

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Entidade Gestora e Legal Representante:



Relatório de Atividade e Contas Exercício de 2018



Handwritten blue ink signatures and initials, including a large 'S' and a signature that appears to be 'L. S. S.'.

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2018.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	10
3. Caracterização do Fundo CA Património Crescente.....	11
4. Atividade do Fundo em 2018.....	13
5. Perspetivas para 2019.....	16
Balanço.....	18
Demonstração dos Resultados.....	20
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	22
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018.....	24
Relatório de Auditoria.....	48

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Relatório de Gestão

Entidade Gestora e Legal Representante:





Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2018

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

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



1. Enquadramento do mercado imobiliário em 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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



h -
M
h
S

S

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

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

Mercado Imobiliário

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

À semelhança de 2017, a diversidade da origem de capital manteve-se também no ano transato, com negócios realizados por investidores das mais diversas nacionalidades como a americana, chinesa, suíça, brasileira, canadiana, angolana ou francesa.

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

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

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



✓
L
S

✓
S

As *prime yields* evoluíram em linha com a tendência que se tem vindo a observar desde 2013, registando sucessivos mínimos históricos que refletem a crescente procura por parte dos investidores nesta tipologia de ativos. Apesar desta redução das yields os valores são ainda superiores à maioria dos mercados europeus o que, numa conjuntura económica favorável, permitirá sustentar a procura pelo mercado nacional.

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

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

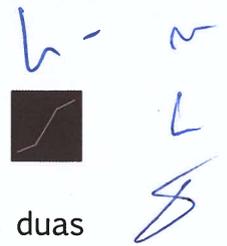
Mercado de escritórios

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

Em Lisboa o aumento da procura traduziu-se num dos maiores crescimentos da última década, equivalente a um volume total de absorção de 206.000 m², que corresponde a um crescimento de 24% face a 2017. Foi o segundo ano com maior ocupação de escritórios na capital.

Para 2019, em Lisboa, estão previstos 55.000 novos m², dos quais 25.000 m² já estão contratados. A área disponível é claramente reduzida face à atual procura que excede 150.000 m². Esta escassez de oferta irá contribuir para pressionar o valor das rendas em alta sendo esperado um acréscimo de 10% no CBD, idêntico ao observado em 2018, para valores da ordem dos €24/m²/mês.

No Porto, verificou-se o melhor ano de sempre com a colocação de 81.250 m², registando mais do dobro do número de negócios e área colocada em 2017. Em



termos acumulados foram ocupados 290.000 m² de espaços empresariais nas duas principais cidades do país, um valor histórico em Portugal.

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

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

Mercado de retalho

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

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

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

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

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

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

As rendas prime de comércio de rua, face à contínua procura, deverão crescer entre 5% a 10% em 2019 para €135/m² em Lisboa e €65/m² no Porto.



Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional o ano de 2018, tal como em 2017, foi um ano repleto de prémios internacionais e de artigos publicados nos media além-fronteiras, que reforçaram a notoriedade e a imagem de qualidade do nosso país. A nível mundial Portugal arrecadou o óscar de melhor destino turístico nos World Travel Awards e foi vencedor em 14 categorias distintas, recebendo ainda o prémio do World Golf Awards 2018, como melhor destino mundial e europeu de Golfe.

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

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

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

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

Mercado industrial e logístico

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

Na grande Lisboa o ano ficou marcado por uma quebra de 38% face a 2017 com uma ocupação estimada de 125.000 m².

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



Mercado residencial

Tal como em anos anteriores o mercado residencial manteve a tendência de crescimento com um aumento dos volumes transacionados e dos valores praticados. Os centros de Lisboa e do Porto consolidaram-se enquanto destino internacional, com uma crescente oferta dirigida a um segmento *premium*. O aumento dos valores médios por metro quadrado nestas cidades registaram, em média, incrementos entre os 5 e 10% devido ao desfasamento da procura face à oferta. Em Lisboa para imóveis novos, o preço médio atingiu €6.500/m².

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

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

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

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

De referir ainda os factos descritos abaixo, de significativa relevância:

- Em 2018, e à semelhança do ano anterior, a APFFIP voltou a distinguir o CA Património Crescente para “Melhores Fundos” na categoria de Fundos de Investimento Imobiliários Abertos;
- O Índice APFIPP para fundos abertos recuperou, em 2018, para 4,51% a 12 meses (face a 4,39% no final de 2017), 3,95% a 24 meses (face a 0,80% no

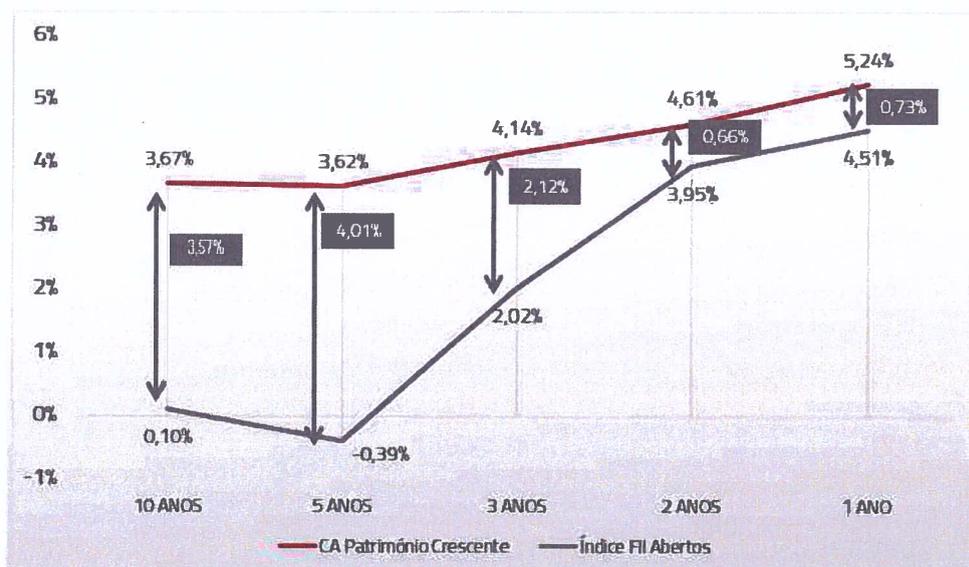


final de 2017) e para 2,02% a 36 meses (face a -1% no final de 2017). Esta recuperação do índice reflete o crescimento do valor dos fundos abertos que estão na sua maioria em terreno positivo;

- Destaca-se, em 2018, a revalidação pela 8.^a vez consecutiva, do prémio MSCI/IPD (Investment Property Databank), que voltou a distinguir o CA Património Crescente como detentor do melhor e mais rentável portefólio diversificado português.
- Assim, e no seguimento do que tem vindo a acontecer nos anos transatos, o CA Património Crescente, gerido pela SQUARE – SGFI, consolidou ainda mais a imagem de um dos melhores produtos de mercado, sendo o único fundo aberto de acumulação que apresenta rentabilidade positiva para todos os períodos, com uma rentabilidade de 5,24% a 12 meses.



Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP Fil Abertos



3. Caracterização do Fundo CA Património Crescente

O Fundo CA Património Crescente foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 06 de junho de 2005, tendo iniciado a respetiva atividade em 15 de julho do mesmo ano.



Handwritten blue scribbles and signatures on the right margin.

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 Fundos de Investimento Imobiliário, SA.

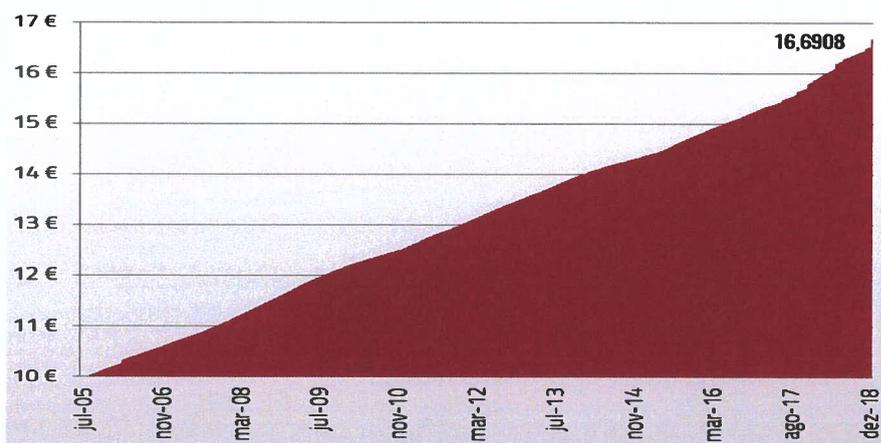
Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez que o reduzido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

O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu décimo terceiro exercício completo de atividade com cerca de 629,3 milhões de euros sob gestão (2017: 505,1 milhões), correspondentes a 37.702.441 unidades de participação (2017: 31.850.815) sendo o valor unitário por unidade de participação de 16,6908 euros (2017: 15,8580 euros). A variação do número de unidades de participação em circulação corresponde a 6.963.264 unidades subscritas e 1.111.638 unidades resgatadas.

No final do seu décimo terceiro exercício completo, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo CA Património Crescente tinha já 18.958 participantes (2017:16.846 participantes) que subscreveram o Fundo em 612 balcões (2017: 635) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 79 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2017:79).

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

Evolução da cotação da unidade de participação do CA Património Crescente



Os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2018 foram os seguintes:

Endereço do imóvel	Data de escritura de compra	Valor de Aquisição	VM atribuído pelo 1º avaliador	VM atribuído pelo 2º avaliador	Valor Médio de Avaliação	Estado do Imóvel	Situação do Imóvel
Lugar do Raboal, Praceta de Nazes - Lamego	28-3-2018	11.075.000	11.226.000	11.300.000	11.263.000	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Av. D. Nuno Álvares Pereira 66, R/C - Almada	26-4-2018	1.000.000	1.043.000	1.050.000	1.046.500	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Av. Alto da Lixa - Lixa - Felgueiras	18-6-2018	453.000	480.000	561.000	520.500	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Estrada da Circunvalação, 12437 - Porto	18-6-2018	2.920.000	3.170.000	3.280.000	3.225.000	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Praça Capitães de Abril, 14 - R/C - Almada	5-7-2018	480.000	505.000	560.000	532.500	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Rua Afonso de Albuquerque 52 - Póvoa de Santa Iria	8-8-2018	11.217.164	11.700.000	12.141.000	11.920.500	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Rua Padre Floriano, 2 - Lordelo - Paredes	30-8-2018	1.910.000	2.004.000	2.142.000	2.073.000	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Rua da Boavista 175 - Telões - Amarante	30-8-2018	2.425.000	2.541.000	2.761.500	2.651.250	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Lugar De Pontes Pereiros - Póvoa do Lanhoso	30-8-2018	2.115.000	2.215.000	2.400.600	2.307.800	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Av. José Malhoa 19 - Lisboa	23-11-2018	16.000.000	16.902.000	17.164.500	17.033.250	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
CoimbraShopping - Av. Dr. Mendes Silva, 251 - Coimbra	13-12-2018	15.757.501	17.139.000	17.436.000	17.287.500	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Lameira Grande - Zibreira - Torres Novas	27-12-2018	19.525.000	19.690.000	19.730.000	19.710.000	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado
Rua Alto da Ribeira, 905 - Campo - Valongo	27-12-2018	13.441.087	14.600.000	14.909.000	14.754.500	Escriturado Compra	Escriturado e Arrendado

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2018 foram os seguintes:

Imóvel	Data Escritura	Valor de Venda	VM 1º Avaliador	VM 2º Avaliador	VM de Avaliação	Estado da Fração
Av. de Berna 19 - Lisboa	28-6-2018	10.999.000	9.047.787	9.291.000	9.169.394	Av. de Berna 19 - Lisboa
Av. Columbano Bordalo Pinheiro 50 - Lisboa	18-12-2018	4.216.004	4.103.000	4.020.300	4.061.650	Av. Columbano Bordalo Pinheiro 50 - Lisboa

4. Atividade do Fundo em 2018

Na gestão do Fundo, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de eficiência e de baixo risco 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, concluído o seu décimo primeiro exercício completo, tem, no seu portefólio, cento e treze imóveis, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era a seguinte, em 31 de dezembro de 2018:



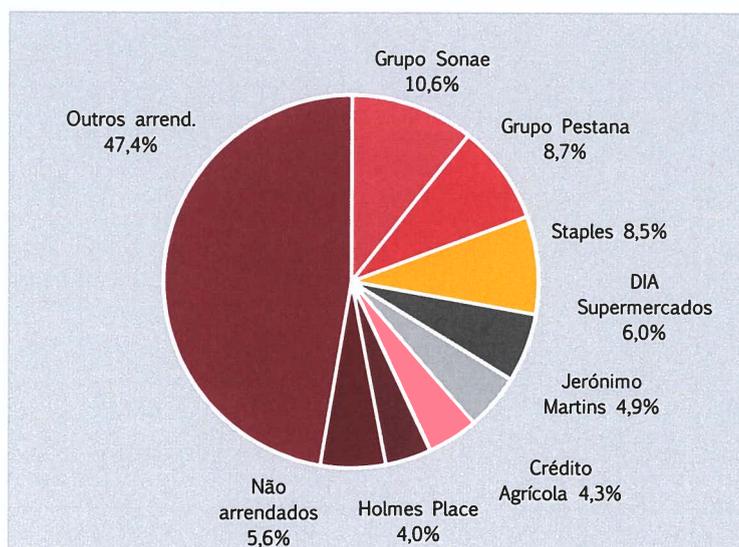
Escritórios	25,2%
Retalho Distribuição	24,3%
Centros Comerciais	11,4%
Armazéns	10,7%
Hotelaria	10,1%
Industrial	9,2%
Saúde	7,2%
Retalho Rua	1,4%
Serviços	0,4%
Terrenos	0,1%
Total	100%

Inquilinos Sólidos

Através de uma cuidadosa análise de risco dos potenciais inquilinos, procura-se ter a garantia de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento.

Assim, para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Grupo Pestana, a Jerónimo Martins, a Staples, Sonae, o Holmes Place, o Grupo Luís Simões, o Dia, e a Chronopost são alguns dos inquilinos de referência do Fundo.

Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos que representam mais de 4% dos imóveis do Fundo:



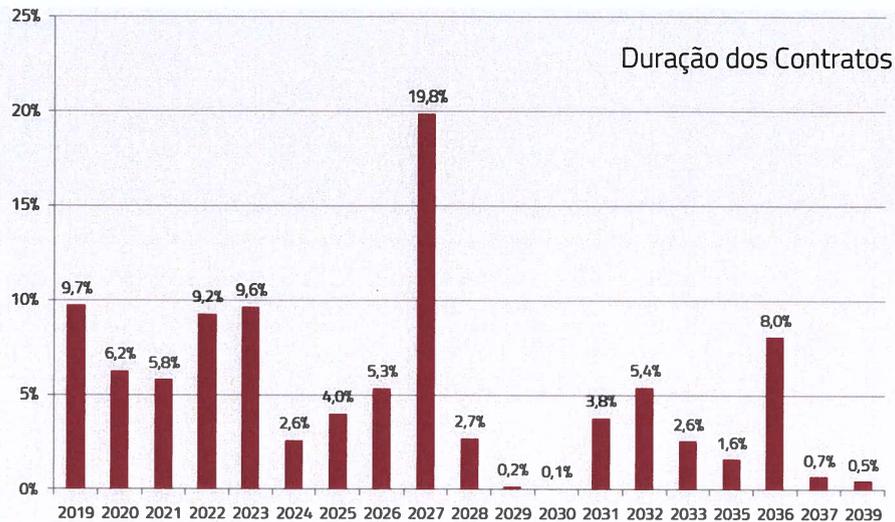
Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer contratos com duração superior a 5 anos, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a



minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas. Dos imóveis adquiridos existem contratos com duração prevista entre os 5 e 30 anos de vigência mínima.

Apresentamos, de seguida, os prazos de maturidade destes contratos:



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Em 31 de dezembro de 2018, o montante em depósitos à ordem ascendia a 2.521 milhares de euros (2017: 24.941 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam 102 milhões de euros (2017: 86 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2018: 629,3 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 17,7% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e um crescimento de 24,6% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 5,24% nos últimos 12 meses, 4,51% nos últimos 24 meses, 4,14% nos últimos 36 meses, 3,62% para os últimos 60 meses e 3,67% para os últimos 120 meses. Esta rendibilidade é a melhor do mercado dos FII Abertos para todos os prazos, na ótica do participante;
- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias - 94,0% / 6,0%;
- *Vacancy Rate* em 31 de dezembro de 2018: 5,6%.



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

Outras Informações

As demais informações a que se refere o esquema B do Anexo II do nº1 do artigo 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, estão detalhadas nas notas do anexo às demonstrações financeiras que faz parte integrante deste relatório.

4. Perspetivas Para 2019

Para o ano de 2019, perspectiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Por outro lado, com a manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos, e com a boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial, é previsível o acentuar do crescimento do número de unidades de participação vendidas, em linha com o que aconteceu nos últimos anos, sendo que, hoje em dia, o Fundo tem subscritores em cerca de 94% da rede de Agências Comercializadoras.

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 Agrícolas enquanto agentes comercializadores.

Considerações Finais

No décimo terceiro aniversário do CA Património Crescente, não podemos deixar de referir os excelentes resultados do Fundo:

- O único fundo de investimento imobiliário a ganhar por 8 vezes consecutivas o prestigiado prémio Morgan Stanley / IPD do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e cinco vezes nacional)
- O único fundo de investimento imobiliário a ganhar por 3 vezes consecutivas o prémio da associação do sector APFIPP na categoria de melhor fundo imobiliário aberto.

Agradecemos a todos os participantes que investem no fundo, especialmente aqueles que confiaram na equipa de gestão desde a primeira hora, fazendo com que fosse possível termos comemorado o décimo terceiro aniversário do seu lançamento como o portefólio mais rentável inter pares.

Uma especial palavra de apreço ao Crédito Agrícola e seus responsáveis, a quem se deve parte importante dos resultados alcançados.



Lisboa, 27 de março de 2019

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

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Balanço

Entidade Gestora e Legal Representante:



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

(Valores em Euros)

Balço

31-12-2018

Código	Designação	ATIVO		CAPITAL E PASSIVO		Periodos						
		Notas	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	2018	2017			
ATIVOS IMOBILIÁRIOS												
31	Terrenos	1 e 3	100.958	-	58.068	42.890	57.650	61	Unidades de Participação	2	377.024.410	318.908.150
32	Construções	1 e 3	594.533.025	32.426.211	19.047.811	607.911.425	507.193.530	62	Variações Patrimoniais	2	147.306.739	111.175.387
34	Adiantamentos por compra de imóveis		30.000			30.000	32.351	64	Resultados Transiados	2	75.407.658	57.988.451
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		594.663.983	32.426.211	19.105.879	607.984.315	507.283.531	66	Resultados Líquidos do Período	2	29.546.762	17.819.207
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES												
OBRIGAÇÕES												
211+2171	Títulos de dívida pública		-	-	-	-	-		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		629.285.569	505.091.195
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	3.869.089	4.281.518
22	Participações em sociedades imobiliárias		-	-	-	-	-	48	Provisões acumuladas		390.760	-
24	Unidades de participação		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		4.259.850	4.281.518
26	Outros títulos		-	-	-	-	-					
CONTAS DE TERCEIROS												
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		153.277	154.312
412	Devedores por rendas vencidas	8	4.501.941			4.501.941	4,919,870	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
413+...+419	Outras contas de devedores		1.120.039			1.120.039	1.554,645	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		31,929	12,952
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		5,621,980			5,621,980	6,474,516	424+...+429	Outras Contas de Credores	14,2	84,539,103	109,464,083
								431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variavel)		-	-
								432	Empréstimos Não Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	2,520,596			2,520,596	24,940,899		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		84,724,309	109,631,347
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	102,000,000			102,000,000	86,000,000					
14	Certificados de depósito		-			-	-					
18	Outros meios monetários		-			-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		104,520,596			104,520,596	110,940,899					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS												
51	Acréscimos de Provetos a Receber		6,863,386			6,863,386	45,108	53	Acréscimos de Custos		5,225,154	4,400,124
52	Despesas com Custo Diferido	14,1	1,076,027			1,076,027	1,169,864	56	Receitas com Provetto Diferido	14,3	2,937,989	2,495,362
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		366,566			366,566	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	14,371
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		8,305,979			8,305,979	1,214,972		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		8,163,142	6,909,857
	TOTAL DO ATIVO		713,112,539	32,426,211	19,105,879	726,432,871	625,913,917		TOTAL DO PASSIVO		97,147,301	120,822,722
	TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO								TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		726,432,871	625,913,917

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

Lisboa, 27 de março de 2019

O Contabilista Certificado

Barreira
 (Vanda Saraiva)
 (CC nº 26398)

A Administração

João (Mário Jorge Patrício Tomé) (Pedro Gabriel F. B. Coelho) (Luísa Augusta M. Borjado)
Luis (Luís Ferrão M. Torres Souto)
Patricia (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)
Jorge (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Demonstração dos Resultados

Entidade Gestora e Legal Representante:



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Demonstração dos Fluxos Monetários

Entidade Gestora e Legal Representante:





Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)	31-12-2018	
	Período 2018	Período 2017
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação	112.769.733	124.037.399
Comissões de resgate	30.123	52.074
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	18.123.157	14.166.293
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	94.676.699	109.923.180
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	16.495.004	24.040.000
Rendimento de ativos imobiliários	39.960.591	27.000.958
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	236.341
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	134.842.492	111.830.829
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	9.970.919	5.505.876
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(88.357.816)	(66.059.406)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	177.219	121.855
Outros recebimentos correntes	47.685	
Pagamentos		
Comissão de gestão	5.631.241	4.366.535
Comissão de depósito	1.356.527	1.039.793
Comissão de Performance	1.162.082	488.599
Impostos e Taxas	4.607.349	3.414.856
Outros pagamentos correntes	206.891	28.268
Fluxos das operações de gestão corrente	(12.739.186)	(9.216.195)
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(6.420.303)	34.647.579
Disponibilidades no início do período.....(B)	110.940.899	76.293.320
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	104.520.596	110.940.899

Lisboa, 27 de março de 2019

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé) (Pedro Gabriel F. B. Coelho) (Luísa Augusta M. Bórdado) (Luís Ferrão 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

Entidade Gestora e Legal Representante:



SQUARE

ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA



R.M.
L
S
L
A

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em euros)

Introdução

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



R. m
L
S
L-
A

Mercado de Valores Mobiliários, que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

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

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

d) Unidades de Participação

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



A. M
L
S
L-
A

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, n.º 1, alínea a) do RGOIC e na norma transitória contida no artigo 5.º, n.º 7 da Lei 16/2015.

e) Comissões de gestão e depositário

O fundo suporta encargos com comissões de gestão 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.



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and some initials.

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Terrenos			
Terreno em Santa Marinha- V..Nova de Gaia	42.890	42.890	-
Subtotal - Terrenos	42.890	42.890	
Construções acabadas			
Rua Castilho, 233 - Lisboa	26.349.500	26.349.500	-
R. Pascoal de Melo, 47	1.697.200	1.697.200	-
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	1.923.000	1.923.000	-
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	388.750	388.750	-
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	1.701.950	1.701.950	-
Murraceira, Gala - Figueira da Foz	2.376.300	2.376.300	-
Edifício Rádio Solar, Loja CH, Oura - Albufeira	116.900	116.900	-
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, Al	3.854.500	3.854.500	-
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	1.782.500	1.782.500	-
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	448.000	448.000	-
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.716.700	1.716.700	-
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.867.000	1.867.000	-
Rua Bernardo Santareno, nº 7 - 4º piso	359.500	359.500	-
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	219.750	219.750	-
50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes	2.084.750	2.084.750	-
Av. da Quinta da Nova, nº 47 - Mealhada	174.150	174.150	-
Centro Empresarial de Canelas	2.755.500	2.755.500	-
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	138.000	138.000	-
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	90.500	90.500	-
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	9.543.000	9.543.000	-
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	134.500	134.500	-
Estrada Nacional 230 - Alagoas	364.250	364.250	-
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	2.754.000	2.754.000	-
Olhareira - Riachos - Torres Novas	6.320.100	6.320.100	-
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq. - Carregado	213.000	213.000	-
Largo de Camilo Castelo Branco - Vila Pouca de Agu	123.700	123.700	-
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinha	10.377.500	10.377.500	-
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	8.880.550	8.880.550	-
R Projetada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat	1.423.500	1.423.500	-
Av. Dr. Mario Soares - Rio Maior	9.032.350	9.032.350	-
Av. do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.052.500	1.052.500	-



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and some initials.

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	continuação
			Diferença (B) - (A)
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	1.442.000	1.442.000	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laúndos	7.655.100	7.655.100	-
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	225.000	225.000	-
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	307.750	307.750	-
Tagus Park - Barcarena	1.310.050	1.310.050	-
50% imóvel em Touguinhó- Vila do Conde	3.649.325	3.649.325	-
Rio Mau Dorel II	7.135.350	7.135.350	-
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	2.918.850	2.918.850	-
Virgin Oeiras	13.778.500	13.778.500	-
Rio Tinto	5.920.000	5.920.000	-
Seizezelo	3.083.500	3.083.500	-
Rua dos Terços - Canelas	4.796.000	4.796.000	-
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.284.450	1.284.450	-
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	17.070.100	17.070.100	-
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	6.237.500	6.237.500	-
Porto Prio - Ramalde	3.281.600	3.281.600	-
Rua Júlio Borba - Povia de Santo Adrião	8.449.000	8.449.000	-
Campo 24 de Agosto - Porto	1.845.500	1.845.500	-
Alverca	2.656.750	2.656.750	-
Al. Combatentes da Grande Guerra	3.127.650	3.127.650	-
Agua Longa	10.346.000	10.346.000	-
Alhos Vedros- E.N. 11	8.681.000	8.681.000	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	1.471.300	1.471.300	-
Melgaços, E. N. 252	4.690.000	4.690.000	-
Av. Berna, nº 24	14.425.200	14.425.200	-
Castanheira do Ribatejo	5.179.750	5.179.750	-
Vila do Conde	3.003.800	3.003.800	-
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.545.000	19.545.000	-
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	20.401.550	20.401.550	-
Coimbra Retail Park	17.366.050	17.366.050	-
Hotel Regency Palace	29.150.000	29.150.000	-
Quinta do Arco	3.822.501	3.822.501	-
Torre de São Gabriel	5.156.000	5.156.000	-
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	4.191.300	4.191.300	-
Sintra Business Park	28.091.750	28.091.750	-
Av. Duque d'Avila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	1.129.150	1.129.150	-



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	continuação
			Diferença (B) - (A)
Quinta da fonte - Edifício Q60	9.734.000	9.734.000	-
Quinta da Fonte - Edifício Q61	9.474.500	9.474.500	-
Pedra Alta - Aveleda	4.671.700	4.671.700	-
Alfragide-STP	6.627.000	6.627.000	-
Maia - STP	1.053.400	1.053.400	-
Almada - STP	2.389.500	2.389.500	-
Olivais - STP	4.724.250	4.724.250	-
Montijo - STP	1.162.500	1.162.500	-
Barcelos - STP	939.200	939.200	-
Palmela - STP	1.029.500	1.029.500	-
Braga - STP	2.490.800	2.490.800	-
Penafiel - STP	1.579.550	1.579.550	-
Porto - STP	3.172.850	3.172.850	-
Caldas da Rainha - STP	1.525.550	1.525.550	-
Santa Maria da Feira - STP	694.900	694.900	-
Alcabideche-STP	3.701.450	3.701.450	-
Santarém - STP	1.260.500	1.260.500	-
Évora - STP	2.140.000	2.140.000	-
Setúbal - STP	1.188.500	1.188.500	-
Torres Vedras - STP	1.406.150	1.406.150	-
Valongo - STP	586.600	586.600	-
Viana do Castelo - STP	978.850	978.850	-
Vila Nova de Gaia - STP	2.176.550	2.176.550	-
Viseu - STP	692.150	692.150	-
Coimbra Norte - STP	1.803.900	1.803.900	-
Ermesinde - STP	911.400	911.400	-
Faro - STP	3.798.000	3.798.000	-
Guimarães - STP	2.197.650	2.197.650	-
Lixa - STP	572.100	572.100	-
Quinta do Raboal- Lamego	11.253.800	11.253.800	-
Leiria - STP	945.450	945.450	-
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	22.923.000	22.923.000	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	18.762.500	18.762.500	-
Vila Nova de Gaia - I - LS	12.713.000	12.713.000	-
Vila Nova de Gaia - II - LS	3.757.000	3.757.000	-
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	1.031.000	1.031.000	-
Praça Capitães de Abril - Almada	538.000	538.000	-

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a signature and some illegible scribbles.



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'P', 'L', and 'A'.

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	continuação
			Diferença (B) - (A)
Lugar dos Caniços	12.051.401	11.920.500	(130.901)
Paredes, Lordelo	2.039.666	2.073.000	33.334
Amarante	2.588.141	2.651.250	63.109
Póvoa do Lanhoso	2.257.991	2.307.800	49.809
Av. José Malhoa, Lote 1682	17.230.592	17.033.250	(197.342)
Coimbra Shopping	16.804.985	17.287.500	482.515
Lameira Grande - Torres Novas	20.796.196	19.710.000	(1.086.196)
Rua Alto da Ribeira - Valongo	14.447.977	14.754.500	306.523
Subtotal - Construções acabadas	607.911.425	607.432.276	(479.149)
Adiantamentos por compra de imóveis			
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraflores	30.000	390.000	360.000
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	390.000	360.000
Total da carteira	607.984.315	607.865.166	(119.149)

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 são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	318.508.150			-	-	-	377.024.410
- Categoria A	184.397.810	-	(9.717.650)				174.680.160
- Categoria B	134.110.340	69.632.640	(1.398.730)				202.344.250
Diferença em subsc. e resgates	111.175.386	-	-	-	-	-	147.306.738
- Categoria A	40.455.580	-	(6.113.486)				34.342.095
- Categoria B	70.719.805	43.137.093	(892.255)				112.964.643
Resultados acumulados	57.588.451	-	-	-	17.819.207	-	75.407.658
Resultados do período	17.819.207	-	-	-	(17.819.207)	29.546.762	29.546.762
SOMA	505.091.193	112.769.733	(18.122.121)	-	-	29.546.762	629.285.568
Nº de unidades de participação	31.850.815	6.963.264	1.111.638				37.702.441
Valor da unidade de participação	15,8580	16,1950	16,3022				16,6908

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2018											
	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. TERRENOS											
1.1.1. Urbanizados											
Arrendados											
Não Arrendados											
Prédio Urbano - Santa Marinha, Vila Nova de Gaia - Lugar da Barrosa - Coimbra	591	25-09-2009	100.958	24-08-2018	42.000	24-08-2018	43.780	42.890	Vila Nova de Gaia	Portugal	
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. Arrendadas											
Comércio											
Prédio Urbano - Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa - Rua Gonçalves Zarco, nº 21, Bloco 2, Piso -1 - AF	640	20-05-2008	1.418.319	24-08-2018	1.782.000	24-08-2018	1.783.000	1.782.500	Lisboa	Portugal	
Prédio Urbano - Torres Vedras - Prédio Urbano Várzea do Choupal, freg. S. Pedro e Santiago, Fr. J - J	393	31-07-2008	658.627	24-08-2018	442.000	24-08-2018	454.000	448.000	Torres Vedras	Portugal	
Prédio Urbano - Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer - Sítio da Quinta do Bravo - A	1.370	02-04-2009	2.118.156	13-11-2018	1.594.400	13-11-2018	1.839.000	1.716.700	Alenquer	Portugal	
Prédio Urbano - Carapetal - Reguengos de Monsaraz - Reguengos de Monsaraz - A	1.660	02-04-2009	2.101.658	13-11-2018	1.774.000	13-11-2018	1.960.000	1.867.000	Reguengos de Monsaraz	Portugal	
Prédio Urbano - Santa Marinha - Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbra	5.900	25-09-2009	10.116.082	24-08-2018	9.522.000	24-08-2018	9.564.000	9.543.000	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Prédio Urbano - Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela - Ferracinta - Palmela - A	3.525	18-12-2009	3.124.881	24-08-2018	2.718.000	24-08-2018	2.790.000	2.754.000	Palmela	Portugal	
Prédio Urbano - Olhareira - Riachos - Torres Novas - Nicho - Riachos - A	5.240	18-12-2009	7.255.849	13-11-2018	5.899.200	13-11-2018	6.741.000	6.320.100	Torres Novas	Portugal	
Prédio Urbano - Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	5.400	07-07-2010	8.181.330	24-08-2018	8.869.100	24-08-2018	8.892.000	8.880.550	Peniche	Portugal	
Prédio Urbano - Av. Dr. Mário Soares - Rio Maior	5.400	22-07-2010	8.305.127	24-08-2018	8.877.700	24-08-2018	9.187.000	9.032.350	Rio Maior	Portugal	
Prédio Misto - Rio Tinto - Rua Don Afonso Henriques, nº 742	10.453	25-05-2012	5.471.158	24-08-2018	5.462.000	24-08-2018	5.718.000	5.590.000	Gondomar	Portugal	
Prédio Misto - Rio Tinto - Rua Don Afonso Henriques, nº 742	8.891	25-05-2012	3.583.909	24-08-2018	3.220.000	24-08-2018	3.380.000	3.300.000	Gondomar	Portugal	
Prédio Urbano - Porto Prio - Ramalde - Rua Eng. Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - B	1.20	19-12-2013	1.101.026	24-08-2018	1.210.200	24-08-2018	1.213.000	1.211.600	Porto	Portugal	
Prédio Urbano - Rua Júlio Borba - Povoas de Santo Adrião	5.367	20-12-2013	7.730.086	24-08-2018	7.951.000	24-08-2018	8.947.000	8.449.000	Odivelas	Portugal	
Prédio Urbano - Campo 24 de Agosto, nº 170, 171 e 172	2.570	20-12-2013	1.719.872	24-08-2018	1.825.000	24-08-2018	1.866.000	1.845.500	Porto	Portugal	
Prédio Urbano - Alverca - Lugar dos Alamos, nº 1 a 113 - A	3.413	31-12-2013	2.156.216	24-08-2018	2.588.000	24-08-2018	2.755.500	2.656.750	Vila Franca de Xira	Portugal	
Prédio Urbano - Al. Combatentes da Grande Guerra, nº 247, 247-A, 247, 247-C e 247-D - D	705	11-03-2014	2.070.362	24-08-2018	1.773.000	24-08-2018	1.962.500	1.867.750	Cascais	Portugal	
Prédio Urbano - Al. Combatentes da Grande Guerra, nº 247, 247-A, 247, 247-C e 247-D - C	272	11-03-2014	1.143.708	24-08-2018	1.221.800	24-08-2018	1.298.000	1.259.900	Cascais	Portugal	
Prédio Urbano - Alhos Vedros- EN. 11 - Estrada Nacional, nº 11	3.313	17-04-2015	7.649.091	24-08-2018	8.612.000	24-08-2018	8.750.000	8.681.000	Moita	Portugal	
Prédio Urbano - Av. Berra, nº 24 - B	123	23-12-2015	276.176	24-08-2018	650.400	24-08-2018	686.000	668.200	Lisboa	Portugal	
Prédio Urbano - Coimbra Retail Park - Estrada da Ribeira de Eiras	13.952	21-10-2016	14.721.406	24-08-2018	17.339.000	24-08-2018	17.393.100	17.366.050	Coimbra	Portugal	
Prédio Urbano - Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	390	10-07-2017	1.020.073	13-11-2018	1.082.300	13-11-2018	1.176.000	1.129.150	Lisboa	Portugal	
Prédio Urbano - Alfragide-STP - Rua do Proletariado, 4	2.578	15-12-2017	6.925.574	13-11-2018	6.546.000	13-11-2018	6.708.000	6.627.000	Oeiras	Portugal	
Prédio Urbano - Maia - STP - Rua de Florentino Lessa, nº 106	2.498	15-12-2017	1.012.217	13-11-2018	1.040.800	13-11-2018	1.066.000	1.053.400	Maia	Portugal	
Prédio Urbano - Almada - STP - Rua Abel Salazar, nº 7 a 7F, 11 e 11A - B	1.887	15-12-2017	2.330.074	13-11-2018	2.389.000	13-11-2018	2.390.000	2.369.500	Almada	Portugal	
Prédio Urbano - Olivais - STP - Av. Marçal Gomes da Costa, nº 10	2.111	15-12-2017	4.705.792	13-11-2018	4.525.500	13-11-2018	4.923.000	4.724.250	Lisboa	Portugal	
Prédio Urbano - Montijo - STP - EN. 5, Zona Industrial do Pau Queimado	2.057	15-12-2017	1.186.002	13-11-2018	1.115.000	13-11-2018	1.210.000	1.162.500	Montijo	Portugal	
Prédio Urbano - Barcelos - STP - Lugar de Merces, EN 205 - Barcelinhos - A	2.183	15-12-2017	870.317	13-11-2018	927.000	13-11-2018	951.400	939.200	Barcelos	Portugal	
Prédio Urbano - Palmela - STP - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre	2.433	15-12-2017	931.907	13-11-2018	939.000	13-11-2018	1.120.000	1.029.500	Palmela	Portugal	
Prédio Urbano - Braga - STP - Lugar de Bretas - Vale de Lameações	2.074	15-12-2017	2.562.258	13-11-2018	2.485.600	13-11-2018	2.496.000	2.490.800	Braga	Portugal	
Prédio Urbano - Penafiel - STP - Av. de Moura - A	3.508	15-12-2017	1.705.511	13-11-2018	1.594.100	13-11-2018	1.605.000	1.579.550	Penafiel	Portugal	
Prédio Urbano - Porto - STP - Estrada da Circunvalação, nº 12437	1.702	18-06-2018	3.147.253	13-11-2018	3.156.700	13-11-2018	3.189.000	3.172.850	Porto	Portugal	
Prédio Urbano - Caldas da Rainha - STP - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	2.517	15-12-2017	1.463.035	13-11-2018	1.493.100	13-11-2018	1.558.000	1.525.550	Caldas da Rainha	Portugal	

continuação

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2018										
Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
2.120	15-12-2017	729.621	13-11-2018	686.800	13-11-2018	703.000	694.900	Santa Maria da Feira	Portugal	Portugal
2.282	15-12-2017	3.693.810	13-11-2018	3.680.000	13-11-2018	3.722.900	3.701.450	Cascais	Portugal	Portugal
3.141	15-12-2017	1.213.188	13-11-2018	1.228.000	13-11-2018	1.293.000	1.260.500	Santarém	Portugal	Portugal
2.340	15-12-2017	2.147.355	13-11-2018	2.110.000	13-11-2018	2.170.000	2.140.000	Coimbra	Portugal	Portugal
2.226	15-12-2017	1.185.648	13-11-2018	1.147.000	13-11-2018	1.230.000	1.188.500	Setúbal	Portugal	Portugal
3.493	15-12-2017	1.527.695	13-11-2018	1.281.300	13-11-2018	1.531.000	1.406.150	Torres Vedras	Portugal	Portugal
1.500	15-12-2017	429.077	13-11-2018	564.000	13-11-2018	609.200	586.600	Valongo	Portugal	Portugal
7.047	15-12-2017	1.023.116	13-11-2018	952.000	13-11-2018	1.005.700	978.850	Viana do Castelo	Portugal	Portugal
2.100	15-12-2017	2.275.598	13-11-2018	2.129.000	13-11-2018	2.224.100	2.176.550	Vila Nova de Gaia	Portugal	Portugal
2.005	15-12-2017	670.949	13-11-2018	690.000	13-11-2018	694.300	692.150	Viseu	Portugal	Portugal
2.098	15-12-2017	1.716.287	13-11-2018	1.793.800	13-11-2018	1.814.000	1.803.900	Coimbra	Portugal	Portugal
2.182	15-12-2017	835.259	13-11-2018	855.000	13-11-2018	967.800	911.400	Coimbra	Portugal	Portugal
2.061	15-12-2017	3.690.577	13-11-2018	3.796.000	13-11-2018	3.800.000	3.798.000	Faro	Portugal	Portugal
2.200	15-12-2017	2.268.054	13-11-2018	2.161.300	13-11-2018	2.234.000	2.197.650	Guimarães	Portugal	Portugal
2.412	18-06-2018	500.162	13-11-2018	550.000	13-11-2018	594.200	572.100	Amarante	Portugal	Portugal
11.939	28-03-2018	11.804.859	24-08-2018	11.104.000	24-08-2018	11.403.600	11.253.800	Lamego	Portugal	Portugal
2.124	15-12-2017	774.087	13-11-2018	921.900	13-11-2018	969.000	945.450	Lerria	Portugal	Portugal
2.807	28-12-2017	8.965.038	13-11-2018	8.669.000	13-11-2018	9.192.000	8.930.500	Portimão	Portugal	Portugal
803	28-12-2017	2.404.648	13-11-2018	2.723.870	13-11-2018	2.823.000	2.773.435	Albufeira	Portugal	Portugal
1.234	30-08-2018	2.039.666	24-08-2018	2.004.000	24-08-2018	2.142.000	2.039.666	Paredes	Portugal	Portugal
2.403	30-08-2018	2.588.141	24-08-2018	2.541.000	24-08-2018	2.761.500	2.588.141	Amarante	Portugal	Portugal
1.355	30-08-2018	2.257.991	24-08-2018	2.215.000	24-08-2018	2.400.600	2.257.991	Póvoa de Lanhoso	Portugal	Portugal
3.219	13-12-2018	7.753.269	30-11-2018	7.891.800	30-11-2018	8.038.376	7.753.269	Coimbra	Portugal	Portugal
Turístico										
14.905	28-04-2016	19.232.615	24-08-2018	19.390.000	24-08-2018	19.700.000	19.545.000	Lagoa	Portugal	Portugal
36.302	27-12-2016	27.403.334	13-11-2018	28.300.000	13-11-2018	30.000.000	29.150.000	Funchal	Portugal	Portugal
1.688	26-06-2017	3.440.454	13-11-2018	3.645.001	13-11-2018	4.000.000	3.822.501	Santana	Portugal	Portugal
Serviços										
11.000	27-10-2005	25.879.781	24-08-2018	25.360.000	24-08-2018	27.339.000	26.349.500	Lisboa	Portugal	Portugal
740	27-10-2005	3.500.000	24-08-2018	1.637.400	24-08-2018	1.757.000	1.697.200	Lisboa	Portugal	Portugal
124	29-07-2009	280.515	24-08-2018	206.000	24-08-2018	233.500	219.750	Batalha	Portugal	Portugal
150	07-09-2009	356.730	24-08-2018	166.000	24-08-2018	182.300	174.150	Mealhada	Portugal	Portugal
220	24-09-2009	285.684	24-08-2018	136.000	24-08-2018	140.000	138.000	Oliveira do Bairro	Portugal	Portugal
92	24-09-2009	194.482	24-08-2018	90.000	24-08-2018	91.000	90.500	Valongo	Portugal	Portugal
100	22-10-2009	204.559	24-08-2018	129.000	24-08-2018	140.000	134.500	Moita	Portugal	Portugal
181	29-01-2010	295.393	13-11-2018	212.000	13-11-2018	214.000	213.000	Alenquer	Portugal	Portugal
120	25-10-2010	386.379	24-08-2018	216.000	24-08-2018	234.000	225.000	Sintra	Portugal	Portugal
75	05-11-2010	431.928	24-08-2018	290.000	24-08-2018	325.500	307.750	Lisboa	Portugal	Portugal
750	17-12-2010	1.363.710	24-08-2018	1.285.100	24-08-2018	1.335.000	1.310.050	Oeiras	Portugal	Portugal
12.122	25-07-2013	12.101.145	24-08-2018	16.436.900	24-08-2018	17.070.100	17.070.100	Oeiras	Portugal	Portugal
2.720	23-12-2015	5.731.132	24-08-2018	6.172.000	24-08-2018	6.227.600	6.199.800	Lisboa	Portugal	Portugal
2.720	23-12-2015	5.184.089	24-08-2018	6.106.900	24-08-2018	6.176.000	6.141.450	Lisboa	Portugal	Portugal

continuação

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2018

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
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	20.749.660	13-11-2018	20.085.100	13-11-2018	20.718.000	20.401.550	Lisboa	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Torre de São Gabriel - Av. do Pacífico, nº 4 a 4B e Av. D. João II, nº 38 - DW	1.694	30-06-2017	5.022.850	13-11-2018	5.148.000	13-11-2018	5.164.000	5.156.000	Lisboa	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Lugar da Ventosa ou Misericórdia, IOTE c3 E IOTE c2	1.997	18-08-2017	4.115.155	13-11-2018	4.125.000	13-11-2018	4.257.600	4.191.300	Braga	Braga	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - A	16.161	30-05-2017	5.777.898	13-11-2018	7.091.500	13-11-2018	7.782.800	7.437.150	Sintra	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - F	5.428	30-05-2017	4.557.610	13-11-2018	5.606.800	13-11-2018	5.767.500	5.687.150	Sintra	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da fonte - Edifício Q60 - 2º Esp. - A	4.881	25-07-2017	8.999.529	13-11-2018	9.176.000	13-11-2018	10.292.000	9.734.000	Oeiras	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 2º Dto. - A	3.433	25-07-2017	5.377.729	13-11-2018	6.081.000	13-11-2018	6.397.500	6.174.000	Oeiras	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - D	3.616	28-12-2017	11.565.372	13-11-2018	11.179.000	13-11-2018	11.857.000	11.518.000	Portimão	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - B	2.703	28-12-2017	8.093.015	13-11-2018	9.166.610	13-11-2018	9.503.000	9.334.805	Albufeira	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Almada - Praça Capitães de Abril, nº 14 - B	150	05-07-2018	517.821	13-11-2018	522.000	13-11-2018	554.000	538.000	Almada	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - H	2.511	13-12-2018	5.944.347	30-11-2018	6.056.100	30-11-2018	6.142.045	5.944.347	Coimbra	Coimbra	Portugal
Industrial											
Prédio Urbano - Qta. Sacouto, Loures - Lote 1 - Rua Maritim Afonso de Sousa, nº39 - A	1.400	02-07-2008	1.930.911	24-08-2018	1.088.000	24-08-2018	1.182.000	1.135.000	Loures	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Qta. Sacouto, Loures - Lote 1 - Rua Maritim Afonso de Sousa, nº39 - B	1.200	02-07-2008	1.579.836	24-08-2018	722.000	24-08-2018	854.000	788.000	Loures	Loures	Portugal
Prédio Misto - Seixezelo - Alameda da Bela Vista, nº 89	15.430	25-05-2012	3.033.213	24-08-2018	3.044.000	24-08-2018	3.123.000	3.083.500	Vila Nova de Gaia	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Canelas - Rua dos Terços, Lote 7 - Lugar de Candal - C	3.337	29-05-2012	2.661.381	24-08-2018	2.068.000	24-08-2018	2.165.000	2.116.500	Vila Nova de Gaia	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Rua dos Terços - Canelas - Rua dos Terços, Lote 7 - Lugar de Candal - B	3.040	29-05-2012	2.656.370	24-08-2018	2.613.000	24-08-2018	2.746.000	2.679.500	Vila Nova de Gaia	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.500	24-05-2013	1.341.238	24-08-2018	1.278.000	24-08-2018	1.290.900	1.284.450	Vila do Conde	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Agua Longa - Rua de São Roque, nº 70	16.800	29-05-2014	9.614.993	24-08-2018	10.297.000	24-08-2018	10.395.000	10.346.000	Santo Tirso	Santo Tirso	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	987	05-05-2015	1.551.302	24-08-2018	1.437.600	24-08-2018	1.505.000	1.471.300	Vila do Conde	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Castanheira do Ribatejo - Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29	5.212	22-01-2016	5.153.225	24-08-2018	5.117.000	24-08-2018	5.242.500	5.179.750	Vila Franca de Xira	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Vila do Conde - Varziela - Beches	3.647	22-01-2016	2.866.385	24-08-2018	2.969.000	24-08-2018	3.038.600	3.003.800	Vila do Conde	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Pedra Alta - Aveleda - Rua Pedra Alta	5.228	19-10-2017	4.581.937	24-08-2018	4.615.400	24-08-2018	4.728.000	4.671.700	Vila do Conde	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Vila Nova de Gaia - I - LS - Rua das Industrias, nº 249	21.075	28-12-2017	12.403.936	13-11-2018	12.550.000	13-11-2018	12.876.000	12.713.000	Vila Nova de Gaia	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	3.706.911	13-11-2018	3.751.000	13-11-2018	3.763.000	3.757.000	Vila Nova de Gaia	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Almada - Av. D. Nuno Álvares Pereira, nº 66	450	26-04-2018	1.077.040	24-08-2018	962.000	24-08-2018	1.100.000	1.031.000	Almada	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Canteiros - Naves 3, 4, 5, E, F, G	16.049	08-08-2018	12.051.401	07-08-2018	11.700.000	07-08-2018	12.141.000	12.051.401	Vila Franca de Xira	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Lameira Grande - Torres Novas	28.878	27-12-2018	20.796.196	17-12-2018	19.690.000	17-12-2018	19.730.000	20.796.196	Torres Novas	Torres Novas	Portugal
Prédio Urbano - Valongo - Rua Alto da Ribeira, nº 905	26.334	27-12-2018	14.447.977	17-12-2018	14.600.000	17-12-2018	14.909.000	14.447.977	Valongo	Valongo	Portugal
Outros											
Prédio Urbano - Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - Tapada Nova - Candal	2.600	21-09-2009	2.636.758	24-08-2018	2.704.000	24-08-2018	2.807.000	2.755.500	Vila Nova de Gaia	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	24-08-2018	10.215.000	24-08-2018	10.540.000	10.377.500	Vila Nova de Gaia	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Castanheira do Ribat - R. Projectada Nave 6 / Nave 7 - Gelfas - H	1.350	08-07-2010	834.998	24-08-2018	645.000	24-08-2018	655.000	650.000	Vila Franca de Xira	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Castanheira do Ribat - R. Projectada Nave 6 / Nave 7 - Gelfas - G	1.696	08-07-2010	1.053.062	24-08-2018	731.000	24-08-2018	816.000	773.500	Vila Franca de Xira	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Ameros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	2.400	03-08-2010	1.627.442	24-08-2018	1.342.000	24-08-2018	1.542.000	1.442.000	Azambuja	Azambuja	Portugal
Prédio Urbano - Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	12.857	11-08-2010	8.273.251	24-08-2018	7.543.000	24-08-2018	7.767.200	7.655.100	Póvoa de Varzim	Póvoa de Varzim	Portugal
Prédio Urbano - 50% imóvel em Touguinhó - Vila do Conde - R do Bairro Novo	13.650	22-12-2010	3.713.200	24-08-2018	3.575.000	24-08-2018	3.723.650	3.649.325	Vila do Conde	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Rio Mau Dorel II - Rua Pedro Dias 25	11.345	29-03-2011	7.081.360	13-11-2018	7.021.000	13-11-2018	7.249.700	7.135.350	Vila do Conde	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	8.500	04-10-2011	3.235.595	24-08-2018	2.896.000	24-08-2018	2.941.700	2.918.850	Torres Novas	Torres Novas	Portugal
Prédio Urbano - Virgin Oeiras - R. Coro de Santo Anar de Oeiras 86A,88,80, 8E e Av Engº Álvaro Roquette 5 - A	4.000	30-07-2012	13.114.935	13-11-2018	13.679.000	13-11-2018	13.878.000	13.678.000	Oeiras	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo - Rua Nossa Senhora do Amparo, nº 2501	8.200	30-07-2013	6.013.125	24-08-2018	6.118.000	24-08-2018	6.357.000	6.227.500	Valongo	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - S	299	23-12-2015	360.611	24-08-2018	361.100	24-08-2018	379.500	370.300	Lisboa	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - V	780	23-12-2015	940.724	24-08-2018	990.000	24-08-2018	1.065.900	1.027.950	Lisboa	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - A	534	28-12-2017	1.699.254	13-11-2018	1.643.000	13-11-2018	1.743.000	1.693.000	Portimão	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - Cerro da Alagoa, lote 32 - A	1.834	28-12-2017	5.490.847	13-11-2018	6.219.260	13-11-2018	6.447.000	6.333.130	Albufeira	Albufeira	Portugal

continuação

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2018

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização Município	País
1.4.2. Não Arrendadas										
Habituação										
Comércio										
Prédio Urbano - Albufeira - Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - CH	85	09-04-2008	203.272	13-11-2018	111.800	13-11-2018	122.000	116.900	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Porto Prio - Ramalde - Rua Eng. Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - A	1.321	19-12-2013	1.907.134	24-08-2018	2.044.000	24-08-2018	2.096.000	2.070.000	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - O	743	13-12-2018	1.758.850	30-11-2018	1.784.300	30-11-2018	1.823.208	1.758.850	Coimbra	Portugal
Serviços										
Prédio Urbano - Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	263	04-07-2007	581.584	24-08-2018	388.500	24-08-2018	389.000	388.750	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - 50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, Al - Rua da Serra, 2410-2550, Baguim, Alfena - A	8.000	03-04-2008	5.065.481	13-11-2018	3.830.000	13-11-2018	3.879.000	3.854.500	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Rua Bernardo Santareno, nº 7 - 4º piso - B	375	24-07-2009	441.932	24-08-2018	359.000	24-08-2018	360.000	359.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Alagoas - Estrada Nacional 230, no Gaveto com a Rua da Boavista - B	253	03-12-2009	456.089	24-08-2018	349.000	24-08-2018	379.500	364.250	Aveiro	Portugal
Prédio Urbano - Largo de Camilo Castelo Branco - Vila Pouca de Agu	84	25-02-2010	224.073	24-08-2018	120.400	24-08-2018	127.000	123.700	Vila Pouca de Aguiar	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - B	12.153	30-05-2017	4.486.057	13-11-2018	5.472.400	13-11-2018	6.180.300	5.826.350	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - C	10.567	30-05-2017	7.197.885	13-11-2018	9.019.800	13-11-2018	9.262.400	9.141.100	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 1º Esq. - D	1.867	25-07-2017	2.771.166	13-11-2018	2.919.000	13-11-2018	3.235.000	3.077.000	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - B	163	28-12-2017	569.901	13-11-2018	551.000	13-11-2018	584.000	567.500	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - C	93	28-12-2017	278.541	13-11-2018	315.260	13-11-2018	327.000	321.130	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Malhoa, Lote 1682	12.660	23-11-2018	17.230.592	13-11-2018	16.902.000	13-11-2018	17.164.500	17.230.592	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - F	122	13-12-2018	315.112	30-11-2018	360.300	30-11-2018	362.068	315.112	Coimbra	Portugal
Industrial										
Prédio Urbano - Melgaços, E. N. 252	11.520	12-08-2015	5.209.965	24-08-2018	4.280.000	24-08-2018	5.100.000	4.690.000	Palmela	Portugal
Outros										
Prédio Urbano - Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures - Rua Martim Afonso de Sousa, NPS 41.41-A E 41-B - B	2.300	19-07-2007	3.559.865	24-08-2018	1.556.900	24-08-2018	1.847.000	1.701.950	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Murraqueira, Gala - Figueira da Foz - A	3.150	19-07-2007	4.549.867	24-08-2018	2.352.000	24-08-2018	2.400.600	2.376.300	Figueira da Foz	Portugal
Prédio Urbano - 50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes - Zona Industrial da Ferrugenta, Lote 12 - A	9.590	25-11-2010	2.278.988	24-08-2018	2.075.000	24-08-2018	2.094.500	2.084.750	Paredes	Portugal
Prédio Urbano - Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.700	27-07-2010	1.616.055	24-08-2018	1.030.000	24-08-2018	1.075.000	1.052.500	Setúbal	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - B.J	13	23-12-2015	15.679	24-08-2018	16.500	24-08-2018	18.500	17.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - C	67	28-12-2017	214.935	13-11-2018	208.000	13-11-2018	220.000	214.000	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - G	437	13-12-2018	1.033.406	30-11-2018	1.046.500	30-11-2018	1.070.303	1.033.406	Coimbra	Portugal
Total								607.954.315		

A. m

[Handwritten Signature]



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

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 são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	24.940.899			2.520.596
Descobertos (Empréstimos)	-			-
Depósitos a prazo e com pré-aviso	86.000.000	272.000.000	(256.000.000)	102.000.000
Total	110.940.899	272.000.000	(256.000.000)	104.520.596

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 4.501.941 euros (2017: 4.919.870 euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 3.869.089 euros (2017: 4.281.518 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, excetuando-se os encargos com comissões de intermediação imobiliária, que em 2017 eram registados em “Fornecimentos e serviços externos”, tendo passado a ser contabilizados em “Comissões em ativos imobiliários” (1.019.082 euros em 2017 e 915.158 euros em 2018).

Nota 11 – Ajustamentos De Dividas A Receber E Provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2018 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	4.281.518	444.434	(856.863)	3.869.089
482- Provisões para encargos	-	1.300.503	(909.743)	390.760
Total	4.281.518	1.744.937	(1.766.606)	4.259.850



Handwritten notes in blue ink, including a dollar sign, a checkmark, and a signature.

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

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2018 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor.

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas Por E Para Com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2018 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	3.403.000	600.000
Operações a prazo de venda de imóveis	-	-
Contratos de opções sobre imóveis	95.855.641	103.598.874
Valores cedidos em garantia	581.532	581.532
Hipoteca	72.073.932	72.073.932
Valores recebidos em garantia	4.229.710	6.430.645
Total	176.143.815	183.284.983

Em 31 de dezembro de 2018, 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.

Lisboa - Rua da Beneficência – operação de compra a prazo, cujo preço total será de 570.000,00 euros.

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

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



15.1m
h-h
S
S

Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	14.728.000
Hotel Regency Palace	27.434.430
Alfragide-STP	4.355.678
Maia - STP	622.841
Almada - STP	1.455.330
Olivais - STP	2.958.154
Montijo - STP	724.612
Barcelos - STP	544.816
Palmela - STP	571.955
Braga - STP	1.610.023
Penafiel - STP	1.070.635
Caldas da Rainha - STP	917.978
Santa Maria da Feira - STP	453.222
Alcabideche-STP	2.322.422
Santarem - STP	738.182
Evora - STP	1.348.810
Setubal - STP	731.397
Torres Vedras - STP	958.686
Valongo - STP	259.856
Viana do Castelo - STP	602.486
Vila Nova de Gaia - STP	1.429.548
Viseu - STP	419.298
Coimbra Norte - STP	1.077.419
Ermesinde - STP	510.892
Faro - STP	2.320.387
Guimarães - STP	1.424.799
Leiria - STP	482.078

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.



A. m
L-
h
g
g

Assim, a discriminação do saldo é a que se segue:

	2018	2017
Seguros	502.571	474.213
Despesas com avaliações	419.107	230.563
Conservação / Reparações em imóveis	152.922	331.248
Comissões mediação	-	2.145
Consultoria	-	19.513
Projetos e Estudos	-	23.151
Honorários	-	29.267
Taxa Municipal de Proteção Civil	-	18.969
Outras despesas	-	40.795
Comissão de Garantia Bancária	1.428	-
Total	1.076.027	1.169.864

14.2 Outras contas de credores

	2018	2017
IRC a pagar	90.217	-
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	1.049.747	437.527
Valores a regularizar da compra de imóveis	81.303.320	107.752.477
Outros credores	2.095.818	1.274.079
Total	84.539.103	109.464.083

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:

	2018	2017
Rua Castilho nº 33	136.086	134.579
Av. Pascoal de Melo, nº47	7.078	7.000
Quinta do Sacouto- Loures I	12.142	12.000
Av. Columbano Bordalo Pinheiro	-	23.295
Qt do Sacouto Lt 2 - Loures	-	-
Areias de S. João	-	804
Rua Gonçalves Zarco	9.872	9.763
Várzea do Choupal-Torres Vedras	2.022	4.000



	2018	continuação 2017
Alenquer- Sto. Estevão	10.629	10.512
Reguengos de Monsaraz	10.629	10.512
Pç Bernardo Santareno	-	1.800
Batalha	1.011	1.000
Zona Industrial Lordelo	-	16.319
Mealhada	885	1.750
Canelas- Vila Nova de Gaia	17.334	17.142
Oliveira do Bairro	900	850
Alfena	515	509
Vila Nova de Gaia	34.172	33.794
Moita	900	900
Palmela	16.267	16.086
Torres Novas	39.328	38.893
Carregado	1.018	1.007
Vila Nova de Gaia - Virgin	62.567	61.874
Peniche	-	-
VFX - Cast do Ribatejo	7.309	3.273
Rio Maior	-	-
Setubal	-	13.017
Azambuja	-	-
Laúndos-Póvoa do Varzim	48.487	47.950
Quinta da Beloura	1.074	1.062
Qt dos Inglesinhos	2.300	-
Taguspark- Barcarena	7.407	7.407
Vila do Conde	22.850	22.590
Avenida de Berna	-	52.113
Rio Mau - Dorel II	-	-
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	10.893	10.773
Virgin Oeiras	80.717	79.823
Rio Tinto	15.785	15.611
Seixezelo	18.724	18.511
Rua dos Terços - Canelas	17.345	17.153
Av José Ramos Maia 401 - Touguinhó	-	-
Edif Zenith - R Dr Ant Loureiro Borges	121.110	59.540
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	38.161	37.738
48 estac Pq Resid e Turístico Miraflares	2.477	1.906
Porto Prio - Ramalde	7.210	19.475
R Julio Borba - Povia de St Adrião	45.750	45.243
Campo 24 de Agosto - Porto	9.770	9.661
Alverca	13.217	13.070
Al Combatentes da Grande Guerra	17.473	17.670
Água Longa	63.365	63.365
Av. José Malhoa, nº 25	-	115.019
Alhos Vedros	-	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	10.183	10.070
Av. Berna, nº 24	75.769	75.028
Castanheira do Ribatejo	29.936	29.604

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a signature at the top and some scribbles below.



	2018	continuação 2017
Vila do Conde	18.991	18.781
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	98.616	97.524
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	123.473	44.668
Coimbra Retail Park	119.418	113.772
Hotel Regency Palace	141.278	139.672
Quinta do Arco	20.215	-
Torre de São Gabriel	27.196	26.974
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	26.610	25.765
Sintra Business Park	110.452	97.634
Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	5.604	5.542
Quinta da Fonte - Edifício Q60	51.102	53.256
Quinta da Fonte - Edifício Q61	37.794	49.218
Pedra Alta - Aveleda	25.280	25.000
Alfragide-STP	42.294	41.814
Maia - STP	4.387	4.337
Almada - STP	12.960	12.812
Olivais - STP	28.609	28.284
Montijo - STP	6.737	6.660
Barcelos - STP	5.413	5.352
Palmela - STP	4.557	4.506
Braga - STP	15.714	15.535
Penafiel - STP	9.825	9.713
Porto - STP	18.812	-
Caldas da Rainha - STP	8.363	8.268
Santa Maria da Feira - STP	3.929	3.884
Alcabideche-STP	20.398	20.166
Santarem - STP	6.806	6.729
Evora - STP	12.915	12.769
Setubal - STP	6.494	6.420
Torres Vedras - STP	4.411	4.361
Valongo - STP	2.054	2.031
Viana do Castelo - STP	5.764	5.699
Vila Nova de Gaia - STP	13.123	12.974
Viseu - STP	3.735	3.693
Coimbra Norte - STP	9.808	9.697
Ermesinde - STP	4.079	4.033
Faro - STP	23.007	22.745
Guimarães - STP	13.663	13.508
Lixa - STP	1.981	-
Quinta do Rabolal- Lamego	-	-
Leiria - STP	5.041	4.984
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	192.603	143.553
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	138.184	106.974



	2018	continuação 2017
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	5.417	-
Praça Capitães de Abril - Almada	2.800	-
Lugar dos Caniços	68.975	-
Paredes, Lordelo	-	-
Amarante	-	-
Póvoa do Lanhoso	-	-
Coimbra Shopping	115.752	-
Lameira Grande - Torres Novas	110.925	-
Rua Alto da Ribeira - Valongo	86.755	-
Total	2.937.989	2.495.362

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:

	2018	2017
Comissão de intermediação - Arrendamento	419.628	-
Comissão de intermediação - Venda	495.530	-
Comissão de gestão	8.148.780	5.638.213
Comissão de depósito	1.433.789	1.119.033
Taxa de supervisão	180.078	141.002
Total	10.677.805	6.898.248

Tal como referido na Nota 9, as comissões de intermediação suportadas em operações de arrendamento e venda que, em 31 de dezembro de 2018, totalizam 419.628 euros e 495.530 euros, respetivamente, até final de 2017 eram classificadas em "Fornecimentos e serviços externos". Os encargos desta natureza suportados em 2017 foram de 100.613 euros e 918.469 euros, respetivamente.

14.5 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

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 exercício de 2018, no montante de 19.814.583 euros (2017: 17.567.865 euros);
- (ii) as valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 2.605.436 euros (2017: 3.811.618 euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 14.488.219 euros (2017: 10.703.072 euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos. Registaram-se ainda menos valias realizadas no valor de 57.604 euros (2017: 2.117.082 euros).

14.6 Impostos

A rubrica de Impostos sobre o Rendimento apresenta a seguinte decomposição:

	2018	2017
Imposto sobre o rendimento		
Sobre as mais-valias obtidas na alienação de ativos imobiliários	84.150	-
Sobre juros de aplicações financeiras	-	-
Sobre rendimentos de ativos imobiliários	-	-
Outros rendimentos	-	-
Impostos indiretos		
Imposto Selo	317.727	277.382
Outros impostos		
IMI	1.431.544	1.493.601
Total	1.833.421	1.770.983

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	2018	2017
Avaliações de ativos imobiliários	1.378.681	929.719
Despesas de conservação e reparação imóveis	2.373.960	1.035.468
Seguros	653.481	643.224
Despesas de condomínio	610.898	519.932
Comissões mediação imobiliária	-	1.019.082
Eletricidade	428.740	265.886
Vigilância e segurança	367.967	275.970
Consultoria	98.829	633.409
Gestão Operacional	713.077	76.559



	continuação	
	2018	2017
Despesas Comuns	372.259	229.929
Higiene e limpeza	230.746	166.898
Contencioso e Notariado	534.214	30.940
Auditoria	48.278	30.750
Projetos e Estudos	45.241	105.343
Honorários	86.925	107.901
Água	73.107	35.919
Certificados Energéticos	20.557	-
Gestão Locomotiva	272.235	-
Outras	60.666	157.887
Total	8.369.861	6.264.818

Tal como mencionado nas notas 9 e 14.4, os encargos com comissões de intermediação passaram a ser registados, em 2018, na rubrica “Comissões em ativos imobiliários”.

14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2018	2017
Juros e proveitos equiparados	211.695	147.015
Ganhos em ativos imobiliários	22.420.019	21.379.483
Reversões de ajustamentos e de provisões	1.766.606	4.326.229
Rendimentos de ativos imobiliários	35.914.515	23.622.657
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	56.116	110.555
Total	60.368.951	49.585.939

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no exercício corrente. A 31 de dezembro de 2018 as aplicações em carteira venciam juros à taxa de 0,15% (2017: 0,15% e 0,175%).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2018 no montante total de 35.914.515 euros (2017: 23.622.657 euros).



14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2018	2017
Proveitos e Ganhos Eventuais	7.335.772	2.362.673
Custos e Perdas Eventuais	(974.263)	(904.959)
Valores Incobráveis	-	(1.854.537)
Total	6.361.509	(396.823)

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, ao reembolso de IMT no valor de 6.554.262 euros que havia sido indevidamente liquidado nas transações de compra de parte da carteira de imóveis.

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, tendo no ano 2018 um total de 707.323 euros (2017: 219.450 euros).

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

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

	2018	2017	2016
Valor líquido da carteira de imóveis	607.984.315	507.283.531	358.648.551
Valor da unidade de participação	16,6908	15,8580	15,2516

Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela sociedade gestora

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

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	269.060	92.104
Fiscalização	9.038	0.00
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	85.794	3.827
Outros	801.182	82.267
Total	1.165.074	178.198



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

	2018
Órgãos sociais	6
Restantes colaboradores	35
Total	41

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

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

Lisboa, 27 de março de 2019

O Contabilista Certificado



Vanda Saraiva
(CC nº26398)

A Administração



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



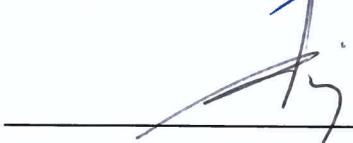
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Relatório de Auditoria

Entidade Gestora e Legal Representante:



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 726.432.871 euros e um total do capital do fundo de 629.285.569 euros, incluindo um resultado líquido do período de 29.546.762 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 31 de dezembro de 2018, o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Matérias relevantes de auditoria

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

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras e de asserções para as classes de transacções, 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.





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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 transaccionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, conseqüentemente, ter impacto na recuperabilidade, ou no aumento do valor de avaliação dos imóveis.

Analisámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado, decorrentes das avaliações periciais, e averiguámos se cumpre os objectivos 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;



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- 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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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, abrangendo o período de 2016 a 2018.
- O Órgão de gestão da Sociedade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras do Fundo. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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, 22 de abril de 2019

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