



SQUARE

Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 789

20
20

Índice

Relatório de Gestão.....	3
Enquadramento Macroeconómico.....	5
Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	12
Caracterização do Fundo CA Património Crescente.....	13
Atividade do Fundo em 2020.....	14
Perspetivas para 2021.....	20
Balanço.....	22
Demonstração dos Resultados.....	24
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	26
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020.....	28
Relatório de Auditoria.....	58

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and several illegible scribbles.





Asset Management

h-
Q
v
Q
Tg

Relatório de Gestão

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto



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

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2020

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

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



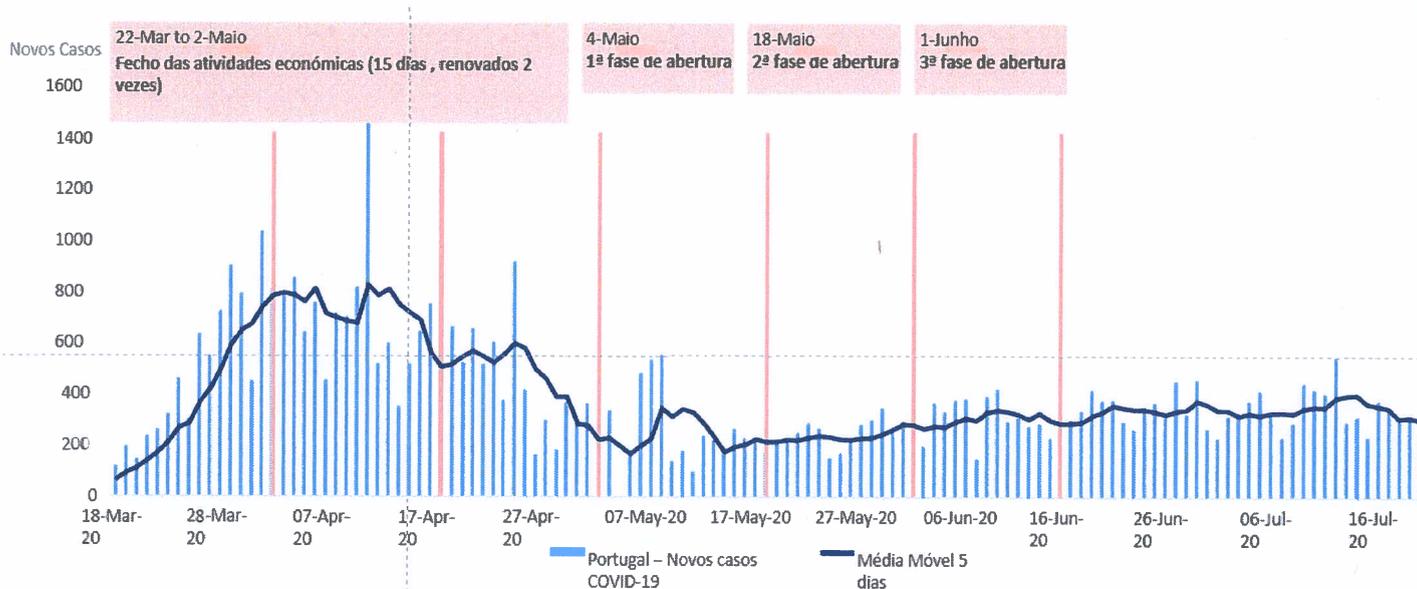
1. Enquadramento Macroeconómico

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

O ano de 2020 e o início de 2021, ficaram marcados pela pandemia associada ao vírus COVID-19, e às suas nefastas consequências económicas, sociais e sanitárias.

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

Cronologia das medidas de contenção até Setembro 2020



Fonte: IGCP, Ministério da Saúde.

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

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

Handwritten notes in blue ink:
L
S
h
A

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

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

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

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

Quadro Resumo dos Principais Indicadores económicos

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

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020)

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

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

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

Quadro Resumo dos Principais Indicadores económicos

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

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020), Eurosistema.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mercado Imobiliário

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

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

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

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

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

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

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

Mercado de escritórios

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

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

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

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

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

Mercado do retalho

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

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

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

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

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

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

Mercado hoteleiro

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

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

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

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

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

Mercado industrial e logístico

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

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

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

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

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

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

Mercado residencial

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

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

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

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

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

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

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and some illegible scribbles.

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

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

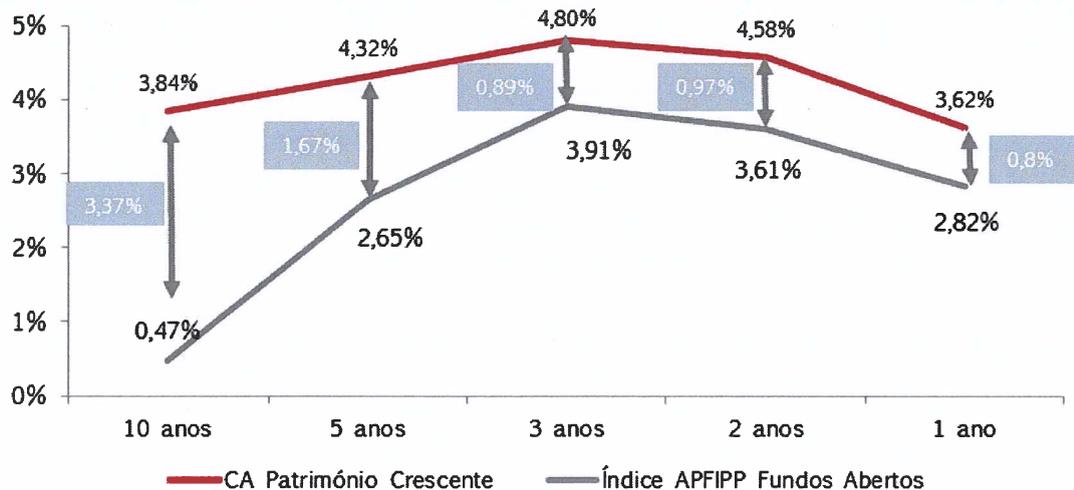
A entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos com 1.270 milhões de euros (2019: 1.309 milhões de euros), que se traduz numa quota de mercado de 12,5%, seguida da Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A com 1.148 milhões de euros (2019: 1.145 milhões de euros) com uma quota de 11,3%, mantendo o ranking face a 2019 e permanecendo a maior entidade gestora independente de fundos de investimento imobiliário.

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

- O Índice APFIPP para fundos abertos recuou marginalmente, em 2020, para 2,82% a 12 meses (face a 4,41% no final de 2019), 3,61% a 24 meses (face a 4,46% no final de 2019) e para 3,91% a 36 meses (face a 4,10% no final de 2019). Não obstante o ligeiro recuo nos diversos prazos, em grande parte motivado pela crise COVID, o índice refletiu em todos os prazos um comportamento positivo e altamente favorável quando comparado com as taxas médias dos depósitos bancários em 2020 (0,11%);
- Destaca-se, em 2020, a revalidação pela 10.^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, mesmo num contexto fortemente condicionado pela pandemia e pelas restrições legislativas no domínio dos contratos de arrendamento afetos a espaços comerciais, o CA Património Crescente consolidou ainda mais a imagem de um dos melhores produtos de mercado, com uma rentabilidade de 3,62% a 12 meses.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos





3. Caracterização do Fundo CA Património Crescente

O Fundo CA Património Crescente – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, (“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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A

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

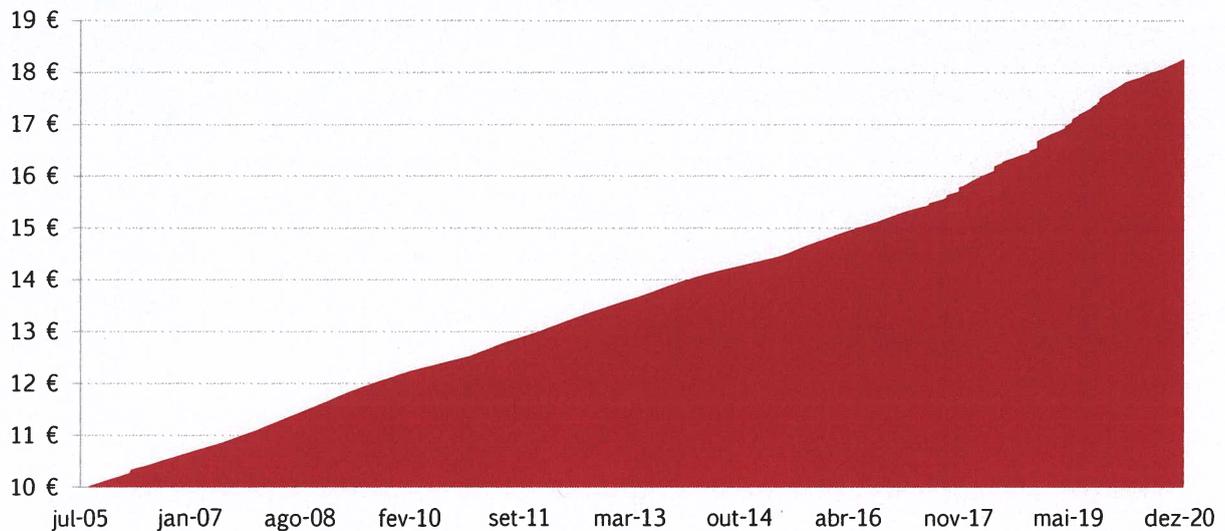
O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu décimo quinto exercício completo de atividade com cerca de 835 milhões de euros sob gestão (2019 763 milhões de euros), correspondentes a 45.722.036 unidades de participação (2019: 43.309.659) sendo o valor unitário por unidade de participação de 18,2568 euros (2019: 17,6171 euros).

No final do seu décimo quinto exercício completo, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo CA Património Crescente tinha já 20.408 participantes (2019: 19.521 participantes) que subscreveram o Fundo em 602 balcões da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 76 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo.

De realçar que o Fundo tem subscritores em 95% dos balcões da rede Crédito Agrícola, o que revela a apetência dos Clientes para o Fundo.

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



Atividade do Fundo em 2020

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

Diversificação dos Investimentos

Procurando constituir uma carteira de imóveis que se distribua, de um modo equilibrado, pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluído o seu décimo quinto exercício completo, tem, no seu portefólio, cento e trinta e quatro imóveis, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era a seguinte, em 31 de dezembro de 2020:

✓
h
e
NO
Ti

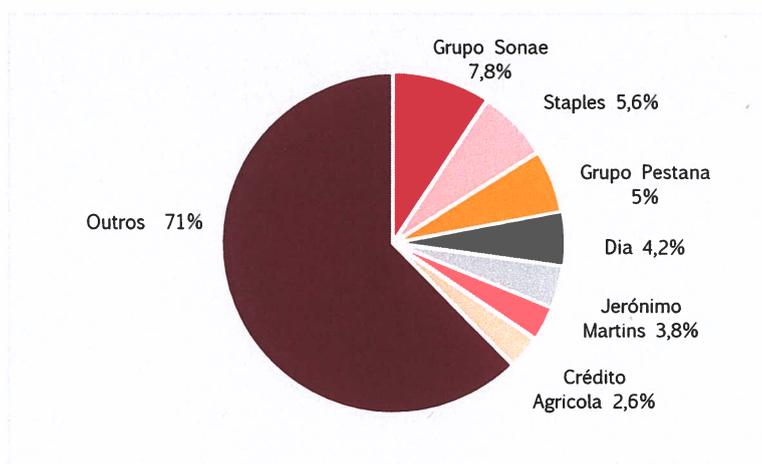
Segmento	%
Centros Comerciais	30,62%
Escritórios	24,66%
Retalho Distribuição	14,52%
Armazéns	12,22%
Saúde	6,28%
Hotéis	5,46%
Industrial	4,97%
Retalho Rua	0,98%
Serviços	0,29%
Total	100%

Inquilinos Sólidos

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

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

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



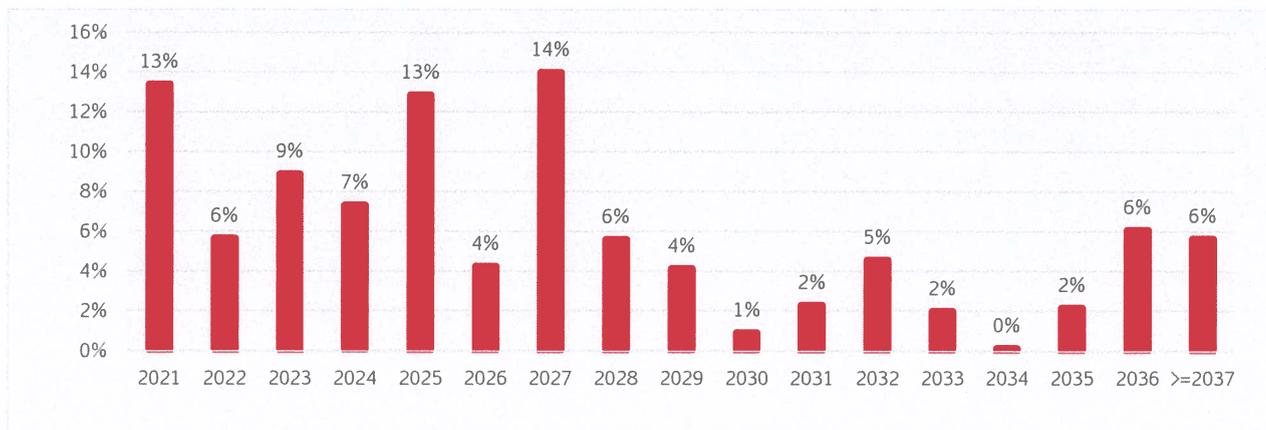
Contratos Longos

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:



Os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2020 que totalizaram um investimento de aproximadamente 109 milhões de euros, foram os seguintes:

Imóvel	Data de escritura de compra	Valor de Aquisição	VM atribuído pelo 1º avaliador	VM atribuído pelo 2º avaliador	Valor Venal
Forum Castelo Branco D	30-01-2020	1.824.000,00	1.926.000,00	2.021.000,00	1.942.560,00
Forum Castelo Branco E	30-01-2020	2.693.000,00	2.824.800,00	2.964.000,00	2.868.045,00
Forum Castelo Branco F	30-01-2020	1.747.000,00	1.840.400,00	1.931.000,00	1.860.555,00
Forum Castelo Branco G	30-01-2020	1.551.000,00	1.626.400,00	1.706.000,00	1.651.815,00
Forum Castelo Branco H	30-01-2020	1.887.000,00	1.990.200,00	2.088.000,00	2.009.655,00
Forum Castelo Branco I	30-01-2020	1.357.000,00	1.433.800,00	1.504.000,00	1.445.205,00
Forum Castelo Branco J	30-01-2020	62.000,00	64.200,00	67.000,00	66.030,00
Forum Castelo Branco K	30-01-2020	16.000,00	21.400,00	22.000,00	17.040,00
Forum Castelo Branco L	30-01-2020	776.000,00	813.200,00	853.000,00	826.440,00
Forum Castelo Branco M	30-01-2020	1.372.000,00	1.455.200,00	1.527.000,00	1.461.180,00
Forum Castelo Branco N	30-01-2020	2.377.000,00	2.503.800,00	2.627.000,00	2.531.505,00
Forum Castelo Branco O	30-01-2020	2.090.000,00	2.204.200,00	2.312.000,00	2.225.850,00
Forum Castelo Branco P	30-01-2020	364.000,00	385.200,00	404.000,00	387.660,00
Forum Castelo Branco Q	30-01-2020	834.000,00	856.000,00	898.000,00	888.210,00
Forum Castelo Branco R	30-01-2020	1.300.000,00	1.391.000,00	1.459.000,00	1.384.500,00
Forum Castelo Branco T	30-01-2020	60.000,00	64.200,00	67.000,00	63.900,00

Imóvel	Data de escritura de compra	Valor de Aquisição	VM atribuído pelo 1º avaliador	VM atribuído pelo 2º avaliador	Valor Venal
Forum Viseu A	06-03-2020	496.640,00	517.200,00	521.000,00	528.921,60
Forum Viseu B	06-03-2020	9.187.540,00	9.559.580,00	9.619.000,00	9.784.730,10
Forum Viseu C	06-03-2020	3.479.590,00	3.620.400,00	3.644.000,00	3.705.763,35
Forum Viseu D	06-03-2020	2.412.180,00	2.508.420,00	2.525.000,00	2.568.971,70
Forum Viseu E	06-03-2020	154.560,00	159.470,00	161.000,00	164.606,40
Forum Viseu F	06-03-2020	34.390,00	34.480,00	35.000,00	36.625,35
Forum Viseu G	06-03-2020	4.432.530,00	4.611.700,00	4.642.000,00	4.720.644,45
Forum Viseu H	06-03-2020	532.260,00	555.990,00	560.000,00	566.856,90
Forum Viseu I	06-03-2020	5.791.440,00	6.025.380,00	6.065.000,00	6.167.883,60
Forum Viseu J	06-03-2020	1.265.150,00	1.314.550,00	1.323.000,00	1.347.384,75
Forum Viseu K	06-03-2020	1.017.440,00	1.060.260,00	1.067.000,00	1.083.573,60
vForum Viseu L	06-03-2020	1.271.290,00	1.323.170,00	1.332.000,00	1.353.923,85
Forum Viseu M	06-03-2020	1.494.430,00	1.555.910,00	1.566.000,00	1.591.567,95
Forum Viseu N	06-03-2020	2.140.930,00	2.228.270,00	2.243.000,00	2.280.090,45
Forum Viseu O	06-03-2020	372.580,00	387.900,00	390.000,00	396.797,70
Forum Viseu P	06-03-2020	3.549.790,00	3.693.670,00	3.718.000,00	3.780.526,35
Forum Viseu Q	06-03-2020	466.750,00	487.030,00	490.000,00	497.088,75
Forum Viseu R	06-03-2020	3.320.510,00	3.456.620,00	3.479.000,00	3.536.343,15
Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas Armazem	05-08-2020	14.529.985,50	15.356.500,00	15.810.000,00	15.560.273,19
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B A	21-09-2020	10.500.000,00	9.943.000,00	11.115.000,00	11.273.852,28
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B B	21-09-2020	253.400,00	238.700,00	269.000,00	272.267,20
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B C	21-09-2020	101.967,00	206.900,00	233.000,00	109.779,60
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B D	21-09-2020	245.000,00	230.800,00	260.000,00	263.254,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B E	21-09-2020	280.000,00	269.700,00	301.000,00	300.809,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B F	21-09-2020	178.000,00	168.700,00	191.000,00	191.363,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B G	21-09-2020	82.347,00	167.800,00	189.000,00	88.727,34
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B H	21-09-2020	85.747,00	171.900,00	193.000,00	92.375,55
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B I	21-09-2020	72.207,00	142.850,00	161.000,00	77.847,12
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B J	21-09-2020	245.751,00	232.000,00	261.000,00	264.059,83
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B K	21-09-2020	198.000,00	188.000,00	211.000,00	212.823,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B L	21-09-2020	310.000,00	295.100,00	328.000,00	332.999,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B M	21-09-2020	250.000,00	238.700,00	268.000,00	268.619,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B N	21-09-2020	101.845,00	206.900,00	233.000,00	109.648,69
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B O	21-09-2020	107.661,00	220.300,00	228.000,00	115.889,26
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B P	21-09-2020	267.000,00	252.800,00	284.000,00	286.860,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B Q	21-09-2020	180.000,00	171.900,00	194.000,00	193.509,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B R	21-09-2020	70.918,00	142.850,00	161.000,00	76.464,01
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B S	21-09-2020	245.919,00	232.000,00	261.000,00	264.240,09
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B T	21-09-2020	273.691,00	269.800,00	279.000,00	294.039,45
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B U	21-09-2020	250.000,00	238.700,00	269.000,00	268.619,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B V	21-09-2020	104.342,00	206.900,00	210.000,00	112.327,97
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B W	21-09-2020	337.221,00	331.000,00	344.600,00	362.207,14
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B X	21-09-2020	280.000,00	269.700,00	302.000,00	300.809,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B Y	21-09-2020	85.006,00	168.700,00	190.000,00	91.580,46
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B Z	21-09-2020	84.590,00	167.800,00	189.000,00	91.134,08
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AA	21-09-2020	84.215,00	171.900,00	193.000,00	90.731,70
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AB	21-09-2020	405.152,00	390.000,00	421.000,00	435.097,10
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AC	21-09-2020	91.583,00	188.000,00	212.000,00	98.637,59
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AD	21-09-2020	296.987,00	295.100,00	300.000,00	319.036,06
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AE	21-09-2020	116.278,00	238.700,00	241.000,00	125.135,33
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AF	21-09-2020	107.407,00	199.000,00	206.900,00	115.616,73
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AG	21-09-2020	360.000,00	344.600,00	386.000,00	386.649,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AH	21-09-2020	280.000,00	269.700,00	304.000,00	300.809,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AI	21-09-2020	85.006,00	168.700,00	190.000,00	91.580,46
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AJ	21-09-2020	82.347,00	167.800,00	189.000,00	88.727,34
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AK	21-09-2020	84.215,00	171.900,00	193.000,00	90.731,70
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AL	21-09-2020	386.539,00	352.000,00	421.100,00	415.125,35
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AM	21-09-2020	94.080,00	188.000,00	211.000,00	101.316,86
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AN	21-09-2020	312.987,00	295.100,00	332.000,00	336.204,06
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AO	21-09-2020	250.000,00	238.700,00	269.000,00	268.619,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AP	21-09-2020	215.000,00	206.900,00	233.000,00	231.064,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AQ	21-09-2020	365.642,00	344.600,00	388.000,00	392.702,87

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin of the page.

Imóvel	Data de escritura de compra	Valor de Aquisição	VM atribuído pelo 1º avaliador	VM atribuído pelo 2º avaliador	Valor Venal
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AS	21-09-2020	86.397,00	168.700,00	190.000,00	93.072,99
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AT	21-09-2020	85.981,00	167.800,00	189.000,00	92.626,62
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AU	21-09-2020	85.839,00	171.900,00	193.000,00	92.474,25
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AV	21-09-2020	427.737,00	421.000,00	474.000,00	459.330,81
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AW	21-09-2020	95.390,00	188.000,00	193.000,00	102.722,47
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B AX	21-09-2020	310.000,00	295.100,00	333.000,00	332.999,00
Edifício Altejo I	07-10-2020	1.773.056,25	1.852.800,00	2.027.000,00	1.903.826,02
Edifício Altejo J	07-10-2020	235.621,45	246.700,00	269.000,00	252.999,43
Edifício Altejo K	07-10-2020	804.862,77	841.100,00	920.000,00	864.224,51
Edifício Altejo L	07-10-2020	1.456.590,93	1.522.100,00	1.665.000,00	1.564.020,15
Edifício Altejo M	07-10-2020	293.801,97	307.000,00	335.000,00	315.471,00
Edifício Altejo N	07-10-2020	296.459,72	309.700,00	338.000,00	318.324,78
Edifício Altejo O	07-10-2020	375.853,91	393.600,00	429.000,00	403.574,58
Rua Ricardo Severo CV	30-12-2020	6.918.752,00	7.601.000,00	8.382.000,00	7.460.697,65
Sintra Business Park AL - Escritorio.AL	30-12-2020	124.000,00	132.300,00	148.500,00	133.934,85
Sintra Business Park ARY - Est.Cob.1132	30-12-2020	2.000,00	4.000,00	4.250,00	2.160,24
Sintra Business Park ARZ - Est.Cob.1133	30-12-2020	2.000,00	4.000,00	4.250,00	2.160,24
Sintra Business Park ASA - Est.Cob.1134	30-12-2020	2.000,00	4.000,00	4.250,00	2.160,24
Total		108.724.378,50	114.361.200,00	119.859.850,00	116.204.200,24

Não foram realizados desinvestimentos imobiliários pelo Fundo no decorrer do exercício de 2020.

Com a concretização destes investimentos foi reforçado o investimento no segmento de centros comerciais que passou a ter um peso na carteira de 31% contra 26% do ano passado. Apesar de ser ter sido um dos segmentos mais afetado pela pandemia devido às diferentes restrições impostas quer ao nível sanitário quer ao nível económico apresentou, ainda assim, um nível de performance positivo quando comparado com outros sectores.

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 2020, o montante em depósitos à ordem ascendia a **20.927 milhões de euros** (2019: 13.849 milhões de euros) e as aplicações a prazo totalizavam **57,9 milhões de euros** (2019: 129,1 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2020: 835 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 20% 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 9% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 3,62% nos últimos 12 meses, 4,58%

nos últimos 24 meses, 4,80% nos últimos 36 meses, 4,32% para os últimos 60 meses e 3,84% para os últimos 120 meses.

- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias - 92% / 8%;
- *Vacancy Rate* em 31 de dezembro de 2020: 6,1%.

Não é possível relatar o ano de 2020 sem falar do impacto da COVID-19 na atividade da entidade gestora e do Fundo, mais concretamente nas ações desenvolvidas para mitigar os efeitos da mesma. Assim, desde a primeira hora que a Square AM desencadeou uma série de ações para garantir não só a continuidade da gestão do Fundo, de acordo com os parâmetros atrás mencionados, como antecipar os riscos que a pandemia provocou na atividade económica. Neste sentido, há que realçar as seguintes ações:

- Aquisição antecipada de meios informáticos, permitindo que todos os colaboradores da Square desenvolvessem a sua atividade remotamente, sem qualquer restrição à sua atividade e preservando, acima de tudo, a sua segurança;
- Estabelecimento de encontros periódicos telemáticos e de acompanhamento das equipas, especialmente nas primeiras semanas de confinamento;
- Revisão dos termos contratuais com os diversos inquilinos do Fundo no sentido da manutenção dos contratos ou de renegociação dos mesmos;
- Maior enfoque no controlo de risco, especialmente no que respeita à liquidez, sendo de referir a capacidade de resposta imediata às preocupações do regulador, junto das entidades supervisionadas, que a situação na altura exigia;
- Manutenção dos processos de análise de investimento que culminaram em diversas aquisições, tendo sido aliás o terceiro maior ano em termos de volume de investimento desde o início de atividade do Fundo.
- Acreditamos que as ações referidas foram determinantes para a manutenção da boa performance que o Fundo apresentou no final do ano com uma rendibilidade de 3,62%.

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.

✓
G-
S
10
A

4. Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021, apesar do conjunto de incertezas motivadas pelo contexto pandémico COVID com os consequentes impactos negativos na economia, aos quais a atividade do Fundo não é imune, perspetiva-se no entanto uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Por outro lado, com a manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos, e com a boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial, é previsível o acentuar do crescimento do número de unidades de participação subscritas, 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.

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 quinto 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 10 vezes consecutivas** o prestigiado **prémio MSCI** do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e sete vezes nacional);
- Quinze anos consecutivos de rentabilidades positivas;
- O **único** Fundo de investimento imobiliário a **ganhar por 3 vezes, nas últimas 5 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 quinto aniversário do seu lançamento como o portefólio mais rentável inter pares.

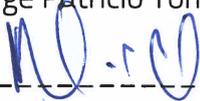
Uma especial palavra de apreço ao Crédito Agrícola e seus responsáveis, a quem se deve parte importante dos resultados alcançados.

Lisboa, 25 de março de 2021

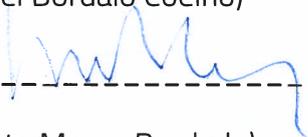
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

6-
S
6
A

Balanço

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto





SQUARE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente
(Valores em Euros)

31-12-2020

Balanco

Código	Designação	Notas	2020		2019	2019		Notas	Períodos
			Bruto	Mv/Af		Líquido	Líquido		
ATIVO									
ATIVOS IMOBILIÁRIOS									
31	Terrenos	1 e 3	-	-	-	-	-	2	457.220.360
32	Construções	1 e 3	888.085.207	72.024.059	808.800.811	808.800.811	30.000	2	205.683.932
34	Adiantamentos por compra de imóveis		30.000		30.000	30.000		2	143.171.188
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		888.115.207	72.024.059	808.830.811	808.830.811		2	28.661.694
CARTERA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES									
OBRIGAÇÕES									
211+2171	Títulos de dívida pública		-	-	-	-	-		834.737.174
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-		762.991.864
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		-
22	Participações em sociedades imobiliárias		-	-	-	-	-	8 e 11	9.840.801
24	Unidades de participação		-	-	-	-	-		212.905
26	Outros títulos		-	-	-	-	-		10.053.706
	TOTAL DA CARTERA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		-	-	-	-	-		4.557.925
CONTAS DE TERCEIROS									
412	Devedores por rendas vencidas	8	5.845.940		4.541.835	4.541.835			198.301
413+...+419	Outras contas de devedores		7.022.674		1.802.800	1.802.800			40.023
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		12.868.615		6.344.636	6.344.636		14.2	156.378.061
DISPONIBILIDADES									
12	Depósitos à ordem	7	20.927.231		13.848.729	13.848.729			11.296.000
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	57.888.598		129.072.000	129.072.000			195.000
14	Certificados de depósito		-		-	-			-
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		78.815.829		142.920.729	142.920.729			168.107.385
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
51	Acréscimos de Provetos a Receber		305.503		1.656.107	1.656.107			6.436.462
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	1.269.285		1.004.138	1.004.138			3.783.261
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		158.415		586.272	586.272		14.3	10.219.722
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		1.733.203		3.246.516	3.246.516			11.668.059
TOTAL DO ATIVO									
	MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis		981.532.854	72.024.059	30.438.925	1.023.117.988	961.342.691		188.380.814
									1.023.117.988
TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO									
									198.350.827
									961.342.691

Lisboa, 25 de março de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC n.º 26398)

A Administração

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração de Resultados

CA Património Crescente
Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

6-
8
L
R



**SQUARE**

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente
(Valores em Euros)

		Demonstração dos resultados				31-12-2020			
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS					
Código	Designação	Notas	Período 2020	Período 2019	Código	Designação	Notas	Período 2020	Período 2019
711...718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	Juros e Custos Equiparados					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	De Operações Correntes		10.787	849.659	812	Da Carteira de Títulos e Participações			
	COMISSÕES				811+818	Outros, de Operações Correntes	14.8	112.032	184.112
723	Em Ativos Imobiliários		105.276	1.381.384		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
724+...+728	Outras em Operações Correntes	14.4	12.079.715	12.171.912	829	De operações extrapatrimoniais			
733	PERDAS OP.FINANCEIRAS E ATIMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OP.FINANCEIRAS E ATIMOBILIÁRIOS			
739	Em Ativos Imobiliários	14.5	24.464.582	15.572.282	832	Da Carteira de Títulos e Participações			
	Em Operações Extrapatrimoniais				833	Em Ativos Imobiliários	14.8	27.969.657	21.521.560
7412+7422	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7418+7428	Impostos Indirectos	14.6	881.757	1.008.157	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11	19.152.100	268.459
	Outros Impostos		1.427.873	1.559.765	852	De Provisões para Encargos		55.350	337.619
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
752	Ajustamento de dívidas a receber	11	24.488.118	904.153	86		14.8	60.772.479	49.790.588
	Provisões para Encargos		215.113	-	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	131.322	82.660
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	15.900.147	12.878.246		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		108.192.940	72.184.996
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		79.573.368	46.325.558		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				881	Recuperação de Incobráveis			
782	Valores Incobráveis	14.9	1.942.101	13.229	882	Ganhos Extraordinários	14.9	240.068	11.609.695
783	Perdas Extraordinárias	14.9	36.000	22.060	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		1.676.490	1.013.896
	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	125.491	257.163	884...888	Outros Ganhos Eventuais		229.156	26.190
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		2.103.592	292.452		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		2.145.713	12.649.781
66	Resultado Líquido do Período (se>x)	2	28.661.694	38.216.768	66	Resultado Líquido do Período (se<0)			
	TOTAL		110.338.653	84.834.778		TOTAL		110.338.653	84.834.778
(6x3+66)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		48.272.131	41.480.236	D-C	Resultados Eventuais		42.121	12.357.329
B-A+742	Resultados Correntes		28.619.573	25.859.439	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		28.661.694	38.216.768

Lisboa, 25 de março de 2021
O Contabilista Certificado
(Vanda Saraiva)
(CC n.º 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Alameda e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Asset Management

h-
S
L
S

Demonstração dos Fluxos Monetários

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto



Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)	31-12-2020	
	Período 2020	Período 2019
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação	84.514.595	109.392.763
Comissões de resgate	12.466	2.390
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	41430.209	13.858.982
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	43.196.853	95.536.171
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Alienação de ativos imobiliários	-	1779.013
Rendimento de ativos imobiliários	62.235.122	57.550.435
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	195.000	-
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	20.918.073	12.461.961
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	17.753.997	17.658.101
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(76.241.948)	(80.790.614)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Juros de depósitos bancários	143.371	165.108
Contração de empréstimos	-	22.592.000
Outros recebimentos correntes	1955	-
Pagamentos		
Comissão de gestão	8.326.815	7.186.004
Comissão de depósito	2.049.111	1727.424
Comissão de Performance	3.268.875	2.413.625
Juros de empréstimos bancários	-	715.313
Impostos e Taxas	8.351.396	7.849.703
Reembolso de empréstimo	11296.000	-
Outros pagamentos correntes	514.600	880.462
Fluxos das operações de gestão corrente	(33.661.471)	1.984.577
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Ganhos extraordinários	2.601.666	21669.999
Fluxo das operações eventuais	2.601.666	21.669.999
Saldo dos fluxos monetários do período(A)	(64.104.900)	38.400.133
Disponibilidades no início do período(B)	142.920.729	104.520.596
Disponibilidades no fim do período(C)=(B)+(A)	78.815.829	142.920.729

Lisboa, 25 de março de 2021

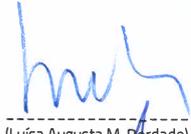
O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC nº 26398)

A Administração

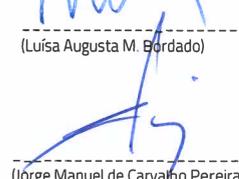

 (Mário Jorge Patrício Tomé)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernão M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às demonstrações financeiras

CA Património Crescente
Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

h-
S
L
A



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em euros)

Introdução

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

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

Constituição e Atividade do Fundo

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

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

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

Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento 2/2005, emitido pela Comissão do

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

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



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

d) Unidades de Participação

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

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

Quanto aos resgates da classe B, o valor da Unidade de Participação é o calculado com referência ao último dia útil do mês de maio e do mês de novembro de cada ano civil, e o valor conhecido é divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. Nesta classe de unidades de participação a periodicidade dos pedidos de resgate é semestral, embora tenham de ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas anteriormente, podendo, num prazo de até 30 dias depois do pedido de resgate, solicitar o cancelamento do mesmo, desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de seis meses para efeitos de resgate.

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

As unidades de participação da classe A foram subscritas de acordo com o anterior regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário em vigor, sendo que, as avaliações dos ativos subjacentes eram efetuadas com uma periodicidade superior (até dois anos) à periodicidade do resgate das unidades de participação. Os ativos imobiliários do CAPC passaram a ser avaliados com uma periodicidade semestral, correspondente ao período de resgate das unidades de participação da Classe B, considerando o disposto no artigo 144.º, nº. 1, alínea a) do RGOIC e na norma transitória contida no artigo 5.º, nº 7 da Lei 16/2015.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o 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 (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 das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Construções acabadas			
Rua Castilho, 233 - Lisboa	27.571.000	27.571.000	-
R. Pascoal de Melo, 47	1.732.200	1.732.200	-
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	2.068.000	2.068.000	-
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	378.500	378.500	-
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	1.682.000	1.682.000	-
Murraceira, Gala - Figueira da Foz	1.356.950	1.356.950	-
Edifício Rádio Solar, Loja CH , Oura - Albufeira	116.200	116.200	-
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, Al	3.701.500	3.701.500	-
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	1.966.250	1.966.250	-
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	313.000	313.000	-
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.742.000	1.742.000	-
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.896.950	1.896.950	-
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	187.500	187.500	-
50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes	1.983.500	1.983.500	-
Rua Amarela, C/V - Mealhada	172.500	172.500	-
Centro Empresarial de Canelas	2.572.000	2.572.000	-
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	147.000	147.000	-
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	92.000	92.000	-
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	8.500.000	8.500.000	-
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	136.850	136.850	-
Estrada Nacional 230 - Alagoas	307.350	307.350	-
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	2.787.250	2.787.250	-
Olhareira - Riachos - Torres Novas	6.511.500	6.511.500	-
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	205.000	205.000	-

D.M.

			continuação
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinh	10.291.500	10.291.500	-
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	9.784.750	9.784.750	-
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat	1.505.000	1.505.000	-
Av Dr Mario Soares - Rio Maior	9.490.500	9.490.500	-
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.014.200	1.014.200	-
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	1.627.500	1.627.500	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	8.766.500	8.766.500	-
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	216.000	216.000	-
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	260.400	260.400	-
Tagus Park - Barcarena	1.359.000	1.359.000	-
50% imóvel em Touginhó- Vila do Conde	3.537.500	3.537.500	-
Rio Mau Dorel II	7.311.500	7.311.500	-
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	2.810.800	2.810.800	-
Virgin Oeiras	13.332.500	13.332.500	-
Rio Tinto	5.927.000	5.927.000	-
Seixezelo	3.038.000	3.038.000	-
Rua dos Terços - Canelas	4.834.900	4.834.900	-
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touginhó	1.289.500	1.289.500	-
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	17.856.000	17.856.000	-
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	6.250.150	6.250.150	-
Porto Prio - Ramalde	2.853.500	2.853.500	-
Rua Julio Borba - Povia de Santo Adrião	8.079.500	8.079.500	-
Campo 24 de Agosto - Porto	2.044.200	2.044.200	-
Alverca	2.491.500	2.491.500	-
Al. Combatentes da Grande Guerra	1.916.000	1.916.000	-
Agua Longa	10.164.500	10.164.500	-
Alhos Vedros- E.N. 11	8.601.800	8.601.800	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	1.469.000	1.469.000	-
Melgaços, E. N. 252	4.281.900	4.281.900	-
Av. Berna, nº 24	16.693.000	16.693.000	-
Castanheira do Ribatejo	5.023.800	5.023.800	-
Vila do Conde	3.044.500	3.044.500	-
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.342.200	19.342.200	-
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	23.329.400	23.329.400	-
Coimbra Retail Park	17.907.350	17.907.350	-
Hotel Regency Palace	27.832.300	27.832.300	-
Quinta do Arco	3.546.150	3.546.150	-

h
g
A



			continuação
Torre de São Gabriel	4.964.000	4.964.000	-
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	4.350.000	4.350.000	-
Sintra Business Park	31.509.576	31.521.935	12.359
Av. Duque d'Avila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	1.106.000	1.106.000	-
Quinta da fonte - Edifício Q60	11.091.300	11.091.300	-
Quinta da Fonte - Edifício Q61	10.740.150	10.740.150	-
Pedra Alta - Aveleda	4.601.500	4.601.500	-
Alfragide-STP	7.283.000	7.283.000	-
Maia - STP	1.084.500	1.084.500	-
Almada - STP	2.329.800	2.329.800	-
Olivais - STP	4.847.400	4.847.400	-
Montijo - STP	1.221.400	1.221.400	-
Barcelos - STP	1.070.000	1.070.000	-
Palmela - STP	1.103.750	1.103.750	-
Braga - STP	2.650.500	2.650.500	-
Penafiel - STP	1.549.000	1.549.000	-
Porto - STP	3.179.500	3.179.500	-
Caldas da Rainha - STP	1.441.800	1.441.800	-
Santa Maria da Feira - STP	751.500	751.500	-
Alcabideche-STP	3.560.000	3.560.000	-
Santarem - STP	1.275.850	1.275.850	-
Evora - STP	2.151.950	2.151.950	-
Setubal - STP	1.198.200	1.198.200	-
Torres Vedras - STP	1.101.850	1.101.850	-
Valongo - STP	691.000	691.000	-
Viana do Castelo - STP	1.042.500	1.042.500	-
Vila Nova de Gaia - STP	2.155.000	2.155.000	-
Viseu - STP	744.250	744.250	-
Coimbra Norte - STP	1.822.350	1.822.350	-
Ermesinde - STP	932.500	932.500	-
Faro - STP	4.012.050	4.012.050	-
Guimarães - STP	2.275.000	2.275.000	-
Lixa - STP	611.000	611.000	-
Quinta do Rabolal- Lamego	11.724.000	11.724.000	-
Leiria - STP	949.200	949.200	-
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	23.932.788	23.932.788	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	19.123.000	19.123.000	-
Vila Nova de Gaia - I - LS	11.952.000	11.952.000	-
Vila Nova de Gaia - II - LS	4.041.000	4.041.000	-
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	991.500	991.500	-

B. r
h
S
h
A

			continuação
Rua da Beneficência	616.250	616.250	-
Praça Capitães de Abril - Almada	556.350	556.350	-
Lugar dos Caniços	11.554.350	11.554.350	-
Paredes, Lordelo	2.218.000	2.218.000	-
Amarante	2.626.000	2.626.000	-
Póvoa do Lanhoso	2.385.500	2.385.500	-
Av. José Malhoa, Lote 1682	19.859.550	19.859.550	-
Coimbra Shopping	17.900.550	17.900.550	-
Lameira Grande - Torres Novas	17.458.500	17.458.500	-
Rua Alto da Ribeira - Valongo	15.755.000	15.755.000	-
Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas	15.351.100	15.351.100	-
Centro Comercial - VN Gaia	7.457.500	7.457.500	-
Centro Comercial - Loures	31.695.000	31.695.000	-
Centro Comercial - Minho	28.770.500	28.770.500	-
Centro Comercial - Telheiras	40.450.000	40.450.000	-
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	3.549.500	3.549.500	-
Montijo Retail	16.748.150	16.748.150	-
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	9.337.000	9.337.000	-
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	117.000	117.000	-
Rua do Campo Alegre - Porto	813.000	813.000	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	67.500	67.500	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	3.672.100	3.672.100	-
Av. Estados Unidos da America, nº 74	443.800	443.800	-
Edifício CUF Alvalade	3.848.500	3.848.500	-
Edifício Smart	11.342.000	11.342.000	-
Edifício AlfraPark	14.987.500	14.987.500	-
Visconde de Alvalade	19.495.000	19.495.000	-
Forum Castelo Branco	21.761.500	21.761.500	-
Forum Viseu	43.540.000	43.540.000	-
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	21.784.178	22.490.000	705.822
Edifício Altejo	5.632.066	5.728.000	95.934
Rua Ricardo Severo	7.464.934	7.991.500	526.566
Subtotal - Construções acabadas	929.670.341	931.011.023	1.340.681
Adiantamentos por compra de imóveis			
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraf	30.000	418.100	388.100
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	418.100	388.100
Total da carteira	929.700.341	931.429.123	1.728.781

B.M.
L
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	433.096.590			-	-	-	457.220.360
- Categoria A	168.933.650	-	(9.321.660)				159.611.990
- Categoria B	264.162.940	47.212.220	(13.766.790)				297.608.370
Diferença em subsc. e resgates	186.724.084	-	-	-	-	-	205.683.931
- Categoria A	30.278.573	-	(7.358.490)				22.920.084
- Categoria B	156.445.511	37.302.375	(10.984.039)				182.763.847
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	104.954.420	-	-	-	38.216.768	-	143.171.188
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	38.216.768	-	-	-	(38.216.768)	28.661.694	28.661.694
SOMA	762.991.863	84.514.595	(41.430.979)	-	-	28.661.694	834.737.173
Nº de unidades de participação	43.309.659	4.721.222	2.308.845				45.722.036
Valor da unidade de participação	17,6171	17,9010	17,9445				18,2568



Nota 3 – Ativos Imobiliários

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

	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Habituação										
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	1.015	21-09-2020	3.622.436	09-09-2020	3.300.300	09-09-2020	3.709.000	3.622.436	Lisboa	Portugal
Comércio										
Edifício Rádio Solar, Loja CH , Oura - Albufeira	85	09-04-2008	203.272	22-09-2020	115.000	22-09-2020	117.400	116.200	Albufeira	Portugal
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	640	20-05-2008	1.418.319	22-09-2020	1.948.000	22-09-2020	1.984.500	1.966.250	Lisboa	Portugal
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	393	31-07-2008	658.627	18-12-2020	301.000	18-12-2020	325.000	313.000	Torres Vedras	Portugal
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.370	02-04-2009	2.118.156	22-09-2020	1.706.000	22-09-2020	1.778.000	1.742.000	Alenquer	Portugal
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.660	02-04-2009	2.101.658	22-09-2020	1.868.900	22-09-2020	1.925.000	1.896.950	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	5.900	25-09-2009	10.116.092	18-12-2020	8.300.000	18-12-2020	8.700.000	8.500.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	3.525	18-12-2009	3.124.881	18-12-2020	2.720.000	18-12-2020	2.854.500	2.787.250	Palmela	Portugal
Olhareira - Riachos - Torres Novas	5.240	18-12-2009	7.255.849	22-09-2020	6.390.000	22-09-2020	6.633.000	6.511.500	Torres Novas	Portugal
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	5.400	07-07-2010	8.181.330	22-09-2020	9.148.500	22-09-2020	10.421.000	9.784.750	Peniche	Portugal
Av Dr Mario Soares - Rio Maior	5.400	22-07-2010	8.305.127	18-12-2020	9.319.000	18-12-2020	9.662.000	9.490.500	Rio Maior	Portugal
Rio Tinto	19.344	25-05-2012	5.830.067	18-12-2020	5.906.000	18-12-2020	5.948.000	5.927.000	Gondomar	Portugal
Porto Prio - Ramalde	120	19-12-2013	1.101.026	18-12-2020	1.097.000	18-12-2020	1.197.000	1.147.000	Porto	Portugal
Rua Julio Borba - Povoas de Santo Adrião	5.367	20-12-2013	7.730.086	22-09-2020	7.981.000	22-09-2020	8.178.000	8.079.500	Odivelas	Portugal
Campo 24 de Agosto - Porto	2.500	20-12-2013	1.719.872	02-09-2020	1.938.400	02-09-2020	2.150.000	2.044.200	Porto	Portugal
Alverca	1.413	31-12-2013	323.432	18-12-2020	427.000	18-12-2020	457.000	442.000	Vila Franca de Xira	Portugal
Alverca	2.000	31-12-2013	1.832.784	18-12-2020	2.045.000	18-12-2020	2.054.000	2.049.500	Vila Franca de Xira	Portugal





Al. Combatentes da Grande Guerra	156	11-03-2014	772.212	18-12-2020	815.000	18-12-2020	849.000	832.000	Cascais	Portugal	continuação
Alhos Vedros- E.N. 11	3.313	17-04-2015	7.408.591	18-12-2020	8.493.600	18-12-2020	8.710.000	8.601.800	Moita	Portugal	
Av. Berna, nº 24	123	23-12-2015	267.563	18-12-2020	661.700	18-12-2020	696.000	678.850	Lisboa	Portugal	
Coimbra Retail Park	13.952	21-10-2016	13.850.406	22-09-2020	17.580.700	22-09-2020	18.234.000	17.907.350	Coimbra	Portugal	
Av. Duque d'Avila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	390	10-07-2017	958.323	22-09-2020	1.009.000	22-09-2020	1.203.000	1.106.000	Lisboa	Portugal	
Alfragide-STP	2.578	15-12-2017	6.508.287	22-09-2020	7.086.000	22-09-2020	7.480.000	7.283.000	Oeiras	Portugal	
Maia - STP	2.498	15-12-2017	936.546	18-12-2020	1.063.000	18-12-2020	1.106.000	1.084.500	Maia	Portugal	
Almada - STP	1.887	15-12-2017	2.178.606	22-09-2020	2.259.600	22-09-2020	2.400.000	2.329.800	Almada	Portugal	
Olivais - STP	2.111	15-12-2017	4.422.392	22-09-2020	4.658.800	22-09-2020	5.036.000	4.847.400	Lisboa	Portugal	
Montijo - STP	2.057	15-12-2017	1.089.779	22-09-2020	1.192.800	22-09-2020	1.250.000	1.221.400	Montijo	Portugal	
Barcelos - STP	2.183	15-12-2017	818.122	18-12-2020	1.004.000	18-12-2020	1.136.000	1.070.000	Barcelos	Portugal	
Palmela - STP	2.433	15-12-2017	860.655	22-09-2020	1.067.500	22-09-2020	1.140.000	1.103.750	Palmela	Portugal	
Braga - STP	2.074	15-12-2017	2.408.013	18-12-2020	2.612.000	18-12-2020	2.689.000	2.650.500	Braga	Portugal	
Penafiel - STP	3.508	15-12-2017	1.602.941	22-09-2020	1.530.000	22-09-2020	1.568.000	1.549.000	Penafiel	Portugal	
Porto - STP	1.702	18-06-2018	2.957.453	18-12-2020	3.084.000	18-12-2020	3.275.000	3.179.500	Porto	Portugal	
Caldas da Rainha - STP	2.517	15-12-2017	1.375.090	22-09-2020	1.387.600	22-09-2020	1.496.000	1.441.800	Caldas da Rainha	Portugal	
Santa Maria da Feira - STP	2.120	15-12-2017	681.937	18-12-2020	708.000	18-12-2020	795.000	751.500	Santa Maria da Feira	Portugal	
Alcabideche-STP	2.282	15-12-2017	3.471.315	22-09-2020	3.511.000	22-09-2020	3.609.000	3.560.000	Cascais	Portugal	
Santarem - STP	3.141	15-12-2017	1.110.649	22-09-2020	1.239.000	22-09-2020	1.312.700	1.275.850	Santarém	Portugal	
Evora - STP	2.340	15-12-2017	2.018.135	18-12-2020	2.103.900	18-12-2020	2.200.000	2.151.950	Évora	Portugal	
Setúbal - STP	2.226	15-12-2017	1.098.686	22-09-2020	1.156.400	22-09-2020	1.240.000	1.198.200	Setúbal	Portugal	
Torres Vedras - STP	3.493	15-12-2017	1.435.850	22-09-2020	1.028.000	22-09-2020	1.175.700	1.101.850	Torres Vedras	Portugal	
Valongo - STP	1.500	15-12-2017	394.049	18-12-2020	642.000	18-12-2020	740.000	691.000	Valongo	Portugal	
Viana do Castelo - STP	7.047	15-12-2017	910.906	18-12-2020	1.015.000	18-12-2020	1.070.000	1.042.500	Viana do Castelo	Portugal	
Vila Nova de Gaia - STP	2.100	15-12-2017	2.138.643	22-09-2020	2.131.000	22-09-2020	2.179.000	2.155.000	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Viseu - STP	2.005	15-12-2017	630.779	22-09-2020	714.000	22-09-2020	774.500	744.250	Viseu	Portugal	
Coimbra Norte - STP	2.098	15-12-2017	1.613.067	18-12-2020	1.803.700	18-12-2020	1.841.000	1.822.350	Coimbra	Portugal	
Ermesinde - STP	2.182	15-12-2017	769.552	18-12-2020	908.000	18-12-2020	957.000	932.500	Valongo	Portugal	
Faro - STP	2.061	15-12-2017	3.468.277	22-09-2020	3.824.100	22-09-2020	4.200.000	4.012.050	Faro	Portugal	



Guimarães - STP	2.200	15-12-2017	2.131.554	18-12-2020	2.251.000	18-12-2020	2.299.000	2.275.000	Guimarães	Portugal	continuação
Lixa - STP	2.412	18-06-2018	470.717	18-12-2020	592.000	18-12-2020	630.000	611.000	Amarante	Portugal	
Quinta do Rabolal- Lamego	11.939	28-03-2018	11.084.984	18-12-2020	11.424.000	18-12-2020	12.024.000	11.724.000	Lamego	Portugal	
Leiria - STP	2.124	15-12-2017	724.636	22-09-2020	946.000	22-09-2020	952.400	949.200	Leiria	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	1.969	28-12-2017	5.770.145	22-09-2020	6.309.617	22-09-2020	6.763.000	6.536.309	Portimão	Portugal	
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	803	28-12-2017	2.254.651	18-12-2020	2.734.360	18-12-2020	2.920.000	2.827.180	Albufeira	Portugal	
Lugar dos Caniços	776	08-08-2018	132.604	18-12-2020	128.000	18-12-2020	130.200	129.100	Vila Franca de Xira	Portugal	
Paredes, Lordelo	1.234	30-08-2018	1.915.516	18-12-2020	2.153.000	18-12-2020	2.283.000	2.218.000	Paredes	Portugal	
Amarante	2.403	30-08-2018	2.430.516	18-12-2020	2.548.000	18-12-2020	2.704.000	2.626.000	Amarante	Portugal	
Póvoa do Lanhoso	1.355	30-08-2018	2.120.516	18-12-2020	2.355.000	18-12-2020	2.416.000	2.385.500	Póvoa de Lanhoso	Portugal	
Coimbra Shopping	3.138	13-12-2018	7.099.641	22-09-2020	7.890.860	22-09-2020	8.205.100	8.047.980	Coimbra	Portugal	
Centro Comercial - VN Gaia	4.172	30-04-2019	4.849.174	02-09-2020	5.468.500	02-09-2020	6.016.000	5.742.250	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Centro Comercial - Loures	14.733	30-04-2019	33.158.012	22-09-2020	31.670.000	22-09-2020	31.720.000	31.695.000	Loures	Portugal	
Centro Comercial - Minho	6.894	30-04-2019	21.865.406	18-12-2020	22.947.000	18-12-2020	23.373.000	23.160.000	Braga	Portugal	
Centro Comercial - Telheiras	13.513	30-04-2019	44.406.781	18-12-2020	39.200.000	18-12-2020	41.700.000	40.450.000	Lisboa	Portugal	
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	2.774	18-09-2019	117.453	18-12-2020	114.000	18-12-2020	120.000	117.000	Portimão	Portugal	
Rua do Campo Alegre - Porto	515	18-09-2019	796.929	18-12-2020	804.000	18-12-2020	822.000	813.000	Porto	Portugal	
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	34	18-09-2019	77.615	18-12-2020	67.000	18-12-2020	68.000	67.500	Lisboa	Portugal	
Edifício Smart	1.188	23-12-2019	5.716.176	22-09-2020	5.487.000	22-09-2020	5.844.000	5.665.500	Lisboa	Portugal	
Edifício Smart	179	23-12-2019	1.057.655	22-09-2020	985.000	22-09-2020	992.000	988.500	Lisboa	Portugal	
Forum Castelo Branco	10.966	30-01-2020	19.429.703	18-12-2020	19.162.600	18-12-2020	19.877.520	19.520.060	Castelo Branco	Portugal	
Forum Viseu	17.057	06-03-2020	38.160.172	02-09-2020	35.667.700	02-09-2020	39.360.000	37.513.850	Viseu	Portugal	
Turístico											
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	14.905	28-04-2016	18.069.115	18-12-2020	18.800.000	18-12-2020	19.884.400	19.342.200	Lagoa	Portugal	
Hotel Regency Palace	36.302	27-12-2016	25.745.834	22-09-2020	27.414.600	22-09-2020	28.250.000	27.832.300	Funchal	Portugal	
Quinta do Arco	1.688	26-06-2017	3.440.454	22-09-2020	3.532.300	22-09-2020	3.560.000	3.546.150	Santana	Portugal	
Serviços											
Rua Castilho, 233 - Lisboa	11.000	27-10-2005	25.879.781	18-12-2020	27.550.000	18-12-2020	27.592.000	27.571.000	Lisboa	Portugal	



R. Pascoal de Melo, 47	740	27-10-2005	3.500.000	18-12-2020	1.641.400	18-12-2020	1.823.000	1.732.200	Lisboa	Portugal	continuação
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	124	29-07-2009	280.515	18-12-2020	177.000	18-12-2020	198.000	187.500	Batalha	Portugal	
Rua Amarela, C/V - Mealhada	150	07-09-2009	356.730	18-12-2020	172.000	18-12-2020	173.000	172.500	Mealhada	Portugal	
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	220	24-09-2009	285.684	18-12-2020	141.000	18-12-2020	153.000	147.000	Oliveira do Bairro	Portugal	
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	92	24-09-2009	194.482	18-12-2020	92.000	18-12-2020	92.000	92.000	Valongo	Portugal	
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	100	22-10-2009	204.559	18-12-2020	132.000	18-12-2020	141.700	136.850	Moita	Portugal	
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	181	29-01-2010	295.393	22-09-2020	203.000	22-09-2020	207.000	205.000	Alenquer	Portugal	
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	120	25-10-2010	386.379	18-12-2020	209.000	18-12-2020	223.000	216.000	Sintra	Portugal	
Tagus Park - Barcarena	750	17-12-2010	1.363.710	18-12-2020	1.317.000	18-12-2020	1.401.000	1.359.000	Oeiras	Portugal	
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	12.122	25-07-2013	12.101.145	18-12-2020	17.523.000	18-12-2020	18.189.000	17.856.000	Oeiras	Portugal	
Av. Berna, nº 24	680	23-12-2015	1.110.486	18-12-2020	1.669.400	18-12-2020	1.784.000	1.726.700	Lisboa	Portugal	
Av. Berna, nº 24	4.080	23-12-2015	8.252.862	18-12-2020	10.892.000	18-12-2020	11.033.600	10.962.800	Lisboa	Portugal	
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	12.380	21-06-2016	20.273.709	18-12-2020	23.072.000	18-12-2020	23.586.800	23.329.400	Lisboa	Portugal	
Torre de São Gabriel	1.694	30-06-2017	4.718.975	18-12-2020	4.931.000	18-12-2020	4.997.000	4.964.000	Lisboa	Portugal	
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	1.997	18-08-2017	3.866.530	22-09-2020	4.262.000	22-09-2020	4.438.000	4.350.000	Braga	Portugal	
Sintra Business Park	8.697	30-05-2017	3.757.846	22-09-2020	5.975.020	22-09-2020	6.733.400	6.354.210	Sintra	Portugal	
Sintra Business Park	10.648	30-05-2017	4.728.958	22-09-2020	6.583.700	22-09-2020	6.945.590	6.764.645	Sintra	Portugal	
Sintra Business Park	132	30-12-2020	133.935	18-12-2020	132.300	18-12-2020	148.500	133.935	Sintra	Portugal	
Quinta da fonte - Edifício Q60	4.881	25-07-2017	8.455.479	22-09-2020	11.031.600	22-09-2020	11.151.000	11.091.300	Oeiras	Portugal	
Quinta da Fonte - Edifício Q61	5.300	25-07-2017	7.656.659	22-09-2020	10.694.300	22-09-2020	10.786.000	10.740.150	Oeiras	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	3.564	28-12-2017	10.473.567	22-09-2020	11.442.628	22-09-2020	12.263.000	11.852.814	Portimão	Portugal	
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	2.703	28-12-2017	7.588.229	18-12-2020	9.201.930	18-12-2020	9.825.000	9.513.465	Albufeira	Portugal	
Praça Capitães de Abril - Almada	150	05-07-2018	486.621	22-09-2020	542.700	22-09-2020	570.000	556.350	Almada	Portugal	
Av. José Malhoa, Lote 1682	12.660	23-11-2018	20.977.913	22-09-2020	18.721.100	22-09-2020	20.998.000	19.859.550	Lisboa	Portugal	
Coimbra Shopping	2.511	13-12-2018	5.582.048	22-09-2020	6.182.590	22-09-2020	6.428.800	6.305.695	Coimbra	Portugal	
Centro Comercial - VN Gaia	571	30-04-2019	692.739	02-09-2020	781.200	02-09-2020	859.400	820.300	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Montijo Retail	35.808	11-09-2019	16.291.722	18-12-2020	16.592.000	18-12-2020	16.904.300	16.748.150	Montijo	Portugal	
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	1.080	18-09-2019	3.617.378	18-12-2020	3.653.000	18-12-2020	3.691.200	3.672.100	Lisboa	Portugal	
Edifício CUF Alvalade	1.533	23-12-2019	3.993.736	22-09-2020	3.789.000	22-09-2020	3.908.000	3.848.500	Lisboa	Portugal	
Edifício Smart	775	23-12-2019	3.184.750	22-09-2020	2.676.000	22-09-2020	2.938.000	2.807.000	Lisboa	Portugal	
Edifício Smart	209	23-12-2019	728.799	22-09-2020	713.000	22-09-2020	737.000	725.000	Lisboa	Portugal	

Edifício AlfaPark	5.864	23-12-2019	14.454.422	22-09-2020	14.581.000	22-09-2020	15.394.000	14.987.500	Amadora	Portugal	continuação
Visconde de Alvalade	5.284	23-12-2019	16.676.141	22-09-2020	16.493.000	22-09-2020	17.193.000	16.843.000	Lisboa	Portugal	
Visconde de Alvalade	838	23-12-2019	2.653.507	22-09-2020	2.583.000	22-09-2020	2.721.000	2.652.000	Lisboa	Portugal	
Forum Viseu	1.983	06-03-2020	6.129.922	02-09-2020	5.729.300	02-09-2020	6.323.000	6.026.150	Viseu	Portugal	
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	4.945	21-09-2020	11.321.854	09-09-2020	9.943.000	09-09-2020	11.115.000	11.321.854	Lisboa	Portugal	
Edifício Altejo	4.171	07-10-2020	5.632.066	02-10-2020	5.473.000	02-10-2020	5.983.000	5.632.066	Lisboa	Portugal	
Industrial											
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	2.600	02-07-2008	3.510.747	18-12-2020	2.065.000	18-12-2020	2.071.000	2.068.000	Loures	Portugal	
Rio Mau Dorel II	11.345	29-03-2011	7.081.380	18-12-2020	7.057.000	18-12-2020	7.566.000	7.311.500	Vila do Conde	Portugal	
Seixezelo	15.430	25-05-2012	3.033.213	18-12-2020	2.985.000	18-12-2020	3.091.000	3.038.000	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Rua dos Terços - Canelas	6.377	29-05-2012	5.317.751	02-09-2020	4.760.800	02-09-2020	4.909.000	4.834.900	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.500	24-05-2013	1.341.238	18-12-2020	1.283.000	18-12-2020	1.296.000	1.289.500	Vila do Conde	Portugal	
Agua Longa	16.800	29-05-2014	9.354.993	18-12-2020	10.110.000	18-12-2020	10.219.000	10.164.500	Santo Tirso	Portugal	
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	987	05-05-2015	1.502.552	18-12-2020	1.395.000	18-12-2020	1.543.000	1.469.000	Vila do Conde	Portugal	
Castanheira do Ribatejo	5.212	22-01-2016	4.992.350	18-12-2020	4.961.000	18-12-2020	5.086.600	5.023.800	Vila Franca de Xira	Portugal	
Vila do Conde	3.647	22-01-2016	2.777.010	18-12-2020	2.924.000	18-12-2020	3.165.000	3.044.500	Vila do Conde	Portugal	
Pedra Alta - Aveleda	5.228	19-10-2017	4.303.366	18-12-2020	4.535.000	18-12-2020	4.668.000	4.601.500	Vila do Conde	Portugal	
Vila Nova de Gaia - I - LS	21.075	28-12-2017	11.653.186	02-09-2020	11.900.000	02-09-2020	12.004.000	11.952.000	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Vila Nova de Gaia - II - LS	5.848	28-12-2017	3.482.661	02-09-2020	3.687.000	02-09-2020	4.395.000	4.041.000	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	450	26-04-2018	1.012.040	18-12-2020	953.000	18-12-2020	1.030.000	991.500	Almada	Portugal	
Rua da Beneficência	864	12-03-2019	615.537	18-12-2020	610.500	18-12-2020	622.000	616.250	Lisboa	Portugal	
Lugar dos Caniços	1.836	08-08-2018	1.262.938	18-12-2020	1.227.000	18-12-2020	1.264.900	1.245.950	Vila Franca de Xira	Portugal	
Lugar dos Caniços	13.437	08-08-2018	10.408.665	18-12-2020	10.145.600	18-12-2020	10.213.000	10.179.300	Vila Franca de Xira	Portugal	
Lameira Grande - Torres Novas	28.878	27-12-2018	19.545.887	22-09-2020	17.382.000	22-09-2020	17.535.000	17.458.500	Torres Novas	Portugal	

Rua Alto da Ribeira - Valongo	26.334	27-12-2018	13.574.306	22-09-2020	15.512.000	22-09-2020	15.998.000	15.755.000	Valongo	Portugal	continuação
Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas	16.987	05-08-2020	15.574.186	18-12-2020	15.300.000	18-12-2020	15.402.200	15.351.100	Torres Novas	Portugal	
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	7.124	21-05-2019	3.479.707	22-09-2020	3.514.000	22-09-2020	3.585.000	3.549.500	Azambuja	Portugal	
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	13.027	29-08-2019	9.951.961	18-12-2020	9.279.000	18-12-2020	9.395.000	9.337.000	Alenquer	Portugal	
Outros											
Centro Empresarial de Canelas	2.600	21-09-2009	2.636.758	18-12-2020	2.464.000	18-12-2020	2.680.000	2.572.000	Vila Nova de Gaia	Portugal	
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinh	4.077	26-03-2010	10.010.138	18-12-2020	10.277.000	18-12-2020	10.306.000	10.291.500	Vila Nova de Gaia	Portugal	
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat	1.350	08-07-2010	834.998	18-12-2020	722.000	18-12-2020	728.000	725.000	Vila Franca de Xira	Portugal	
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat	1.696	08-07-2010	1.053.062	18-12-2020	756.000	18-12-2020	804.000	780.000	Vila Franca de Xira	Portugal	
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	2.400	03-08-2010	1.627.442	18-12-2020	1.605.000	18-12-2020	1.650.000	1.627.500	Azambuja	Portugal	
Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	12.857	11-08-2010	8.273.251	22-09-2020	8.755.000	22-09-2020	8.778.000	8.766.500	Póvoa de Varzim	Portugal	
50% imóvel em Tougnhó- Vila do Conde	13.650	22-12-2010	3.713.200	18-12-2020	3.464.000	18-12-2020	3.611.000	3.537.500	Vila do Conde	Portugal	
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	8.500	04-10-2011	3.235.595	18-12-2020	2.795.600	18-12-2020	2.826.000	2.810.800	Torres Novas	Portugal	
Virgin Oeiras	4.000	30-07-2012	13.114.905	22-09-2020	13.007.000	22-09-2020	13.658.000	13.332.500	Oeiras	Portugal	
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	8.200	30-07-2013	6.015.125	02-09-2020	6.100.300	02-09-2020	6.400.000	6.250.150	Valongo	Portugal	
Av. Berna, nº 24	897	23-12-2015	1.048.195	18-12-2020	1.242.000	18-12-2020	1.276.500	1.259.250	Lisboa	Portugal	
Sintra Business Park	54	30-12-2020	6.481	18-12-2020	12.000	18-12-2020	12.750	6.481	Sintra	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	534	28-12-2017	1.560.055	22-09-2020	1.706.316	22-09-2020	1.828.000	1.767.158	Portimão	Portugal	
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	1.834	28-12-2017	5.148.365	18-12-2020	6.243.230	18-12-2020	6.667.000	6.455.115	Albufeira	Portugal	
Av. Estados Unidos da America, nº 74	677	18-09-2019	457.182	18-12-2020	434.000	18-12-2020	453.600	443.800	Lisboa	Portugal	
Rua Ricardo Severo	683	30-12-2020	7.464.934	18-12-2020	7.601.000	18-12-2020	8.382.000	7.464.934	Porto	Portugal	
1.4.2. Não Arrendadas											
Habitação											
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	2.086	21-09-2020	5.505.237	09-09-2020	6.771.100	09-09-2020	7.476.000	5.505.237	Lisboa	Portugal	
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	428	21-09-2020	1.334.650	09-09-2020	1.272.000	09-09-2020	1.393.600	1.334.650	Lisboa	Portugal	

												continuação
Av. Berna, nº 24	195	23-12-2015	227.868	18-12-2020	270.000	18-12-2020	277.500	273.750	Lisboa	Portugal		
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	67	28-12-2017	197.340	22-09-2020	215.633	22-09-2020	231.000	223.317	Portimão	Portugal		
Coimbra Shopping	437	13-12-2018	970.422	22-09-2020	1.077.370	22-09-2020	1.120.300	1.098.835	Coimbra	Portugal		
Total								929.670.341				




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	13.848.729			20.927.231
Descobertos (Empréstimos)	-			-
Depósitos a prazo e com pré-aviso	129.072.000	21.816.598	(93.000.000)	57.888.598
Total	142.920.729	21.816.598	(93.000.000)	78.815.829

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2020, as dívidas de inquilinos ascendiam a 12.868.615 euros (2019: 6.344.636 euros) referente a rendas vencidas (5.845.940 euros), utilização de espaço (5.417.929 euros) e reembolso de despesas (1.604.745 euros), que se encontram parcialmente provisionados no montante total de 9.840.801 euros (2019: 4.504.783 euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos há mais de um mês, que se consideram 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 2020 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	4.504.783	24.488.118	(19.152.100)	9.840.801
482- Provisões para encargos	53.142	215.113	(55.350)	212.905
Total	4.557.925	24.703.231	(19.207.450)	10.053.706

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

O exercício de 2020 foi marcado pela pandemia associada ao vírus SARS-COV 2 a nível mundial e pelas consequências que medidas decretadas pelos governos de

combate á doença marcaram a economia. Em Portugal, por força do confinamento obrigatório, foram criados apoios extraordinários principalmente no que respeitou á concessão de moratórias no pagamento de rendas. Esta alteração legislativa foi introduzida pela Lei 27A/2020 de 27 de julho e reforçada pelo Decreto-Lei 78-A/2020 de 29 de setembro.

A concessão de moratórias aumentou o saldo de rendas vencidas, tendo conseqüentemente, por uma questão de prudência face á incerteza do futuro próximo das organizações, obrigado a um reforço das provisões espelhado no quadro acima.

Nota 12 – Retenção de Impostos

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

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas Por E Para Com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2020 as responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No fim
Operações a prazo de compra de imóveis	30.000	30.000
Operações a prazo de venda de imóveis	-	1.950.000
Contratos de opções sobre imóveis	118.935.748	117.676.123
Valores cedidos em garantia	581.532	581.532
Hipoteca	231.397.309	230.002.007
Penhor de Aplicação Financeira	36.072.000	42.888.598
Valores recebidos em garantia	11.105.168	13.051.490
Total	398.121.758	406.179.749

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

Operações de Compra

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

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

Peniche	9.784.750
Rio Maior	9.490.500
Av José Ramos Maia 401 - Touguinhó	1.371.428
Agua Longa	10.164.500
Alhos Vedros- E.N. 11	8.163.556
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	1.500.000
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.281.089
Hotel Regency Palace	27.832.300
Quinta do Arco	3.546.150
Lugar dos Caniços	11.554.350
Edifício AlfaPark	14.987.500

R.
 2.
 h-
 S
 S
 S

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
Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas	9.686.657
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 AlfaPark	9.000.000
Forum Viseu	24.850.000
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	15.405.513
Rua Ricardo Severo	5.505.456
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:

	2020	2019
Seguros	591.729	497.452
Despesas com avaliações	639.356	470.897
Conservação / Reparações em imóveis	4.023	11.098
Comissões de intermediação - Arrendamento	-	6.049
Vigilância e Segurança	24.887	-
Higiene e Limpeza	6.636	-
Promoção e Publicidade	1.272	
Despesas Comuns	-	17.241
Comissão de Garantia Bancária	1.383	1.402
Total	1.269.285	1.004.138

14.2 Outras contas de credores

	2020	2019
Imposto sobre o rendimento	796	5.441
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	822.581	1.116.219
Valores a regularizar da compra de imóveis	148.925.834	153.636.121
Outros credores	6.628.851	4.577.509
Total	156.378.061	159.335.290

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:

	2020	2019
Rua Castilho, 233 - Lisboa	138.353	137.651
R. Pascoal de Melo, 47	7.196	7.160
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	12.284	12.219
Edifício Rádio Solar, Loja CH, Oura - Albufeira	-	600
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	9.923	9.923

		Continuação
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	1.508	1.500
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	10.806	10.751
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	10.806	10.751
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	1.028	1.023
Rua Amarela, C/V - Mealhada	890	890
Centro Empresarial de Canelas	17.623	17.534
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	915	910
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	518	518
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	-	34.565
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	915	910
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	16.538	16.454
Olhareira - Riachos - Torres Novas	39.983	39.780
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	1.035	1.030
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinh	56.614	63.286
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat	8.730	4.046
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	-	5.500
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	20.943	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	49.295	49.045
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	1.079	1.079
Tagus Park - Barcarena	7.407	7.407
50% imóvel em Touginhó- Vila do Conde	22.967	22.967
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	11.075	11.019
Virgin Oeiras	73.038	81.646
Rio Tinto	15.866	15.856
Seixezelo	18.819	18.819
Rua dos Terços - Canelas	17.634	17.544
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	94.156	93.448
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	38.797	38.600
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraf	1.673	2.091
Porto Prio - Ramalde	7.247	7.247
Rua Julio Borba - Povoia de Santo Adrião	46.512	46.276
Campo 24 de Agosto - Porto	9.932	9.882
Alverca	13.437	13.369
Al. Combatentes da Grande Guerra	4.793	9.476
Agua Longa	64.421	64.094
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	10.353	10.300
Av. Berna, nº 24	81.345	64.285
Castanheira do Ribatejo	30.434	30.280
Vila do Conde	19.308	19.210

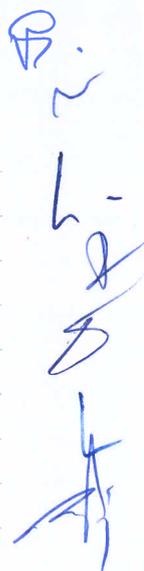
B.







		continuação
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	100.259	99.750
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	124.937	121.697
Coimbra Retail Park	45.109	120.461
Hotel Regency Palace	141.999	141.999
Quinta do Arco	20.551	20.447
Torre de São Gabriel	27.417	27.312
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	28.167	27.392
Sintra Business Park	78.134	119.280
Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	5.697	5.669
Quinta da fonte - Edifício Q60	58.585	62.121
Quinta da Fonte - Edifício Q61	60.307	89.885
Pedra Alta - Aveleda	25.701	25.571
Alfragide-STP	42.510	42.510
Maia - STP	4.409	4.409
Almada - STP	13.026	13.026
Olivais - STP	28.755	28.755
Montijo - STP	6.771	6.771
Barcelos - STP	5.441	5.441
Palmela - STP	4.581	4.581
Braga - STP	15.794	15.794
Penafiel - STP	9.875	9.875
Porto - STP	19.125	19.028
Caldas da Rainha - STP	8.406	8.406
Santa Maria da Feira - STP	3.949	3.949
Alcabideche-STP	20.502	20.502
Santarem - STP	6.841	6.841
Evora - STP	12.981	12.981
Setubal - STP	6.527	6.527
Torres Vedras - STP	4.434	4.434
Valongo - STP	2.065	2.065
Viana do Castelo - STP	5.794	5.794
Vila Nova de Gaia - STP	13.190	13.190
Viseu - STP	3.754	3.754
Coimbra Norte - STP	9.858	9.858
Ermesinde - STP	4.100	4.100
Faro - STP	23.124	23.124
Guimarães - STP	13.733	13.733
Lixa - STP	2.014	2.004
Leiria - STP	5.067	5.067
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	56.267	191.431



		continuação
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	37.837	104.042
Vila Nova de Gaia - I - LS	65.450	65.450
Vila Nova de Gaia - II - LS	19.550	19.550
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	5.507	5.479
Rua da Beneficência	3.342	3.325
Praça Capitães de Abril - Almada	2.847	2.832
Lugar dos Caniços	72.643	72.275
Av. José Malhoa, Lote 1682	107.983	97.623
Coimbra Shopping	48.376	165.234
Lameira Grande - Torres Novas	111.491	111.491
Rua Alto da Ribeira - Valongo	87.197	87.197
Centro Comercial - VN Gaia	290	-
Centro Comercial - Loures	10.581	5.458
Centro Comercial - Minho	31.149	10.490
Centro Comercial - Telheiras	1.408	-
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	23.059	22.084
Montijo Retail	111.662	107.482
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	50.647	50.390
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	582	582
Rua do Campo Alegre - Porto	4.223	4.223
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	335	335
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	20.820	20.820
Av. Estados Unidos da America, nº 74	1.540	1.540
Edifício CUF Alvalade	569	-
Edifício Smart	61.960	65.068
Edifício AlfraPark	86.139	-
Visconde de Alvalade	119.405	80.309
Forum Castelo Branco	461.432	-
Forum Viseu	119.754	-
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	15.386	-
Edifício Altejo	28.364	-
Rua Ricardo Severo	5.784	-
Total	3.783.261	3.463.752

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:

	2020	2019
Comissão de intermediação - Arrendamento	87.564	460.351
Comissão de intermediação - Venda	17.712	921.033
Comissão de gestão	9.823.531	10.189.432
Comissão de depósito	2.016.183	1.761.571
Taxa de supervisão	240.000	220.909
Total	12.184.990	13.553.296

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 2020, no montante de 27.969.657 euros (2019: 21.519.167 euros);
- (ii) as valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 0 euros (2019: 2.393 euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 24.464.582 euros (2019: 15.131.434 euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos. Não se registaram-se menos valias realizadas no ano de 2020 (2019: 440.849 euros).

14.6 Impostos

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

	2020	2019
Impostos indiretos		
Imposto Selo	881.757	1.008.157
Outros impostos		
IMI	1.427.873	1.559.765
Total	2.309.630	2.567.922

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	2020	2019
Avaliações de ativos imobiliários	2.580.068	1.941.426
Despesas de conservação e reparação imóveis	1.305.295	2.520.299
Seguros	987.922	806.649
Despesas de condominio	3.489.701	1.750.011
Eletricidade	596.343	480.156
Vigilância e segurança	898.611	405.834
Consultoria	716.765	159.918
Gestão Operacional	1.905.488	1.051.402
Despesas Comuns	1.190.602	1.207.900
Higiene e limpeza	624.635	362.781
Contencioso e Notariado	55.456	550.696
Auditoria	89.966	77.294
Projetos e Estudos	160.687	182.131
Honorários	644.583	760.705
Água	94.430	75.078
Certificados Energéticos	19.753	6.155
Gestão Locomotiva	283.604	373.648
Promoção e Publicidade	36.352	28.913
Decoração - C.Comercial	149.508	62.014
Taxas e Licenças	3.758	11.312
Telecomunicações	32.507	-
Outras	34.112	63.926
Total	15.900.147	12.878.246

14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2020	2019
Juros e proveitos equiparados	112.032	184.112
Ganhos em ativos imobiliários	27.969.657	21.521.560
Reversões de ajustamentos e de provisões	19.207.450	606.078
Rendimentos de ativos imobiliários	60.772.479	49.790.588
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	131.322	82.660
Total	108.192.940	72.184.996

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

2020 as aplicações em carteira venciam juros a taxas compreendidas entre 0,05% e 0,10% (2019: 0,15%).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2020 no montante total de 60.772.479 euros (2019: 49.790.588 euros).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2020	2019
Proveitos e Ganhos Eventuais	2.145.713	12.649.781
Custos e Perdas Eventuais	(2.103.592)	(292.452)
Valores Incobráveis	-	-
Total	42.121	12.357.329

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, ao reembolso de IMT e a proveitos de anos anteriores no valor de 630.255 euros (2019: 11.115.402 euros). Este reembolso de IMT havia sido indevidamente liquidado nas transações de compra de parte da carteira de imóveis.

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria a valores que foram considerados incobráveis no valor de 1.942.101 euros (2019: 13.229 euros).

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

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

	2020	2019	2018
Valor líquido da carteira de imóveis	929.700.341	808.830.811	607.984.315
Valor da unidade de participação	18,2568	17,6171	16,6908

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

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	410.723	98.155
Fiscalização	19.457	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	121.289	17.086
Outros	1.194.225	283.964
Total	1.745.694	399.205

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

	2020
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	42
Total	51

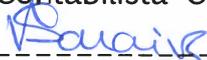
Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

A natureza sem precedentes da atual crise provocada pelo combate à pandemia Covid-19, que grassa em Portugal desde março de 2020 e que continua a propagar-se, apesar do plano de vacinação em curso e das severas medidas sociais e sanitárias tomadas como meio de prevenção e minimização do risco de contágio, proteção da saúde pública e salvaguarda do SNS, configura ainda um quadro de elevado grau de incerteza relativamente à sua duração e ao início da retoma económica, que não permitem previsões e estimativas de médio e longo prazo seguras, designadamente no que respeita aos efeitos na evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira, composta essencialmente por imóveis arrendados para atividades de comércio, serviços, distribuição e turismo, sendo alguns destes setores os mais afetados pelas referidas medidas de confinamento, nomeadamente as impostas desde janeiro de 2021.

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

Lisboa, 25 de março de 2021

O Contabilista Certificado

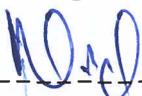


Vanda Saraiva
(CC nº26398)

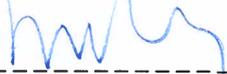
A Administração:



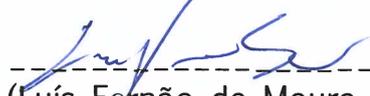
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



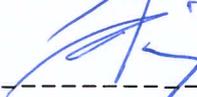
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

h
h

Relatório de Auditoria

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto





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 - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 1.023.117.988 euros e um total do capital do fundo de 834.737.174 euros, incluindo um resultado líquido do período de 28.661.694 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 2020, o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Ênfase

Conforme divulgado na nota 17 do Anexo às demonstrações financeiras e no Relatório de Gestão, não se verificaram disrupções na atividade do Fundo em consequência da pandemia originada pela propagação do coronavírus SARS-CoV-2, incluindo os primeiros meses de 2021, marcados pela terceira vaga da pandemia, tendo as avaliações periódicas dos imóveis integrantes da carteira sido asseguradas com normalidade, mesmo durante os períodos do Estado de Emergência, na observância da frequência prevista no Artigo 144º do RGOIC, pelo que é expectativa da Sociedade Gestora que não se verifiquem constrangimentos relativamente à continuidade da atividade do Fundo, ainda que com a incerteza quanto ao potencial impacto económico e social e duração do atual estado de exceção, sobretudo no que respeita à evolução dos valores de mercado



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

dos imóveis em carteira, composta essencialmente por imóveis arrendados para atividades de comércio, serviços, distribuição e turismo, sendo alguns destes setores os mais afetados pelas referidas medidas de confinamento, nomeadamente as impostas desde janeiro de 2021.

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

Matérias relevantes de auditoria

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

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

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

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

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



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

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

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

A análise da antiguidade dos saldos em dívida por parte dos inquilinos, nomeadamente das que resultam do atual contexto pandémico, bem como a adequada estimativa do total de "Ajustamentos para créditos vencidos", cujos valores se encontram divulgadas nas notas 8 e 11 do Anexo às demonstrações financeiras, são uma área significativa de auditoria.

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

- Confirmação externa dos saldos de inquilinos com reporte a 31/12/2020;
- Adoção de procedimentos alternativos no sentido de compreender a composição dos referidos saldos e da sua antiguidade e verificação das liquidações subsequente à data de reporte das demonstrações financeiras;
- Verificação da adequação dos pressupostos utilizados para a estimativa do valor dos "Ajustamentos para créditos vencidos" e o correto cálculo do respetivo valor.
- Verificação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtivemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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,



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

durante a realização da auditoria.

- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo ou à respetiva sociedade gestora quaisquer outros serviços.

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de abril de 2021

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

h.
S
h
A



Asset Management

