sustentado do volume de subscrições, quer ao nível da rentabilidade.

Em 2020, relativamente ao final do exercício de 2019, a carteira imobiliária do Fundo foi galardoada, pela décima vez consecutiva, com o prémio de “Melhor Rendibilidade de um Portfolio Generalista” pelo MSCI.

No final de 2020, o Fundo CA Património Crescente atingiu um volume de cerca de 835 milhões de Euros sob gestão (2019: 763 milhões), correspondentes a 45.722.036 unidades de participação (2019: 43.309.659). Em 30 de junho de 2021, o volume sob gestão atingiu cerca de 886 milhões de Euros, correspondentes a 47.681.495 unidades de participação.

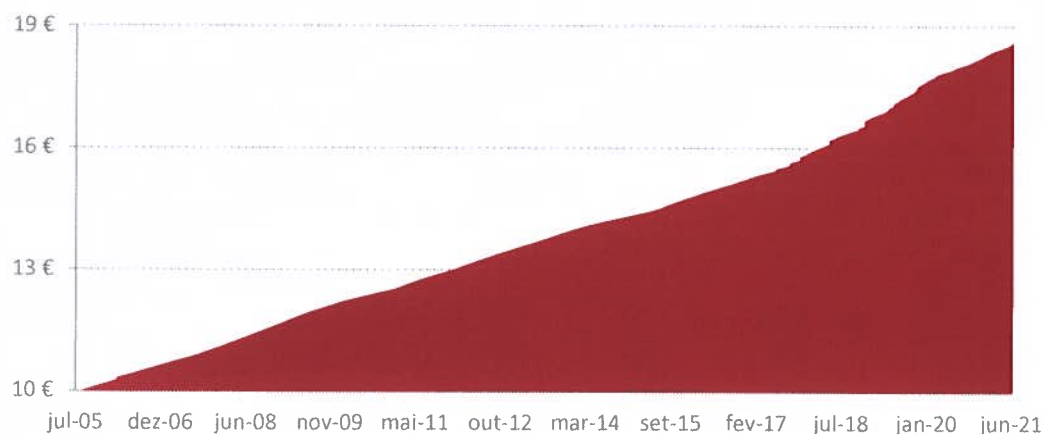
De salientar que, a 30 de junho de 2021, o Fundo tinha já 21.645 participantes, correspondentes a um crescimento de 6% quando comparado com 31 de dezembro de 2020 (20.408 participantes).

Há a destacar o facto que o Fundo é o maior Fundo Imobiliário a nível nacional, em termos de Valor Líquido Global.



A 30 de junho de 2021, temos 596 balcões cujos clientes detêm unidades de participação do Fundo (602 balcões em 31 de dezembro de 2020), correspondentes a 75 Caixas (76 em 31 de dezembro de 2021), para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. A nível de balcões, este valor representa uma taxa de penetração de 95,5% em relação ao total da rede de balcões do Crédito Agrícola.

Em termos de evolução do valor da Unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:



Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do primeiro semestre do exercício de 2021 foram os seguintes:

Endereço da Fração	Data de escritura de Venda	Valor de aquisição	Valor de Transação	Estado da Fração
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	15-02-2021	1.400.000€	1.975.000€	Escriturada e Vendida
Nº Imóveis transacionados	1	1.400.000€	1.975.000€	

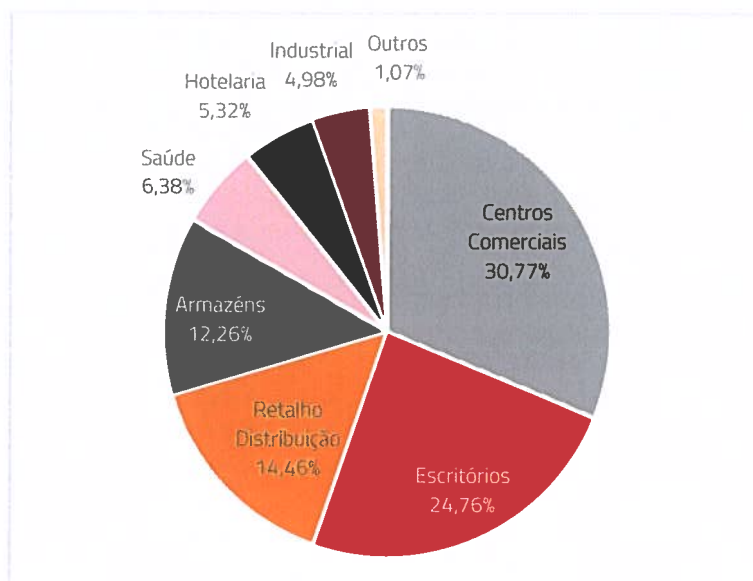
Durante o primeiro semestre de 2021, não foi efetuado qualquer investimento imobiliário.

4. Performance do Fundo no Primeiro Semestre 2021

Na gestão do Fundo, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de baixo risco e eficiência que abaixo se enumeram:

Diversificação dos Investimentos

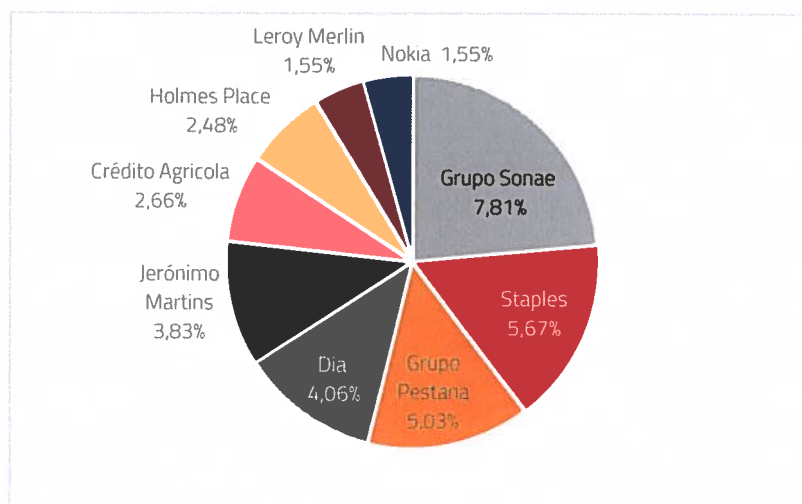
Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, nos seus cerca de 16 anos de existência (em 15 de Julho de 2021), construiu um portfólio diversificado, como se pode verificar abaixo:



Dados a 30-06-2021

Inquilinos Sólidos

Garantindo, através da avaliação de risco de aceitação ou continuação de clientes arrendatários, uma carteira de inquilinos sólidos com condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em contrato. Assim, para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Grupo, Sonae, a Staples, Grupo Pestana, Supermercados Dia, Jerónimo Martins, Holmes Place, Leroy Merlin e Nokia, garantem o cumprimento de cerca de 34,64% das rendas, conforme apresentado no gráfico abaixo:

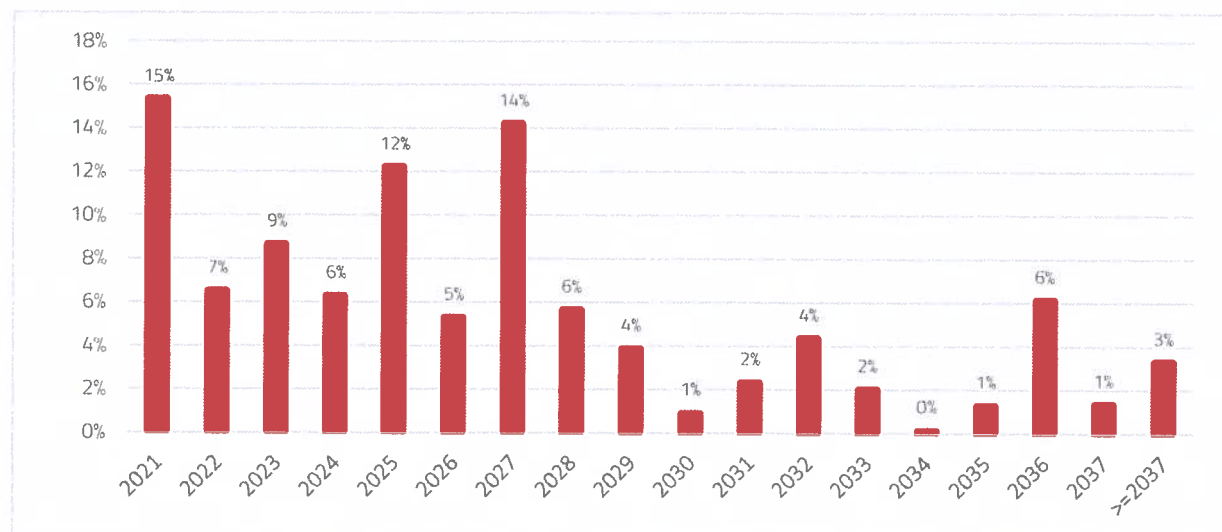


Dados a 30-06-2021

Contratos Longos

De forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel, e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas, como política genérica, o Fundo procura estabelecer

contratos de arrendamento com duração superior a 5 anos. Dos imóveis em carteira existem contratos com duração prevista entre os 5 e 30 anos de vigência. Apresentamos, de seguida, os prazos de maturidade destes contratos em 30 de junho de 2021:



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é feito em depósitos a prazo no Banco Santander Totta (aplicações com baixo risco de capital e de taxa de juro).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 30 de junho de 2021: 886 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 23,4% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- O maior Fundo Imobiliário em Portugal;
- Rendibilidades:

Rendibilidade a 1 ano:	3,56%
Rendibilidade a 2 anos:	4,21%
Rendibilidade a 3 anos:	4,53%
Rendibilidade a 5 anos:	4,36%
Rendibilidade a 10 anos:	3,82%
- Risco:

Risco a 1 ano:	Classe 1 (baixo)
Risco a 2 anos:	Classe 1 (baixo)
Risco a 3 anos:	Classe 2 (médio baixo)
Risco a 5 anos:	Classe 2 (médio baixo)
Risco a 10 anos:	Classe 1 (baixo)



- Rendibilidade líquida baseada em *cash-flows*/Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 92,2% / 7,8%;
- *Vacancy Rate* em 30 de junho de 2021: 5,97% (APFIPP). Com uma das menores *vacancy rate* do mercado dos Fundos Abertos.

5. Perspetivas do Fundo para o Segundo Semestre de 2021

Para o segundo semestre de 2021, apesar de indefinição económica e legislativa motivada pela evolução da pandemia e da eficácia da vacinação nas novas estirpes, perspectiva-se a continuação do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade dentro dos valores apresentados no primeiro semestre pelo Fundo.

De referir ainda que o fim das restrições legislativas, no decorrer do segundo semestre do ano, impostas à cobrança de rendas nos centros comerciais irão potenciar o crescimento da rentabilidade mas, por outro lado, poderão levar a um processo transitório de renegociação das mesmas. O eventual surgimento de estirpes resistentes às vacinas existentes poderá condicionar a recuperação em curso.

6. Agradecimentos

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, bem como pelas Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, enquanto agentes comercializadores.



Lisboa, 31 de julho de 2021

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

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

(Mário Jorge Patrício Tomé)

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

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

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

(Luísa Augusta Moura Bordado)

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Luís Fernão".

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

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

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Jorge Manuel".

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Balanço





Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente											
Balanco											
30-06-2021											
ATIVO					CAPITAL E PASSIVO						
Código	Designação	Notas	Bruto	Mv/Af	2021		Código	Designação	Notas	Períodos	
										2021	2020
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
32	Construções	1 e 3	886.694.850	75.196.224	32.315.965	929.575.110	61	Unidades de Participação	2	476.814.950	446.276.160
34	Adiantamentos por compra de imóveis	1 e 13	30.000	-	-	30.000	62	Variações Patrimoniais	2	222.196.695	196.813.908
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		886.724.850	75.196.224	32.315.965	929.605.110	64	Resultados Transiitórios	2	171.832.882	143.171.188
							66	Resultados Líquidos do Período	2	15.555.249	14.815.367
	CONTAS DE TERCEIROS							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		886.399.776	801.076.623
412	Devedores por rendas vencidas	8	7.064.612			7.064.612		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
413+...+419	Outras contas de devedores		5.386.974			5.386.974	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	9.734.567	8.764.679
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		12.451.586			12.451.586	48	Provisões acumuladas	8 e 11	163.905	53.142
	DISPONIBILIDADES							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		9.988.472	8.817.821
12	Depósitos à ordem	7	51.018.040			51.018.040		CONTAS DE TERCEIROS			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	42.888.598			42.888.598	421	Resgates a Pagar a Participantes		51.496	123.497
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		93.906.638			93.906.638	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		60.023	20.023
							424+...+429	Outras Contas de Credores	14.2	130.825.323	161.218.657
							432	Empréstimos Não Titulados		-	11.296.000
							44	Adiantamentos por Venda de Imóveis		195.000	-
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DOS VALORES A PAGAR		131.131.842	172.658.177
51	Acréscimos de Provetos a Receber		249.237			249.237		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	1.320.512			1.320.512		Acréscimos de Custos		6.121.892	7.214.470
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		179.801			179.801	53	Receitas com Provelto Diferido	14.3	4.160.901	4.366.172
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		1.749.550			1.749.550	56	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	516.185
							58	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		10.282.793	12.096.627
	TOTAL DO ATIVO		994.832.623	75.196.224		1.037.712.883		TOTAL DO PASSIVO		151.313.107	193.572.825
Abreviaturas:	MV - Mais Valores; mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis					994.649.448		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		1.037.712.883	994.649.448

Lisboa, 31 de julho 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC n.º 26398)
(Mário Jorge Patrício Tomé)
(Luís Augusta M. Bordado)
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Demonstração dos Resultados



Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

(Valores em Euros)		Demonstração dos resultados				30-06-2021			
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS					
Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2021	2020				2021	2020
711-718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	De Operações Correntes		7.348	5.740	811+818	Outros, de Operações Correntes	148	26.921	69.973
723 724+-728	COMISSÕES					CANHOS EM OPFINANCEIRAS E ATIMOBILIÁRIOS			
	Em Ativos Imobiliários	14.4	92.502	45.177	833	Em Ativos Imobiliários	148	12.590.128	11.206.900
	Outras em Operações Correntes	14.4	6.549.715	5.992.601					
733	PERDAS OPFINANCEIRAS E ATIMOBILIÁRIOS					REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	Em Ativos Imobiliários	14.5	10.190.390	7.635.234	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 148	8.938.511	5.579.079
	IMPOSTOS				852	De Provisões para Encargos	148	49.000	-
7411+7421 7412+7422 7418+7428	Impostos Sobre o Rendimento	14.6	25.412	-					
	Impostos Indirectos	14.6	482.365	433.504	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.8	30.977.243	31.283.628
	Outros Impostos	14.6	696.574	657.160	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	66.369	54.699
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		52.648.174	48.194.277
	Ajustamento de dívidas a receber	11	8.832.277	9.838.975					
	Provisões para Encargos		-	-		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	8.715.348	7.607.072	882	Ganhos Extraordinários	14.9	159.439	238.704
					883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.9	2.758.661	599.828
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		35.591.931	32.215.463	884.888	Outros Ganhos Eventuais	14.9	-	2.424
781 782 783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		2.918.100	840.956
	Valores Incobráveis	14.9	-	1.942.101					
	Perdas Extraordinárias		-	36.000					
	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	4.419.094	26.301					
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		4.419.094	2.004.402					
	Resultado Líquido do Período (seX)	2	15.555.249	14.815.367	66	Resultado Líquido do Período (seX0)		-	-
66	TOTAL		55.566.273	49.035.232		TOTAL		55.566.273	49.035.232
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		24.566.132	27.203.043	D-C	Resultados Eventuais		(1.500.994)	(1.163.447)
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	-	-	-	B+D-A-C+74	Resultado Antes de imposto sobre o rendimento		15.580.661	14.815.367
B-A+742	Resultados Correntes		17.056.243	15.978.813	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		15.555.249	14.815.367

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Demonstração dos Fluxos Monetários



Asset Management



Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)		30-06-2021	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2021	Período 2020	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação	51.632.229	46.426.487	
Comissões de resgate	41.555	-	
Pagamentos			
Resgates de unidades de participação	15.671.682	23.231.129	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	36.002.102	23.195.358	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
Alienação de ativos imobiliários	1.975.000	-	
Rendimento de ativos imobiliários	35.103.515	28.079.758	
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários	23.650.000	64.470.366	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	11.656.329	7.756.259	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	238.989	-	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	1.533.197	(44.146.867)	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários	15.440	75.034	
Outros recebimentos correntes	10.621	-	
Pagamentos			
Comissão de gestão	4.250.223	4.100.526	
Comissão de depósito	1.043.173	1.002.140	
Comissão de Performance	1.758.798	3.268.875	
Impostos e Taxas	4.045.065	4.139.281	
Reembolso de empréstimos	11.296.000	11.296.000	
Outros pagamentos correntes	28.203	-	
Fluxos das operações de gestão corrente	(22.395.401)	(23.731.789)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários	-	2.379.272	
Pagamentos			
Perdas extraordinárias	89	-	
Outros pagamentos de operações eventuais	49.000	-	
Fluxo das operações eventuais	(49.089)	2.379.272	
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	15.090.809	(42.304.026)	
Disponibilidades no início do período.....(B)	78.815.829	142.920.729	
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	93.906.638	100.616.703	

Lisboa, 31 de julho de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC n° 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrício de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Anexo às Demonstrações Financeiras



Asset Management



P.

h-
S
A;
m
LØ

CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Valores expressos em Euros)

Introdução

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

O Fundo Património Crescente (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário aberto, gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., (com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14, em Lisboa) e foi constituído em 15 de julho de 2005 por tempo indeterminado. A atividade encontra-se regulamentada pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.

O objetivo do Fundo é alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

A Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo assume as funções de Banco Depositário e também comercializador das unidades de participação do Fundo.

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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.", "L.", "S.", "J.", and "H.", along with a checkmark.

A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras.

As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161º 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, 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 no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no ativo, respetivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados. Para os imóveis que permanecem ainda valorizados pelas regras anteriores, esta incorporação é feita de forma progressiva, ao longo do período que medeia até à próxima reavaliação, exceto quando se mostre obrigatória para cumprir a regra da valorização no intervalo entre o preço de aquisição e a média das avaliações, caso em que é feita de imediato.

d) Unidades de Participação

Na sequência das alterações legislativas, o Fundo passou a ter duas classes de unidades de participação distintas. As da classe A, emitidas até dia 25 de setembro de 2015 e as de classe B emitidas após o dia 26 de setembro de 2015. As unidades de participação classe A deixaram de ser emitidas. Após o dia 26 de setembro de 2015, passaram a ser emitidas apenas unidades de participação da classe B.

As subscrições de ambas as classes, bem como os resgates ocorridos nas unidades de participação da classe A, são contabilizados numa base diária considerando o valor da unidade de participação apurado no dia útil imediatamente anterior, devidamente publicada no sítio da CMVM.



Quanto aos resgates da classe B, a periodicidade será:

- **Bimestral (de dois em dois meses)** – para as unidades de participação da classe B detidas por investidores não profissionais. O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como datas de referência 31 de janeiro, 31 de março, 31 de maio, 31 de julho, 30 de setembro e 30 de novembro de cada ano civil.
- **Semestral** – para as unidades de participação da classe B, detidas por investidores classificados como investidores profissionais (nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários). O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como datas de referência 31 de maio e 30 de novembro de cada ano civil.

O valor do resgate das Unidades de Participação da classe B terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil dos meses referidos *supra*, sendo o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes.

Os pedidos de resgate das unidades de participação da classe B terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de dois meses (para os participantes não profissionais) ou seis meses (para os participantes profissionais), em relação às datas de referência para efeitos de resgate acima referidas, podendo, num prazo de até 30 dias depois do pedido de resgate, solicitar o cancelamento do mesmo, desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de dois ou seis meses, para efeitos de resgate, consoante a classificação do participante em não profissional ou profissional respetivamente.

Os participantes da classe B apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

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 CAPC passaram a ser avaliados com uma periodicidade semestral, correspondente ao período de resgate das unidades de participação da Classe B, considerando o disposto no artigo 144.º, nº. 1, alínea a) do ROIGC e na norma transitória contida no artigo 5.º, nº 7 da Lei 16/2015.

e) Comissões de gestão e depositário

O fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do fundo (Capital do Fundo), sendo respetivamente de 1% e 0,25%.

Acresce uma parte variável da comissão de gestão, determinada com base na performance do Fundo, cujo método de cálculo se encontra descrito no regulamento de gestão 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.

A comissão de performance, quando devida, é calculada e liquidada anualmente.

f) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo ("OIC"), neste caso particular os OIC Imobiliários, passam a ser tributados, à taxa geral de IRC (2016 e 2017: 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 em fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

g) Imposto do Selo

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

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

Ar
S
D
L
h
m
w

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, na generalidade, os imóveis em carteira encontram-se registados pela média aritmética simples de duas avaliações efetuados 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)
Construções acabadas			
Rua Castilho, 233 - Lisboa	28.001.500	28.001.500	-
R. Pascoal de Melo, 47	1.675.000	1.675.000	-
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	2.131.650	2.131.650	-
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3	374.800	374.800	-
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	1.674.800	1.674.800	-
Murraceira, Gala - Figueira da Foz	1.370.000	1.370.000	-
Edifício Rádio Solar, Loja CH, Oura - Albufeira	108.500	108.500	-
50% Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550	3.606.350	3.606.350	-
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	313.000	313.000	-
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão	1.713.500	1.713.500	-
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.864.750	1.864.750	-
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 R/C	187.500	187.500	-
50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes	1.988.750	1.988.750	-
Rua Amarela, C/V - Mealhada	171.000	171.000	-
Centro Empresarial de Canelas	2.525.500	2.525.500	-
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	142.500	142.500	-
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	93.000	93.000	-
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	8.567.000	8.567.000	-
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104	136.500	136.500	-
Estrada Nacional 230 - Alagoas	307.000	307.000	-
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	2.802.950	2.802.950	-
Olhareira - Riachos - Torres Novas	6.422.500	6.422.500	-
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	201.500	201.500	-
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15	10.101.000	10.101.000	-
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	9.537.200	9.537.200	-
R Projectada Nave 6 / Nave 7	1.485.450	1.485.450	-
Av Dr Mario Soares - Rio Maior	9.529.500	9.529.500	-
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.012.000	1.012.000	-
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29	1.630.500	1.630.500	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	8.692.500	8.692.500	-
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	211.100	211.100	-



			continuação
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	240.700	240.700	-
Tagus Park - Barcarena	1.348.650	1.348.650	-
50% imóvel em Touguinhó- Vila do Conde	3.557.000	3.557.000	-
Rio Mau Dorel II	7.466.500	7.466.500	-
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	2.819.000	2.819.000	-
Virgin Oeiras	13.056.500	13.056.500	-
Rio Tinto	5.934.500	5.934.500	-
Seixezelo	3.024.000	3.024.000	-
Rua dos Terços - Canelas	4.577.000	4.577.000	-
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.311.500	1.311.500	-
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	18.249.500	18.249.500	-
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	6.176.000	6.176.000	-
Porto Prio - Ramalde	2.903.000	2.903.000	-
Rua Julio Borba - Povia de Santo Adrião	8.032.000	8.032.000	-
Campo 24 de Agosto - Porto	2.113.000	2.113.000	-
Alverca	2.514.000	2.514.000	-
Al. Combatentes da Grande Guerra	1.852.750	1.852.750	-
Agua Longa	10.222.000	10.222.000	-
Alhos Vedros- E.N. 11	8.428.695	8.428.695	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	1.439.500	1.439.500	-
Melgaços, E. N. 252	4.224.950	4.224.950	-
Av. Berna, nº 24	16.862.000	16.862.000	-
Castanheira do Ribatejo	4.991.500	4.991.500	-
Vila do Conde	3.061.000	3.061.000	-
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.306.250	19.306.250	-
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	23.415.400	23.415.400	-
Coimbra Retail Park	17.625.000	17.625.000	-
Hotel Regency Palace	26.445.850	26.445.850	-
Quinta do Arco	3.552.400	3.552.400	-
Torre de São Gabriel	4.994.050	4.994.050	-
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	4.429.500	4.429.500	-
Sintra Business Park	32.560.225	32.560.225	-
Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	1.134.200	1.134.200	-
Quinta da fonte - Edifício Q60	11.099.500	11.099.500	-
Quinta da Fonte - Edifício Q61	10.635.500	10.635.500	-
Pedra Alta - Aveleda	4.588.000	4.588.000	-
Alfragide-STP	6.874.200	6.874.200	-
Maia - STP	1.091.500	1.091.500	-
Almada - STP	2.356.850	2.356.850	-
Olivais - STP	4.718.450	4.718.450	-
Montijo - STP	1.277.150	1.277.150	-
Barcelos - STP	1.117.000	1.117.000	-
Palmela - STP	1.118.900	1.118.900	-
Braga - STP	2.747.500	2.747.500	-
Penafiel - STP	1.573.000	1.573.000	-



			continuação
Porto - STP	3.162.000	3.162.000	-
Caldas da Rainha - STP	1.472.000	1.472.000	-
Santa Maria da Feira - STP	753.000	753.000	-
Alcabideche-STP	3.543.500	3.543.500	-
Santarem - STP	1.281.000	1.281.000	-
Evora - STP	2.073.800	2.073.800	-
Setubal - STP	1.243.050	1.243.050	-
Torres Vedras - STP	1.099.000	1.099.000	-
Valongo - STP	753.500	753.500	-
Viana do Castelo - STP	1.050.000	1.050.000	-
Vila Nova de Gaia - STP	2.164.500	2.164.500	-
Viseu - STP	750.000	750.000	-
Coimbra Norte - STP	1.834.000	1.834.000	-
Ermesinde - STP	953.000	953.000	-
Faro - STP	3.646.550	3.646.550	-
Guimarães - STP	2.383.500	2.383.500	-
Lixa - STP	666.000	666.000	-
Quinta do Rabolal- Lamego	12.190.500	12.190.500	-
Leiria - STP	966.500	966.500	-
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	25.174.600	25.174.600	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	18.463.995	18.463.995	-
Vila Nova de Gaia - I - LS	12.171.500	12.171.500	-
Vila Nova de Gaia - II - LS	4.057.500	4.057.500	-
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	988.000	988.000	-
Rua da Beneficência	595.300	595.300	-
Praça Capitães de Abril - Almada	545.000	545.000	-
Lugar dos Caniços	11.628.500	11.628.500	-
Paredes, Lordelo	2.302.500	2.302.500	-
Amarante	2.794.500	2.794.500	-
Póvoa do Lanhoso	2.504.000	2.504.000	-
Av. José Malhoa, Lote 1682	20.063.900	20.063.900	-
Coimbra Shopping	17.466.500	17.466.500	-
Lameira Grande - Torres Novas	17.399.500	17.399.500	-
Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas	15.303.000	15.303.000	-
Rua Alto da Ribeira - Valongo	15.903.500	15.903.500	-
Centro Comercial - VN Gaia	7.656.550	7.656.550	-
Centro Comercial - Loures	30.995.000	30.995.000	-
Centro Comercial - Minho	28.866.500	28.866.500	-
Centro Comercial - Telheiras	41.013.050	41.013.050	-
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	3.584.000	3.584.000	-
Montijo Retail	16.782.095	16.782.095	-
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado	9.267.900	9.267.900	-
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	117.500	117.500	-
Rua do Campo Alegre - Porto	848.500	848.500	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	71.000	71.000	-



			continuação
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	3.584.800	3.584.800	-
Av. Estados Unidos da America, nº 74	437.500	437.500	-
Edifício CUF Alvalade	3.883.500	3.883.500	-
Edifício Smart	11.470.000	11.470.000	-
Edifício AlfraPark	14.579.000	14.579.000	-
Visconde de Alvalade	19.065.000	19.065.000	-
Forum Castelo Branco	21.742.500	21.742.500	-
Subtotal - Construções acabadas	929.575.110	929.575.110	-
Adiantamentos por compra de imóveis			
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraf	30.000	408.500	378.500
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	408.500	378.500
Total da carteira	929.605.110	929.983.610	378.500

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, na forma acima descrita, 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, durante o primeiro semestre de 2021, são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	457.220.360	-	-	-	-	476.814.950
- Categoria A	160.059.010	-	(2.842.150)	-	-	157.216.860
- Categoria B	297.161.350	28.028.030	(5.591.290)	-	-	319.598.090
Diferença em subsc. e resgates	205.683.932	-	-	-	-	222.196.695
- Categoria A	23.177.892	-	(2.388.638)	-	-	20.789.254
- Categoria B	182.506.040	23.604.199	(4.702.798)	-	-	201.407.441
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	143.171.188	-	-	28.661.694	-	171.832.882
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	28.661.694	-	-	(28.661.694)	15.555.249	15.555.249
SOMA	834.737.174	51.632.229	(15.524.876)	-	15.555.249	886.399.776
Nº de unidades de participação	45.722.036	2.802.803	843.344	-	-	47.681.495
Valor da unidade de participação	18,2568					18,5900

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2021											
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1 Arrendadas											
Habitação											
Prédio Urbano - Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B - C - D	846	21-09-2020	2.999.446	09-03-2021	2.856.000	09-03-2021	2.982.000	2.919.000	Lisboa		Portugal
Comércio											
Prédio Urbano - Edifício Rádio Solar, Loja CH - Oura - Albufeira - Av. dos Descobrimentos	85	09-04-2008	203.272	19-03-2021	102.000	19-03-2021	115.000	108.500	Albufeira		Portugal
Prédio Urbano - Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras - Prédio Urbano Várzea do Choupal, freg. S. Pedro e Santiago, Fr. J	393	31-07-2008	658.627	02-06-2021	309.000	02-06-2021	317.000	313.000	Torres Vedras		Portugal
Prédio Urbano - Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer - A	1.370	02-04-2009	2.118.156	19-03-2021	1.657.000	19-03-2021	1.770.000	1.713.500	Alenquer		Portugal
Prédio Urbano - Carapetal - Reguengos de Monsaraz - Carapetal - Reguengos de Monsaraz - A	1.660	02-04-2009	2.101.658	19-03-2021	1.852.500	19-03-2021	1.877.000	1.864.750	Reguengos de Monsaraz		Portugal
Prédio Urbano - Santa Marinha - Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbra	5.900	25-09-2009	10.116.092	02-06-2021	8.528.000	02-06-2021	8.606.000	8.567.000	Vila Nova de Gaia		Portugal
Prédio Urbano - Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela - A	3.525	18-12-2009	3.124.881	02-06-2021	2.745.000	02-06-2021	2.860.900	2.802.950	Palmela		Portugal
Prédio Urbano - Olhareira - Riachos - Torres Novas - Olhareira - Nicho - Riachos - A	5.240	18-12-2009	7.255.849	19-03-2021	6.325.000	19-03-2021	6.520.000	6.422.500	Torres Novas		Portugal
Prédio Urbano - Lugar do Convento, lote 7 - Peniche - Lugar do Convento	5.400	07-07-2010	8.181.330	19-03-2021	9.304.400	19-03-2021	9.770.000	9.537.200	Peniche		Portugal
Prédio Urbano - Av. Dr. Mário Soares - Rio Maior - Av. Dr. Mário Soares - Abun	5.400	22-07-2010	8.305.127	02-06-2021	9.470.000	02-06-2021	9.589.000	9.529.500	Rio Maior		Portugal
Prédio Misto - Rio Tinto - Rua Don Afonso Henriques, nº 742	10.453	25-05-2012	5.471.158	02-06-2021	5.592.000	02-06-2021	5.673.000	5.632.500	Gondomar		Portugal
Prédio Misto - Rio Tinto - Rua Don Afonso Henriques, nº 742	8.891	25-05-2012	3.589.909	02-06-2021	2.800.000	02-06-2021	3.240.000	3.020.000	Gondomar		Portugal
Prédio Urbano - Porto Prio - Ramalde - Rua Eng. Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - A	1.321	19-12-2013	1.907.134	02-06-2021	1.708.000	02-06-2021	1.722.000	1.715.000	Porto		Portugal
Prédio Urbano - Porto Prio - Ramalde - Rua Eng. Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - B	120	19-12-2013	1.101.026	02-06-2021	1.184.000	02-06-2021	1.192.000	1.188.000	Porto		Portugal
Prédio Urbano - Rua Júlio Borba - Povoas de Santo Adrião - Rua Júlio Borba	5.367	20-12-2013	7.730.086	19-03-2021	7.904.000	19-03-2021	8.160.000	8.032.000	Odivelas		Portugal
Prédio Urbano - Campo 24 de Agosto - Porto - Campo 24 de Agosto, nº 170, 171 e 172	2.500	20-12-2013	1.719.872	02-03-2021	2.103.000	02-03-2021	2.123.000	2.113.000	Porto		Portugal
								62.760.400	a transportar		

Handwritten signature and initials in blue ink.

Continuação	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	Município	País
Transporte											
Prédio Urbano - Alverca - Alverca - Lugar dos Alamos, nº 1 a 113 - B	2.000	31-12-2013	1.832.784	02-06-2021	2.037.000	02-06-2021	2.083.000	2.060.000	Vila Franca de Xira	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Alverca - Lugar dos Alamos, nº 1 a 113 - A	1.413	31-12-2013	323.432	02-06-2021	436.000	02-06-2021	472.000	454.000	Vila Franca de Xira	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - AL Combiantes da Grande Guerra - AL Combiantes da Grande Guerra, nº 247, 247-A, 247-, 247-C e 247-D-E	156	11-03-2014	772.212	02-06-2021	791.100	02-06-2021	826.000	808.550	Cascais	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Alhos Vedros - EN 11 - Estrada Nacional, nº 11	3.313	17-04-2021	7.408.591	02-06-2021	8.412.000	02-06-2021	8.445.390	8.428.695	Moita	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - Av. Berna, nº 24 - B	123	23-12-2015	267.563	02-06-2021	640.000	02-06-2021	677.000	658.500	Lusboa	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Retail Park - Estrada da Ribeira de Eiras	13.952	21-10-2016	13.850.406	19-03-2021	17.490.000	19-03-2021	17.760.000	17.625.000	Coimbra	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C - Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	390	10-07-2017	958.323	19-03-2021	1.084.400	19-03-2021	1.184.000	1.134.200	Lusboa	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Alfragde-STP - Rua do Proletariado, 4	2.578	15-12-2017	6.508.287	19-03-2021	6.867.400	19-03-2021	6.881.000	6.874.200	Oeiras	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Maia - STP - Rua de Florentino Lessa, nº 106	2.498	15-12-2017	936.546	02-06-2021	1.074.000	02-06-2021	1.109.000	1.091.500	Maia	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Olivais - STP - Av. Marçal Gomes da Costa, nº 10	2.111	15-12-2017	4.422.392	19-03-2021	4.499.000	19-03-2021	4.937.900	4.718.450	Almada	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Montijo - STP - EN 5, Zona Industrial do Pau Queimado	2.057	15-12-2017	1.089.779	19-03-2021	1.224.000	19-03-2021	1.330.300	1.277.150	Montijo	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Barcelos - STP - Lugar de Merces, EN 205 - Barcelinhos - A	2.183	15-12-2017	818.122	02-06-2021	1.102.000	02-06-2021	1.132.000	1.117.000	Barcelos	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Palmela - STP - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre	2.433	15-12-2017	860.655	19-03-2021	1.094.000	19-03-2021	1.143.800	1.118.900	Palmela	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Braga - STP - Lugar de Bretas - Vale de Lameações	2.074	15-12-2017	2.408.013	02-06-2021	2.578.000	02-06-2021	2.917.000	2.747.500	Braga	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Penafiel - STP - Av. de Mouta - A	3.508	15-12-2017	1.602.941	19-03-2021	1.524.000	19-03-2021	1.622.000	1.573.000	Penafiel	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Porto - STP - Estrada da Circunvalação, nº 12437	1.702	18-06-2018	2.957.453	02-06-2021	3.106.000	02-06-2021	3.218.000	3.162.000	Porto	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Caldas da Rainha - STP - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	2.517	15-12-2017	1.375.090	19-03-2021	1.464.000	19-03-2021	1.480.000	1.472.000	Caldas da Rainha	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Santa Maria da Feira - STP - Gândara	2.120	15-12-2017	681.937	02-06-2021	731.000	02-06-2021	775.000	753.000	Santa Maria da Feira	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Alcábaldeche-STP - Salgadas, Alcábaldeche	2.282	15-12-2017	3.471.315	19-03-2021	3.447.000	19-03-2021	3.640.000	3.543.500	Cascais	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Santarém - STP - Bida de S. Domingos, Lote 1	3.141	15-12-2017	1.110.649	19-03-2021	1.276.000	19-03-2021	1.286.000	1.281.000	Santarém	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Évora - STP - Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim	2.340	15-12-2017	2.018.135	02-06-2021	2.062.600	02-06-2021	2.085.000	2.073.800	Évora	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Setúbal - STP - Cruz de Peixe	2.226	15-12-2017	1.098.686	19-03-2021	1.212.000	19-03-2021	1.274.100	1.243.050	Setúbal	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Torres Vedras - STP - Bairro Rabão	3.493	15-12-2017	1.435.850	19-03-2021	1.078.000	19-03-2021	1.120.000	1.099.000	Torres Vedras	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Valongo - STP - Lugar de Salgado	1.500	15-12-2017	394.049	02-06-2021	749.000	02-06-2021	758.000	753.500	Valongo	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Viana do Castelo - STP - Ed. Rotunda, Lugar de S. João - G	2.047	15-12-2017	910.906	02-06-2021	1.039.000	02-06-2021	1.061.000	1.050.000	Viana do Castelo	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Vila Nova de Gaia - STP - Rua Florinda Gomes, nº 539	7.100	15-12-2017	2.138.643	19-03-2021	2.077.000	19-03-2021	2.252.000	2.164.500	Vila Nova de Gaia	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Viseu - STP - 2ª Circular Note de Viseu	2.005	15-12-2017	630.779	19-03-2021	742.000	19-03-2021	758.000	750.000	Viseu	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Norte - STP - Relvinha	2.098	15-12-2017	1.613.067	02-06-2021	1.828.000	02-06-2021	1.840.000	1.834.000	Coimbra	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Ermesinde - STP - Rua Dr. Faria Sampaio, nº 260 a 300, Lote 9	2.182	15-12-2017	769.552	02-06-2021	949.000	02-06-2021	957.000	953.000	Valongo	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Faro - STP - Sino da Mãe Ventade	2.061	15-12-2017	3.468.277	19-03-2021	3.410.100	19-03-2021	3.883.000	3.646.550	Faro	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Guimarães - STP - Variante de Crexomil	2.200	15-12-2017	2.131.554	02-06-2021	2.244.000	02-06-2021	2.523.000	2.383.500	Guimarães	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Lixa - STP - Alto da Lua	2.412	18-06-2018	470.717	02-06-2021	652.000	02-06-2021	660.000	666.000	Anarante	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Quinta do Rabolal - Lamego - Nazes Quinta do Rabolal	11.939	28-03-2018	11.084.984	02-06-2021	11.951.000	02-06-2021	12.430.000	12.190.500	Lamego	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Leiria - STP - Estrada Nacional nº 1 - Alto do Vieira, Azóia	2.124	15-12-2017	724.636	19-03-2021	945.000	19-03-2021	988.000	966.500	Leiria	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - E	1.880	28-12-2017	5.512.593	19-03-2021	6.430.500	19-03-2021	6.705.700	6.568.100	Portimão	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - Cerro da Alagoa, lote 32 - E	803	28-12-2017	2.254.651	02-06-2021	2.721.940	02-06-2021	2.737.000	2.729.470	Albufeira	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Cançós - Lugar dos Cançós - Naves 3, 4, 5, E, F, G	776	08-08-2018	132.604	02-06-2021	133.000	02-06-2021	137.000	135.000	Vila Franca de Xira	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Paredes, Lordelo - Rua Padre Floriano, nº 2	1.234	30-08-2018	1.915.516	02-06-2021	2.294.000	02-06-2021	2.311.000	2.302.500	Paredes	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Anarante - Rua da Bonvista, nº 275	2.403	30-08-2018	2.430.516	02-06-2021	2.767.000	02-06-2021	2.822.000	2.794.500	Anarante	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Póvoa do Lanhoso - Rua de Ponte Perceiros, nº 268	1.355	30-08-2018	2.120.516	02-06-2021	2.433.000	02-06-2021	2.575.000	2.504.000	Póvoa do Lanhoso	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - B	1.966	13-12-2018	4.494.464	19-03-2021	4.973.726	19-03-2021	4.984.800	4.979.263	Coimbra	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - C	1.172	30-04-2019	2.605.177	19-03-2021	2.868.400	19-03-2021	2.876.181	2.872.291	Coimbra	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - VN Gaia - Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães, nº 126	4.172	30-04-2019	8.489.174	02-03-2021	5.605.600	02-03-2021	6.185.500	5.895.550	Vila Nova de Gaia	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Loures - Quinta da Caldeira	14.733	30-04-2019	33.158.012	19-03-2021	30.700.000	19-03-2021	31.290.000	30.995.000	Loures	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Minho - Av. Robert Smith	6.858	30-04-2019	21.729.596	02-06-2021	22.883.000	02-06-2021	23.305.000	23.094.000	Braga	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Telheiras - Avenida das Nações Unidas	13.513	30-04-2019	44.406.781	02-06-2021	40.736.100	02-06-2021	41.290.000	41.013.050	Lisboa	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Rua dos Oceanos - Ronda Salgueiro Maia - Rua dos Oceanos - Edifício Eclipse, Lote 53 - D	2.774	18-09-2019	117.453	02-06-2021	114.000	02-06-2021	121.000	117.500	Portimão	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Rua do Campo Alegre - Porto - Rua do Campo Alegre, nº 1216 - CD	515	18-09-2019	796.929	02-06-2021	817.000	02-06-2021	880.000	848.500	Porto	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Rua Silva e Albuquerque, nº 25 - Rua Silva e Albuquerque, nº 25 e 25B - A	34	18-09-2019	77.615	02-06-2021	67.000	02-06-2021	75.000	71.000	Lisboa	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Smart - Rua do Polo Norte e Alameda dos Oceanos, nº 1A / 1F - A	1.039	23-12-2019	4.700.647	19-03-2021	4.245.000	19-03-2021	4.904.000	4.574.500	Lisboa	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Smart - Rua do Polo Norte e Alameda dos Oceanos, nº 1A / 1F - B	328	23-12-2019	2.073.185	19-03-2021	2.098.700	19-03-2021	2.387.000	2.242.850	Lisboa	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Forum Castelo Branco - Av. Prof. Dr. Egas Moniz - D	10.956	30-01-2020	19.411.205	02-06-2021	18.990.000	02-06-2021	19.976.320	19.483.160	Castelo Branco	Portugal	Portugal
Prédio Urbano - Forum Viseu - Avenida António José de Almeida - A	16.436	06-03-2020	36.818.845	02-03-2021	34.091.000	02-03-2021	39.066.000	36.578.500	Viseu	Portugal	Portugal
a transportar										348.588.029	





Continuação	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	País
Turístico										
Prédio Urbano - Hotel - Apartamentos Pestana Viking - Praia da Senhora da Rocha - Porches	14.905	28-04-2016	18.069.115	02-06-2021	18.772.000	02-06-2021	19.840.500	19.306.250	Lagoa	Portugal
Prédio Urbano - Hotel Regency Palace - Píornais - BL 1	36.302	27-12-2016	25.745.834	19-03-2021	25.195.700	19-03-2021	27.696.000	26.445.850	Funchal	Portugal
Prédio Urbano - Quinta do Arco - Estrada Nacional 101 do Arco de S. Jorge, nº 120	1.688	26-06-2017	3.440.454	19-03-2021	3.545.000	19-03-2021	3.559.800	3.552.400	Santana	Portugal
Serviços										
Prédio Urbano - Rua Castilho, 233 - Lisboa - Rua Castilho, 233 e 233-A e Rua D. Francisco Manuel de Melo nº 2 e 2-A - A	11.000	27-10-2005	25.879.781	02-06-2021	27.422.000	02-06-2021	28.581.000	28.001.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - R. Pascoal de Melo, 47 - Rua Pascoal de Melo, nº 47 e 47C - A	740	27-10-2005	3.500.000	02-06-2021	1.657.000	02-06-2021	1.693.000	1.675.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C - nº6 - A	124	29-07-2009	280.515	02-06-2021	185.000	02-06-2021	190.000	187.500	Batalha	Portugal
Prédio Urbano - Av. da Quinta da Nova, nº 47 - Mealhada - Av. da Quinta da Nova, nº 47	150	07-09-2009	356.730	02-06-2021	169.000	02-06-2021	173.000	171.000	Mealhada	Portugal
Prédio Urbano - Rua do Foral, nºs 23 e 25 - Oliveira do Bairro - Rua do Foral nºs23 e 25	220	24-09-2009	285.684	02-06-2021	142.000	02-06-2021	143.000	142.500	Oliveira do Bairro	Portugal
Prédio Urbano - Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena - R 1º de Maio nº 1475 R/C	92	24-09-2009	194.482	02-06-2021	91.000	02-06-2021	95.000	93.000	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	100	22-10-2009	204.559	02-06-2021	132.000	02-06-2021	141.000	136.500	Mota	Portugal
Prédio Urbano - R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado - R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq	181	29-01-2010	295.393	19-03-2021	201.000	19-03-2021	202.000	201.500	Alenquer	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim - Rua do Centro Empresarial, (EE6), Lote 303, R/C	120	25-10-2010	386.379	02-06-2021	210.000	02-06-2021	212.200	211.100	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Tagus Park - Barcarena - Pq. Ciência e tecnologia de Oeiras Lote 30 nº0 Piso 2 - Q	750	17-12-2010	1.363.710	02-06-2021	1.320.300	02-06-2021	1.377.000	1.348.650	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº - Rua Dr. António Loureiro Borges, nº 9	12.122	25-07-2013	12.101.145	02-06-2021	17.631.000	02-06-2021	18.868.000	18.249.500	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - Av. Berna, nº 24 - K	4.760	23-12-2015	9.363.348	02-06-2021	12.392.000	02-06-2021	13.463.000	12.927.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	12.380	21-06-2016	20.273.709	02-06-2021	23.031.000	02-06-2021	23.799.800	23.415.400	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Torre de São Gabriel - Av. do Pacífico, nº 4 e 4B e Av. D. João II, nº 38 - DW	1.694	30-06-2017	4.718.975	02-06-2021	4.957.000	02-06-2021	5.031.100	4.994.050	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Lugar da Ventosa ou Misericórdia - Lugar da Ventosa ou Misericórdia, lote c3 e lote c2	1.997	18-08-2017	3.866.530	19-03-2021	4.400.000	19-03-2021	4.459.000	4.429.500	Braga	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - A	12.220	30-05-2017	6.828.891	19-03-2021	10.877.000	19-03-2021	11.683.100	11.280.050	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - AS	11.158	30-05-2017	3.323.761	19-03-2021	4.794.200	19-03-2021	4.861.250	4.827.725	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira	132	30-12-2020	135.416	19-03-2021	122.500	19-03-2021	128.100	125.300	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edifício Q60 - 2º Dto - B	3.921	25-07-2017	6.820.676	19-03-2021	8.746.000	19-03-2021	9.094.000	8.920.000	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da fonte - Edifício Q60 - 2º Esq - A	960	25-07-2017	1.634.802	19-03-2021	2.169.000	19-03-2021	2.190.000	2.179.500	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 2º Dto - A	5.300	25-07-2017	7.656.659	19-03-2021	10.329.000	19-03-2021	10.942.000	10.635.500	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - D	3.517	28-12-2017	10.336.221	19-03-2021	12.046.200	19-03-2021	12.561.600	12.303.900	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - Cerro da Alagoa, lote 32 - B	2.703	28-12-2017	7.588.229	02-06-2021	9.160.140	02-06-2021	9.212.000	9.186.070	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Praça Capitães de Abril - Almada - Praça Capitães de Abril, nº 14 - B	150	05-07-2018	486.621	19-03-2021	535.000	19-03-2021	555.000	545.000	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Malhoa, Lote 1682 - Av. José Malhoa, Lote 1682	12.660	23-11-2018	20.977.913	19-03-2021	19.977.800	19-03-2021	20.150.000	20.063.900	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - H	2.511	13-12-2018	5.582.048	19-03-2021	6.150.499	19-03-2021	6.174.200	6.162.350	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - VN Gaa - Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães, nº 126	571	30-04-2019	692.739	02-03-2021	800.800	02-03-2021	883.600	842.200	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - Montijo Retail - Circular Externa do Montijo	35.808	11-09-2019	16.291.722	02-06-2021	16.654.000	02-06-2021	16.910.190	16.782.095	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Rua Silva e Albuquerque, nº 17 - Rua Silva e Albuquerque, nº 17, 17-A e 17-B - A	1.080	18-09-2019	3.617.378	02-06-2021	3.540.600	02-06-2021	3.629.000	3.584.800	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Edifício CUF Alvalade - Rua Prof Fernando da Fonseca - F	1.533	23-12-2019	3.993.736	19-03-2021	3.848.000	19-03-2021	3.919.000	3.883.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Smart - Rua do Polo Norte e Alameda dos Oceanos, nº 1A / 1F - H	1.319	23-12-2019	5.100.590	19-03-2021	4.447.000	19-03-2021	4.858.300	4.652.650	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Alfrapark - Estrada de Alfragide, nº 67	5.864	23-12-2019	14.454.422	19-03-2021	13.966.000	19-03-2021	15.192.000	14.579.000	Amadora	Portugal
Prédio Urbano - Visconde de Alvalade - Rua Prof Fernando da Fonseca - DA	5.028	23-12-2019	15.861.101	19-03-2021	15.269.000	19-03-2021	15.836.000	15.552.500	Amadora	Portugal
Prédio Urbano - Visconde de Alvalade - Rua Prof Fernando da Fonseca - E	1.094	23-12-2019	3.468.547	19-03-2021	3.444.000	19-03-2021	3.581.000	3.512.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Forum Viseu - Avenida António José de Almeida - D	1.983	06-03-2020	6.132.930	02-03-2021	5.679.000	02-03-2021	6.507.000	6.093.000	Viseu	Portugal
Prédio Urbano - Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B - A	4.945	21-09-2020	11.321.854	09-03-2021	10.048.000	09-03-2021	10.871.000	10.459.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Atejo - Zona dos Arruamentos da Matinha, Lote A-1	4.171	07-10-2020	5.632.066	19-03-2021	5.406.000	19-03-2021	5.498.000	5.452.000	Lisboa	Portugal
a transportar								665.699.768		

Handwritten signature and initials in blue ink.



Continuação	Área (m2)		Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Localização		País
	Transporte								Município		
Industrial											
Prédio Urbano - Qta. Sacouto, Loures - Lote 1 - Rua Marim Afonso de Sousa, nº39 - A	2.600	02-07-2008	3.510.747	02-06-2021	2.090.300	02-06-2021	2.173.000	2.131.650	Loures		Portugal
Prédio Urbano - Rio Mau Dorel II - Rua Pedro Dias 25	11.345	29-03-2011	7.081.380	02-06-2021	7.464.000	02-06-2021	7.469.000	7.466.500	Vila do Conde		Portugal
Prédio Misto - Senzeleze - Alameda da Bela Vista, nº 89	8.430	25-05-2012	508.119	02-06-2021	351.000	02-06-2021	355.000	353.000	Vila Nova de Gaia		Portugal
Prédio Misto - Senzeleze - Alameda da Bela Vista, nº 89	7.000	25-05-2012	2.525.094	02-06-2021	2.657.000	02-06-2021	2.685.000	2.671.000	Vila Nova de Gaia		Portugal
Prédio Urbano - Rua dos Terços - Canelas - Rua dos Terços, Lote 7 - Lugar de Candal - B	6.377	29-05-2012	5.317.751	02-03-2021	4.313.000	02-03-2021	4.841.000	4.577.000	Vila Nova de Gaia		Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó - Av. José Ramos Maia, nº 401	1.500	24-05-2013	1.341.238	02-06-2021	1.276.000	02-06-2021	1.347.000	1.311.500	Vila do Conde		Portugal
Prédio Urbano - Águia Longa - Rua de São Roque, nº 70	16.800	29-05-2014	9.354.993	02-06-2021	10.118.000	02-06-2021	10.326.000	10.222.000	Santo Tirso		Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco - Av. José Ramos Maia, nº 572	987	05-05-2015	1.502.552	02-06-2021	1.391.000	02-06-2021	1.488.000	1.439.500	Vila do Conde		Portugal
Prédio Urbano - Castanheira do Ribatejo - Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29	5.212	22-01-2016	4.992.350	02-06-2021	4.888.000	02-06-2021	5.095.000	4.991.500	Vila Franca de Xira		Portugal
Prédio Urbano - Via do Conde - Varziela - Beches	3.647	22-01-2016	2.777.010	02-06-2021	3.035.000	02-06-2021	3.087.000	3.061.000	Vila do Conde		Portugal
Prédio Urbano - Pedra Alta - Aveleda - Rua Pedra Alta	5.228	19-10-2017	4.303.366	02-06-2021	4.491.000	02-06-2021	4.685.000	4.588.000	Vila do Conde		Portugal
Prédio Urbano - Via Nova de Gaia - I - LS - Rua das Indústrias, nº 249	21.075	28-12-2017	11.653.186	02-03-2021	12.076.000	02-03-2021	12.267.000	12.171.500	Vila Nova de Gaia		Portugal
Prédio Urbano - Via Nova de Gaia - II - LS - Rua 1º de Maio, nº 267 - A	5.848	28-12-2017	3.482.661	02-03-2021	3.891.000	02-03-2021	4.224.000	4.057.500	Vila Nova de Gaia		Portugal
Prédio Urbano - Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada - Av. D. Nuno Álvares Pereira, nº 66	450	26-04-2018	1.012.040	02-06-2021	956.000	02-06-2021	1.020.000	988.000	Almada		Portugal
Prédio Urbano - Rua da Beneficência - Rua da Beneficência, nº 119 a 119 B - rc	864	12-03-2019	615.537	02-06-2021	579.600	02-06-2021	611.000	595.300	Lisboa		Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Caniços - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	1.787	08-08-2018	1.246.060	02-06-2021	1.217.000	02-06-2021	1.226.000	1.221.500	Vila Franca de Xira		Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Caniços - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	13.486	08-08-2018	10.425.543	02-06-2021	10.221.000	02-06-2021	10.323.000	10.272.000	Vila Franca de Xira		Portugal
Prédio Urbano - Lameira Grande - Torres Novas - Lameira Grande	28.878	27-12-2018	19.545.887	19-03-2021	17.239.000	19-03-2021	17.560.000	17.399.500	Torres Novas		Portugal
Prédio Urbano - Rua Alto da Ribeira - Valongo - Rua Alto da Ribeira, nº 905	26.334	27-12-2018	13.574.306	19-03-2021	15.716.000	19-03-2021	16.091.000	15.903.500	Valongo		Portugal
Prédio Urbano - Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas - Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas	16.987	05-08-2020	15.574.186	02-06-2021	15.139.000	02-06-2021	15.467.000	15.303.000	Torres Novas		Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Mina ou Casal S. Pedro - Quinta da Mina ou Casal S. Pedro, Lote 19 e 20	7.124	21-05-2019	3.479.707	19-03-2021	3.498.000	19-03-2021	3.670.000	3.584.000	Azambuja		Portugal
Prédio Urbano - Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	13.027	29-08-2019	9.951.961	02-06-2021	9.232.000	02-06-2021	9.303.800	9.267.900	Alenquer		Portugal
Outros											
Prédio Urbano - Centro Empresarial de Canelas - Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - Tapada Nova - Candal	2.600	21-09-2009	2.636.758	02-06-2021	2.425.000	02-06-2021	2.626.000	2.525.500	Vila Nova de Gaia		Portugal
Prédio Urbano - R. Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinh - R. Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15	4.077	26-03-2010	10.010.138	02-06-2021	9.966.000	02-06-2021	10.236.000	10.101.000	Vila Nova de Gaia		Portugal
Prédio Urbano - R. Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat - R. Projectada Nave 6 / Nave 7 - Gelfas - G	3.046	08-07-2010	1.888.060	02-06-2021	1.452.900	02-06-2021	1.518.000	1.485.450	Vila Franca de Xira		Portugal
Prédio Urbano - Arneiros ou Casal dos Vicente, Lote 29 - Azambuja - Arneiros ou Casal dos Vicente, Lote 29	2.400	03-08-2010	1.627.442	02-06-2021	1.606.000	02-06-2021	1.655.000	1.630.500	Azambuja		Portugal
Prédio Urbano - Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos - Lugar da Trancada, Lote 42	12.857	11-08-2010	8.273.251	19-03-2021	8.608.000	19-03-2021	8.777.000	8.692.500	Póvoa de Varzim		Portugal
Prédio Urbano - 50% imóvel em Touguinhó- Vila do Conde - R. do Bairro Novo	13.650	22-12-2010	3.713.200	02-06-2021	3.527.000	02-06-2021	3.587.000	3.557.000	Vila do Conde		Portugal
Prédio Urbano - Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas - Cova do Minhoto, Riachos	8.500	04-10-2011	3.235.595	02-06-2021	2.817.000	02-06-2021	2.821.000	2.819.000	Torres Novas		Portugal
Prédio Urbano - Virgin Oeiras - R. Coro de Santo Amaro de Oeiras 88A.88C.8D, 8E e Av Engº Álvaro Roquette 5 - A	4.000	30-07-2012	13.114.905	19-03-2021	12.541.000	19-03-2021	13.572.000	13.056.500	Oeiras		Portugal
Prédio Urbano - Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo - Rua Nossa Senhora do Amparo, nº 2501	8.200	30-07-2013	6.015.125	02-03-2021	6.088.000	02-03-2021	6.264.000	6.176.000	Valongo		Portugal
Prédio Urbano - Av. Borna, nº 24 - Av. Borna, nº 24 - BM	377	23-12-2015	440.546	02-06-2021	507.500	02-06-2021	522.000	514.750	Lisboa		Portugal
Prédio Urbano - Av. Borna, nº 24 - Av. Borna, nº 24 - S	637	23-12-2015	744.370	02-06-2021	807.000	02-06-2021	857.500	832.250	Lisboa		Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira	54	30-12-2020	6.997	19-03-2021	11.100	19-03-2021	11.250	11.175	Sintra		Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - A	534	28-12-2017	1.560.055	19-03-2021	1.820.100	19-03-2021	1.898.100	1.859.100	Portimão		Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - Cerro da Alagoa, lote 32 - A	1.834	28-12-2017	5.148.365	02-06-2021	6.214.870	02-06-2021	6.250.000	6.232.435	Albufeira		Portugal
Prédio Urbano - Av. Estados Unidos da America, nº 74 - Av. Estados Unidos da America, nº 74 - EI	677	18-09-2019	457.182	02-06-2021	427.000	02-06-2021	448.000	437.500	Lisboa		Portugal
Prédio Urbano - Rua Ricardo Severo - Rua Ricardo Severo, nº 3	683	30-12-2020	7.469.170	02-06-2021	8.376.000	02-06-2021	8.457.000	8.416.500	Porto		Portugal
a transportar									867.623.278		

Handwritten signature and initials in blue ink.

Total

Φ_1
 h
 Φ_1
 h
 Φ_1
 h



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and the word 'h'.

Nota 6 – Derrogação Às Disposições Do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação Da Liquidez Do Fundo

Os movimentos ocorridos nestas rubricas, durante o primeiro semestre de 2021, são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	20.927.231	-	-	51.018.040
Descobertos (Empréstimos)	-			-
Depósitos a prazo e com pré-aviso	57.888.598	-	(15.000.000)	42.888.598
Total	78.815.829	-	(15.000.000)	93.906.638

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 30 de junho de 2021, a rubrica Devedores por rendas vencidas e outros proveitos apresenta um saldo de 12.451.586 Euros (2020: 13.489.707 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 9.734.567 Euros (2020: 8.764.679 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 de Dividas a Receber e Provisões

O movimento ocorrido no primeiro semestre de 2021 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	9.840.801	8.832.277	(8.938.511)	9.734.567
482- Provisões para encargos	212.905	-	(49.000)	163.905
Total	10.053.706	8.832.277	(8.987.511)	9.898.472



O valor apresentado na rubrica de ajustamentos diz respeito a provisões para rendas vencidas e não pagas (ver Nota 8).

A variação do saldo da rubrica 471- Ajustamentos para crédito vencido à data deste relatório, está fortemente relacionada com as medidas de mitigação adotadas para combate às consequências da pandemia Covid-19 principalmente nos centros comerciais, que viram a sua atividade muito reduzida a partir do 2º trimestre de 2020. Estas medidas incluíram a elaboração de acordos de pagamento e concessão de moratórias.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do primeiro semestre de 2021 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 com a legislação em vigor.

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com Terceiros

Em 30 de junho de 2021 as responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No fim
Operações a prazo de compra de imóveis	30.000	30.000
Operações a prazo de venda de imóveis	1.950.000	1.950.000
Contratos de opções sobre imóveis	117.676.123	115.771.523
Valores cedidos em garantia	581.532	581.532
Hipoteca	230.002.007	199.274.007
Penhor de Aplicação Financeira	42.888.598	42.888.598
Valores recebidos em garantia	13.051.490	13.248.913
Total	406.179.749	373.744.573

Em 30 de junho de 2021, existiam imóveis objeto de operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:

Operações de Compra



48 Estacionamentos no Parque residencial e turístico de Miraflres – operação de compra a prazo, cujo preço total será de 30.000 Euros, encontrando-se integralmente pagos a título de adiantamento.

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 respeitam a garantias bancárias prestadas às Câmaras Municipais de Peniche e Rio Maior e as hipotecas sobre os seguintes imóveis:

Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas	9.686.657
Centro Comercial - VN Gaia	5.311.755
Centro Comercial - Loures	28.045.667
Centro Comercial - Minho	23.142.579
Centro Comercial - Telheiras	37.855.000
Montijo Retail	12.469.487
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	6.201.894
Edifício CUF Alvalade	2.466.667
Edifício Smart	7.333.333
Edifício AlfaPark	9.000.000
Visconde de Alvalade	12.000.000
Forum Viseu	24.850.000
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	15.405.513
Rua Ricardo Severo	5.505.456

Os valores recebidos em garantia foram entregues ao Fundo, na sua maioria, como garantia prestada nos contratos de arrendamento.

Nota 14 – Outras Informações Relevantes Para A Apreciação Das Demonstrações Financeiras

14.1 Despesas com custo diferido

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

	jun-21	jun-20
Despesas com avaliações	642.411	326.508
Seguros	524.469	616.682
Conservação e Reparação	115.592	65.856
Condomínios	33	39



Comissões de mediação imobiliária	-	17.532
Higiene e Limpeza	1.715	4.279
Projetos e estudos	-	8.099
Honorários	-	46.609
Despesas Comuns	-	17.218
Certificações Energéticas	-	4.414
Eletricidade	-	581
Outras despesas	75	-
Comissões Garantia Bancária	1.433	1.434
Vigilância e Segurança	21.496	-
Taxas e Licenças	628	-
Decoração - C.Comercial	12.661	-
Total	1.320.512	1.109.250

14.2 Outras contas de credores

	jun-21	jun-20
Imposto sobre o rendimento	25.449	1.785
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	630.275	1.338.935
Valores a regularizar da compra de imóveis	125.275.834	154.908.205
Outros credores	4.893.766	4.969.732
Total	130.825.323	161.218.657

14.3 Receitas com proveito diferido

As receitas com proveito diferido dizem respeito a rendas antecipadas, recebidas adiantadamente no início de cada contrato de arrendamento e são desagregadas como se segue:

	jun-21	jun-20
Rua Castilho, 233 - Lisboa	138.353	137.651
R. Pascoal de Melo, 47	7.196	7.196
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	12.337	12.284
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	-	9.923
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	1.508	1.500
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	10.806	10.751
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	10.806	10.751
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	1.028	1.028
Rua Amarela, C/V - Mealhada	890	890
Centro Empresarial de Canelas	17.623	17.623
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	915	915
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	518	518

6-
S
h
e



Quinta da fonte - Edifício Q60	58.578	58.432
Quinta da Fonte - Edifício Q61	55.523	60.169
Pedra Alta - Aveleda	25.701	25.571
Alfragide-STP	42.510	42.510
Maia - STP	4.409	4.409
Almada - STP	13.026	13.026
Olivais - STP	28.755	28.755
Montijo - STP	6.771	6.771
Barcelos - STP	5.441	5.441
Palmela - STP	4.581	4.581
Braga - STP	15.794	15.794
Penafiel - STP	9.875	9.875
Porto - STP	19.125	19.125
Caldas da Rainha - STP	8.406	8.406
Santa Maria da Feira - STP	3.949	3.949
Alcabideche-STP	20.502	20.502
Santarem - STP	6.841	6.841
Evora - STP	12.981	12.981
Setubal - STP	6.527	6.527
Torres Vedras - STP	4.434	4.434
Valongo - STP	2.065	2.065
Viana do Castelo - STP	5.794	5.794
Vila Nova de Gaia - STP	13.190	13.190
Viseu - STP	3.754	3.754
Coimbra Norte - STP	9.858	9.858
Ermesinde - STP	4.100	4.100
Faro - STP	23.124	23.124
Guimarães - STP	13.733	13.733
Lixa - STP	2.014	2.014
Leiria - STP	5.067	5.067
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	39.563	166.831
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	18.399	109.641
Vila Nova de Gaia - I - LS	65.450	65.450
Vila Nova de Gaia - II - LS	19.550	19.550
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	5.507	5.507
Rua da Beneficência	3.342	3.342
Praça Capitães de Abril - Almada	2.847	2.847
Lugar dos Caniços	72.643	72.275
Av. José Malhoa, Lote 1682	107.983	107.983
Coimbra Shopping	44.401	139.735

41.
 L-
 41.
 M
 L
 41.



Lameira Grande - Torres Novas	111.491	111.491
Rua Alto da Ribeira - Valongo	87.197	87.197
Centro Comercial - VN Gaia	3.534	1.819
Centro Comercial - VN Gaia	3.534	1.819
Centro Comercial - Loures	72.422	8.999
Centro Comercial - Minho	43.456	8.589
Centro Comercial - Telheiras	24.947	4.217
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	23.629	23.059
Montijo Retail	113.540	99.699
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	50.647	50.390
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	582	582
Rua do Campo Alegre - Porto	4.223	4.223
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	335	335
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	20.820	20.820
Av. Estados Unidos da America, nº 74	1.540	1.540
Edifício CUF Alvalade	569	569
Edifício Smart	67.849	68.225
Edifício AlfaPark	79.223	85.702
Visconde de Alvalade	119.615	108.982
Forum Castelo Branco	491.211	475.934
Forum Viseu	396.488	411.897
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	12.484	-
Edifício Altejo	28.364	-
Rua Ricardo Severo	35.705	-
Total	4.160.901	4.366.172

14.4 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, conforme o quadro abaixo:

	jun-21	jun-20
Comissão de intermediação - Arrendamento	19.625	27.465
Comissão de intermediação - Venda	72.878	17.712
Comissão de gestão	5.362.530	4.884.953
Comissão de depósito	1.067.185	987.648
Taxa de supervisão	120.000	120.000
Total	6.642.218	6.037.778



14.5 Perdas em ativos imobiliários

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 10.190.390 Euros (30/06/2020: 7.635.234 Euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.6 Impostos

A rubrica de Impostos apresenta a seguinte decomposição:

	jun-21	jun-20
Imposto sobre Rendimento – Mais valias	25.412	
Impostos indiretos		
Imposto Selo	482.365	433.504
Outros impostos		
IMI	696.574	657.160
Total	1.204.351	1.090.664

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	jun-21	jun-20
Avaliações de ativos imobiliários	1.466.936	1.121.798
Despesas de conservação e reparação imóveis	817.727	497.028
Seguros	505.023	497.641
Despesas de condominio	2.088.932	1.842.216
Vigilância e segurança	547.948	413.163
Higiene e limpeza	395.969	258.950
Taxas e Licenças	2.604	67
Eletricidade	355.091	404.562
Consultoria	20.015	450.011
Água	56.531	46.920
Projetos e Estudos	73.438	26.294
Honorários	492.576	43.144
Contencioso e Notariado	14.966	44.455
Gestão Locativa	151.972	190.006
Gestão Operacional	1.004.961	984.284
Despesas comuns	626.646	685.995
Certificados Energéticos	873	4.134
Outras	93.139	96.404
Total	8.715.348	7.607.072



14.8 Proveitos e Ganhos Correntes

	jun-21	jun-20
Juros e proveitos equiparados	26.921	69.973
Ganhos em ativos imobiliários	12.590.128	11.206.900
Reversões de ajustamentos e de provisões	8.987.511	5.579.079
Rendimentos de ativos imobiliários	30.977.243	31.283.628
Outros proveitos e ganhos correntes	66.369	54.699
Total	52.648.174	48.194.277

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo. A 30 de junho de 2021 as aplicações em carteira venciam juros a taxas compreendidas entre 0,01% e 0,10% (2020: taxas compreendidas entre 0,10% e 0,15%).

Os ganhos em ativos imobiliários incluem:

- (i) as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o primeiro semestre de 2021, no montante de 12.590.128 Euros (30/06/2020: 11.206.900 Euros);

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete, essencialmente, o valor das rendas dos imóveis do primeiro semestre de 2021, no montante total de 27.004.130 Euros (30/06/2020: 27.655.388 Euros).

A rubrica de outros proveitos e ganhos correntes refere-se, essencialmente, ao registo de comissões de resgate do fundo, no valor de 39.957 Euros (30/06/2020: 52.595 Euros).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	jun-21	jun-20
Custos e Perdas Eventuais	(4.419.094)	(62.301)
Proveitos e Ganhos Eventuais	2.918.100	840.955
Valores Incobráveis	-	(1.942.101)
Total	(1.500.994)	(1.163.447)

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, tendo no semestre de 2021 um total de 4.419.094 euros (30/06/2020: 62.301 euros).

O montante apresentado na rubrica Valores Incobráveis diz respeito ao reconhecimento de dívidas incobráveis decorrentes da finalização de processos insolvência dos arrendatários.



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'h' and a circled 'X'.

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis, bem como da cotação da unidade de participação no primeiro semestre de 2021 e nos dois últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	jun-21	dez-20	dez-19
Valor líquido da carteira de imóveis	929.605.110	929.700.341	808.830.811
Valor da unidade de participação	18,5900	18,2568	17,6171

Nota 16 - Acontecimentos Subsequentes

A natureza sem precedentes da atual crise, provocada pelo combate à pandemia Covid-19, implica um elevado grau de incerteza relativamente ao futuro.

Depois das duas primeiras vagas, ocorridas durante 2020, cujos impactos são reconhecidos e divulgados nas demonstrações financeiras em apreciação, nos primeiros dois meses de 2021 ocorreu a terceira vaga, um subsequente e severo agravamento que, num curto período, terá ultrapassado o número de incidentes (infetados e óbitos) de todo o ano de 2020, cujo impacto social e económico foi muitíssimo significativo, voltando a gerar um elevado grau de incerteza para as empresas, com efeitos que dependem da realidade de cada setor de atividade. O rápido avanço do plano de vacinação nacional, a perspetiva das entidades estatais de que a imunidade de grupo seja atingida em outubro de 2021, e o plano de desconfinamento atualmente em curso, trazem alguma esperança num rápido regresso à normalidade.

De referir que o fim das restrições legislativas, no decorrer do segundo semestre do ano, impostas à cobrança de rendas nos centros comerciais irão potenciar o crescimento da rentabilidade mas, por outro lado, poderão levar a um processo transitório de renegociação das mesmas.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2021, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.



Lisboa, 31 de julho de 2021

O Contabilista Certificado

Handwritten signature of Vanda Saraiva in blue ink.

(Vanda Saraiva CC 26398)

A Administração

Handwritten signature of Mário Jorge Patrício Tomé in blue ink.

(Mário Jorge Patrício Tomé)

Handwritten signature of Pedro Gabriel Bordalo Coelho in black ink.

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

Handwritten signature of Luísa Augusta Moura Bordado in blue ink.

(Luísa Augusta Moura Bordado)

Handwritten signature of Luís Fernão de Moura Torres Souto in blue ink.

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

Handwritten signature of Patrícia de Almeida e Vasconcelos in blue ink.

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

Handwritten signature of Jorge Manuel de Carvalho Pereira in blue ink.

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Relatório de Auditoria



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SEMESTRAIS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** (Fundo), gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2021 (que evidencia um total de 1.037.712.883 euros e um total do capital do fundo de 886.399.776 euros, incluindo um resultado líquido do período de 15.555.249 euros), a demonstração dos resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO**, em 30 de junho de 2021, o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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, consequentemente, 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 período 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, designadamente da razoabilidade da apreciação que é feita dos efeitos e perspectivas associados à pandemia Covid-19.

A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas e cedências de espaço em centro comercial, cujos valores se encontram divulgadas nas notas 14.3 e 14.8 do Anexo às demonstrações financeiras, são uma área significativa de auditoria.

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

- Confirmação da plenitude e exatidão do valor das rendas através da análise da concordância dos registos contabilísticos com os contratos e respetivos aditamentos existentes ou celebrados no período em apreciação;
- Realização de testes de revisão analítica sobre a variação e a evolução mensal das rendas reconhecidas nas contas;
- Verificação da correção especialização e o reconhecimento do rédito com rendas.
- Verificação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

A análise da antiguidade dos saldos em dívida por parte dos inquilinos, nomeadamente das que resultam do atual contexto pandémico, bem como a adequada estimativa do total de "Ajustamentos para créditos vencidos", cujos valores se encontram divulgadas nas





vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

notas 8 e 11 do Anexo às demonstrações financeiras, são uma área significativa de auditoria.

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

- Adoção de procedimentos alternativos no sentido de compreender a composição dos referidos saldos e da sua antiguidade e verificação das liquidações subsequente à data de reporte das demonstrações financeiras;
- Verificação da adequação dos pressupostos utilizados para a estimativa do valor dos "Ajustamentos para créditos vencidos" e o correto cálculo do respetivo valor.
- Verificação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos 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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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 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.



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela Sociedade Gestora pela primeira vez em julho de 2016, para o mandato de 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

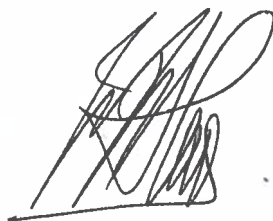
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- 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;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 27 de agosto de 2021



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