SQUARE

Asset Management

Relatório & Contas

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 789

1º SEMESTRE 2020

Índice

Relatório de Gestão	
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Caraterização do Fundo CA Património Crescente	9
3. Análise de Atividade do Fundo	9
4. Performance do Fundo no Primeiro Semestre de 2020	11
5. Perspetiva para o Segundo Semestre de 2020	13
Demonstrações Financeiras	14
Balanço	15
Demonstração dos Resultados	17
Demonstração dos Fluxos de Caixa	19
Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2020	21
Relatório de Auditoria	48

Relatório de Gestão

Entidade Gestora e Legal Representante:

SQUARE

Asset Management

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Relatório De Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2020

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

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

1. Enquadramento Macroeconómico

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

Taxa de variação homóloga PIB Mundial e Principais Economias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mercado Imobiliário

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

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

Fonte: JLL

Escritórios

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

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

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

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

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

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

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

Mercado de retalho

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

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

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

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

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

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

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

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

O volume de investimento em centros comerciais, desde 2016 até ao1º trimestre de 2020, atingiu os 2,7 biliões de euros. Este número mostra bem a importância do setor nos hábitos de consumo dos portugueses.

Mercado residencial

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

Em maio, registou-se já uma tendência positiva na evolução dos volumes e número de transações. De acordo com o índice Confidencial Imobiliário, no primeiro mês de redução das medidas de contenção do vírus COVID-19, o Índice de Vendas registou um aumento de 23% face a abril. Contudo, face aos níveis de janeiro, a variação ainda é negativa em 41%.

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

2. Caraterização 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, quinze 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 2019, relativamente ao final do exercício de 2018, a carteira imobiliária do Fundo foi galardoada, pela nona vez consecutiva, com o prémio de "Melhor Rendibilidade de um Portfolio Generalista" pelo MSCI.

Em 2018, relativamente ao ano de 2017, com o Prémio APFIPP para "Melhor Fundo de Investimento Imobiliário Aberto". Este prémio é determinado com base na rendibilidade ajustada pelo risco, tendo como referência o período relativo aos últimos cinco anos procurando assim

distinguir a consistência dos resultados. Criado há quatro anos, este prémio foi ganho três vezes pelo Fundo.

No final de 2019, o Fundo CA Património Crescente atingiu um volume de cerca de 763 milhões de Euros sob gestão (2018: 629,3 milhões), correspondentes a 43.309.659 unidades de participação (2018: 37.702.441). Em 30 de junho de 2020, o volume sob gestão atingiu cerca de 801 milhões de Euros, correspondentes a 44.627.616 unidades de participação.

De salientar que, a 30 de junho de 2020, o Fundo tinha já 20.182 participantes, correspondentes a um crescimento de 3,4% quando comparado com 31 de dezembro de 2019 (19.521 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 2020, temos 620 balcões cujos clientes detém unidades de participação do Fundo (619 balcões em 31 de dezembro de 2019), correspondentes a 77 Caixas (79 em 31 de dezembro de 2019), para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. A nível de balcões, este valor representa uma taxa de penetração de 95% 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 investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do primeiro semestre do exercício de 2020 foram os seguintes:

Endereço da Fração	Data de escritura de compra	Valor de aquisição	Valor Médio de Avaliação	Estado da Fração
16 fracções - Fórum Castelo Branco – Rua Professor Dr. Egas Moniz, Castelo Branco	30-01-2020	20.310.000 €	21.925.000 €	Escriturada e Arrendada
18 fracções - Fórum Viseu – Rua Professor Dr. Egas Moniz, Castelo Branco	06-03-2020	41.420.000 €	43.240.000€	Escriturada e Arrendada
Nº Imóveis transacionados	2	**61.730.000 €**	**65.165.000 €**	

Durante o primeiro semestre de 2020, não foi efetuado qualquer desinvestimento imobiliário.

4. Performance do Fundo no Primeiro Semestre 2020

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 15 anos de existência, construiu um portfólio diversificado, como se pode verificar abaixo:

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 38% das rendas, conforme apresentado no gráfico abaixo:

Contratos Longos

Como política genérica, de forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel, e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas, 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:

Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é feito em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e no Banco Santander (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 2020: 801 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 24,3% 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:	4,85%
Rendibilidade a 2 anos:	5,02%
Rendibilidade a 3 anos:	5,04%
Rendibilidade a 5 anos:	4,35%
Rendibilidade a 10 anos:	3,81%

- Risco:

Risco a 1 ano:	Classe 1 (médio baixo)
Risco a 2 anos:	Classe 2 (médio 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 – 91,2% / 8,8%;
- *Vacancy Rate* em 30 de junho de 2020: 5,45% (APFIPP 10,03%), mostrando-se com uma das menores *vacancy rate* do mercado dos Fundos Abertos.

5. Perspetivas do Fundo para o Segundo Semestre de 2020

Para o segundo semestre de 2020, apesar de indefinição económica e legislativa que se vai adensando com o passar dos meses em consequência da pandemia Covid-19, perspetiva-se uma evolução positiva do valor da unidade de participação, associada a uma rentabilidade dentro dos valores apresentados no primeiro semestre pelo Fundo.

O foco permanecerá na adoção de medidas de mitigação para combater as consequências da pandemia Covid-19, principalmente no que respeita à concessão de moratórias no pagamento de rendas e aos efeitos das alterações legislativas introduzidas pela Lei 27-A/2020, de 27 de julho.

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, 13 de agosto de 2020

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

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Balanço

SQUARE
Asset Management

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

(Valores em Euros)

Balanço **30-06-2020**

ATIVO

Código	Designação	Notas	2020 Bruto	2020 Mv/Af	2020 mv/ad	2020 Líquido	2019 Líquido
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						
31	Terrenos	1 e 3	-	-	-	-	61.500
32	Construções	1 e 3	837.421.647	66.722.019	25.075.389	879.068.276	724.213.767
34	Adiantamentos por compra de imóveis	1 e 13	30.000			30.000	30.000
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		837.451.647	66.722.019	25.075.389	879.098.276	724.305.267
	CONTAS DE TERCEIROS						
412	Devedores por rendas vencidas	8	5.764.019			5.764.019	4.285.597
413+...+419	Outras contas de devedores		7.725.688			7.725.688	1.248.766
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		13.489.707			13.489.707	5.534.363
	DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à ordem	7	17.544.702			17.544.702	6.401.830
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	83.072.000			83.072.000	140.072.000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		100.616.702			100.616.702	146.473.830
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de Proveitos a Receber		335.512			335.512	5.696.400
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	1.109.250			1.109.250	1.116.170
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-			-	4.049.013
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		1.444.762			1.444.763	10.861.583
	TOTAL DO ATIVO		953.002.818	66.722.019	25.075.389	994.649.448	887.175.042

CAPITAL E PASSIVO

Código	Designação	Notas	Períodos 2020	Períodos 2019
	CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de Participação	2	446.276.160	409.911.670
62	Variações Patrimoniais	2	196.813.908	169.711.041
64	Resultados Transitados	2	143.171.188	104.954.420
66	Resultados Líquidos do Período	2	14.815.367	17.080.113
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		801.076.623	701.657.244
	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	8.764.679	3.811.483
48	Provisões acumuladas	8 e 11	53.142	177.699
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		8.817.821	3.989.182
	CONTAS DE TERCEIROS			
421	Resgates a Pagar a Participantes		123.497	68.092
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		20.023	18.025
424+...+429	Outras Contas de Credores	14.2	161.218.657	148.314.917
432	Empréstimos Não Titulados		11.296.000	22.592.000
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		172.658.177	170.993.034
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de Custos		7.214.470	7.481.639
56	Receitas com Proveito Diferido	14.3	4.366.172	3.053.944
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		516.185	-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		12.096.827	10.535.582
	TOTAL DO PASSIVO		193.572.825	185.517.798
	TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		994.649.448	887.175.042

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

Lisboa, 13 de agosto 2020

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé) (Pedro Gabriel F. B. Coelho) (Luísa Augusta M. Bordado) (Luís Fernão M. Torres Souto) (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

SQUARE
Asset Management

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

(Valores em Euros)

Demonstração dos resultados **30-06-2020**

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	**Designação**	**Notas**	**Período 2020**	**Período 2019**	**Código**	**Designação**	**Notas**	**Período 2020**	**Período 2019**
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711...718	De Operações Correntes		5.740	809.388	811+818	Outros, de Operações Correntes	14.8	69.973	88.078
	COMISSÕES					GANHOS EM OP.FINANCEIRAS E AT.IMOBILIÁRIOS			
723	Em Ativos Imobiliários		45.177	206.072	833	Em Ativos Imobiliários	14.8	11.206.900	8.829.943
724+...+728	Outras em Operações Correntes	14.4	5.992.601	5.584.546					
	PERDAS OP.FINANCEIRAS E AT.IMOBILIÁRIOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
733	Em Ativos Imobiliários	14.5	7.635.234	7.049.297	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11	5.579.079	193.928
					852	De Provisões para Encargos		-	213.061
	IMPOSTOS								
7412+7422	Impostos Indirectos	14.6	433.504	559.010	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.8	31.283.628	21.951.281
7418+7428	Outros Impostos		657.160	734.118					
					87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	54.699	13.905
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO								
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	9.838.975	136.321		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		48.194.277	31.290.196
752	Provisões para Encargos		-	-					
						PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	7.607.072	7.880.540	882	Ganhos Extraordinários	14.9	238.704	8.536.125
					883	Ganhos de Exercícios Anteriores		599.828	559.929
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		32.215.463	22.959.292	884...888	Outros Ganhos Eventuais		2.424	26.190
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		840.956	9.122.244
781	Valores Incobráveis	14.9	1.942.101	12.932					
782	Perdas Extraordinárias		36.000	-					
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	26.301	360.103					
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		2.004.402	373.035					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	14.815.367	17.080.113	66	Resultado Líquido do Período (se<0)		-	-
	TOTAL		49.035.232	40.412.440		TOTAL		49.035.232	40.412.440
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		27.203.043	15.645.315	D-C	Resultados Eventuais		(1.163.447)	8.749.209
8x9-7x9	Resulltado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		14.815.367	17.080.113
B-A+742	Resultados Correntes		15.978.813	8.330.904	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		14.815.367	17.080.113

Lisboa, 13 de agosto de 2020

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé) (Pedro Gabriel F. B. Coelho) (Luísa Augusta M. Bordado) (Luís Fernão M. Torres Souto) (Patrícia de Almeida e Vasconcelos) (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Demonstração dos Fluxos Monetários

SQUARE
Asset Management

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros) **30-06-2020**

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2020		Período 2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação	46.426.487		61.862.018	
Comissões de resgate	-		9.428	
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação	23.231.129		6.655.641	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		**23.195.358**		**55.215.805**
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
Rendimento de ativos imobiliários	28.079.758		26.262.382	
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	64.470.366		54.490.909	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	7.756.259		7.489.300	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		**(44.146.867)**		**(35.717.827)**
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	75.034		47.193	
Contracção de empréstimos	-		22.592.000	
Pagamentos				
Comissão de gestão	4.100.526		3.404.918	
Comissão de depósito	1.002.140		809.489	
Comissão de Performance	3.268.875		2.413.625	
Juros de empréstimos bancários	-		715.313	
Impostos e Taxas	4.139.281		3.481.524	
Reembolso de empréstimos	11.296.000		-	
Outros pagamentos correntes	-		1.973.843	
Fluxos das operações de gestão corrente		**(23.731.789)**		**9.840.482**
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários	2.379.272		12.614.774	
Fluxo das operações eventuais		**2.379.272**		**12.614.774**
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)		(42.304.026)		41.953.234
Disponibilidades no início do período.....(B)		142.920.729		104.520.596
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)		100.616.703		146.473.830

Lisboa, 13 de agosto de 2020

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia 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

SQUARE
Asset Management

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

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

(Valores expressos em Euros)

Introdução

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento nº 2/2005, de 14 de abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação, por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras.

Constituição e Atividade do Fundo

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.

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

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.

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, o valor da Unidade de Participação é o calculado com referência ao último dia útil do mês de maio e do mês de novembro de cada ano civil, e o valor conhecido é divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. Nesta classe de unidades

de participação a periodicidade dos pedidos de resgate é semestral, embora tenham de ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas anteriormente, 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 seis meses para efeitos de resgate.

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

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, 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 Contabilistico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Contruções acabadas			
Rua Castilho, 233 - Lisboa	27.498.600	27.498.600	-
R. Pascoal de Melo, 47	1.671.950	1.671.950	-

Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	2.137.400	2.137.400	-
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	384.450	384.450	-
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	1.747.700	1.747.700	-
Murraceira, Gala - Figueira da Foz	1.554.500	1.554.500	-
Edifício Rádio Solar, Loja CH, Oura - Albufeira	118.600	118.600	-
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, Alfena	3.709.000	3.709.000	-
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	1.768.750	1.768.750	-
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	299.000	299.000	-
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.657.500	1.657.500	-
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.825.700	1.825.700	-
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	211.500	211.500	-
50% do imóvel-Zona Industrial Lordelo-Paredes	2.122.000	2.122.000	-
Rua Amarela, C/V - Mealhada	176.500	176.500	-
Centro Empresarial de Canelas	2.628.500	2.628.500	-
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	166.500	166.500	-
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	93.500	93.500	-
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	8.525.000	8.525.000	-
Gaveto R. Miguel Bombarda Trav.Conde Ferreira-Moita	131.500	131.500	-
Estrada Nacional 230 - Alagoas	309.000	309.000	-
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	2.696.500	2.696.500	-
Olhareira - Riachos - Torres Novas	6.309.050	6.309.050	-
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq.-Carregado	207.500	207.500	-
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 -Santa Marinha	10.277.250	10.277.250	-
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	9.061.000	9.061.000	-
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira Ribatejo	1.608.400	1.608.400	-
Av. Dr. Mário Soares - Rio Maior	9.075.000	9.075.000	-
Av. do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.023.500	1.023.500	-
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	1.645.500	1.645.500	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laúndos	7.599.400	7.599.400	-
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	225.350	225.350	-
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	270.900	270.900	-
Tagus Park - Barcarena	1.425.300	1.425.300	-
50% imóvel em Touginhó- Vila do Conde	3.487.400	3.487.400	-
Rio Mau Dorel II	7.032.450	7.032.450	-
Cova do Minhoto- Riachos - Torres Novas	2.704.500	2.704.500	-
Virgin Oeiras	13.459.000	13.459.000	-
R Dom Afonso Hentiques,742 -Rio Tinto	6.115.500	6.115.500	-
Alameda da Bela Vista, 89Seixezelo	3.130.000	3.130.000	-
Rua dos Terços - Canelas	4.634.000	4.634.000	-
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.304.600	1.304.600	-

Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, 9-Algés	17.717.700	17.717.700	-
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	6.198.000	6.198.000	-
Porto Prio - Ramalde	2.912.000	2.912.000	-
Rua Julio Borba - Povoa de Santo Adrião	8.256.700	8.256.700	-
Campo 24 de Agosto - Porto	1.875.500	1.875.500	-
Lugar dos Álamos 1 a 113-Alverca	2.559.500	2.559.500	-
Al. Combatentes da Grande Guerra	1.867.650	1.867.650	-
Rua de S. Roque, 70-Agua Longa	10.167.500	10.167.500	-
Alhos Vedros- E.N. 11	8.677.000	8.677.000	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	1.374.300	1.374.300	-
Melgaços, E. N. 252	4.364.500	4.364.500	-
Av. Berna, nº 24 - Lisboa	15.512.975	15.512.975	-
Quinta da Ónia-E.N.1 Km 29 Castanheira do Ribatejo	4.933.000	4.933.000	-
Varziela-Beches Vila do Conde	2.944.950	2.944.950	-
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.685.000	19.685.000	-
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	22.540.500	22.540.500	-
Coimbra Retail Park	18.013.000	18.013.000	-
Hotel Regency Palace	28.986.100	28.986.100	-
Quinta do Arco-E.N. 101 do Arco de S.Jorge	3.873.050	3.873.050	-
Torre de São Gabriel-Lisboa	5.160.000	5.160.000	-
Lugar da Ventosa ou Misericórdia Lt.C2 e C3-Braga	4.240.400	4.240.400	-
Sintra Business Park	30.753.879	30.753.879	-
Av. Duque d'Avila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	1.182.000	1.182.000	-
Quinta da fonte - Edificio Q60	10.124.850	10.124.850	-
Quinta da Fonte - Edificio Q61	9.461.850	9.461.850	-
Pedra Alta - Aveleda	4.781.550	4.781.550	-
Alfragide-STP	6.955.000	6.955.000	-
Maia - STP	1.080.500	1.080.500	-
Almada - STP	2.350.200	2.350.200	-
Olivais - STP	5.005.000	5.005.000	-
Montijo - STP	1.251.750	1.251.750	-
Barcelos - STP	1.006.000	1.006.000	-
Palmela - STP	1.116.250	1.116.250	-
Braga - STP	2.479.500	2.479.500	-
Penafiel - STP	1.562.500	1.562.500	-
Porto - STP	2.988.500	2.988.500	-
Caldas da Rainha - STP	1.497.000	1.497.000	-
Santa Maria da Feira - STP	740.000	740.000	-
Alcabideche-STP	3.582.000	3.582.000	-
Santarem - STP	1.267.000	1.267.000	-

Evora - STP	2.190.750	2.190.750	-
Setubal - STP	1.195.350	1.195.350	-
Torres Vedras - STP	1.189.000	1.189.000	-
Valongo - STP	637.500	637.500	-
Viana do Castelo - STP	1.019.000	1.019.000	-
Vila Nova de Gaia - STP	2.161.000	2.161.000	-
Viseu - STP	711.500	711.500	-
Coimbra Norte - STP	1.763.000	1.763.000	-
Ermesinde - STP	917.000	917.000	-
Faro - STP	4.041.750	4.041.750	-
Guimarães - STP	2.170.500	2.170.500	-
Lixa - STP	602.000	602.000	-
Quinta do Rabolal- Lamego	11.436.000	11.436.000	-
Leiria - STP	944.000	944.000	-
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	24.082.937	24.082.937	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	19.236.424	19.236.424	-
Vila Nova de Gaia - I - LS	12.238.500	12.238.500	-
Vila Nova de Gaia - II - LS	3.663.000	3.663.000	-
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	1.018.500	1.018.500	-
Rua da Beneficiência 119 a 119B-Lisboa	612.650	612.650	-
Praça Capitães de Abril - Almada	560.000	560.000	-
Lugar dos Caniços-Póvoa de Sta. Iria	12.125.600	12.125.600	-
Rua padre Floriano,2 -Paredes, Lordelo	2.159.850	2.159.850	-
Rua da boavista, 275-Amarante	2.595.600	2.595.600	-
Rua de Pinte Pereiros,268 Póvoa do Lanhoso	2.358.200	2.358.200	-
Av. José Malhoa, Lote 1682- Lisboa	20.493.500	20.493.500	-
Coimbra Shopping	18.425.000	18.425.000	-
Lameira Grande - Torres Novas	18.041.000	18.041.000	-
Rua Alto da Ribeira - Valongo	14.730.000	14.730.000	-
Centro Comercial - VN Gaia	7.708.500	7.708.500	-
Centro Comercial - Loures	32.343.000	32.343.000	-
Centro Comercial - Minho	28.714.500	28.714.500	-
Centro Comercial - Telheiras	43.235.350	43.235.350	-
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	3.432.500	3.432.500	-
Montijo Retail	16.797.600	16.797.600	-
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	9.764.350	9.764.350	-
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	114.500	114.500	-
Rua do Campo Alegre - Porto	813.500	813.500	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	72.150	72.150	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	3.728.300	3.728.300	-

Av. Estados Unidos da America, nº 74	455.000	455.000	-
Edificio CUF Alvalade	4.002.200	4.002.200	-
Edificio Smart- Lisboa	11.341.700	11.341.700	-
Edificio AlfraPark- Amadora	15.001.000	15.001.000	-
Edificio Visconde de Alvalade-Lisboa	19.203.600	19.203.600	-
Forum Castelo Branco	21.657.417	21.925.000	267.583
Forum Viseu	44.290.094	43.240.000	(1.050.094)
Subtotal - Construções acabadas	879.068.276	878.285.765	(782.511)
Adiantamentos por compra de imóveis			
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraflores	30.000	388.200	358.200
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	388.200	358.200
Total da carteira	879.098.276	878.673.965	(424.311)

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 2019, são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	433.096.590	-	-	-	-	446.276.160
- Categoria A	168.933.650	-	(6.240.110)	-	-	162.693.540
- Categoria B	264.162.940	26.157.890	(6.738.210)	-	-	283.582.620
Diferença em subsc. e resgates	186.724.084	-	-	-	-	**196.813.908**
- Categoria A	30.278.573	-	(4.866.912)	-	-	25.411.661
- Categoria B	156.445.511	20.268.597	(5.311.861)	-	-	171.402.247
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	104.954.420	-	-	38.216.768	-	**143.171.188**
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	38.216.768	-	-	(38.216.768)	14.815.367	**14.815.367**
SOMA	762.991.863	46.426.487	(23.157.093)	-	14.815.367	801.076.623
Nº de unidades de participação	43.309.659	2.615.789	1.297.832	-	-	44.627.616
Valor da unidade de participação	17,6171					17,9502

Nota 3 – Ativos Imobiliários

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

	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	Localização País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Comércio										
Prédio Urbano - Edifício Rádio Solar, Loja CH , Oura - Albufeira - Av. dos Descobrimentos	85	09-04-2008	203.272	25-03-2020	116.000	25-03-2020	121.200	118.600	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa - AF	640	20-05-2008	1.418.319	17-01-2020	1.755.100	17-01-2020	1.782.400	1.768.750	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras - Fr. J - J	393	31-07-2008	658.627	17-01-2020	273.000	17-01-2020	325.000	299.000	Torres Vedras	Portugal
Prédio Urbano - Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer - A	1.370	02-04-2009	2.118.156	25-03-2020	1.518.000	25-03-2020	1.797.000	1.657.500	Alenquer	Portugal
Prédio Urbano - Carapetal - Reguengos de Monsaraz - A	1.660	02-04-2009	2.101.658	25-03-2020	1.776.400	25-03-2020	1.875.000	1.825.700	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Prédio Urbano - Santa Marinha - Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbrões	5.900	25-09-2009	10.116.092	17-01-2020	8.250.000	17-01-2020	8.800.000	8.525.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela - A	3.525	18-12-2009	3.124.881	17-01-2020	2.680.000	17-01-2020	2.713.000	2.696.500	Palmela	Portugal
Prédio Urbano - Olhareira - Riachos - Torres Novas - A	5.240	18-12-2009	7.255.849	25-03-2020	5.967.100	25-03-2020	6.651.000	6.309.050	Torres Novas	Portugal
Prédio Urbano - Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	5.400	07-07-2010	8.181.330	17-01-2020	9.053.000	17-01-2020	9.069.000	9.061.000	Peniche	Portugal
Prédio Urbano - Av Dr Mario Soares - Rio Maior	5.400	22-07-2010	8.305.127	17-01-2020	9.058.000	17-01-2020	9.092.000	9.075.000	Rio Maior	Portugal
Prédio Misto - Rio Tinto - Rua Don Afonso Henriques, nº 742	19.344	25-05-2012	5.830.067	17-01-2020	6.055.000	17-01-2020	6.176.000	6.115.500	Gondomar	Portugal
Prédio Urbano - Porto Prio - Ramalde - Rua Eng. Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - B	120	19-12-2013	1.101.026	17-01-2020	1.235.000	17-01-2020	1.240.000	1.237.500	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Rua Julio Borba - Povoa de Santo Adrião	5.367	20-12-2013	7.730.086	17-01-2020	8.003.400	17-01-2020	8.510.000	8.256.700	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	17-01-2020	1.809.000	17-01-2020	1.942.000	1.875.500	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Alverca - Lugar dos Alamos, nº 1 a 113 - A	3.413	31-12-2013	2.156.216	17-01-2020	2.448.000	17-01-2020	2.671.000	2.559.500	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Al. Combatentes da Grande Guerra, nº 247, 247-A, 247-, 247-C e 247-D - D	49	11-03-2014	260.882	17-01-2020	311.000	17-01-2020	348.000	329.500	Cascais	Portugal
Prédio Urbano - Al. Combatentes da Grande Guerra, nº 247, 247-A, 247-, 247-C e 247-D - E	156	11-03-2014	772.212	17-01-2020	772.500	17-01-2020	852.000	812.250	Cascais	Portugal
Prédio Urbano - Alhos Vedros- E.N. 11 - Estrada Nacional, nº 11	3.313	17-04-2015	7.408.591	17-01-2020	8.675.000	17-01-2020	8.679.000	8.677.000	Moita	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - B	123	23-12-2015	267.563	17-01-2020	656.900	17-01-2020	658.400	657.650	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Retail Park - Estrada da Ribeira de Eiras	13.952	21-10-2016	13.850.406	17-01-2020	17.880.000	17-01-2020	18.146.000	18.013.000	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - Av. Duque d'Avila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	390	10-07-2017	958.323	25-03-2020	1.136.000	25-03-2020	1.228.000	1.182.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Alfragide-STP - Rua do Proletariado, 4	2.578	15-12-2017	6.508.287	25-03-2020	6.650.000	25-03-2020	7.260.000	6.955.000	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Maia - STP - Rua de Florentino Lessa, nº 106	2.498	15-12-2017	936.546	25-03-2020	1.059.000	25-03-2020	1.102.000	1.080.500	Maia	Portugal
Prédio Urbano - Almada - STP - Rua Abel Salazar, nº 7 a 7F, 11 e 11A - B	1.887	15-12-2017	2.178.606	25-03-2020	2.327.400	25-03-2020	2.373.000	2.350.200	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Olivais - STP - Av. Marchal Gomes da Costa, nº 10	2.111	15-12-2017	4.422.392	25-03-2020	4.800.000	25-03-2020	5.210.000	5.005.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Montijo - STP - E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado	2.057	15-12-2017	1.089.779	25-03-2020	1.233.500	25-03-2020	1.270.000	1.251.750	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Barcelos - STP - Lugar de Mereces, EN 205 - Barcelinhos - A	2.183	15-12-2017	818.122	25-03-2020	1.005.000	25-03-2020	1.007.000	1.006.000	Barcelos	Portugal
Prédio Urbano - Palmela - STP - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quitna da Torre	2.433	15-12-2017	860.655	25-03-2020	1.105.500	25-03-2020	1.127.000	1.116.250	Palmela	Portugal
Prédio Urbano - Braga - STP - Lugar de Bretas - Vale de Lamações	2.074	15-12-2017	2.408.013	25-03-2020	2.475.000	25-03-2020	2.484.000	2.479.500	Braga	Portugal
a transportar								112.296.400		

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	Localização País
Transporte								112.296.400		
Prédio Urbano - Penafiel - STP - Av. de Mouta - A	3.508	15-12-2017	1.602.941	25-03-2020	1.548.000	25-03-2020	1.577.000	1.562.500	Penafiel	Portugal
Prédio Urbano - Porto - STP - Estrada da Circunvalação, nº 12437	1.702	18-06-2018	2.957.453	25-03-2020	2.953.000	25-03-2020	3.024.000	2.988.500	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Caldas da Rainha - STP - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	2.517	15-12-2017	1.375.090	25-03-2020	1.495.000	25-03-2020	1.499.000	1.497.000	Caldas da Rainha	Portugal
Prédio Urbano - Santa Maria da Feira - STP - Gândara	2.120	15-12-2017	681.937	25-03-2020	727.000	25-03-2020	753.000	740.000	Santa Maria da Feira	Portugal
Prédio Urbano - Alcabideche-STP - Salgadas	2.282	15-12-2017	3.471.315	25-03-2020	3.518.000	25-03-2020	3.646.000	3.582.000	Cascais	Portugal
Prédio Urbano - Santarem - STP - Bida de S. Domingos, Lote 1	3.141	15-12-2017	1.110.649	25-03-2020	1.243.000	25-03-2020	1.291.000	1.267.000	Santarém	Portugal
Prédio Urbano - Evora - STP - Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim	2.340	15-12-2017	2.018.135	25-03-2020	2.135.500	25-03-2020	2.246.000	2.190.750	Évora	Portugal
Prédio Urbano - Setubal - STP - Cruz de Peixe	2.226	15-12-2017	1.098.686	25-03-2020	1.195.000	25-03-2020	1.195.700	1.195.350	Setúbal	Portugal
Prédio Urbano - Torres Vedras - STP - Bairro Rabão	3.493	15-12-2017	1.435.850	25-03-2020	1.098.000	25-03-2020	1.280.000	1.189.000	Torres Vedras	Portugal
Prédio Urbano - Valongo - STP - Lugar de Solgidro	1.500	15-12-2017	394.049	25-03-2020	624.000	25-03-2020	651.000	637.500	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Viana do Castelo - STP - Ed. Rotunda, Lugar de S. João - G	7.047	15-12-2017	910.906	25-03-2020	1.010.000	25-03-2020	1.028.000	1.019.000	Viana do Castelo	Portugal
Prédio Urbano - Vila Nova de Gaia - STP - Rua Florinda Gomes, nº 539	2.100	15-12-2017	2.138.643	25-03-2020	2.140.000	25-03-2020	2.182.000	2.161.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Viseu - STP - 2ª Circular Note de Viseu	2.005	15-12-2017	630.779	25-03-2020	706.000	25-03-2020	717.000	711.500	Viseu	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Norte - STP - Relvinha	2.098	15-12-2017	1.613.067	25-03-2020	1.744.000	25-03-2020	1.782.000	1.763.000	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - Ermesinde - STP - Rua Dr. Faria Sampaio, nº 260 a 300, Lote 9	2.182	15-12-2017	769.552	25-03-2020	902.000	25-03-2020	932.000	917.000	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Faro - STP - Sitio da Má Vontade	2.061	15-12-2017	3.468.277	25-03-2020	3.901.500	25-03-2020	4.182.000	4.041.750	Faro	Portugal
Prédio Urbano - Guimarães - STP - Variante de Creixomil	2.200	15-12-2017	2.131.554	25-03-2020	2.165.000	25-03-2020	2.176.000	2.170.500	Guimarães	Portugal
Prédio Urbano - Lixa - STP - Alto da Lixa	2.412	18-06-2018	470.717	25-03-2020	600.000	25-03-2020	604.000	602.000	Amarante	Portugal
Prédio Urbano - Quinta do Rabolal- Lamego - Nazes Quinta do Rabolal	11.939	28-03-2018	11.084.984	17-01-2020	11.280.000	17-01-2020	11.592.000	11.436.000	Lamego	Portugal
Prédio Urbano - Leiria - STP - Estrada Nacional nº 1 - Alto do Vieiro, Azóia	2.124	15-12-2017	724.636	25-03-2020	938.000	25-03-2020	950.000	944.000	Leiria	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão - E	1.969	28-12-2017	5.770.145	25-03-2020	6.462.623	25-03-2020	6.691.000	6.576.812	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - E	803	28-12-2017	2.231.369	25-03-2020	2.760.506	25-03-2020	2.927.000	2.843.753	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Caniços - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E. F, G	776	08-08-2018	132.604	17-01-2020	175.000	17-01-2020	205.000	190.000	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Paredes, Lordelo - Rua Padre Floriano, nº 2	1.234	30-08-2018	1.915.516	17-01-2020	2.159.700	17-01-2020	2.160.000	2.159.850	Paredes	Portugal
Prédio Urbano - Amarante - Rua da Boavista, nº 275	2.403	30-08-2018	2.430.516	17-01-2020	2.551.200	17-01-2020	2.640.000	2.595.600	Amarante	Portugal
Prédio Urbano - Póvoa do Lanhoso - Rua de Ponte Pereiros, nº 268	1.355	30-08-2018	2.120.516	17-01-2020	2.340.000	17-01-2020	2.376.400	2.358.200	Póvoa de Lanhoso	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - B	3.138	13-12-2018	7.099.641	25-03-2020	8.093.000	25-03-2020	8.474.000	8.283.500	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - VN Gaia - Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães, nº 126	4.547	30-04-2019	5.321.497	25-03-2020	6.065.000	25-03-2020	6.962.800	6.513.900	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Loures - Quinta da Caldeira	14.733	30-04-2019	33.158.012	25-03-2020	32.146.000	25-03-2020	32.540.000	32.343.000	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Minho - Av. Robert Smith	6.964	30-04-2019	22.137.026	25-03-2020	22.614.600	25-03-2020	24.190.000	23.402.300	Braga	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Telheiras - Avenida das Nações Unidas	13.513	30-04-2019	44.406.781	25-03-2020	41.020.000	25-03-2020	45.450.700	43.235.350	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia - Edificio Eclipse, Lote 53 - D	2.774	18-09-2019	117.453	17-01-2020	113.000	17-01-2020	116.000	114.500	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Rua do Campo Alegre - Porto - Rua do Campo Alegre, nº 1216 - CD	515	18-09-2019	796.929	17-01-2020	797.000	17-01-2020	830.000	813.500	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Rua Silva e Albuquerque, nº 25 - Rua Silva e Albuquerque, nº 25 e 25B - A	34	18-09-2019	77.615	17-01-2020	67.700	17-01-2020	76.600	72.150	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edificio Smart - Rua do Polo Norte e Alameda dos Oceanos, nº 1A / 1F - A	882	23-12-2019	4.669.304	25-03-2020	4.086.900	25-03-2020	4.564.000	4.325.450	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edificio Smart - Rua do Polo Norte e Alameda dos Oceanos, nº 1A / 1F - B	485	23-12-2019	2.104.527	25-03-2020	2.058.000	25-03-2020	2.179.000	2.118.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Forum Castelo Branco - Av. Prof. Dr. Egas Moniz - D	10.966	30-01-2020	19.429.703	17-01-2020	19.195.800	17-01-2020	20.138.000	19.429.703	Castelo Branco	Portugal
Prédio Urbano - Forum Viseu - Avenida António José de Almeida - A	16.436	06-03-2020	36.800.791	02-03-2020	35.811.790	02-03-2020	36.044.000	36.800.791	Viseu	Portugal
a transportar								349.088.608		

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								349.088.608		
Turistico										
Prédio Urbano - Hotel - Apartamentos Pestana Viking - Praia da Senhora da Rocha - Porches	14.905	28-04-2016	18.069.115	17-01-2020	19.520.000	17-01-2020	19.850.000	19.685.000	Lagoa	Portugal
Prédio Urbano - Hotel Regency Palace - Piornais - BL 1	36.302	27-12-2016	25.745.834	25-03-2020	27.772.200	25-03-2020	30.200.000	28.986.100	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	25-03-2020	3.646.100	25-03-2020	4.100.000	3.873.050	Santana	Portugal
Serviços										
Prédio Urbano - 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	17-01-2020	27.467.000	17-01-2020	27.530.200	27.498.600	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Rua Pascoal de Melo, nº 47 a 47C - A	740	27-10-2005	3.500.000	17-01-2020	1.625.500	17-01-2020	1.718.400	1.671.950	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C - nº6 - A	124	29-07-2009	280.515	17-01-2020	204.000	17-01-2020	219.000	211.500	Batalha	Portugal
Prédio Urbano - Av. da Quinta da Nova, nº 47 - Mealhada	150	07-09-2009	356.730	17-01-2020	171.000	17-01-2020	182.000	176.500	Mealhada	Portugal
Prédio Urbano - Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro - Rua do Foral nºs23 e 25	220	24-09-2009	285.684	17-01-2020	158.000	17-01-2020	175.000	166.500	Oliveira do Bairro	Portugal
Prédio Urbano - Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	92	24-09-2009	194.482	17-01-2020	93.000	17-01-2020	94.000	93.500	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav Conde Ferreira nº2 e nº 2A	100	22-10-2009	204.559	17-01-2020	129.000	17-01-2020	134.000	131.500	Moita	Portugal
Prédio Urbano - R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	181	29-01-2010	295.393	25-03-2020	201.000	25-03-2020	214.000	207.500	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	17-01-2020	215.000	17-01-2020	235.700	225.350	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	17-01-2020	1.354.600	17-01-2020	1.496.000	1.425.300	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº9	12.122	25-07-2013	12.101.145	17-01-2020	17.511.400	17-01-2020	17.924.000	17.717.700	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - K	4.760	23-12-2015	9.363.348	17-01-2020	10.958.300	17-01-2020	12.288.600	11.623.450	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C e Rua de Campolide, nº 382	12.380	21-06-2016	20.273.709	25-03-2020	21.178.000	25-03-2020	23.903.000	22.540.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Torre de São Gabriel - Av. do Pacifico, nº 4 a 4B e Av. D. João II, nº 38 - DW	1.694	30-06-2017	4.718.975	25-03-2020	5.129.000	25-03-2020	5.191.000	5.160.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Lugar da Ventosa ou Misericórdia	1.997	18-08-2017	3.866.530	25-03-2020	4.157.000	25-03-2020	4.323.800	4.240.400	Braga	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - F	16.405	30-05-2017	7.720.855	25-03-2020	10.774.118	25-03-2020	11.805.400	11.289.759	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - A	5.393	30-05-2017	1.938.958	25-03-2020	2.720.500	25-03-2020	2.966.540	2.843.520	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da fonte - Edificio Q60 - 1º Esq. - C	960	25-07-2017	1.638.131	25-03-2020	2.057.400	25-03-2020	2.156.000	2.106.700	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da fonte - Edificio Q60 - 2º Esq. - A	3.921	25-07-2017	6.817.348	25-03-2020	7.731.000	25-03-2020	8.305.300	8.018.150	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edificio Q61 - R/C-Esq. - G	413	25-07-2017	689.809	25-03-2020	892.800	25-03-2020	980.000	936.400	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edificio Q61 - 2º Dto. - A	4.887	25-07-2017	6.966.850	25-03-2020	8.089.000	25-03-2020	8.961.900	8.525.450	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão - D	3.616	28-12-2017	10.618.085	25-03-2020	11.892.955	25-03-2020	12.312.000	12.102.478	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - B	2.703	28-12-2017	7.509.872	25-03-2020	9.289.914	25-03-2020	9.850.000	9.569.957	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Praça Capitães de Abril - Almada - B	150	05-07-2018	486.621	25-03-2020	543.000	25-03-2020	577.000	560.000	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Malhoa, Lote 1682	12.660	23-11-2018	20.796.818	25-03-2020	19.571.000	25-03-2020	21.416.000	20.493.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - H	2.511	13-12-2018	5.582.048	25-03-2020	6.341.000	25-03-2020	6.640.000	6.490.500	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - VN Gaia - Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães, nº 126	571	30-04-2019	692.739	25-03-2020	789.000	25-03-2020	906.400	847.700	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Montijo Retail - Circular Externa do Montijo	35.808	11-09-2019	16.291.722	10-01-2020	16.343.000	10-01-2020	17.252.200	16.797.600	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Rua Silva e Albuquerque, nº 17	1.080	18-09-2019	3.617.378	17-01-2020	3.612.900	17-01-2020	3.843.700	3.728.300	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edificio CUF Alvalade - Rua Prof Fernando da Fonseca - F	1.533	23-12-2019	3.993.736	25-03-2020	3.995.000	25-03-2020	4.009.400	4.002.200	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edificio Smart - Rua do Polo Norte e Alameda dos Oceanos, nº 1A / 1F - H	1.319	23-12-2019	5.100.590	25-03-2020	4.802.000	25-03-2020	4.993.500	4.897.750	Lisboa	Portugal
a transportar								607.932.972		

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	Localização País
Transporte								607.932.972		
Prédio Urbano - Edifício AlfraPark - Estrada de Alfragide, nº 67	5.864	23-12-2019	14.454.422	25-03-2020	14.835.000	25-03-2020	15.167.000	15.001.000	Amadora	Portugal
Prédio Urbano - Visconde de Alvalade - Rua Prof Fernando da Fonseca - DC	3.352	23-12-2019	10.554.086	25-03-2020	9.724.000	25-03-2020	10.408.000	10.066.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Visconde de Alvalade - Rua Prof Fernando da Fonseca - E	2.770	23-12-2019	8.775.562	25-03-2020	8.569.000	25-03-2020	9.706.200	9.137.600	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Forum Viseu - Avenida António José de Almeida - D	1.983	06-03-2020	6.129.922	02-03-2020	5.965.040	02-03-2020	6.004.000	6.129.922	Viseu	Portugal
Industrial										
Prédio Urbano - Qta. Sacouto, Loures - Lote 1 - Rua Martim Afonso de Sousa, nº39 - B	1.200	02-07-2008	1.579.836	17-01-2020	844.000	17-01-2020	991.300	917.650	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Qta. Sacouto, Loures - Lote 1 - Rua Martim Afonso de Sousa, nº39 - A	1.400	02-07-2008	1.930.911	17-01-2020	1.211.500	17-01-2020	1.228.000	1.219.750	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Rio Mau Dorel II - Rua Pedro Dias 25	11.345	29-03-2011	7.081.380	17-01-2020	7.012.000	17-01-2020	7.052.900	7.032.450	Vila do Conde	Portugal
Prédio Misto - Seixezelo - Alameda da Bela Vista, nº 89	7.000	25-05-2012	2.525.094	17-01-2020	2.673.000	17-01-2020	2.804.000	2.738.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Misto - Seixezelo - Alameda da Bela Vista, nº 89	8.430	25-05-2012	508.119	17-01-2020	391.000	17-01-2020	392.000	391.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Rua dos Terços, Lote 7 - Lugar de Candal - B	6.377	29-05-2012	5.317.751	17-01-2020	4.585.000	17-01-2020	4.683.000	4.634.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.500	24-05-2013	1.341.238	17-01-2020	1.299.200	17-01-2020	1.310.000	1.304.600	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Agua Longa - Rua de São Roque, nº 70	16.800	29-05-2014	9.614.993	17-01-2020	10.075.000	17-01-2020	10.260.000	10.167.500	Santo Tirso	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	987	05-05-2015	1.502.552	17-01-2020	1.370.000	17-01-2020	1.378.600	1.374.300	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	17-01-2020	4.859.000	17-01-2020	5.007.000	4.933.000	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Vila do Conde - Varziela - Beches	3.647	22-01-2016	2.777.010	17-01-2020	2.929.900	17-01-2020	2.960.000	2.944.950	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Pedra Alta - Aveleda	5.228	19-10-2017	4.303.366	17-01-2020	4.716.100	17-01-2020	4.847.000	4.781.550	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Vila Nova de Gaia - I - LS - Rua das Industrias, nº 249	21.075	28-12-2017	11.653.186	25-03-2020	12.236.000	25-03-2020	12.241.000	12.238.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Vila Nova de Gaia - II - LS - Rua 1º de Maio, nº 267 - A	5.848	28-12-2017	3.482.661	25-03-2020	3.602.000	25-03-2020	3.724.000	3.663.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	450	26-04-2018	1.012.040	17-01-2020	1.018.000	17-01-2020	1.019.000	1.018.500	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Rua da Beneficiência, nº 119 a 119 B - rc	864	12-03-2019	615.537	17-01-2020	611.500	17-01-2020	613.800	612.650	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E. F, G	2.276	08-08-2018	2.339.976	17-01-2020	2.554.400	17-01-2020	2.856.000	2.705.200	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E. F, G	12.997	08-08-2018	9.331.627	17-01-2020	9.111.200	17-01-2020	9.349.600	9.230.400	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Lameira Grande - Torres Novas	28.878	27-12-2018	19.545.887	25-03-2020	16.581.000	25-03-2020	19.501.000	18.041.000	Torres Novas	Portugal
Prédio Urbano - Rua Alto da Ribeira - Valongo	26.334	27-12-2018	13.574.306	25-03-2020	14.636.000	25-03-2020	14.824.000	14.730.000	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	7.124	21-05-2019	3.479.707	25-03-2020	3.234.000	25-03-2020	3.631.000	3.432.500	Azambuja	Portugal
Prédio Urbano - Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	13.027	29-08-2019	9.951.961	17-01-2020	9.618.700	17-01-2020	9.910.000	9.764.350	Alenquer	Portugal
Outros										
Prédio Urbano - Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - Tapada Nova - Candal	2.600	21-09-2009	2.636.758	17-01-2020	2.608.000	17-01-2020	2.649.000	2.628.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinha	4.077	26-03-2010	10.010.138	17-01-2020	10.248.000	17-01-2020	10.306.500	10.277.250	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribatejo - G	3.046	08-07-2010	1.888.060	17-01-2020	1.477.000	17-01-2020	1.739.800	1.608.400	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.700	27-07-2010	1.616.055	17-01-2020	1.018.000	17-01-2020	1.029.000	1.023.500	Setúbal	Portugal
Prédio Urbano - Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	12.857	11-08-2010	8.273.251	17-01-2020	7.560.000	17-01-2020	7.638.800	7.599.400	Póvoa de Varzim	Portugal
Prédio Urbano - 50% imóvel em Touginhó- Vila do Conde - R do Bairro Novo	13.650	22-12-2010	3.713.200	17-01-2020	3.415.000	17-01-2020	3.559.800	3.487.400	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	8.500	04-10-2011	3.235.595	17-01-2020	2.684.000	17-01-2020	2.725.000	2.704.500	Torres Novas	Portugal
Prédio Urbano - Virgin Oeiras - R Coro de Santo Amaro de Oeiras 8,8A,8B,8C,8D, 8E e Av Engº Álvaro Roquette 5	4.000	30-07-2012	13.114.905	25-03-2020	13.378.000	25-03-2020	13.540.000	13.459.000	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	17-01-2020	6.140.000	17-01-2020	6.256.000	6.198.000	Valongo	Portugal
a transportar								815.129.294		

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 Municipio	Localização País
Transporte								815.129.294		
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - BM	260	23-12-2015	303.825	17-01-2020	370.000	17-01-2020	389.830	379.915	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - S	598	23-12-2015	698.797	17-01-2020	786.320	17-01-2020	851.000	818.660	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão - A	534	28-12-2017	1.560.055	25-03-2020	1.747.693	25-03-2020	1.809.000	1.778.347	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - A	1.834	28-12-2017	5.095.202	25-03-2020	6.302.923	25-03-2020	6.684.000	6.493.462	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Av. Estados Unidos da America, nº 74 - EI	677	18-09-2019	457.182	17-01-2020	448.000	17-01-2020	462.000	455.000	Lisboa	Portugal
1.4.2. Não Arrendadas										
Habitação										
Comércio										
Prédio Urbano - Porto Prio - Ramalde - Rua Eng. Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - A	1.321	19-12-2013	1.907.134	17-01-2020	1.559.000	17-01-2020	1.790.000	1.674.500	Porto	Portugal
Prédio Urbano - AL Combatentes da Grande Guerra, nº 247, 247-A, 247-, 247-C e 247-D - C	123	11-03-2014	532.200	17-01-2020	555.000	17-01-2020	560.800	557.900	Cascais	Portugal
Prédio Urbano - AL Combatentes da Grande Guerra, nº 247, 247-A, 247-, 247-C e 247-D - G	24	11-03-2014	198.271	17-01-2020	160.000	17-01-2020	176.000	168.000	Cascais	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	838	28-12-2017	2.460.614	25-03-2020	2.755.976	25-03-2020	2.853.000	2.804.488	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - N	824	13-12-2018	1.832.730	25-03-2020	2.089.000	25-03-2020	2.186.000	2.137.500	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - VN Gaia - Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães, nº 126	218	30-04-2019	283.393	25-03-2020	323.000	25-03-2020	370.800	346.900	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Minho - Av. Robert Smith	1.543	30-04-2019	5.024.969	25-03-2020	5.133.400	25-03-2020	5.491.000	5.312.200	Braga	Portugal
Prédio Urbano - Forum Castelo Branco - Av. Prof. Dr. Egas Moniz - O	1.179	30-01-2020	2.227.714	17-01-2020	2.204.200	17-01-2020	2.312.000	2.227.714	Castelo Branco	Portugal
Prédio Urbano - Forum Viseu - Avenida António José de Almeida - L	621	06-03-2020	1.359.381	02-03-2020	1.323.170	02-03-2020	1.332.000	1.359.381	Viseu	Portugal
Serviços										
Prédio Urbano - Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	263	04-07-2007	581.584	17-01-2020	381.000	17-01-2020	387.900	384.450	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - 50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, AI	8.000	03-04-2008	5.065.481	25-03-2020	3.659.000	25-03-2020	3.759.000	3.709.000	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Estrada Nacional 230 - Alagoas	253	03-12-2009	456.089	17-01-2020	292.000	17-01-2020	326.000	309.000	Aveiro	Portugal
Prédio Urbano - Quinta dos Inglesinhos, Lisboa - Pr S Franc° Assis nº 3 e 3A - Estr do Paço do Lumiar 65	75	05-11-2010	431.928	17-01-2020	270.800	17-01-2020	271.000	270.900	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - L	680	23-12-2015	1.211.435	17-01-2020	1.548.100	17-01-2020	1.830.600	1.689.350	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - BB	11.429	30-05-2017	4.513.453	25-03-2020	6.249.300	25-03-2020	6.905.300	6.577.300	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - B	11.081	30-05-2017	6.401.168	25-03-2020	9.840.600	25-03-2020	10.246.000	10.043.300	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	163	28-12-2017	523.238	25-03-2020	585.765	25-03-2020	606.000	595.883	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	93	28-12-2017	258.483	25-03-2020	319.505	25-03-2020	339.000	329.253	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - F	122	13-12-2018	295.906	25-03-2020	374.000	25-03-2020	391.000	382.500	Coimbra	Portugal
Industrial										
Prédio Urbano - Melgaços, E. N. 252 - Melgaços, E. N. 252	11.520	12-08-2015	5.047.465	17-01-2020	4.183.000	17-01-2020	4.546.000	4.364.500	Palmela	Portugal
Outros										
Prédio Urbano - Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures - Rua Martim Afonso de Sousa	2.300	19-07-2007	3.559.865	17-01-2020	1.638.400	17-01-2020	1.857.000	1.747.700	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Murraceira, Gala - Figueira da Foz	3.150	19-07-2007	4.549.867	17-01-2020	1.450.000	17-01-2020	1.659.000	1.554.500	Figueira da Foz	Portugal
Prédio Urbano - 50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes	9.500	25-11-2010	2.278.988	17-01-2020	2.102.000	17-01-2020	2.142.000	2.122.000	Paredes	Portugal
Prédio Urbano - Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	2.400	03-08-2010	1.627.442	17-01-2020	1.500.000	17-01-2020	1.791.000	1.645.500	Azambuja	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - BX	182	23-12-2015	212.677	17-01-2020	259.000	17-01-2020	282.900	270.950	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - BJ	52	23-12-2015	60.765	17-01-2020	72.000	17-01-2020	74.000	73.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	67	28-12-2017	197.340	25-03-2020	220.862	25-03-2020	229.000	224.931	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - G	437	13-12-2018	970.422	25-03-2020	1.105.000	25-03-2020	1.157.000	1.131.000	Coimbra	Portugal
Total								879.068.276		

Nota 6 – Derrogação Às Disposições Do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação Da Liquidez Do Fundo

Os movimentos ocorridos nestas rubricas, durante o primeiro semestre de 2020, são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	13.848.729	-	-	17.544.702
Descobertos (Empréstimos)	-			-
Depósitos a prazo e com pré-aviso	129.072.000	15.000.000	(61.000.000)	83.072.000
Total	**142.920.729**	**15.000.000**	**(61.000.000)**	**100.616.702**

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 30 de junho de 2020, a rubrica Devedores por rendas vencidas e outros proveitos apresenta um saldo de 13.489.707 Euros (2019: 5.534.363 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 8.764.679 Euros (2019: 3.811.483 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 2020 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	4.504.783	9.838.975	(5.579.079)	8.764.679
482- Provisões para encargos	53.142	-	-	53.142
Total	**4.557.925**	**9.838.975**	**(5.579.079)**	**8.817.821**

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 no 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 2020 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor.

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com Terceiros

Em 30 de junho de 2020 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	-	-
Contratos de opções sobre imóveis	118.935.748	119.665.323
Valores cedidos em garantia	581.532	581.532
Hipoteca	231.397.309	201.692.879
Penhor de Aplicação Financeira	36.072.000	36.072.000
Valores recebidos em garantia	11.105.168	13.149.035
Total	**398.121.758**	**371.190.769**

Em 30 de junho de 2020, 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 Miraflores – 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 e penhores sobre aplicações financeiras cedidos encontram-se a garantir a liquidação da totalidade dos preços de compra dos sobre os seguintes imóveis:

Hipotecas	
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	14.728.000
Porto – STP	1.981.149
Lixa – STP	307.349
Av. José Malhoa, Lote 1682	16.000.000
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
Edificio CUF Alvalade	2.466.667
Edificio Smart	7.333.333
Edificio AlfraPark	9.000.000
Visconde de Alvalade	12.000.000
Forum Viseu	24.850.000
Penhores de aplicações financeiras	
Centro Comercial - VN Gaia	1 000 000
Centro Comercial - Loures	11 590 000
Centro Comercial - Minho	9 550 000
Centro Comercial - Telheiras	13 932 000

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-20	jun-19
Despesas com avaliações	326.508	339.759
Seguros	616.682	522.326
Conservação e Reparação	65.856	100.324
Condomínios	39	367
Comissões de mediação imobiliária	17.532	115.030
Higiene e Limpeza	4.279	19.196
Projetos e estudos	8.099	-
Honorários	46.609	-
Despesas Comuns	17.218	17.590
Certificações Energéticas	4.414	-
Eletricidade	581	-
Outras despesas	-	130
Comissões Garantia Bancária	1.434	1.448
Total	**1.109.250**	**1.116.170**

14.2 Outras contas de credores

	jun-20	jun-19
Imposto sobre o rendimento	-	410
Imposto do selo	1.785	-
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	1.338.935	1.434.131
Valores a regularizar da compra de imóveis	154.908.205	140.957.323
Outros credores	4.969.732	5.923.053
Total	**161.218.657**	**148.314.917**

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-20	jun-19
Rua Castilho nº 33-Lisboa	137.651	136.086
Av. Pascoal de Melo, nº47	7.196	7.160
Quinta do Sacouto- Loures I	12.284	12.219
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	9.923	9.872
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	1.500	2.022
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	10.751	10.629
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	10.751	10.629
Batalha	1.028	1.023
Mealhada	890	885
Centro Empresarial de Canelas	17.623	17.534
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	915	910
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	518	515
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	34.565	34.172
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	915	910
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	16.538	16.454
Olhareira - Riachos - Torres Novas	39.780	39.328
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	1.035	1.030
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinha	56.614	63.286
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribatejo	8.730	4.046
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	5.528	-
Laúndos-Póvoa do Varzim	49.045	48.487
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	1.079	1.074
Quinta dos Inglesinhos	-	2.326
Taguspark- Barcarena	7.407	7.407
50% imóvel em Touginhó- Vila do Conde	22.967	22.850
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	11.075	11.019
Virgin Oeiras	73.038	81.646
Rio Tinto	15.856	15.785
Seixezelo	18.819	18.724
Rua dos Terços - Canelas	17.634	17.544
Edif Zenith - R Dr Ant Loureiro Borges	92.466	92.144
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	38.797	38.600
48 estac Pq Resid e Turístico Miraflores	2.155	2.080
Porto Prio - Ramalde	7.247	7.210

R Julio Borba - Povoa de St Adrião	46.512	46.276
Campo 24 de Agosto - Porto	9.932	9.882
Alverca	13.437	13.369
Al Combatentes da Grande Guerra	6.386	16.291
Água Longa	64.421	64.094
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	10.353	10.300
Av. Berna, nº 24	76.734	78.320
Castanheira do Ribatejo	30.434	30.280
Vila do Conde	19.308	19.210
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	100.259	99.750
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	124.896	121.606
Coimbra Retail Park	102.064	117.638
Hotel Regency Palace	141.999	141.278
Quinta do Arco	20.551	20.447
Torre de São Gabriel	27.417	27.312
Lugar da Ventosa	28.167	27.392
Sintra Business Park	97.063	96.150
Av. Duque d'Avila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	5.697	5.669
Quinta da Fonte - Edifício Q60	58.432	54.538
Quinta da Fonte - Edifício Q61	60.169	13.733
Pedra Alta - Aveleda	25.571	25.280
Alfragide-STP	42.510	42.294
Maia - STP	4.409	4.387
Almada - STP	13.026	12.960
Olivais - STP	28.755	28.609
Montijo - STP	6.771	6.737
Barcelos - STP	5.441	5.413
Palmela - STP	4.581	4.557
Braga - STP	15.794	15.714
Penafiel - STP	9.875	9.825
Porto - STP	19.125	19.028
Caldas da Rainha - STP	8.406	8.363
Santa Maria da Feira - STP	3.949	3.929
Alcabideche-STP	20.502	20.398
Santarem - STP	6.841	6.806
Evora - STP	12.981	12.915
Setubal - STP	6.527	6.494
Torres Vedras - STP	4.434	4.411
Valongo - STP	2.065	2.054
Viana do Castelo - STP	5.794	5.764

Vila Nova de Gaia - STP	13.190	13.123
Viseu - STP	3.754	3.735
Coimbra Norte - STP	9.858	9.808
Ermesinde - STP	4.100	4.079
Faro - STP	23.124	23.007
Guimarães - STP	13.733	13.663
Lixa - STP	2.014	2.004
Leiria - STP	5.067	5.041
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	166.831	194.618
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	109.641	121.578
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	5.479
Rua da Beneficiência	3.342	3.325
Praça Capitães de Abril - Almada	2.847	2.832
Lugar dos Caniços	72.275	68.975
Av. José Malhoa, Lote 1682	107.983	96.568
Coimbra Shopping	139.735	167.227
Lameira Grande - Torres Novas	111.491	110.925
Rua Alto da Ribeira - Valongo	87.197	86.755
Centro Comercial - VN Gaia	1.819	-
Centro Comercial - Loures	8.999	-
Centro Comercial - Minho	8.589	10.490
Centro Comercial - Telheiras	4.217	-
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	23.059	30.633
Montijo Retail	99.699	-
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	50.390	-
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	582	-
Rua do Campo Alegre - Porto	4.223	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	335	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	20.820	-
Av. Estados Unidos da America, nº 74	1.540	-
Edificio CUF Alvalade	569	-
Edificio Smart	68.225	-
Edificio AlfraPark	85.702	-
Visconde de Alvalade	108.982	-
Forum Castelo Branco	475.934	-
Forum Viseu	411.897	-
Total	**4.366.172**	**3.053.944**

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-20	jun-19
Comissão de intermediação - Arrendamento	27.465	206.072
Comissão de intermediação - Venda	17.712	-
Comissão de gestão	4.884.953	4.644.514
Comissão de depósito	987.648	834.289
Taxa de supervisão	120.000	105.743
Total	**6.037.778**	**5.790.618**

14.5 Perdas em ativos imobiliários

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 7.635.234 Euros (2019: 7.049.297 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 sobre o Rendimento apresenta a seguinte decomposição:

	jun-20	jun-19
Impostos indiretos		
Imposto Selo	433.504	559.010
Outros impostos		
IMI	657.160	734.118
Total	**1.090.664**	**1.293.128**

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	jun-20	jun-19
Avaliações de ativos imobiliários	1.121.798	942.883
Despesas de conservação e reparação imóveis	497.028	2.272.503
Seguros	497.641	368.359
Despesas de condominio	1.842.216	373.871
Vigilância e segurança	413.163	150.933
Higiene e limpeza	258.950	144.112
Taxas e Licenças	67	10.856
Eletricidade	404.562	218.952
Consultoria	450.011	1.067.483
Água	46.920	24.057
Projetos e Estudos	26.294	6.150
Honorários	43.144	539.090
Contencioso e Notariado	44.455	449.737
Gestão Locativa	190.006	111.092
Gestão Operacional	984.284	475.153
Despesas comuns	685.995	646.728
Certificados Energéticos	4.134	1.929
Outras	96.404	76.652
Total	**7.607.072**	**7.880.540**

14.8 Proveitos e Ganhos Correntes

	jun-20	jun-19
Juros e proveitos equiparados	69.973	88.078
Ganhos em ativos imobiliários	11.206.900	8.829.943
Reversões de ajustamentos e de provisões	5.579.079	406.989
Rendimentos de ativos imobiliários	31.283.628	21.951.281
Outros proveitos e ganhos correntes	54.699	13.905
Total	**48.194.277**	**31.290.196**

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no semestre corrente. A 30 de junho de 2020 as aplicações em carteira venciam juros a taxas compreendidas entre 0,10% e 0,15% (2019: 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 2020, no montante de 11.206.900 Euros (2019: 8.829.943 Euros);

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete essencialmente o valor das rendas e utilizações de espaço dos imóveis, bem como os débitos de despesas comuns, respeitantes ao primeiro semestre de 2020, no montante total de 27.655.388 Euros (2019: 20.365.515 Euros).

A rubrica de outros proveitos e ganhos correntes refere-se ao registo de comissões de resgate do fundo, no valor de 54.699 Euros (2019: 13.905 Euros).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	jun-20	jun-19
Custos e Perdas Eventuais	(62.301)	(360.103)
Proveitos e Ganhos Eventuais	840.955	9.122.244
Valores Incobráveis	(1.942.101)	(12.932)
Total	**(1.163.447)**	**8.749.209**

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, tendo no semestre de 2020 um total de 26.301 euros (2019: 360.103 euros) e à correção de saldos de terceiros no valor de 36.000 euros.
O montante apresentado na rúbrica Valores Incobráveis diz respeito ao reconhecimento de dividas incobráveis decorrentes da finalização de processos insolvência dos arrendatários.

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imoveis, bem como da cotação da unidade de participação no primeiro semestre de 2020 e nos dois últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	jun-20	dez-19	dez-18
Valor líquido da carteira de imóveis	879.098.276	808.830.811	607.984.315
Valor da unidade de participação	17,9502	17,6171	16,6908

Nota 16 - Acontecimentos Subsequentes

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

Existem ainda incertezas sobre a evolução da pandemia da Covid-19, nomeadamente a duração do atual estado de exceção e o início da retoma da economia, constrangimentos que não permitem previsões e estimativas de médio e longo prazos seguras, sobretudo no que respeita à evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira, composta essencialmente por imóveis arrendados para atividades de comércio, serviços, distribuição e turismo.

Após a data de encerramento das contas semestrais e até à publicação das mesmas, é de referir que foi promulgado em 23 de julho de 2020, o Orçamento Suplementar do Estado que visa responder às consequências económicas e sociais provocadas pela pandemia da Covid-19.

O diploma promulgado procede à segunda alteração à Lei 2/2020, de 31 de março (Orçamento do Estado para 2020) e à alteração de diversos diplomas, aditando, nomeadamente, o artigo 168.º-A com vista ao apoio ao pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais, cuja medida poderá causar algum impacto negativo no Fundo durante o segundo semestre de 2020 face ao disposto no nº. 5 do citado artigo,

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2020, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou divulgados na presente Nota.

Lisboa, 13 de agosto de 2020

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva CC 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Relatório de Auditoria

SQUARE
Asset Management

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERCALARES

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO (Fundo), gerido pela Square Asset Management, SGFI, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2020 (que evidencia um total de 994.649.448 euros e um total do capital do Fundo de 801.076.623 euros, incluindo um resultado líquido do período de 14.815.367 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 2020, 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.

Ênfase

Conforme se encontra divulgado na nota 16 do Anexo às demonstrações financeiras e no relatório de gestão, há a evidenciar que, na sequência da dispersão pandémica do coronavírus SARS-COV-2, causador da COVID-19, existem ainda incertezas sobre a duração da pandemia e o período da retoma da economia, constrangimentos que não permitem previsões e estimativas de médio e longo prazos seguras, sobretudo no que respeita à evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira e aos efeitos das alterações à Lei 2/2020, de 31 de março (Orçamento do Estado para 2020), no que concerne ao apoio ao pagamento das rendas não habitacionais.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

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 as ofertas disponíveis 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.

Analisámos a 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.

Síntese de resposta dos riscos de distorção material mais significativos

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

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

e) Análise do cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis, definidos no RGOIC;
f) Revisão dos contratos promessa de compra e venda e análise aos eventos subsequentes
g) Revisão e análise das divulgações efetuadas pela Sociedade Gestora nas Demonstrações Financeiras do Fundo e respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:
- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não

detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- obtivemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o 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 da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização da sociedade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela Sociedade Gestora pela primeira vez em julho de 2016, para o mandato 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 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 2020

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