



Asset Management

Relatório de Atividade e Contas Exercício de 2019

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789



Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	10
3. Caracterização do Fundo CA Património Crescente.....	11
4. Atividade do Fundo em 2019.....	12
5. Perspetivas para 2020.....	15
Balanço.....	17
Demonstração dos Resultados.....	19
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	21
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019.....	23
Relatório de Auditoria.....	52

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'L' and a signature.



Relatório de Gestão

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

01.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2019

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente (doravante designado CA Património Crescente), relativo ao exercício de 2019.

1. Enquadramento Macroeconómico

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

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

Quadro Resumo dos Principais Indicadores

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

Fonte: Banco de Portugal

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

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

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

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

Estima-se que o contributo líquido das exportações nacionais para o crescimento do PIB em 2020 atinja 0,5%, o que traduz uma redução face a anos anteriores (em média 1% no período 2014-18).

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

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

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

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

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

Mercado Imobiliário

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

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

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

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

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

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

Mercado de escritórios

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

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

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

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

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

Mercado de retalho

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

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

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

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

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

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

Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional, o ano de 2019, tal como em 2018, foi um ano repleto de prémios internacionais e de artigos publicados nos media além-fronteiras, que reforçaram a notoriedade e a imagem de qualidade do nosso país. A nível mundial, Portugal arrecadou novamente o óscar de melhor destino turístico nos World Travel Awards e de “Melhor Destino Turístico Europeu” pelos World Travel Award.

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

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

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

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

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

Mercado industrial e logístico

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

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

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

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

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

Mercado residencial

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

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

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

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

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

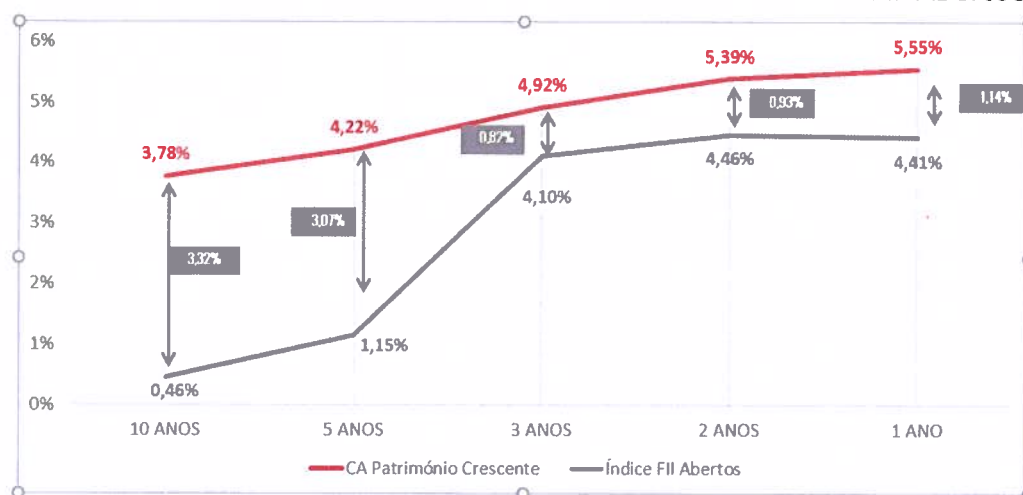
No final de 2019 o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário ascendia aos 10,5 mil milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 1,2% face a 2018. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 6.617 milhões de euros e os fundos abertos com 3.895 milhões de euros.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos com 1.309 milhões de euros, que se traduz numa quota de mercado de 12,9%, seguida da SQUARE – SGFII com 1.145 milhões de euros com uma quota de 11,3%, subindo no ranking face a 2018 e permanecendo a maior sociedade gestora independente de fundos de investimento imobiliário.

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

- O Índice APFIPP para fundos abertos recuou marginalmente, em 2019, para 4,41% a 12 meses (face a 4,51% no final de 2018), 4,46% a 24 meses (face a 3,95% no final de 2018) e para 4,10% a 36 meses (face a 2,02% no final de 2018). Não obstante o ligeiro recuo no prazo de um ano, o índice recuperou nos outros prazos, refletindo o crescimento do valor dos fundos abertos que estão na sua maioria em terreno positivo;
- Destaca-se, em 2019, a revalidação pela 9.^a vez consecutiva, do prémio, que voltou a distinguir o **CA Património Crescente** como o 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 – SGFII**, consolidou ainda mais a imagem de um dos melhores produtos de mercado, com uma rentabilidade de 5,55% a 12 meses.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII 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.

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.

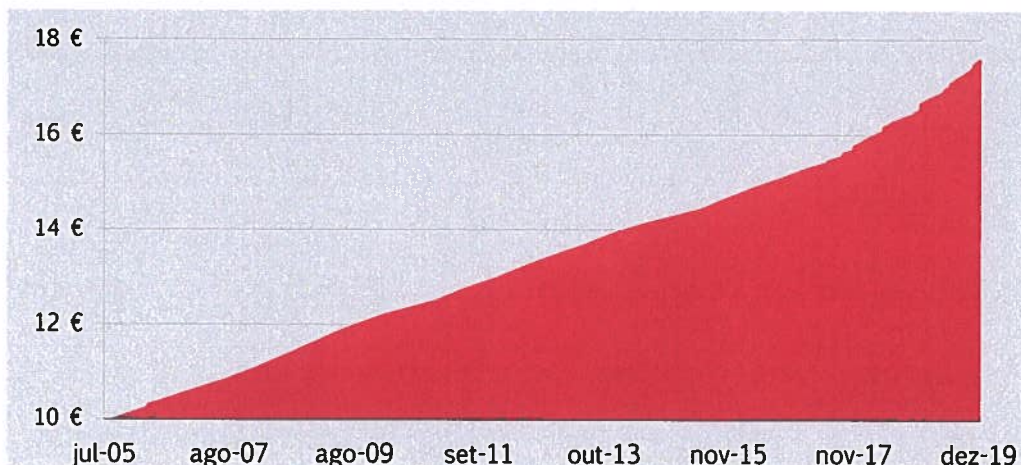
Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez que o reduzido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

O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu décimo quarto exercício completo de atividade com cerca de 763 milhões de euros sob gestão (2018: 629 milhões de euros), correspondentes a 43.309.659 unidades de participação (2018: 37.702.441) sendo o valor unitário por unidade de participação de 17,6171 euros (2018: 16,6908 euros).

No final do seu décimo quarto exercício completo, em 31 de dezembro de 2019, o Fundo CA Património Crescente tinha já 19.521 participantes (2018: 18.958 participantes) que subscreveram o Fundo em 619 balcões (2018: 612) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 79 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2018:79).

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 2019 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 de Avaliação
Rua da Beneficência	12-03-2019	570.000,00	565.000,00	578.000,00	571.500,00
Centro Comercial - VN Gaia	30-04-2019	5.823.000,00	8.290.000,00	8.500.000,00	8.395.000,00
Centro Comercial - Loures	30-04-2019	30.745.000,00	31.000.000,00	32.540.000,00	31.770.000,00
Centro Comercial - Minho	30-04-2019	25.370.000,00	27.230.000,00	30.200.000,00	28.715.000,00
Centro Comercial - Telheiras	30-04-2019	41.182.000,00	42.500.000,00	47.410.000,00	44.955.000,00
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	21-05-2019	2.900.000,00	3.197.000,00	3.330.000,00	3.263.500,00
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	29-08-2019	9.302.840,00	10.000.000,00	10.200.000,00	10.100.000,00
Montijo Retail Park	11-09-2019	15.190.985,47	16.200.000,00	16.880.000,00	16.540.000,00
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	18-09-2019	105.000,00	111.000,00	133.000,00	122.000,00
Rua do Campo Alegre - Porto	18-09-2019	740.000,00	820.000,00	897.000,00	858.500,00
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	18-09-2019	70.000,00	71.000,00	78.000,00	74.500,00
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	18-09-2019	3.365.000,00	3.605.000,00	3.656.000,00	3.630.500,00
Av. Estados Unidos da America, nº 74	18-09-2019	420.000,00	448.000,00	489.160,00	468.580,00
Edifício CUF Alvalade	23-12-2019	3.700.000,00	3.650.000,00	4.138.000,00	3.894.000,00
Edifício Smart	23-12-2019	11.000.000,00	11.236.000,00	12.221.000,00	11.728.500,00
Edifício AlfaPark	23-12-2019	13.500.000,00	14.900.000,00	15.446.000,00	15.173.000,00
Visconde de Alvalade	23-12-2019	18.000.000,00	18.700.000,00	20.122.000,00	19.411.000,00
Total		181.983.825,47			

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2019 foram os seguintes:

Imóvel	Data Escritura	Valor de Venda	VM 1º Avaliador	VM 2º Avaliador	Valor de Avaliação
Al. Combatentes da Grande Guerra	11-07-2019	598.030,00	537.000,00	557.300,00	547.150,00
Al. Combatentes da Grande Guerra	11-07-2019	119.606,00	111.000,00	113.600,00	112.300,00
Al. Combatentes da Grande Guerra	11-07-2019	504.778,00	487.000,00	497.300,00	492.150,00
Al. Combatentes da Grande Guerra	11-07-2019	44.599,00	39.000,00	39.700,00	39.350,00
Largo de Camilo Castelo Branco - Vila Pouca de Agu	03-12-2019	102.000,00	99.000,00	104.000,00	101.500,00
Santa Marinha, Vila Nova de Gaia	16-12-2019	50.000,00	45.000,00	51.000,00	48.000,00
Rua Bernardo Santareno, nº 7 - 4º piso	27-12-2019	175.500,00	175.000,00	175.000,00	175.000,00
Rua Bernardo Santareno, nº 7 - 4º piso	27-12-2019	184.500,00	183.000,00	184.000,00	183.500,00
Total		1.779.013,00			

4. Atividade do Fundo em 2019

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 quarto exercício completo, tem, no seu portefólio, cento e vinte e sete imóveis, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era a seguinte, em 31 de dezembro de 2019:

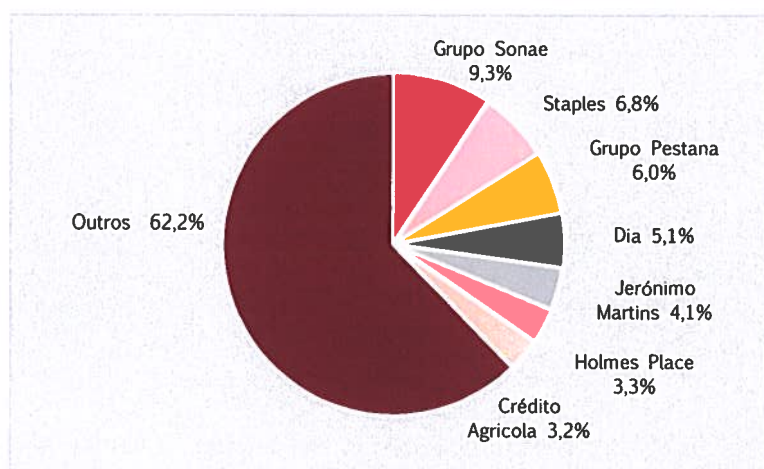
Escritórios	26,03%
Centros Comerciais	25,51%
Retalho Distribuição	16,30%
Armazéns	14,04%
Hotelaria	6,44%
Industrial	5,70%
Saúde	4,53%
Outros	1,45%
Total	100,00%

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, a Sonae, o Holmes Place, o Grupo Luís Simões, o Dia, e a Chronopost são alguns dos inquilinos de referência do Fundo.

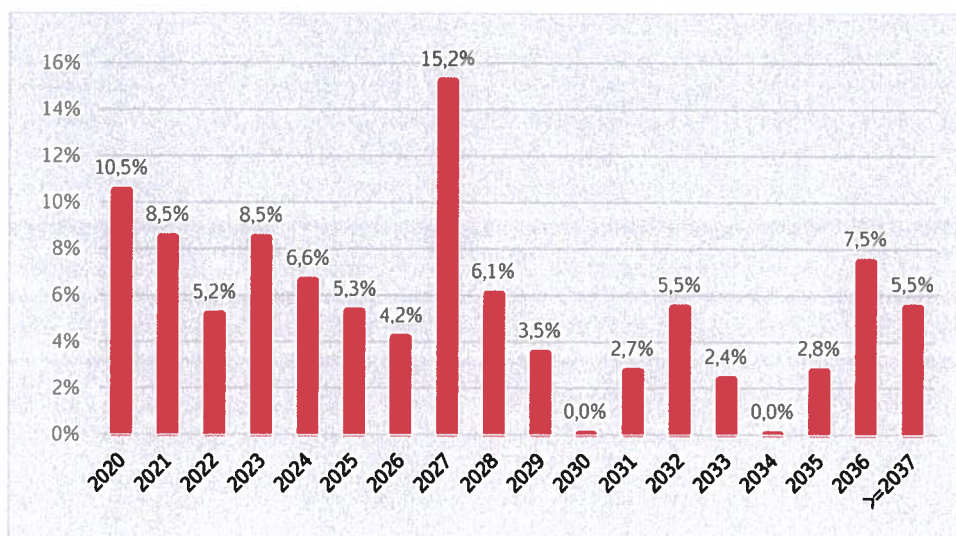
Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos, por valor de renda:



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 2019, o montante em depósitos à ordem ascendia a 13.849 milhares de euros (2018: 2.521 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam 129,1 milhões de euros (2018: 102,0 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2019: 763 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 21,8% 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 21,2% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 5,55% nos últimos 12 meses, 5,39% nos últimos 24 meses, 4,92% nos últimos 36 meses, 4,22% para os últimos 60 meses e 3,78% para os últimos 120 meses.
- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 91,4% / 8,6%;
- *Vacancy Rate* em 31 de dezembro de 2019: 4,5%.

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.

5. Perspetivas para 2020

Para o ano de 2020 perspetiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rendibilidade 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 95% da rede de Agências Comercializadoras.

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

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 quarto ano de atividade do CA Património Crescente, não podemos deixar de referir os **excelentes resultados** do Fundo, que têm suportado o seu crescimento tornando-o o maior fundo de investimento imobiliário nacional:

- O único fundo de investimento imobiliário a **ganhar por 9 vezes consecutivas** o prestigiado **prémio MSCI** do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e seis vezes nacional);
- Catorze anos consecutivos de rendibilidades positivas;
- O único fundo de investimento imobiliário a **ganhar por 3 vezes, nas últimas 4 edições**, 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 quarto aniversário do seu lançamento como o portefólio mais rentável inter pares.

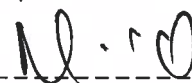
Uma especial palavra de apreço ao Crédito Agrícola e seus responsáveis, a quem se deve parte importante dos resultados alcançados.

Lisboa, 16 de março de 2020

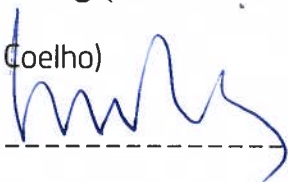
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

-----

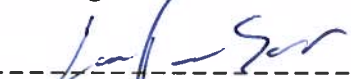
(Mário Jorge Patrício Tomé)

-----

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

-----

(Luísa Augusta Moura Bordado)

-----

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

-----

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

-----

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Handwritten notes in the top right corner, including a checkmark and the word "Liquidity".

Balanço

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

02.



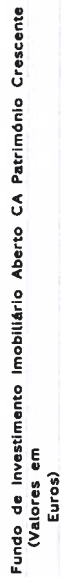
Handwritten notes in the top right corner, including a signature and the word "Liquidez" written vertically.

Demonstração de resultados

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

03.

Relatório e Contas Anual 2017



RE

h

~~h~~

h

h

04.

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)

31-12-2019

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2019	Período 2018	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação	109.392.763		112.769.733
Comissões de resgate	2.390		30.123
Pagamentos			
Resgates de unidades de participação	13.858.982		18.123.157
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		95.536.171	94.676.699
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários	1.779.013		16.495.004
Rendimento de ativos imobiliários	57.550.435		39.960.591
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários	122.461.961		134.842.492
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	17.658.101		9.970.919
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		(80.790.614)	(88.357.816)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Juros de depósitos bancários	165.108		177.219
Contracção de empréstimos	22.592.000		
Outros recebimentos correntes	-		47.685
Pagamentos			
Comissão de gestão	7.186.004		5.631.241
Comissão de depósito	1.727.424		1.356.527
Comissão de Performance	2.413.625		1.162.082
Juros de empréstimos bancários	715.313		
Impostos e Taxas	7.849.703		4.607.349
Outros pagamentos correntes	880.462		206.891
Fluxos das operações de gestão corrente		1.984.577	(12.739.186)
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários	21.669.999		-
Fluxo das operações eventuais		21.669.999	-
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)		38.400.133	(6.420.303)
Disponibilidades no início do período.....(B)		104.520.596	110.940.899
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)		142.920.729	104.520.596

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)

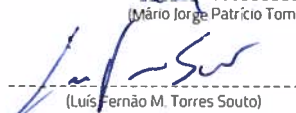
(CC nº 26398)

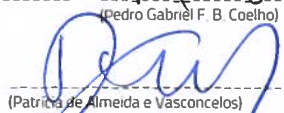
A Administração

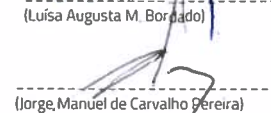

(Mário Jorge Patrício Torné)


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)


(Luísa Augusta M. Bordado)


(Luís Fernão M. Torres Souto)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a checkmark, the number '1', a circled 'D', and a signature.

Anexo às demonstrações financeiras

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

05.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em euros)

Introdução

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento 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

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

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

As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo às contas de 2019, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 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 acrescentar ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados. Para os imóveis que permanecem ainda valorizados pelas regras anteriores, esta incorporação é feita de forma progressiva, ao longo do período que medeia até à próxima reavaliação, exceto quando se mostre obrigatória para cumprir a regra da valorização no intervalo entre o preço de aquisição e a média das avaliações, caso em que é feita de imediato.

d) Unidades de Participação

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

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

Quanto aos resgates da classe B, 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 património líquido do fundo, sendo respetivamente de 1%, a fixa, e de dez por cento da variação acima de uma taxa de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a

variável, e cabendo ao depositário uma comissão 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do fundo.

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

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

f) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo (“OIC”), neste caso particular os OIC Imobiliários, passam a ser tributados, à taxa geral de IRC (2016 e 2017: 21%) sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

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

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

g) Imposto do Selo

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

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

imposto de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto de selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto de Selo).

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, na generalidade, os imóveis em carteira encontram-se registados pela média aritmética simples de duas avaliações efetuados por peritos independentes.

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Construções acabadas			
Rua Castilho, 233 - Lisboa	27.289.000	27.289.000	-
R. Pascoal de Melo, 47	1.642.050	1.642.050	-
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	2.118.400	2.118.400	-
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	369.500	369.500	-
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	1.946.300	1.946.300	-
Murraceira, Gala - Figueira da Foz	1.644.500	1.644.500	-
Edifício Rádio Solar, Loja CH , Oura - Albufeira	117.200	117.200	-
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, Al	3.566.075	3.566.075	-
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	1.664.500	1.664.500	-
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	392.150	392.150	-
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.687.550	1.687.550	-
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.761.200	1.761.200	-
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	211.100	211.100	-
50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes	2.122.250	2.122.250	-
Rua Amarela, C/V - Mealhada	183.700	183.700	-
Centro Empresarial de Canelas	2.648.000	2.648.000	-
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	157.500	157.500	-
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	94.000	94.000	-
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	8.970.500	8.970.500	-
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	130.600	130.600	-

continuação

Estrada Nacional 230 - Alagoas	325.950	325.950	-
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	2.752.300	2.752.300	-
Olhareira - Riachos - Torres Novas	6.307.300	6.307.300	-
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	213.500	213.500	-
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinh	10.283.500	10.283.500	-
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	9.091.900	9.091.900	-
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat	1.415.950	1.415.950	-
Av Dr Mario Soares - Rio Maior	9.108.900	9.108.900	-
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.025.500	1.025.500	-
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	1.458.400	1.458.400	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	7.547.000	7.547.000	-
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	223.750	223.750	-
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	261.000	261.000	-
Tagus Park - Barcarena	1.378.450	1.378.450	-
50% imóvel em Touguinhó- Vila do Conde	3.515.500	3.515.500	-
Rio Mau Dorel II	7.033.000	7.033.000	-
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	2.702.900	2.702.900	-
Virgin Oeiras	13.633.500	13.633.500	-
Rio Tinto	6.020.400	6.020.400	-
Seixezelo	3.180.750	3.180.750	-
Rua dos Terços - Canelas	4.699.850	4.699.850	-
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.301.500	1.301.500	-
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	17.632.300	17.632.300	-
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	6.113.100	6.113.100	-
Porto Prio - Ramalde	2.974.200	2.974.200	-
Rua Julio Borba - Povia de Santo Adrião	8.470.600	8.470.600	-
Campo 24 de Agosto - Porto	1.797.450	1.797.450	-
Alverca	2.638.450	2.638.450	-
Al. Combatentes da Grande Guerra	1.885.600	1.885.600	-
Agua Longa	10.094.050	10.094.050	-
Alhos Vedros- E.N. 11	8.732.400	8.732.400	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	1.397.000	1.397.000	-
Melgaços, E. N. 252	4.576.450	4.576.450	-
Av. Berna, nº 24	15.493.100	15.493.100	-
Castanheira do Ribatejo	4.824.100	4.824.100	-
Vila do Conde	2.943.500	2.943.500	-
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.656.500	19.656.500	-
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	22.318.000	22.318.000	-
Coimbra Retail Park	17.797.950	17.797.950	-

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'A' and various initials.



continuação

Hotel Regency Palace	28.792.350	28.792.350	-
Quinta do Arco	3.797.000	3.797.000	-
Torre de São Gabriel	5.085.100	5.085.100	-
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	4.157.500	4.157.500	-
Sintra Business Park	29.201.300	29.201.300	-
Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	1.170.500	1.170.500	-
Quinta da fonte - Edifício Q60	9.673.150	9.673.150	-
Quinta da Fonte - Edifício Q61	9.492.700	9.492.700	-
Pedra Alta - Aveleda	4.686.000	4.686.000	-
Alfragide-STP	6.840.450	6.840.450	-
Maia - STP	1.111.000	1.111.000	-
Almada - STP	2.331.300	2.331.300	-
Olivais - STP	4.731.250	4.731.250	-
Montijo - STP	1.228.850	1.228.850	-
Barcelos - STP	1.007.000	1.007.000	-
Palmela - STP	1.076.150	1.076.150	-
Braga - STP	2.487.500	2.487.500	-
Penafiel - STP	1.575.500	1.575.500	-
Porto - STP	2.937.500	2.937.500	-
Caldas da Rainha - STP	1.551.500	1.551.500	-
Santa Maria da Feira - STP	748.000	748.000	-
Alcabideche-STP	3.707.950	3.707.950	-
Santarem - STP	1.346.000	1.346.000	-
Evora - STP	2.103.750	2.103.750	-
Setubal - STP	1.111.450	1.111.450	-
Torres Vedras - STP	1.315.000	1.315.000	-
Valongo - STP	640.000	640.000	-
Viana do Castelo - STP	997.500	997.500	-
Vila Nova de Gaia - STP	2.181.500	2.181.500	-
Viseu - STP	766.000	766.000	-
Coimbra Norte - STP	1.741.500	1.741.500	-
Ermesinde - STP	879.500	879.500	-
Faro - STP	3.879.250	3.879.250	-
Guimarães - STP	2.181.000	2.181.000	-
Lixa - STP	580.000	580.000	-
Quinta do Rabolal- Lamego	11.187.000	11.187.000	-
Leiria - STP	1.025.500	1.025.500	-
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	23.530.000	23.530.000	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	18.454.000	18.454.000	-
Vila Nova de Gaia - I - LS	12.283.500	12.283.500	-
Vila Nova de Gaia - II - LS	3.700.500	3.700.500	-
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	1.015.250	1.015.250	-

continuação

Rua da Beneficência	613.000	613.000	-
Praça Capitães de Abril - Almada	554.300	554.300	-
Lugar dos Caniços	12.229.550	12.229.550	-
Paredes, Lordelo	2.094.000	2.094.000	-
Amarante	2.661.500	2.661.500	-
Póvoa do Lanhoso	2.248.000	2.248.000	-
Av. José Malhoa, Lote 1682	20.322.000	20.322.000	-
Coimbra Shopping	18.699.000	18.699.000	-
Lameira Grande - Torres Novas	18.829.550	18.829.550	-
Rua Alto da Ribeira - Valongo	14.829.500	14.829.500	-
Centro Comercial - VN Gaia	7.120.000	7.120.000	-
Centro Comercial - Loures	31.917.100	31.917.100	-
Centro Comercial - Minho	28.670.000	28.670.000	-
Centro Comercial - Telheiras	43.826.600	43.826.600	-
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	3.408.900	3.408.900	-
Montijo Retail	16.291.722	16.540.000	248.278
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	9.951.961	10.100.000	148.039
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	117.453	122.000	4.547
Rua do Campo Alegre - Porto	796.929	858.500	61.571
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	77.615	74.500	(3.115)
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	3.617.378	3.630.500	13.122
Av. Estados Unidos da America, nº 74	457.182	468.580	11.398
Edifício CUF Alvalade	3.989.397	3.894.000	(95.397)
Edifício Smart	11.860.370	11.728.500	(131.870)
Edifício AlfraPark	14.445.926	15.173.000	727.074
Visconde de Alvalade	19.322.504	19.411.000	88.496
Subtotal - Construções acabadas	808.800.811	809.872.955	1.072.144
Adiantamentos por compra de imóveis			
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraf	30.000	383.650	353.650
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	383.650	353.650
Total da carteira	808.830.811	810.256.605	1.425.794

B. m
 L -
 O
 h
 S
 A

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	377.024.410			-	-	-	433.096.590
- Categoria A	174.680.160	-	(5.746.510)				168.933.650
- Categoria B	202.344.250	64.176.320	(2.357.630)				264.162.940
Diferença em subsc. e resgates	147.306.738	-	-	-	-	-	186.724.084
- Categoria A	34.342.095	-	(4.063.521)				30.278.573
- Categoria B	112.964.643	45.216.443	(1.735.575)				156.445.511
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.407.658	-	-	-	29.546.762	-	104.954.420
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	29.546.762	-	-	-	(29.546.762)	38.216.768	38.216.768
SOMA	629.285.568	109.392.763	(13.903.236)	-	-	38.216.768	762.991.863
Nº de unidades de participação	37.702.441	6.417.632	810.414				43.309.659
Valor da unidade de participação	16,6908	17,0457	17,1557				17,6171



Nota 3 – Ativos Imobiliários

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

	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 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Comércio										
Prédio Urbano - Edifício Rádio Solar, Loja CH , Oura - Albufeira - Av. dos Descobrimentos	85	09-04-2008	203.272	24-10-2019	117.000	24-10-2019	117.400	117.200	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	640	20-05-2008	1.418.319	19-07-2019	1.628.000	19-07-2019	1.701.000	1.664.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras Fr. J - J	393	31-07-2008	658.627	19-07-2019	383.000	19-07-2019	401.300	392.150	Torres Vedras	Portugal
Prédio Urbano - Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.370	02-04-2009	2.118.156	24-10-2019	1.655.100	24-10-2019	1.720.000	1.687.550	Alenquer	Portugal
Prédio Urbano - Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.660	02-04-2009	2.101.658	24-10-2019	1.727.400	24-10-2019	1.795.000	1.761.200	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Prédio Urbano - Santa Marinha - Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbrões	5.900	25-09-2009	10.116.092	19-07-2019	8.800.000	19-07-2019	9.141.000	8.970.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	3.525	18-12-2009	3.124.881	19-07-2019	2.684.000	19-07-2019	2.820.600	2.752.300	Palmela	Portugal
Prédio Urbano - Olhareira - Riachos - Torres Novas	5.240	18-12-2009	7.255.849	24-10-2019	6.249.600	24-10-2019	6.365.000	6.307.300	Torres Novas	Portugal
Prédio Urbano - Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	5.400	07-07-2010	8.181.330	19-07-2019	9.030.800	19-07-2019	9.153.000	9.091.900	Peniche	Portugal
Prédio Urbano - Av Dr Mario Soares - Rio Maior	5.400	22-07-2010	8.305.127	19-07-2019	9.059.800	19-07-2019	9.158.000	9.108.900	Rio Maior	Portugal
Prédio Misto - Rio Tinto - Rua Don Afonso Henriques, nº 742	19.344	25-05-2012	5.830.067	19-07-2019	5.851.000	19-07-2019	6.189.800	6.020.400	Gondomar	Portugal
Prédio Urbano - Porto Prio - Ramalde - Rua Eng. Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - B	120	19-12-2013	1.101.026	19-07-2019	1.219.000	19-07-2019	1.221.400	1.220.200	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Rua Julio Borba - Povoia de Santo Adrião	5.367	20-12-2013	7.730.086	19-07-2019	8.389.200	19-07-2019	8.552.000	8.470.600	Odivelas	Portugal
Prédio Urbano - Campo 24 de Agosto - Porto - Campo 24 de Agosto, nº 170, 171 e 172	2.500	20-12-2013	1.719.872	19-07-2019	1.771.900	19-07-2019	1.823.000	1.797.450	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Alverca - Lugar dos Alamos, nº 1 a 113 - B	2.000	31-12-2013	1.832.784	19-07-2019	2.187.400	19-07-2019	2.196.000	2.191.700	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Alverca - Lugar dos Alamos, nº 1 a 113 - A	1.413	31-12-2013	323.432	19-07-2019	443.000	19-07-2019	450.500	446.750	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Al. Combatentes da Grande Guerra nº 247, 247-A, 247-C e 247-D - C	328	11-03-2014	1.565.294	19-07-2019	1.593.900	19-07-2019	1.831.900	1.712.900	Cascais	Portugal
Prédio Urbano - Alhos Vedros- E.N. 11 - Estrada Nacional	3.313	17-04-2015	7.408.591	19-07-2019	8.691.000	19-07-2019	8.773.800	8.732.400	Moita	Portugal



continuação

Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24	123	23-12-2015	267.563	19-07-2019	631.700	19-07-2019	682.900	657.300	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Retail Park - Estrada da Ribeira de Eiras	13.952	21-10-2016	13.850.406	19-07-2019	17.352.000	19-07-2019	18.243.900	17.797.950	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	390	10-07-2017	958.323	24-10-2019	1.123.000	24-10-2019	1.218.000	1.170.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Alfragide-STP - Rua do Proletariado, 4	2.578	15-12-2017	6.925.574	24-10-2019	6.502.900	24-10-2019	7.178.000	6.840.450	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Maia - STP - Rua de Florentino Lessa, nº 106	2.498	15-12-2017	936.546	24-10-2019	1.045.000	24-10-2019	1.177.000	1.111.000	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	24-10-2019	2.270.000	24-10-2019	2.392.600	2.331.300	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Olivais - STP - Av. Marchal Gomes da Costa, nº 10	2.111	15-12-2017	4.705.792	24-10-2019	4.410.500	24-10-2019	5.052.000	4.731.250	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Montijo - STP - EN. 5, Zona Industrial do Pau Queimado	2.057	15-12-2017	1.186.002	24-10-2019	1.214.000	24-10-2019	1.243.700	1.228.850	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Barcelos - STP - Lugar de Mereces, EN 205 - Barcelinhos - A	2.183	15-12-2017	818.122	24-10-2019	930.000	24-10-2019	1.084.000	1.007.000	Barcelos	Portugal
Prédio Urbano - Palmela - STP - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quitna da Torre	2.433	15-12-2017	860.655	24-10-2019	994.300	24-10-2019	1.158.000	1.076.150	Palmela	Portugal
Prédio Urbano - Braga - STP - Lugar de Bretas - Vale de Lamações	2.074	15-12-2017	2.408.013	24-10-2019	2.477.000	24-10-2019	2.498.000	2.487.500	Braga	Portugal
Prédio Urbano - Penafiel - STP - Av. de Mouta - A	3.508	15-12-2017	1.602.941	24-10-2019	1.563.000	24-10-2019	1.588.000	1.575.500	Penafiel	Portugal
Prédio Urbano - Porto - STP - Estrada da Circunvalação, nº 12437	1.702	18-06-2018	2.957.453	24-10-2019	2.760.000	24-10-2019	3.115.000	2.937.500	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Caldas da Rainha - STP - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	2.517	15-12-2017	1.375.090	24-10-2019	1.508.000	24-10-2019	1.595.000	1.551.500	Caldas da Rainha	Portugal
Prédio Urbano - Santa Maria da Feira - STP - Gândara	2.120	15-12-2017	681.937	24-10-2019	737.000	24-10-2019	759.000	748.000	Santa Maria da Feira	Portugal
Prédio Urbano - Alcábideche-STP - Salgadas, Alcábideche	2.282	15-12-2017	3.471.315	24-10-2019	3.649.900	24-10-2019	3.766.000	3.707.950	Cascais	Portugal
Prédio Urbano - Santarém - STP - Bida de S. Domingos, Lote 1	3.141	15-12-2017	1.110.649	24-10-2019	1.309.000	24-10-2019	1.383.000	1.346.000	Santarém	Portugal
Prédio Urbano - Évora - STP - Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim	2.340	15-12-2017	2.018.135	24-10-2019	2.066.500	24-10-2019	2.141.000	2.103.750	Évora	Portugal
Prédio Urbano - Setúbal - STP - Cruz de Peixe	2.226	15-12-2017	1.098.686	24-10-2019	1.024.000	24-10-2019	1.198.900	1.111.450	Setúbal	Portugal
Prédio Urbano - Torres Vedras - STP - Bairro Rabão	3.493	15-12-2017	1.435.850	24-10-2019	1.302.000	24-10-2019	1.328.000	1.315.000	Torres Vedras	Portugal
Prédio Urbano - Valongo - STP - Lugar de Solgídro	1.500	15-12-2017	394.049	24-10-2019	623.000	24-10-2019	657.000	640.000	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Viana do Castelo - STP - Ed. Rotunda, Lugar de S. João - G	7.047	15-12-2017	910.906	24-10-2019	975.000	24-10-2019	1.020.000	997.500	Viana do Castelo	Portugal
Prédio Urbano - Vila Nova de Gaia - STP - Rua Florinda Gomes, nº 539	2.100	15-12-2017	2.138.643	24-10-2019	2.173.000	24-10-2019	2.190.000	2.181.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Viseu - STP - 2ª Circular Note de Viseu	2.005	15-12-2017	630.779	24-10-2019	734.000	24-10-2019	798.000	766.000	Viseu	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Norte - STP - Relvinha	2.098	15-12-2017	1.613.067	24-10-2019	1.690.000	24-10-2019	1.793.000	1.741.500	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - Ermesinde - STP - Rua Dr. Faria Sampaio, nº 260 a 300, Lote 9	2.182	15-12-2017	769.552	24-10-2019	825.000	24-10-2019	934.000	879.500	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Faro - STP - Sítio da Má Vontade	2.061	15-12-2017	3.468.277	24-10-2019	3.815.000	24-10-2019	3.943.500	3.879.250	Faro	Portugal
Prédio Urbano - Guimarães - STP - Variante de Creixomil	2.200	15-12-2017	2.131.554	24-10-2019	2.176.000	24-10-2019	2.186.000	2.181.000	Guimarães	Portugal

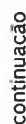
[Handwritten signature and initials]



continuação

Prédio Urbano - Lixa - STP - Alto da Lixa	2.412	18-06-2018	470.717	24-10-2019	551.000	24-10-2019	609.000	580.000	Amarante	Portugal
Prédio Urbano - Quinta do Rabalal- Lamego	11.939	28-03-2018	11.084.984	19-07-2019	11.109.000	19-07-2019	11.265.000	11.187.000	Lamego	Portugal
Prédio Urbano - Leiria - STP - Estrada Nacional nº 1 - Alto do Vieiro, Azóia	2.124	15-12-2017	724.636	24-10-2019	954.000	24-10-2019	1.097.000	1.025.500	Leiria	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	2.773	28-12-2017	8.127.477	24-10-2019	8.847.200	24-10-2019	9.254.973	9.051.087	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	803	28-12-2017	2.231.369	24-10-2019	2.719.900	24-10-2019	2.736.400	2.728.150	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Caniços 3, 4, 5, E, F, G	181	08-08-2018	29.658	19-07-2019	18.200	19-07-2019	21.000	19.600	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Caniços 3, 4, 5, E, F, G	595	08-08-2018	100.240	19-07-2019	116.000	19-07-2019	120.500	118.250	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Paredes, Lordelo - Rua Padre Floriano, nº 2	1.234	30-08-2018	1.915.516	19-07-2019	1.966.000	19-07-2019	2.222.000	2.094.000	Paredes	Portugal
Prédio Urbano - Amarante - Rua da Boavista, nº 275	2.403	30-08-2018	2.430.516	19-07-2019	2.633.000	19-07-2019	2.690.000	2.661.500	Amarante	Portugal
Prédio Urbano - Póvoa do Lanhoso - Rua de Ponte Pereiros, nº 268	1.355	30-08-2018	2.120.516	19-07-2019	2.151.000	19-07-2019	2.345.000	2.248.000	Póvoa do Lanhoso	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - B	3.219	13-12-2018	7.292.472	24-10-2019	8.413.000	24-10-2019	8.809.000	8.611.000	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - VN Gaia - Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães, nº 126	4.612	30-04-2019	5.415.961	24-10-2019	6.095.680	24-10-2019	6.150.700	6.123.190	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Loures - Quinta da Caldeira	14.733	30-04-2019	33.158.012	24-10-2019	31.021.000	24-10-2019	32.813.200	31.917.100	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Minho - Av. Robert Smith	7.300	30-04-2019	23.223.506	24-10-2019	24.367.500	24-10-2019	24.658.200	24.512.850	Braga	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Telheiras - Avenida das Nações Unidas	13.513	30-04-2019	44.406.781	24-10-2019	43.363.200	24-10-2019	44.290.000	43.826.600	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia - Edifício Eclipse, Lote 53 - D	2.774	18-09-2019	117.453	06-09-2019	111.000	06-09-2019	133.000	117.453	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Rua do Campo Alegre - Porto	515	18-09-2019	796.929	06-09-2019	820.000	06-09-2019	897.000	796.929	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Rua Silva e Albuquerque, nº 25	34	18-09-2019	77.615	06-09-2019	71.000	06-09-2019	78.000	77.615	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Smart - Rua do Polo Norte e Alameda dos Oceanos, nº 1A / 1F - C	506	23-12-2019	2.285.817	28-10-2019	2.181.000	28-10-2019	2.310.000	2.285.817	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Smart - Rua do Polo Norte e Alameda dos Oceanos, nº 1A / 1F - A	861	23-12-2019	4.479.985	28-10-2019	4.251.000	28-10-2019	4.710.000	4.479.985	Lisboa	Portugal
Turístico										
Prédio Urbano - Hotel - Apartamentos Pestana Viking - Praia da Senhora da Rocha - Porches	14.905	28-04-2016	18.069.115	19-07-2019	19.491.000	19-07-2019	19.822.000	19.656.500	Lagoa	Portugal
Prédio Urbano - Hotel Regency Palace - Píornais - BL 1	36.302	27-12-2016	25.745.834	24-10-2019	28.286.700	24-10-2019	29.298.000	28.792.350	Funchal	Portugal
Prédio Urbano - Quinta do Arco - Estrada Nacional 101 do Arco de S. Jorge, nº 120	1.688	26-06-2017	3.440.454	24-10-2019	3.480.000	24-10-2019	4.114.000	3.797.000	Santana	Portugal
Serviços										
Prédio Urbano - Rua Castilho, 233 - Lisboa	11.000	27-10-2005	25.879.781	19-07-2019	25.578.000	19-07-2019	29.000.000	27.289.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - R. Pascoal de Melo, 47	740	27-10-2005	3.500.000	19-07-2019	1.623.000	19-07-2019	1.661.100	1.642.050	Lisboa	Portugal

[Handwritten signature]
Secretaria Regional de Economia e Finanças
35



Relatório e Conclusão: 36



continuação

Prédio Urbano - Edifício Smart - Rua do Polo Norte e Alameda dos Oceanos, nº 1A / 1F - O	306	23-12-2019	1.455.591	28-10-2019	1.345.000	28-10-2019	1.498.000	1.455.591	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Edifício AlfaPark - Estrada de Alfragide, nº 67	5.864	23-12-2019	14.445.926	28-10-2019	14.900.000	28-10-2019	15.446.000	14.445.926	Amadora	Portugal
Prédio Urbano - Visconde de Alvalade - Rua Prof Fernando da Fonseca - E	6.122	23-12-2019	19.322.504	28-10-2019	18.700.000	28-10-2019	20.122.000	19.322.504	Lisboa	Portugal
Industrial										
Prédio Urbano - Qta. Sacouto, Loures - Lote 1 - Rua Martim Afonso de Sousa, nº39 - A	2.600	02-07-2008	3.510.747	19-07-2019	2.106.800	19-07-2019	2.130.000	2.118.400	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Rio Mau Dorel II - Rua Pedro Dias 25	11.345	29-03-2011	7.081.380	19-07-2019	6.930.000	19-07-2019	7.136.000	7.033.000	Vila do Conde	Portugal
Prédio Misto - Seixezelo - Alameda da Bela Vista, nº 89	15.430	25-05-2012	3.033.213	19-07-2019	3.040.000	19-07-2019	3.321.500	3.180.750	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Rua dos Terços - Canelas - Rua dos Terços, Lote 7 - Lugar de Candal - C	3.337	29-05-2012	2.661.381	19-07-2019	2.065.000	19-07-2019	2.120.200	2.092.600	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	19-07-2019	2.507.500	19-07-2019	2.707.000	2.607.250	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó - Av. José Ramos Maia, nº 401	1.500	24-05-2013	1.341.238	19-07-2019	1.298.000	19-07-2019	1.305.000	1.301.500	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Agua Longa - Rua de São Roque, nº 70	16.800	29-05-2014	9.614.993	19-07-2019	10.024.100	19-07-2019	10.164.000	10.094.050	Santo Tirso	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco - Av. José Ramos Maia, nº 572	987	05-05-2015	1.502.552	19-07-2019	1.352.000	19-07-2019	1.442.000	1.397.000	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Castanheira do Ribatejo - Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29	5.212	22-01-2016	4.992.350	19-07-2019	4.543.200	19-07-2019	5.105.000	4.824.100	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Vila do Conde - Varziela - Beches	3.647	22-01-2016	2.777.010	19-07-2019	2.929.000	19-07-2019	2.958.000	2.943.500	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Pedra Alta - Aveleda - Rua Pedra Alta	5.228	19-10-2017	4.303.366	19-07-2019	4.622.000	19-07-2019	4.750.000	4.686.000	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Vila Nova de Gaia - I - LS - Rua das Industrias, nº 249	21.075	28-12-2017	11.653.186	24-10-2019	11.949.000	24-10-2019	12.618.000	12.283.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Vila Nova de Gaia - II - LS - Rua 1º de Maio, nº 267 - A	5.848	28-12-2017	3.482.661	24-10-2019	3.686.000	24-10-2019	3.715.000	3.700.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada - Av. D. Nuno Álvares Pereira, nº 66	450	26-04-2018	1.012.040	19-07-2019	1.011.500	19-07-2019	1.019.000	1.015.250	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Rua da Beneficência - Rua da Beneficência, nº 119 a 119 B - rc	864	12-03-2019	615.537	19-07-2019	606.000	19-07-2019	620.000	613.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Caniços - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	12.997	08-08-2018	9.141.254	19-07-2019	8.942.700	19-07-2019	9.308.000	9.125.350	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Caniços - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	2.276	08-08-2018	2.293.385	19-07-2019	2.709.500	19-07-2019	3.223.200	2.966.350	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Lameira Grande - Torres Novas - Lameira Grande	28.878	27-12-2018	19.545.887	24-10-2019	18.214.000	24-10-2019	19.445.100	18.829.550	Torres Novas	Portugal
Prédio Urbano - Rua Alto da Ribeira - Valongo - Rua Alto da Ribeira, nº 905	26.334	27-12-2018	13.574.306	24-10-2019	14.751.000	24-10-2019	14.908.000	14.829.500	Valongo	Portugal




Relatório e Contas Anuais 37



continuação

Prédio Urbano - Quinta da Mina ou Casal S. Pedro - Quinta da Mina ou Casal S. Pedro, Lote 19 e 20	7.124	21-05-2019	3.399.845	24-10-2019	3.214.800	24-10-2019	3.603.000	3.408.900	Azambuja	Portugal
Prédio Urbano - Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer - Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	13.027	29-08-2019	9.951.961	09-08-2019	10.000.000	09-08-2019	10.200.000	9.951.961	Alenquer	Portugal
Outros										
Prédio Urbano - Centro Empresarial de Canelas - Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - Tapada Nova - Candal	2.600	21-09-2009	2.636.758	19-07-2019	2.535.000	19-07-2019	2.761.000	2.648.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinh - R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15	4.077	26-03-2010	10.010.138	19-07-2019	10.279.000	19-07-2019	10.288.000	10.283.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat - R Projectada Nave 6 / Nave 7 - Gelfas - G	1.696	08-07-2010	1.053.062	19-07-2019	776.900	19-07-2019	778.000	777.450	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal - Av do Rio Tejo Lote 3	1.700	27-07-2010	1.616.055	19-07-2019	1.025.000	19-07-2019	1.026.000	1.025.500	Setúbal	Portugal
Prédio Urbano - Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja - Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29	2.400	03-08-2010	1.627.442	19-07-2019	1.416.800	19-07-2019	1.500.000	1.458.400	Azambuja	Portugal
Prédio Urbano - Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos - Lugar da Trancada, Lote 42	12.857	11-08-2010	8.273.251	19-07-2019	7.470.000	19-07-2019	7.624.000	7.547.000	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	19-07-2019	3.455.000	19-07-2019	3.576.000	3.515.500	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas - Cova do Minhoto, Riachos	8.500	04-10-2011	3.235.595	19-07-2019	2.528.800	19-07-2019	2.877.000	2.702.900	Torres Novas	Portugal
Prédio Urbano - Virgin Oeiras - R Coro de Santo Amaro de Oeiras 8,8A,8B,8C,8D, 8E e Av Engº Álvaro Roquette 5 - A	4.000	30-07-2012	13.114.905	24-10-2019	13.478.000	24-10-2019	13.789.000	13.633.500	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo - Rua Nossa Senhora do Amparo, nº 2501	8.200	30-07-2013	6.015.125	19-07-2019	6.112.200	19-07-2019	6.114.000	6.113.100	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - Av. Berna, nº 24 - S	1.040	23-12-2015	1.215.298	19-07-2019	1.362.900	19-07-2019	1.450.100	1.406.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - A	534	28-12-2017	1.560.055	24-10-2019	1.698.500	24-10-2019	1.776.798	1.737.649	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - Cerro da Alagoa, lote 32 - A	1.834	28-12-2017	5.095.202	24-10-2019	6.210.100	24-10-2019	6.248.200	6.229.150	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Av. Estados Unidos da America, nº 74 - Av. Estados Unidos da America, nº 74 - El	677	18-09-2019	457.182	06-09-2019	448.000	06-09-2019	489.160	457.182	Lisboa	Portugal
1.4.2. Não Arrendadas										
Habitação										
Comércio										
Prédio Urbano - Porto Prio - Ramalhe - Rua Eng. Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - A	1.321	19-12-2013	1.907.134	19-07-2019	1.600.000	19-07-2019	1.908.000	1.754.000	Porto	Portugal
Prédio Urbano - Al. Combatentes da Grande Guerra	24	11-03-2014	198.271	19-07-2019	165.800	19-07-2019	179.600	172.700	Cascais	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - K	34	28-12-2017	103.282	24-10-2019	112.000	24-10-2019	117.152	114.576	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - O	743	13-12-2018	1.758.850	24-10-2019	1.902.000	24-10-2019	1.999.000	1.950.500	Coimbra	Portugal

32



continuação

Prédio Urbano - Centro Comercial - VN Gaia - Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães, nº 126	153	30-04-2019	188.929	24-10-2019	212.640	24-10-2019	214.600	213.620	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Minho - Av. Robert Smith	1.207	30-04-2019	3.938.489	24-10-2019	4.132.500	24-10-2019	4.181.800	4.157.150	Braga	Portugal
Serviços										
Prédio Urbano - Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	263	04-07-2007	581.584	19-07-2019	359.000	19-07-2019	380.000	369.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - 50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, Alfena	8.000	03-04-2008	5.065.481	24-10-2019	3.524.500	24-10-2019	3.607.650	3.566.075	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Estrada Nacional 230 - Alagoas	253	03-12-2009	456.089	19-07-2019	323.000	19-07-2019	328.900	325.950	Aveiro	Portugal
Prédio Urbano - Quinta dos Inglesinhos, Lisboa - Pr S Francº Assis nº 3 e 3A	75	05-11-2010	431.928	19-07-2019	242.000	19-07-2019	280.000	261.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - BB	7.848	30-05-2017	3.210.209	24-10-2019	3.844.500	24-10-2019	4.248.000	4.046.250	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - B	14.572	30-05-2017	7.710.221	24-10-2019	10.898.000	24-10-2019	11.816.000	11.357.000	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - B	163	28-12-2017	523.238	24-10-2019	569.300	24-10-2019	595.520	582.410	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - Cerro da Alagoa, lote 32 - C	93	28-12-2017	258.483	24-10-2019	314.800	24-10-2019	316.700	315.750	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - F	591	13-12-2018	1.338.070	24-10-2019	1.591.000	24-10-2019	1.654.000	1.622.500	Coimbra	Portugal
Industrial										
Prédio Urbano - Melgaços, E. N. 252	11.520	12-08-2015	5.047.465	19-07-2019	4.472.000	19-07-2019	4.680.900	4.576.450	Palmela	Portugal
Outros										
Prédio Urbano - Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures - Rua Martim Afonso de Sousa, NºS 41.41-A E 41-B - B	2.300	19-07-2007	3.559.865	19-07-2019	1.917.600	19-07-2019	1.975.000	1.946.300	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Murraceira, Gala - Figueira da Foz - Murraceira - Gala - A	3.150	19-07-2007	4.549.867	19-07-2019	1.568.000	19-07-2019	1.721.000	1.644.500	Figueira da Foz	Portugal
Prédio Urbano - 50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes - Zona Industrial da Ferrugenta, Lote 12 -Lordelo - Paredes - A	9.500	25-11-2010	2.278.988	19-07-2019	2.108.500	19-07-2019	2.136.000	2.122.250	Paredes	Portugal
Prédio Urbano - R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat - R Projectada Nave 6 / Nave 7 - Gelfas - H	1.350	08-07-2010	834.998	19-07-2019	631.000	19-07-2019	646.000	638.500	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - Av. Berna, nº 24 - BJ	52	23-12-2015	60.765	19-07-2019	71.000	19-07-2019	73.600	72.300	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1- Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - C	67	28-12-2017	197.340	24-10-2019	214.600	24-10-2019	224.540	219.570	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - G	437	13-12-2018	970.422	24-10-2019	1.134.000	24-10-2019	1.173.000	1.153.500	Coimbra	Portugal
Total								808.800.811		

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'A.' and various scribbles.

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	2.520.596			13.848.729
Descobertos (Empréstimos)	-			-
Depósitos a prazo e com pré-aviso	102.000.000	233.672.000	(206.600.000)	129.072.000
Total	104.520.596	233.672.000	(206.600.000)	142.920.729

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 4.541.835 euros (2018: 4.501.941 euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 4.504.783 euros (2018: 3.869.089 euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores Comparativos

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

Nota 11 – Ajustamentos De Dividas A Receber E Provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2019 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	3.869.089	904.153	(268.459)	4.504.783
482- Provisões para encargos	390.760	-	(337.619)	53.142
Total	4.259.850	904.153	(606.078)	4.557.925

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 2019 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor.

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas Por E Para Com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2019 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	600.000	30.000
Operações a prazo de venda de imóveis	-	-
Contratos de opções sobre imóveis	103.598.874	118.935.748
Valores cedidos em garantia	581.532	581.532
Hipoteca	72.073.932	231.397.309
Penhor de Aplicação Financeira	-	36.072.000
Valores recebidos em garantia	6.430.645	11.105.168
Total	183.284.983	398.121.758

Em 31 de dezembro de 2019, existiam imóveis objeto de operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:

Operações de Compra

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

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

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

Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	14.728.000
Hotel Regency Palace	27.434.430
Porto - STP	1.981.149
Lixa - STP	307.349
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	15.820.000
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	11.300.000
Av. José Malhoa, Lote 1682	16.000.000
Centro Comercial - VN Gaia	5.311.755
Centro Comercial - Loures	28.045.667
Centro Comercial - Minho	23.142.579
Centro Comercial - Telheiras	37.855.000
Montijo Retail	12.469.487
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	6.201.894
Edifício CUF Alvalade	2.466.667
Edifício Smart	7.333.333
Edifício AlfraPark	9.000.000
Visconde de Alvalade	12.000.000

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

Nota 14 – Outras Informações Relevantes para a Apreciação das Demonstrações Financeiras

14.1 Despesas com custo diferido

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

	2019	2018
Seguros	497.452	502.571
Despesas com avaliações	470.897	419.107
Conservação / Reparações em imóveis	11.098	152.922
Comissões de intermediação - Arrendamento	6.049	-
Despesas Comuns	17.241	-
Comissão de Garantia Bancária	1.402	1.428
Total	1.004.138	1.076.027

14.2 Outras contas de credores

	2019	2018
Imposto sobre o rendimento	5.441	90.217
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	1.116.219	1.049.747
Valores a regularizar da compra de imóveis	153.636.121	81.303.320
Outros credores	4.577.509	2.095.818
Total	159.335.290	84.539.103

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:

	2019	2018
Rua Castilho, 233 - Lisboa	137.651	136.086
R. Pascoal de Melo, 47	7.160	7.078
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	12.219	12.142
Edifício Rádio Solar, Loja CH , Oura - Albufeira	600	-
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	9.923	9.872
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	1.500	2.022
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	10.751	10.629
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	10.751	10.629
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	1.023	1.011
Rua Amarela, C/V - Mealhada	890	885
Centro Empresarial de Canelas	17.534	17.334
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	910	900
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	518	515
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	34.565	34.172
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104	910	900
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	16.454	16.267
Olhareira - Riachos - Torres Novas	39.780	39.328
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	1.030	1.018
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinh	63.286	62.567
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat	4.046	7.309

continuação

Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	5.500	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	49.045	48.487
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	1.079	1.074
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	-	2.300
Tagus Park - Barcarena	7.407	7.407
50% imóvel em Touginhó- Vila do Conde	22.967	22.850
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	11.019	10.893
Virgin Oeiras	81.646	80.717
Rio Tinto	15.856	15.785
Seixezelo	18.819	18.724
Rua dos Terços - Canelas	17.544	17.345
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	93.448	121.110
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	38.600	38.161
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraf	2.091	2.477
Porto Prio - Ramalde	7.247	7.210
Rua Julio Borba - Povia de Santo Adrião	46.276	45.750
Campo 24 de Agosto - Porto	9.882	9.770
Alverca	13.369	13.217
Al. Combatentes da Grande Guerra	9.476	17.473
Agua Longa	64.094	63.365
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	10.300	10.183
Av. Berna, nº 24	64.285	75.769
Castanheira do Ribatejo	30.280	29.936
Vila do Conde	19.210	18.991
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	99.750	98.616
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	121.697	123.473
Coimbra Retail Park	120.461	119.418
Hotel Regency Palace	141.999	141.278
Quinta do Arco	20.447	20.215
Torre de São Gabriel	27.312	27.196
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	27.392	26.610
Sintra Business Park	119.280	110.452
Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	5.669	5.604
Quinta da fonte - Edifício Q60	62.121	51.102
Quinta da Fonte - Edifício Q61	89.885	37.794
Pedra Alta - Aveleda	25.571	25.280

		continuação
Alfragide-STP	42.510	42.294
Maia - STP	4.409	4.387
Almada - STP	13.026	12.960
Olivais - STP	28.755	28.609
Montijo - STP	6.771	6.737
Barcelos - STP	5.441	5.413
Palmela - STP	4.581	4.557
Braga - STP	15.794	15.714
Penafiel - STP	9.875	9.825
Porto - STP	19.028	18.812
Caldas da Rainha - STP	8.406	8.363
Santa Maria da Feira - STP	3.949	3.929
Alcabideche-STP	20.502	20.398
Santarem - STP	6.841	6.806
Evora - STP	12.981	12.915
Setubal - STP	6.527	6.494
Torres Vedras - STP	4.434	4.411
Valongo - STP	2.065	2.054
Viana do Castelo - STP	5.794	5.764
Vila Nova de Gaia - STP	13.190	13.123
Viseu - STP	3.754	3.735
Coimbra Norte - STP	9.858	9.808
Ermesinde - STP	4.100	4.079
Faro - STP	23.124	23.007
Guimarães - STP	13.733	13.663
Lixa - STP	2.004	1.981
Leiria - STP	5.067	5.041
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	191.431	192.603
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	104.042	138.184
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	5.479	5.417
Rua da Beneficência	3.325	-
Praça Capitães de Abril - Almada	2.832	2.800
Lugar dos Caniços	72.275	68.975
Av. José Malhoa, Lote 1682	97.623	-



		continuação
Coimbra Shopping	165.234	115.752
Lameira Grande - Torres Novas	111.491	110.925
Rua Alto da Ribeira - Valongo	87.197	86.755
Centro Comercial - Loures	5.458	-
Centro Comercial - Minho	10.490	-
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	22.084	-
Montijo Retail	107.482	-
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	50.390	-
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	582	-
Rua do Campo Alegre - Porto	4.223	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	335	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	20.820	-
Av. Estados Unidos da America, nº 74	1.540	-
Edifício Smart	65.068	-
Visconde de Alvalade	80.309	-
Total	3.463.752	2.937.989

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:

	2019	2018
Comissão de intermediação - Arrendamento	460.351	419.628
Comissão de intermediação - Venda	921.033	495.530
Comissão de gestão	10.189.432	8.148.780
Comissão de depósito	1.761.571	1.433.789
Taxa de supervisão	220.909	180.078
Total	13.553.296	10.677.805

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 2019, no montante de 21.519.167 euros (2018: 19.814.583 euros);
- (ii) as valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 2.393 euros (2018: 2.605.436 euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 15.131.434 euros (2018: 14.488.219 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 440.849 euros (2018: 57.604 euros).

14.6 Impostos

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

	2019	2018
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	1.008.157	317.727
Outros impostos		
IMI	1.559.765	1.431.544
Total	2.567.922	1.833.421

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

Handwritten notes and signatures:
 Rio
 L
 [Signature]
 [Signature]

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	2019	2018
Avaliações de ativos imobiliários	1.941.426	1.378.681
Despesas de conservação e reparação imóveis	2.520.299	2.373.960
Seguros	806.649	653.481
Despesas de condomínio	1.750.011	610.898
Eletricidade	480.156	428.740
Vigilância e segurança	405.834	367.967
Consultoria	159.918	98.829
Gestão Operacional	1.051.402	713.077
Despesas Comuns	1.207.900	372.259
Higiene e limpeza	362.781	230.746
Contencioso e Notariado	550.696	534.214
Auditoria	77.294	48.278
Projetos e Estudos	182.131	45.241
Honorários	760.705	86.925
Água	75.078	73.107
Certificados Energéticos	6.155	20.557
Gestão Locomotiva	373.648	272.235
Promoção e Publicidade	28.913	-
Decoração - C.Comercial	62.014	-
Taxas e Licenças	11.312	-
Outras	63.926	60.666
Total	12.878.246	8.369.861

14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2019	2018
Juros e proveitos equiparados	184.112	211.695
Ganhos em ativos imobiliários	21.521.560	22.420.019
Reversões de ajustamentos e de provisões	606.078	1.766.606
Rendimentos de ativos imobiliários	49.790.588	35.914.515
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	82.660	56.116
Total	72.184.996	60.368.951

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'L' and various initials.

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 2019 as aplicações em carteira venciam juros a taxas compreendidas entre 0,10% e 0,15% (2018: 0,15%).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2019 no montante total de 49.790.588 euros (2018: 35.914.515 euros).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2019	2018
Proveitos e Ganhos Eventuais	12.649.781	7.335.772
Custos e Perdas Eventuais	(292.452)	(974.263)
Valores Incobráveis	-	-
Total	12.357.329	6.361.509

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, ao reembolso de IMT no valor de 11.115.402 euros (2018: 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 à anulação do excesso de estimativa, em 2018, do reembolso de IMT, no valor de 210.411 euros. Em 2018 respeitava essencialmente a perdas imputáveis a exercícios anteriores, tendo no ano 2019 um total de 23.898 euros (2018: 707.323euros).

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

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

	2019	2018	2017
Valor líquido da carteira de imóveis	808.830.811	607.984.315	507.283.531
Valor da unidade de participação	17,6171	16,6908	15,8580

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, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2019, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	384.831	62.566
Fiscalização	21.834	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	104.881	6.665
Outros	849.051	137.895
Total	1.360.597	207.126

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

	2019
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	37
Total	46

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

Como eventos subsequentes à data das demonstrações financeiras, impõe-se fazer notar a recente ocorrência da pandemia Covid-19, que presumivelmente trará uma evolução significativamente desfavorável para as perspetivas e projeções que este relatório e contas apresenta, mas que nesta data nos é impossível avaliar e quantificar, mas que não condiciona a continuidade da atividade da Fundo.

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

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

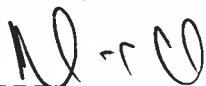


Vanda Saraiva
(CC nº26398)

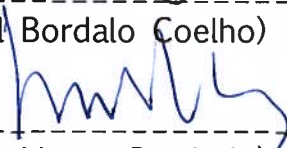
A Administração:



(Mário Jorge Patrício Tomé)



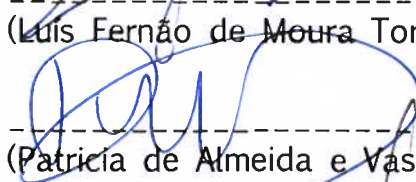
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



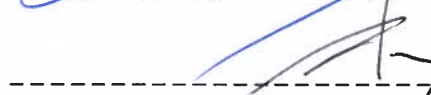
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Relatório de Auditoria

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

06.



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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 2019 (que evidencia um total de 961.342.691 euros e um total do capital do Fundo de 762.991.864 euros, incluindo um resultado líquido do período de 38.216.768 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 2019, 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.

Ênfases

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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

Conforme se encontra divulgado na nota 14.9 do Anexo às Demonstrações Financeiras, para o resultado líquido obtido no período contribuíram significativamente 11.115.402 euros (6.554.262 euros em 2018), registados em "Proveitos e ganhos eventuais", que resultam de reembolsos de Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) que havia sido indevidamente liquidado aquando das aquisições de diversos imóveis da carteira, conforme decisões arbitrais promulgadas durante o ano de 2019.

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

Matérias relevantes de auditoria

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

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

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, consequentemente, ter impacto na recuperabilidade, ou no aumento do valor de avaliação dos imóveis.

Analisámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado, decorrentes das avaliações periciais, e averiguámos se cumpre os 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;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- obtivemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação 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.



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 31 de março de 2020

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



Asset Management