



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 1420

20
20

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	11
3. Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	12
4. Atividade do Fundo em 2020.....	15
5. Perspetivas para 2021.....	18
Balanço.....	20
Demonstração dos Resultados.....	22
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	24
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020.....	26
Relatório de Auditoria.....	80

Handwritten signature and initials in blue ink.





Asset Management

Relatório de Gestão

Carteira Imobiliária

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2020

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark and the word "Linha" written vertically.

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 Carteira Imobiliária - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto (doravante designado Carteira Imobiliária ou Fundo), relativo ao exercício de 2020.



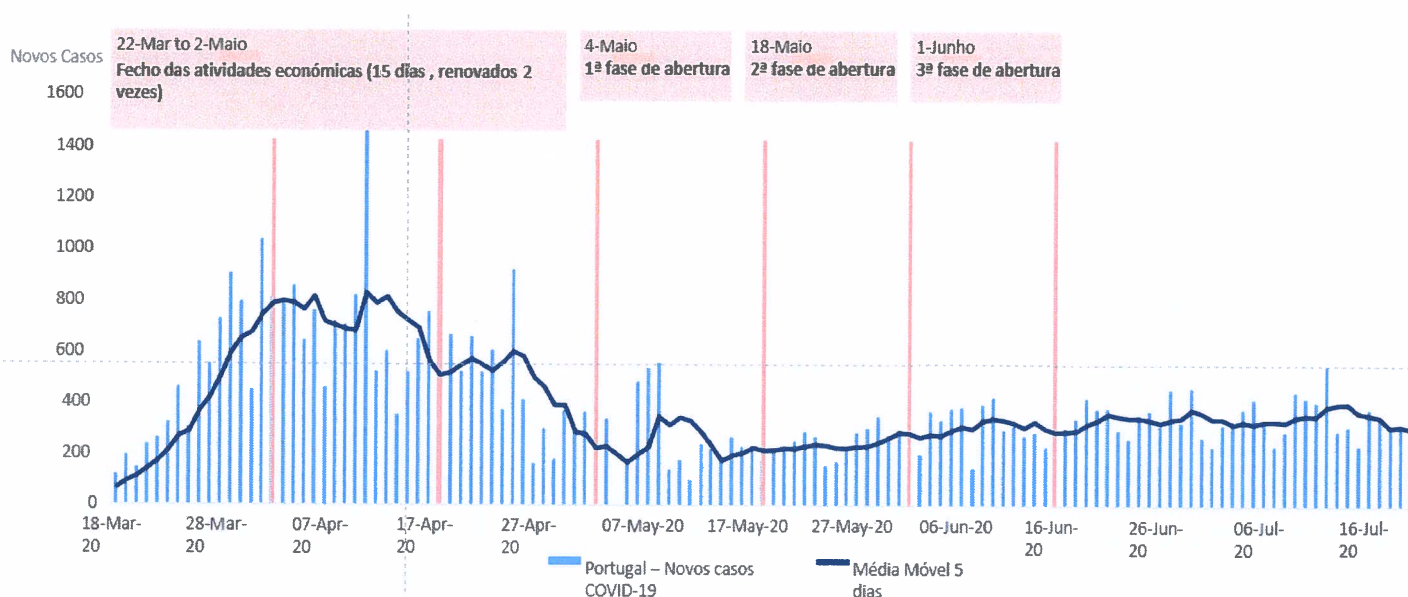
1. Enquadramento Macroeconómico

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,

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 excecional 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 3.º 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 shoppings centres com 21%.

No caso dos ativos associados ao retalho de alimentação, dada a pressão cada vez maior dos operadores em assegurar pontos chave 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%.

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.

3. Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária

O Fundo **Carteira Imobiliária** foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade nesta mesma data.

O Fundo foi constituído em resultado da cisão operada no Fundo CA Imobiliário, alteração autorizada pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de dezembro de 2013.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., o Fundo é gerido pela **SQUARE Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (doravante **SQUARE**).

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam a maximização dos valores no longo prazo, através de projetos de reestruturação, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento, ampliação e requalificação, assente numa perspetiva de geração de rendimento e de mais-valias.

Em 31 de dezembro de 2020, o capital do Fundo ascendia a 110,91 milhões de euros (2019: 164 milhões de euros), correspondentes a 15.381.653 unidades de participação (2019: 22.527.728), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 7,2109 euros (2019: 7,2893 euros).

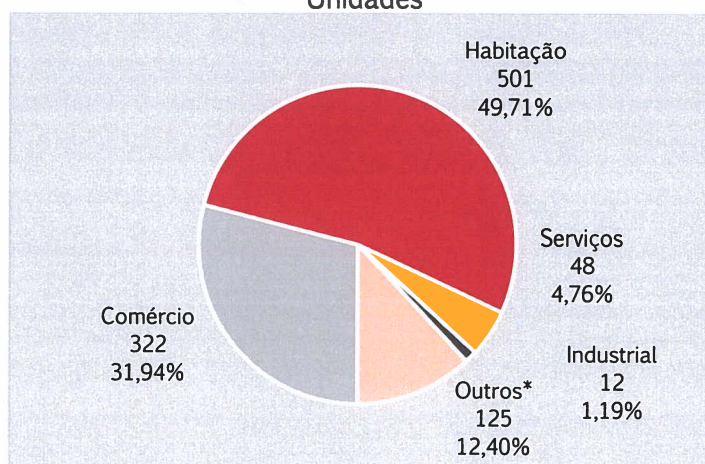
Quanto à atividade comercial do Fundo, relativamente ao ano anterior, verificou-se uma diminuição em praticamente todos os sectores, sendo mais significativa no número de unidades no sector da habitação, devido às vendas efetuadas.

Distribuição por Segmento

Segmento	Nº	%	Valor (€)	%
Comércio	322	31,94%	29.536.285,00	31,86%
Habitação	501	49,71%	37.537.236,33	40,49%
Serviços	48	4,76%	4.653.275,00	5,02%
Industrial	12	1,19%	3.895.393,50	4,20%
Outros *	125	12,40%	17.091.130,50	18,43%
	1008	100,00%	92.713.320,33	100,00%

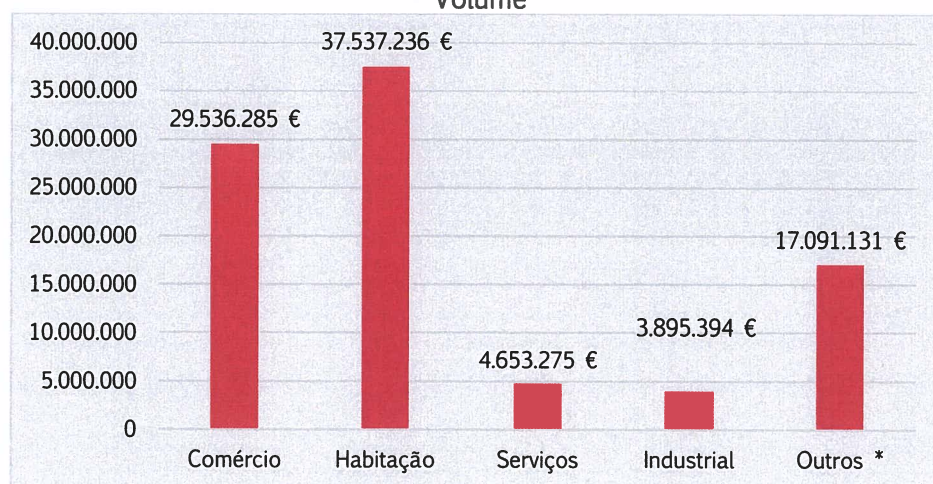
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

Unidades



(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

Volume



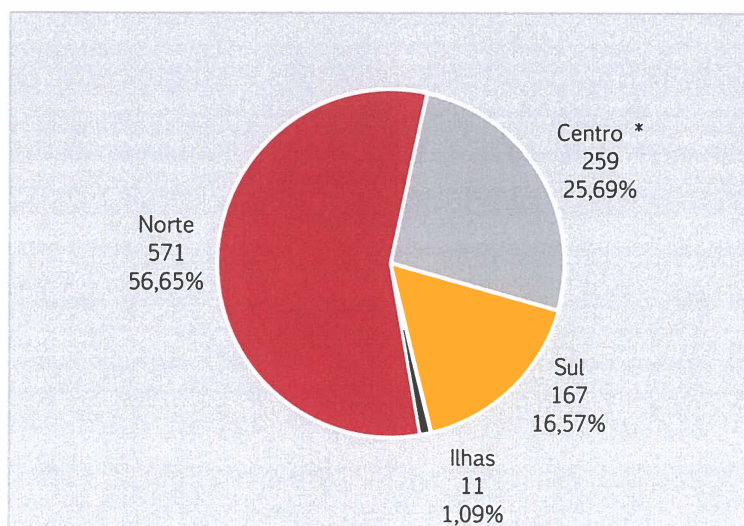
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

A distribuição geográfica manteve-se razoavelmente estável por comparação com o ano anterior, com maior concentração nas zonas Norte - com cerca de 57% - e Centro - com 26% do número de imóveis.

Distribuição por Geográfica

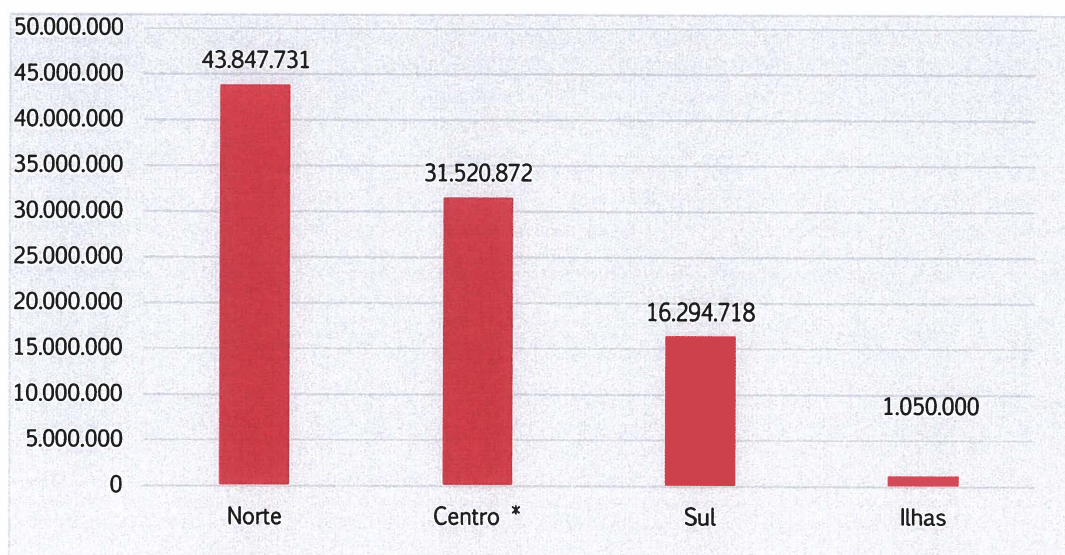
Localização	Número	%	Valor (€)	%
Norte	571	56,65%	43.847.731,00	47,29%
Centro *	259	25,69%	31.520.871,50	34,00%
Sul	167	16,57%	16.294.717,83	17,58%
Ilhas	11	1,09%	1.050.000,00	1,13%
	1008	100,00%	92.713.320,33	100,00%

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume

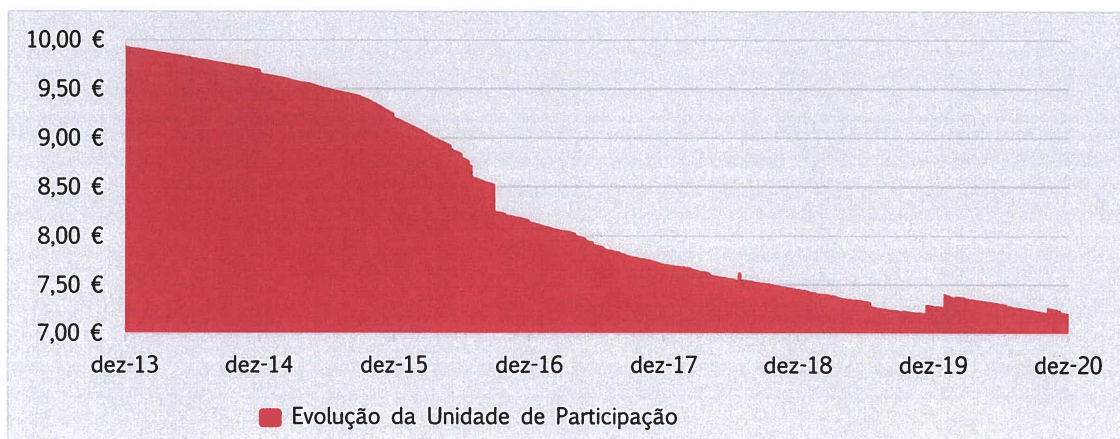


*Inclui Lisboa

4. Atividade do Fundo em 2020

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2020.

Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar um movimento próprio de um Fundo com estas características, isto é, um Fundo onde predominam os ativos de promoção, em contraponto a um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo.



Durante o exercício de 2020, dando continuidade à política que já vinha sendo seguida em anos anteriores, a atividade do Fundo manteve-se centrada na concretização de operações de desinvestimento, acompanhando a tendência do mercado imobiliário, que se manteve significativamente mais propício para a venda do que para o arrendamento de imóveis, nomeadamente no sector da habitação. Não obstante, foram feitos 9 novos contratos de arrendamento, dos quais 3 do sector residencial, e 6 do sector não residencial, desta forma contribuindo para a rentabilização da carteira.

Em 2020 foram vendidos 119 imóveis, no valor global de 14,1 milhões de euros.

A esmagadora maioria dos imóveis transacionados inclui-se no segmento da habitação (67%), seguido dos terrenos urbanizados (22%).

Relativamente à distribuição geográfica, verificou-se um número de transações muito semelhante, nas zonas Centro (que inclui Lisboa) e Sul (20,17% e 21,85%, respetivamente), e nítida predominância da zona Norte (57,14%).

Faz-se referência ao facto de que uma parte destas vendas resultou de uma campanha desenvolvida junto dos arrendatários incentivando-os à compra das frações que ocupavam. Foram contactados 190 arrendatários, dos quais resultaram 26 vendas já concretizadas, 21 já fechadas para concretização em 2021, e 23 em fase de conclusão das negociações.

Quanto aos arrendamentos, registou-se a realização de 9 novos contratos, um número mais baixo face ao ano anterior (2019: 15 arrendamentos), representando um valor total de rendas anuais que ascende a cerca de 110,4 milhares de euros (2019: 58,4 milhares de euros), traduzindo-se numa *yield* bruta média de 6,12% (2019: 5,79%).

Na distribuição por segmento, foram realizados 3 arrendamentos em imóveis no segmento habitacional (33%), e 6 arrendamentos no sector não habitacional (comércio, indústria e serviços - 67%).

No que se refere à distribuição geográfica, registou-se um equilíbrio entre a Zona Norte e a Zona Sul, com 44% cada uma, seguida da Zona Centro com 12%.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo tinha arrendados 284 imóveis, representando uma *yield* global bruta de 4,72%.

O Fundo efetuou as seguintes vendas de imóveis durante o exercício de 2020:

Imóvel	Fração	Zona Geográfica	Data Transação	Valor Transação	V. Venal
Rua da Lagoinha de Trás, nº 89	5863-D	Norte	06-01-2020	66.500,00	63.000,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-H	Norte	06-01-2020	149.650,00	130.050,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-O	Norte	06-01-2020	167.500,00	154.700,00
Rua Manuel Almeida Passos, nº 32 e 3	5912-B	Norte	09-01-2020	92.000,00	89.450,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-C	Norte	09-01-2020	139.125,00	132.200,00
EN 234 - 6, Gaveto Com A En 501	5578-O	Centro	17-01-2020	24.000,00	21.750,00
Rua António Silva, nº 3	5363-E	Centro	20-01-2020	36.500,00	36.000,00
Av. Maria Lamas, nº 10	5419-C	Centro	22-01-2020	110.000,00	104.000,00
R. Pero da Covilhã, nº 98 - Urb. da Barrada	5025-J	Centro	22-01-2020	71.000,00	66.250,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-B	Norte	24-01-2020	139.125,00	133.200,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-E	Norte	24-01-2020	157.500,00	132.600,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-F	Norte	24-01-2020	121.500,00	118.600,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-I	Norte	24-01-2020	144.375,00	138.550,00
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	6069-229	Sul	24-01-2020	65.000,00	61.500,00
Rua da Alfazema, nº 10	4166-E	Sul	24-01-2020	59.000,00	42.000,00
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	6069-237	Sul	27-01-2020	65.000,00	60.000,00
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	6069-230	Sul	30-01-2020	63.000,00	60.000,00
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	6069-232	Sul	30-01-2020	63.000,00	60.000,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-A	Norte	07-02-2020	140.000,00	135.700,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-P	Norte	07-02-2020	118.000,00	112.350,00
Loreto - Santa Cruz	5803	Centro	10-02-2020	640.000,00	685.500,00
Rua da Aldeia, nº 198/202	5785	Norte	12-02-2020	65.000,00	62.500,00
Sobalo	5800	Norte	13-02-2020	22.500,00	22.350,00
Urbanização Ribas Parque, Bloco A7	4781-F	Norte	14-02-2020	96.000,00	95.500,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-J	Norte	21-02-2020	139.125,00	128.200,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-M	Norte	21-02-2020	119.000,00	113.150,00
Rua da Ribeira dos Bogueiros, nº 103	6115-F	Centro	26-02-2020	215.000,00	203.375,00
Sítio da Vista Alegre - Pardinheiros	6208-E	Norte	26-02-2020	70.000,00	59.650,00
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	6069-221	Sul	27-02-2020	70.000,00	67.000,00
Quinta da Telheira Lote 24 - Paranhos	4426	Norte	27-02-2020	1.703.400,00	1.505.000,00
Quinta da Telheira Lote 24 - Paranhos	4427	Norte	27-02-2020	306.800,00	263.500,00
Rua Palha Blanco, nº 137	6140-H	Centro	05-03-2020	75.000,00	69.100,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-G	Norte	06-03-2020	121.500,00	121.500,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-N	Norte	06-03-2020	167.500,00	163.100,00
Sítio da Vista Alegre - Pardinheiros	6208-L	Norte	11-03-2020	85.000,00	65.200,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5309	Norte	11-03-2020	39.100,00	33.650,00
Travessa Brás Oleiro, nº 259	4372-F	Norte	29-06-2020	58.680,00	48.900,00

R. Castanheira do Ribatejo, nº 335	4891-O	Norte	15-07-2020	60.000,00	53.650,00
Lugar da Formigueira, Lote H5	5943	Norte	16-07-2020	77.500,00	76.350,00
Rua 5 de Outubro 2010	6013-V	Norte	30-07-2020	138.120,00	122.450,00
Rua Augusto Costa (Costinha), nº 5	1823-A	Centro	04-08-2020	20.200,00	22.500,00
Praceta Pablo Neruda (Celula H9 - Zona H), Lote 37	4052-A	Sul	04-08-2020	26.500,00	25.350,00
R. Pablo Picasso, Lote 11	5050-E	Sul	04-08-2020	37.500,00	33.800,00
Praceta Avelar Brotero, nº 10	5610-G	Sul	04-08-2020	109.000,00	93.950,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5289	Norte	07-08-2020	38.500,00	36.150,00
Rua Sanches de Baena, Largo Padre Manuel Sá, nº 2	6072-AI	Norte	14-08-2020	59.000,00	48.500,00
Rua Ponte de Guifões, nº 197	5157-C	Norte	14-08-2020	48.000,00	41.250,00
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	6069-236	Sul	18-08-2020	63.000,00	55.750,00
Rua Carlos Augusto dos Santos, Lote 43	4486-I	Sul	18-08-2020	34.500,00	32.850,00
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	6069-212	Sul	25-08-2020	65.000,00	55.750,00
Estrada Nacional nº 125 (Local de Bela Mandil)	6277-J	Sul	26-08-2020	85.000,00	76.500,00
Urbanização Cidadela de Aveiro, nº 26	5338-E	Norte	02-09-2020	75.000,00	62.600,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5324	Norte	03-09-2020	35.000,00	33.150,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5325	Norte	03-09-2020	35.000,00	33.150,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-11	Norte	03-09-2020	38.000,00	33.150,00
Urb. Qta. das Correias, nº 15	4958-A	Centro	15-09-2020	50.000,00	47.700,00
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico	1550-BD	Norte	17-09-2020	80.000,00	69.250,00
Rua Manuel Rodrigues Abreu, Lote 1	3993	Norte	25-09-2020	7.900,00	7.500,00
B. Novo da Cuf, Bloco Canas de Senhorim, nº 5	5238-J	Sul	28-09-2020	55.000,00	50.950,00
Av. Dr. Lourenço Peixinho nº 144 e 144-A	5830-AE	Norte	02-10-2020	33.000,00	31.500,00
Rua dos Miosótis, nº 279, 301, 341	4429-BZ	Norte	08-10-2020	8.750,00	7.800,00
Rua dos Miosótis, nº 279, 301, 341	4429-N	Norte	08-10-2020	230.700,00	229.100,00
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico	1550-BM	Norte	09-10-2020	70.000,00	64.600,00
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico	1550-BB	Norte	09-10-2020	70.000,00	66.900,00
Praça da Liberdade, nº 6	6135-D	Centro	12-10-2020	55.050,00	53.050,00
Rua Dr. Joaquim Nogueira Santos, nº 870	6128-R	Norte	14-10-2020	80.000,00	82.150,00
Rua da Ribeira dos Bogueiros, nº 103	6115-C	Centro	14-10-2020	235.000,00	247.950,00
Praceta Visconde Oliveira Douro, nº 261/271	1349-D	Norte	16-10-2020	146.500,00	142.000,00
Rua da Industria, nº 70	6113-L	Norte	23-10-2020	6.000,00	5.550,00
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico	1550-AZ	Norte	23-10-2020	73.000,00	65.300,00
Largo Calderon Dinis, nº 2	5660-Z	Centro	23-10-2020	115.000,00	91.200,00
Rua Infante D. Henrique, nº 616	6165-C	Centro	27-10-2020	197.800,00	191.900,00
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico	1550-BI	Norte	28-10-2020	65.000,00	64.600,00
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico	1550-BA	Norte	29-10-2020	85.000,00	77.100,00
Rua Manuel de Arriaga, Lote 1393	3315-H	Sul	29-10-2020	71.600,00	71.600,00
Rua Manuel Marques, nº 9	5554-D	Centro	27-10-2020	315.000,00	284.200,00
Morgado de Santo António, Lote 52	6156-B	Centro	03-11-2020	125.950,00	123.550,00
Rua de Diu, nº 9	1302-B	Centro	09-11-2020	60.800,00	60.800,00
Urb. Pinhal, Rua dos Agapantos, nº 45	5723-E	Sul	12-11-2020	98.600,00	98.600,00
Casal do Roque, Lote 7	5732-A	Centro	12-11-2020	46.000,00	44.500,00
Rua Carlos Augusto dos Santos, Lote 37	5108-A	Sul	03-11-2020	34.500,00	32.000,00
Rua das Alminhas, nº 47	5567	Norte	18-11-2020	120.000,00	109.500,00
R. Primeiro de Dezembro, Banda 11, Impasse F, Lote	3986-D	Centro	19-11-2020	44.050,00	44.000,00
Rua dos Castelos, nº 315	6111-I	Norte	23-11-2020	76.500,00	76.200,00
Rua General Vasco Gonçalves, Bloco A	5938-F	Centro	24-11-2020	102.900,00	102.730,00
Av. Natália Correia, nº 16	4505-C	Sul	27-11-2020	70.500,00	67.000,00
Rua Nova da Junqueira de Baixo, nº 37	5488-P	Norte	03-12-2020	104.800,00	104.800,00
Rua José Afonso, Lote 3	4508-I	Sul	03-12-2020	88.500,00	87.000,00
Praceta Diogo de Macedo, nº 40	5737-Q	Norte	03-12-2020	75.900,00	75.900,00
Rua Direita, nº 40	4725-G	Norte	04-12-2020	70.000,00	61.650,00

Rua Dr. Severiano, nº 289	3438-DX	Norte	09-12-2020	63.500,00	63.400,00
Av. Amália Rodrigues, nº 31	5753-B	Centro	11-12-2020	125.000,00	117.450,00
Rua Monte Aldão, nº 1048, Lote 25	5497-AL	Norte	14-12-2020	72.500,00	70.750,00
Rua das Carvoeiras, nº 492	4623-G	Norte	15-12-2020	56.000,00	55.350,00
Praceta Maria Lamas, nº 1	2600-A	Centro	21-12-2020	37.050,00	36.950,00
Travessa Dr. Oliveira Lobo, nº 55	5523	Norte	21-12-2020	22.000,00	20.450,00
Rua S. Lourenço, nº 420	5244-L	Norte	21-12-2020	67.200,00	55.750,00
Rua Pedro Julião, nº 167	3943-D	Norte	23-12-2020	115.000,00	114.500,00
R. do Miosótis, nº 159 a 223	4432-L	Norte	29-12-2020	114.800,00	114.800,00
Escavadeira - Lote 21	3175	Sul	29-12-2020	1.450.000,00	1.437.500,00
Urbanização Sopé da Serra, Lote 3	6196	Centro	29-12-2020	231.000,00	206.500,00
Total				14.105.825,00	13.206.755,00

A carteira do Fundo registou os seguintes novos contratos de arrendamento durante o ano de 2020:

Imóvel	Fração	Segmento	Renda Mensal (€)
Zona Industrial de Espinho - Silvalde	5823	Comércio	1.500,00
Avenida José Almada Negreiros, Lote 30	6077-M	Habitação	200,00
Largo das Hortas, nº 228	4449-F	Comércio	100,00
Lugar de Dume - Lamas	5946-G	Industria	450,00
Rua Calouste Gulbenkian, nº 1	6088	Comércio	1.300,00
Rua Carlos Augusto dos Santos, Lote 39	3861/7889-P	Habitação	200,00
Rua do Moinho nº 6	5741-B-4	Habitação	200,00
Zona Industrial da Poupá - Santo Tirso	5960-B	Comércio	1.250,00
E.N 10, Km 42 - Vale Cerejeira	9009	Serviços	4.000,00

No ano de 2020 o Fundo procedeu a duas aquisições, sendo uma delas compra à Caixa Económica Montepio Geral no âmbito do Contrato Promessa já existente, e a outra, resultado de uma venda efetuada em 2016, em que parte do pagamento ficou acordado ser realizado em espécie.

Imóvel	Fração	ZONA	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Casal Santo André, Rua José Cardoso Pires, nº 2	Fração A Pisos -4 e -5	Centro	29-09-2020	1.200.000,00	1.200.000,00
Quinta do Gato Bravo	2491	Sul	15-10-2020	195.875,00	203.285,33

Em 31 de dezembro de 2020 mantinham-se em CPCV com a Caixa Económica Montepio Geral um total de 45 imóveis, com um valor global de 8.546.571 euros.

Outras Informações

As demais informações a que se refere o esquema B do Anexo II do n.º 1 do artigo 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, estão detalhadas nas notas do Anexo às Demonstrações Financeiras que faz parte integrante deste relatório.

5. Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021 manter-se-á a mesma estratégia seguida em 2020, ou seja, privilegiar as vendas em todas as situações em que tal se mostre viável, não descurando, contudo, os arrendamentos, o que possibilitará um crescente e

sustentado aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução do peso dos encargos fixos imputáveis aos imóveis em carteira.

Mantendo-se a situação da pandemia Covid-19, tal presumivelmente trará uma evolução desfavorável para as perspetivas e projeções que aqui se apresentam, e cujos efeitos, não nos é, ainda, possível avaliar e quantificar, mas que não condiciona a continuidade da atividade da Fundo.

Por último, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pelo Banco Montepio, na qualidade de entidade comercializadora e de Banco Depositário do Fundo.

Lisboa, 25 de março de 2021

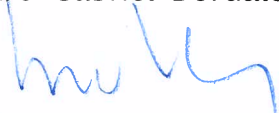
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.:



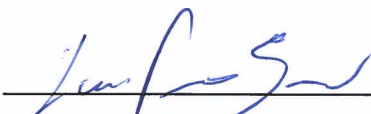
(Mário Jorge Patrício Tomé)



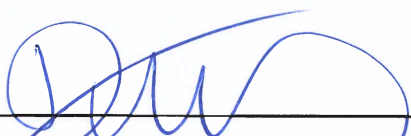
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



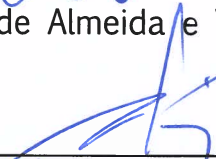
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Balanco

Carteira Imobiliária

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto



SQUARE

Carteira Imobiliária- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto
(Valores em Euros)

BALANÇO												31/12/2020	
ATIVO						CAPITAL E PASSIVO							
Código	Designação	Notas	2020			2019		Código	Designação	Notas	Períodos		
			Bruto	Mv/ Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2020	2019	
ATIVOS IMOBILIÁRIOS													
31	Terrenos	1 e 3	36.379.775	294.877	8.065.434	28.609.218	33.186.720	61	Unidades de Participação	2	153.816.530	225.277.280	
32	Construções	1 e 3	70.694.894	2.493.652	9.515.194	63.673.352	71.699.230	62	Variações Patrimoniais		18.521.602	(979.738)	
33	Direitos	1 e 3	482.414	23.299	74.963	430.750	373.750	64	Resultados Transiados	2	(60.087.276)	(56.315.919)	
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	1 e 13	8.557.071			8.557.071	8.753.241	66	Resultados Líquidos do Período	2	(1.335.848)	(3.771.357)	
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			116.114.154	281.1829	17.655.591	101.270.391	114.012.941	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO					
CONTAS DE TERCEIROS													
412	Devedores por Rendias Vencidas	8	290.530			290.530	226.285	47	AJUSTAMENTOS PROVISÕES ACUMULADAS				
413+...+419	Outras Contas de Devedores	146	728.274			728.274	1.203.066		Ajustamentos de Dividas a Receber	8 e 11	242.917	192.217	
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			1.018.803			1.018.803	1.429.351	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS					
CONTAS DE TERCEIROS													
12	DISPONIBILIDADES							423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		2.907	4.235	
13	Depósitos à Ordem	7	9.447.210			9.447.210	39.122.956	424+...+429	Outras Contas de Credores	14.7	387.356	545.220	
	Depósitos a Prazo e com Pré-aviso	7	-			-	11.000.000	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	223.589	417.639	
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			9.447.210			9.447.210	50.122.956	TOTAL DOS VALORES A PAGAR					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS													
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
52	Acrescimos de Provetos a Receber		-			-	64.926	53	Acrescimos de Custos		587.873	853.229	
58	Despesas com Custo Diferido		591.667			591.667	585.637	56	Receitas com Provelto Diferido		110.395	112.584	
	Outros Acréscimos e Diferimentos		157.024			157.024	134.378	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		15.050	14.800	
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS			748.691			748.691	784.941	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS					
TOTAL DO ATIVO			127.328.857	281.1829	17.655.591	112.485.095	166.350.189	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO					
Abreviaturas: MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis													



Asset Management

Demonstração de Resultados

Carteira Imobiliária

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

**SQUARE**

Carteira Imobiliária- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto
(Valores em Euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							31/12/2020	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Notas	Período	Código	Designação	Notas	Período	
			2020				2020	2019
CUSTOS E PERDAS CORRENTES								
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	De Operações Correntes		381	515	811+818			
					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
					Outros, de Operações Financeiras	14.5	7.022	115.240
COMISSÕES								
723	Em Ativos Imobiliários		621.306	577.071	833			
724+728	Outras, de Operações Correntes	14.1	2.650.417	3.520.375	831+838			
					Outras, em Operações Extrapatrimoniais	14.5	2.248.435	4.343.547
733	PERDAS EM OP.FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS							
731+738	Em Ativos Imobiliários	14.2	3.516.300	4.177.883	851			
	Outras, em Operações Correntes	14.2	1.050	6.650				
					REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
					De Ajustamento de Dívidas a Receber	11 e 14.5	83.601	96.605
IMPOSTOS								
7412+7422	Impostos Indirectos	14.3	166.456	221.731	87			
7418+7428	Outros Impostos	14.3	373.825	610.538				
					RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.5	1.301.516	1.344.569
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO							
	Ajustamento de Dívidas a Receber	11	134.302	87.750				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.4	1.981.830	2.107.754	881			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES				882			
					Ganhos Extraordinários		750	259.493
					Ganhos de Exercícios Anteriores		2.069.851	1.527.878
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		9.445.866	11.315.231	TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		6.772.744	5.956.881
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
781	Valores Incobráveis		82	18.870				
783	Perdas de Exercícios Anteriores		738.551	181.508				
784-788	Outras Perdas Eventuais		3.415					
					66			
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		742.047	200.378	Resultado Líquido do Período (seç0)	2	1.335.848	3.771.357
	TOTAL		10.187.914	11.515.609	TOTAL		10.187.914	11.515.609
Resultados da Carteira de Títulos								
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados de Ativos Imobiliários		(2.569.485)	(1.174.593)	D-C		1.337.274	1.586.993
(8x3)+(8x6)-(7x3)-76	Resultado das Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C+74		(1.335.848)	(3.771.357)
8x9-7x9	Resultados Correntes		(2.673.122)	(5.358.350)	B+D-A-C		(1.335.848)	(3.771.357)
B-A+742								

Lisboa, 25 de março de 2021

O Contabilista Certificado

Paula Saraiva
(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luís Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Relatório de Atividade & Contas 2020 CARTEIRA IMOBILIÁRIA



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

Carteira Imobiliária

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Carteira Imobiliária-Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em Euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		31/12/2020
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	Período	
	2020	2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
Pagamentos			
Resgate de unidade de participação	51.959.410	-	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	51.959.410		-
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários	12.971.180	12.980.398	
Rendimento de ativos imobiliários	1.254.634	1.310.321	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	100.250	360.989	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	35.683	8.129.745	
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários	7.648	-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	2.728.657	2.447.107	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	78.187	-	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	11.547.255		20.334.346
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários	36.422	142.958	
Outros recebimentos correntes	3.366.970	-	
Pagamentos			
Comissão de gestão	2.577.608	3.432.099	
Comissão de depósito	136.309	171.532	
Impostos e Taxas	947.319	718.483	
Outros pagamentos correntes	5.746	515	
Fluxos das operações de gestão corrente	(263.590)		(4.179.670)
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
Ganhos extraordinários	-	14.555	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	371.863	
Pagamentos			
Perdas extraordinárias	-	-	
Fluxo das operações eventuais	-		386.418
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(40.675.745)		16.541.094
Disponibilidades no início do período.....(B)	50.122.956		33.581.862
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	9.447.210		50.122.956

Lisboa, 25 de março de 2021

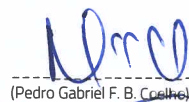
O Contabilista Certificado

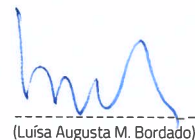

(Vanda Saraiva)

(CC n.º 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

Carteira Imobiliária

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Handwritten signatures and initials in blue ink.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em euros)

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Introdução

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

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

Constituição e atividade do fundo

O Carteira Imobiliária-Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto (doravante Fundo) foi constituído em resultado da cisão operada no Fundo CA Imobiliário, alteração autorizada pelo Conselho Diretivo da CMVM em 30 de dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade nesta mesma data.

Tendo como banco depositário e comercializador em 2020 a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., o Fundo é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

A atividade encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.



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 n.º 2/2005 emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (doravante CMVM) que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

A Nota introdutória e a Nota 14 são adicionalmente introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo às contas de 2020, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º 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 e gastos associados a esta, 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 ou venda no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no ativo, respetivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.

d) Unidades de participação

O Fundo é composto por quatro classes distintas de unidades de participação:

- i. Unidades de participação da Classe A
As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente;
- ii. Unidades de participação da Classe A1
As unidades de participação do Fundo da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual;
- iii. Unidades de participação da classe B;
As unidades de participação da classe B são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e podem ser resgatadas mensalmente;
- iv. Unidades de participação da classe B1;
- v. As unidades de participação da classe B1 são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual.

Na sequência das alterações legislativas, a partir de 26 de setembro de 2015, deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A e B, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1 e B1.

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente no último dia útil de cada mês de acordo com os critérios contábilísticos e financeiros geralmente aceitos e as normas legalmente estabelecidas, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação do Fundo em circulação, sendo divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte.

Para efeitos de resgate, o valor da unidade de participação é o conhecido e divulgado no primeiro dia útil: (i) do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição, relativamente às unidades de participação da classe A e B ou (ii) do mês de abril de cada ano civil, para unidades de participação das classes A1 e B1.

O pedido de subscrição ou resgate é sempre realizado a preço desconhecido.

Atualmente, o Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão (fixa e variável) e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (Capital do Fundo), sendo respetivamente de 2%, 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, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,1% 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 dos Resultados.

f) Imposto sobre o rendimento e imposto de selo

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo (“OIC”), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (2019 e 2020: 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 forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

g) Imposto de selo

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

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, são revogados os artigos 1.º

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

Nota 1 - Valias potenciais em imóveis

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

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Lugar da Quinta da Condeixa - Águas Frias	51.400	51.400	-
Casal dos Aromas - Algarvias	421.850	421.850	-
Baligoto - Sarge	54.000	54.000	-
Bom Retiro, Lote 80	749.500	749.500	-
Campo e Cavada de São Bartolomeu	67.200	67.200	-
Casal da Robala, São Julião	718.800	718.800	-
Casal Pombeiro	279.000	279.000	-
Cavadinha	38.050	38.050	-
Cebolais de Cima, Laparras	10.350	10.350	-
Costa do Agro	27.800	27.800	-
Costa do Agro, Oiã	38.050	38.050	-
D. Marinha	2.750	2.750	-
Estação à Farrapa, Lote 1	59.500	59.500	-
Estação à Farrapa, Lote n.º 3	50.500	50.500	-
Estr. Porta da Canoa, Couvelha, S/N	41.550	41.550	-
Estrada de Santas	990.500	990.500	-
Estrada Nacional n.º 267	161.000	161.000	-
Estrada Nacional, n.º 206	165.050	165.050	-
Lugar de Cimo da Vila	104.000	104.000	-
Lugar do Monte	12.550	12.550	-
Gaveto Rua Vale Carneiro e Rua Carlos Manuel Casca	333.000	333.000	-
Ladeira - Arruda dos Pisões	5.200	5.200	-
<i>a transportar</i>	<i>4.381.600</i>	<i>4.381.600</i>	-

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>4.381.600</i>	<i>4.381.600</i>	-
Limites de Jeromelo	129.500	129.500	-
Lugar da Ferrogenta	2.026.500	2.026.500	-
Lugar de Gainde, Lote 30	229.650	229.650	-
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	799.500	799.500	-
Loteamento no Cruzamento de Pegões, Lote 36	75.950	75.950	-
Lugar da Balsa	333.000	333.000	-
Lugar da Estercada	18.000	18.000	-
Lugar da Mourisca - São João da Madeira	76.650	76.650	-
Lugar das Leiras, Lote 47 e 79	260.000	260.000	-
Lugar das Presas - Melres	101.200	101.200	-
Lugar de Chamistães	755.450	755.450	-
Lugar de Chamistães, Lote nº 1	456.500	456.500	-
Lugar de Padrão	449.050	449.050	-
Lugar do Outeiro ou Cerca - Abrigada	200.000	200.000	-
Lugar do Picoto	203.500	203.500	-
Lugar do Torno - Lousada	31.100	31.100	-
Lugar do Vale - Adside	9.400	9.400	-
Marcos da Pedrulha	568.500	568.500	-
Lugar do Sobral - Mozelos	334.500	334.500	-
Lugar de Lombas - Ossela	31.750	31.750	-
Outeiro Seco - Ribalta	52.000	52.000	-
Quinta da Telheira Lote 24 - Paranhos	113.500	113.500	-
Poilo - Bornes de Aguiar	58.600	58.600	-
Portela - Pinheiro de Coja	27.100	27.100	-
Portela das Maunças e Moinho (Emp. Tennis Club Empr.)	151.800	151.800	-
Possadouro e Póvoa da Raposa	227.861	227.861	-
Qta. das Janelas Verdes, Lote nº 2	66.000	66.000	-
Qta. Nossa Sra. da Esperança	55.150	55.150	-
Quinta de Santo Amaro, Bloco-C, Lote 2	928.900	928.900	-
Quinta do Espertim - Lote 3 - Covilhã	164.400	164.400	-
Quinta do Gradil, nº 17	30.000	30.000	-
Quinta do Mocho, Lote 39	528.600	528.600	-
Quinta do Monte Rei, Lote 44	589.500	589.500	-
Quinta do Pinheiro - Santo Onofre	241.000	241.000	-
Quinta do Vale de EL-Rei - Mata do Bordalo	83.750	83.750	-
Quinta dos Arcos - São Brás e São Lourenço	714.500	714.500	-
R. Amélia Rey Colaço e R. Ivone Silva, Lote 3	115.450	115.450	-
R. do Cruzeiro, Lote 4	279.850	279.850	-
R. dos Juncais, Lote 3 - Urb. Qt. das Perdizes	139.000	139.000	-
Reguengo Grande	168.000	168.000	-
Rio da Caneira - Oliveira do Bairro	11.600	11.600	-
Rua 30 de Junho	247.750	247.750	-
Rua Conselheiro Figueiredo Leal, Lote 2	185.300	185.300	-
Rua D. José Cárcamo Lobo, Lote 3	511.400	511.400	-
Rua D. José Cárcamo Lobo	411.850	411.850	-
Rua da Avelosa - Lugar da Portelada	16.175	16.175	-
Rua da Campinha, nº 137	302.800	302.800	-
Rua da Mata Nacional, Lote 1 e 3	151.815	151.815	-
Rua da Romeira	23.700	23.700	-
Rua das Matas - Coimbrões	150.350	150.350	-
<i>a transportar</i>	<i>18.219.001</i>	<i>18.219.001</i>	-

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Continuação	
			Diferença (B)-(A)	
<i>Transporte</i>	<i>18.219.001</i>	<i>18.219.001</i>	-	
Rua de Gonçalves de Castro, n.º 714	95.600	95.600	-	
Rua do Condestável	184.200	184.200	-	
Rua do Malcozinhado, n.º 1, Lote 1	130.600	130.600	-	
Rua do Vau, n.º 526	157.650	157.650	-	
Rua dos Melhoramentos - Costa do Agro	44.500	44.500	-	
Rua dos Pimentas	40.100	40.100	-	
Rua Egas Moniz, Lote 1, 2 e 3	697.500	697.500	-	
Rua Joaquim Magalhães, n.º 34	23.600	23.600	-	
Rua Raúl Brandão, Lote 121	102.050	102.050	-	
Rua Silva Porto, n.º 3	387.500	387.500	-	
Ruas Camilo Castelo Branco, Lugar do Casal Santa Catarina, n.º 8 e 9	700.950	700.950	-	
Seada	6.145	6.145	-	
Terra das Ilhas	50.750	50.750	-	
Lugar de Nadais - Escapães	62.200	62.200	-	
Lugar do Monte - Touguinhó	31.400	31.400	-	
Urb. Encosta da Lezíria	2.137.938	2.137.938	-	
Urbanização Quinta da Amizade, Lote 211	408.000	408.000	-	
Urbanização Quinta da Amizade, Lote 241	186.700	186.700	-	
Urbanização Quinta de Santo António, Lote 23	168.150	168.150	-	
Urbanização Quinta de Sto. António - Mação	25.900	25.900	-	
Urbanização Quinta do Paraíso, n.º 8	276.250	276.250	-	
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	472.500	472.500	-	
Vale da Estrada	567.600	567.600	-	
Vale de Geões - Lourinhã	152.650	152.650	-	
Vale de Lobo - Regato, Lote 7	2.049.000	2.049.000	-	
Vale de Trás - Casais do Júlio	33.250	33.250	-	
Vale do Trabuco, Lote 5 - Urb. Casa do Vale	68.000	68.000	-	
Vale Praxis	245.050	245.050	-	
Vigia	28.500	28.500	-	
Vimioso - Chãs	30.835	30.835	-	
Lugar do Picoto, Lote 3	167.650	167.650	-	
Cucujães, Oliveira de Azeméis	258.000	258.000	-	
Total - Terrenos	399.500	399.500	-	
Construções	28.609.218	28.609.218	-	
Construções acabadas				
Aldeia de Joanes, E.N. 343, n.º 19	26.760	26.760	-	
Av. Bombeiros Voluntários de Rebordosa, n.º 356	137.350	137.350	-	
Av. Creche Pedro Folque, n.º 15	43.950	43.950	-	
Av. da Restauração, Núcleo D - Edif. 2	60.500	60.500	-	
Rua Mariana Coelho da Bernarda, Bloco A - 1.º Dto.	43.915	43.915	-	
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa	783.250	783.250	-	
Avenida de Santa Maria, n.º 18	82.550	82.550	-	
Avenida de Serpa Pinto n.º 613	454.250	454.250	-	
Avenida do Parque, n.º 58	71.000	71.000	-	
Avenida José Estevão, n.º 718	103.650	103.650	-	
Avenida Padre Himalaia, n.º 17	86.000	86.000	-	
Avenida Vítor Gallo, n.º 105	39.235	39.235	-	
Calçada das Lages A - Av. Afonso III	200.250	200.250	-	
Av. José Estevão, n.º 213	4.600	4.600	-	
<i>a transportar</i>	<i>2.137.260</i>	<i>2.137.260</i>	-	

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>2.137.260</i>	<i>2.137.260</i>	-
Estrada dos Ciprestes, n.º 141	62.500	62.500	-
Estrada Municipal ou Penedo Caído	60.740	60.740	-
Rua António Gedeão, Bloco E	70.750	70.750	-
Avenida dos Extremos, n.º 29	62.600	62.600	-
Impasse Ilha Graciosa, n.º 3	84.050	84.050	-
Rua Irmãos Sousa, n.º 19 e 21	99.150	99.150	-
Lourosa, Centro Comercial Chafariz	12.550	12.550	-
Lugar da Tremoceira	81.565	81.565	-
Lugar de Pinheiro Novo	205.200	205.200	-
Praça do Relógio n.º 13	116.950	116.950	-
Praça José António Veríssimo, n.º 3	90.550	90.550	-
Praceta Abade Sousa Rebelo, n.º 87	52.450	52.450	-
Praceta de São Pedro, n.º 3	99.150	99.150	-
Praceta Diogo Lopes Sequeira, Lote 72	75.000	75.000	-
Praceta Maria Afonso, n.º 1	96.500	96.500	-
R. Conde Arnoso - Edifício Vila Canto	48.450	48.450	-
R. Eça de Queirós, n.º 69	66.200	66.200	-
R. Impasse Cidade de Vitória, Casal de S. Marcos	99.100	99.100	-
R. Palmira Bastos, n.º 7	42.450	42.450	-
Rua 25 de Abril, n.º 21-A	55.290	55.290	-
Rua 5 de Outubro, n.º 40	56.110	56.110	-
Rua Afonso Palmeira, n.º 73	126.750	126.750	-
Rua Almada Negreiros n.º 27	80.500	80.500	-
Rua Andrade Corvo, n.º 115	82.650	82.650	-
Rua Antero de Quental, n.º 12	76.350	76.350	-
Rua António Nobre, n.º 4 e 4 A	38.500	38.500	-
Rua Aquilino Ribeiro, n.º 23	65.250	65.250	-
Rua Bartolomeu da Costa, n.º 27 a 29	105.100	105.100	-
Rua Cesário Verde, n.º 55	40.000	40.000	-
Rua Cidade Rio de Janeiro, n.º 19	80.100	80.100	-
Rua da Fé, n.º 64	74.450	74.450	-
Rua da França, n.º 6	150.150	150.150	-
Rua da Liberdade, n.º 31	96.980	96.980	-
Rua da Mata, n.º 921	15.000	15.000	-
Rua da Venda n.º 169	71.300	71.300	-
Rua Daniel Lopes, n.º 10	76.400	76.400	-
Rua das Amoras, n.º 106	696.800	696.800	-
Rua das Cavadas n.º 160	74.850	74.850	-
Rua das Oliveiras, n.º 96	132.850	132.850	-
Rua das Papainhas, n.º 84	88.950	88.950	-
Rua de Angola, n.º 20	63.500	63.500	-
Rua de Moscalhos, n.º 179	89.750	89.750	-
Rua de Ormuz, n.º 71	75.150	75.150	-
Rua Diogo Cassels, n.º 237	69.550	69.550	-
Rua do Olival, n.º 25, R/C - Dto.	69.650	69.650	-
Rua do Sidral, n.º 47	191.300	191.300	-
Rua dos Lusíadas, n.º 16	36.600	36.600	-
Rua Dr. Marcelino Mesquita n.º 20	69.100	69.100	-
Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28	71.150	71.150	-
Rua Estrada Nova n.º 553	70.050	70.050	-
<i>a transportar</i>	<i>6.753.295</i>	<i>6.753.295</i>	-

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	6.753.295	6.753.295	-
Rua Florbela Espanca, Lote C, Banda 9	34.750	34.750	-
Rua Gaspar Corte Real, Lote 2938	147.700	147.700	-
Rua Inês de Castro, 17 A , 17 C, Ed. Trade Center	84.850	84.850	-
Rua Jorge Sena, n.º 3	66.950	66.950	-
Rua José Régio, n.º 4	66.350	66.350	-
Rua José Regio, n.º 21	44.500	44.500	-
Rua Maria Luísa Almeida Matos, n.º 98	65.900	65.900	-
Rua Marquesa do Cadaval, n.º 65	69.550	69.550	-
Rua Marquesa do Cadaval, n.º 120	41.650	41.650	-
Rua Óscar Silva, n.º 1437	111.500	111.500	-
Rua Quinta da Campinha, n.º 22	58.900	58.900	-
Rua Quinta da Mesquita, n.º 24 A	63.600	63.600	-
Rua Tristão Vaz Teixeira, n.º 7	61.600	61.600	-
Trav. Fernando Pessoa, n.º 182	103.100	103.100	-
Travessa do Monte Xisto, n.º 38	90.750	90.750	-
Travessa Filipa Vilhena, n.º 51	51.000	51.000	-
Travessa Poça da Barca, n.º 83	60.250	60.250	-
Urbanização da Cascalheira, Lote 11	33.550	33.550	-
Urbanização do Outeiro, n.º 227	111.800	111.800	-
Urbanização do Salgueiral, Lote 103	15.000	15.000	-
Urbanização Jardim de Cima, n.º 8	90.050	90.050	-
Moradia Lugar do Ribeiro, Golães	28.900	28.900	-
Abrançalha de Baixo, Rua do Rodrigo e Rua N. S. Fátima	32.500	32.500	-
Alameda 25 de Abril, n.ºs 2 e 2 A	34.000	34.000	-
Alto da Relvinha, Lote 3	69.395	69.395	-
Amarelos - Sarnadas de Rodão	106.000	106.000	-
Amparo - Achada de Baixo	110.650	110.650	-
Parque Industrial da Ribeira Grande	103.500	103.500	-
Rua dos Bugalhais - Pisco	304.900	304.900	-
Rua José Estevão C. Magalhães, n.º 2	81.800	81.800	-
Zona Industrial de Espinho - Silvalde	618.250	618.250	-
Arroio, EN125, n.º 138	117.500	117.500	-
Arruamento Proj. a Rua Mestre Clara, n.º 46	3.000	3.000	-
Av. 5 de Outubro, n.º 13	291.200	291.200	-
Av. Agostinho Ribeiro, n.º 171	127.650	127.650	-
Av. Antonio José Gomes, n.º 39 A	203.000	203.000	-
Av. Benjamim Araújo, n.º 229	20.700	20.700	-
Av. Candido Madureira, n.º 90 A 94	287.321	287.321	-
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico	174.600	174.600	-
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31	309.000	309.000	-
Av. Gen. Humberto Delgado n.º 4, Torre Ibérius	65.000	65.000	-
Av. General Craveiro Lopes, n.º 75	58.500	58.500	-
Av. João de Deus, n.º 27	269.700	269.700	-
Av. Luísa Todi, n.º 279	135.750	135.750	-
Av. Maria Lamas, n.º 12	169.500	169.500	-
Av. Miguel Bombarda, n.º 39	134.150	134.150	-
Av. Mov. das Forças Armadas, n.º 35 - CC Fontedeira	60.000	60.000	-
Av. Povoença, n.º 11	217.850	217.850	-
Av. S. Miguel, n.º 102	146.580	146.580	-
Av. Dr. Lourenço Peixinho n.º 144 e 144-A	99.400	99.400	-
<i>a transportar</i>	12.606.890	12.606.890	-

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>12.606.890</i>	<i>12.606.890</i>	-
Avenida Abade de Baçal, n.º 45	67.750	67.750	-
Avenida Alcides de Faria, n.º 397	34.475	34.475	-
Rua Conde Alto Mearim, 1133	43.500	43.500	-
Avenida D.Afonso Henriques, n.º 910	45.500	45.500	-
Avenida de Fitaes, n.º 43 (Ex. Lote 164), 1.º A	71.450	71.450	-
Avenida General Ramalho Eanes, n.º 55	49.058	49.058	-
Avenida Infante D. Henrique, n.º 89	311.350	311.350	-
Avenida Joaquim Lino dos Reis, Lotes 132 e 133	71.100	71.100	-
Avenida José Almada Negreiros, Lote 30	27.500	27.500	-
Avenida José da Silva Leite, n.º 148	323.900	323.900	-
Avenida Mestre Lima de Freitas, n.º 46	94.050	94.050	-
Avenida Santa Maria, n.º 24	62.950	62.950	-
Avenida V.3, n.º 213	62.150	62.150	-
Bairro do Cascalho	24.050	24.050	-
Bairro do Lizardo, n.º 63	30.400	30.400	-
Bouça da Sobreira	554.710	554.710	-
Br. dos Cucos, Lote 22	94.500	94.500	-
Branca, Lugar de Laginhas	15.000	15.000	-
C. Grossista de Alb. A Velha, Rua Vista Alegre 203	16.650	16.650	-
C. C. Almada Av. 25 de Abril, n.º 48 a 50-B	10.800	10.800	-
Caminho da Carvalha de Baixo, n.º 63, 77	188.950	188.950	-
Canada do Caldeira, n.º 38	87.500	87.500	-
Rua Sto. de Santo Amaro, Bloco B - Candoso	73.800	73.800	-
Canto Ou Lugar da Choromela, n.º 10	35.070	35.070	-
Casal de Ferreiros, Arrabal	388.400	388.400	-
Casal dos Tomazes	95.950	95.950	-
Casal Sto André, Rua José Cardoso Pires, n.º 2	1.200.000	1.228.500	28.500
Cavadinha	221.750	221.750	-
Centro Comercial Maringá	45.500	45.500	-
Chã da Lomba da Cruz, n.º 22	93.100	93.100	-
Condessa Paço Vitorino, n.º 435	46.050	46.050	-
Edifício Campo da Vinha, Bloco E	12.000	12.000	-
Edifício Refúgio, Bloco-B Rotunda do Vau	106.500	106.500	-
EN 252 - Rua da Casa Queimada, 6 - 6 A	193.950	193.950	-
Rua de Gandra, n.º 182-184-188	122.850	122.850	-
Av. João de Deus, n.º 410	75.100	75.100	-
Av. 29 de Março, n.º 100	72.250	72.250	-
Estrada da Beira, E.N. 17, n.º 35	62.150	62.150	-
Estrada das Pedreiras	216.550	216.550	-
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala	1.508.600	1.508.600	-
Rua do Espírito Santo, n.º 42 A	35.000	35.000	-
Rua do Vigário Geral, n.º 23	238.750	238.750	-
Rua do Centro Empresarial, Lote B4	412.550	412.550	-
Rua Manuel Almeida Passos, n.º 32 e 3 - A	89.890	89.890	-
Rua 15, Lote 125	12.000	12.000	-
Gaveto das Ruas Angola, Princesa e Av. República	41.500	41.500	-
Av. de Francelos, n.º 800	63.100	63.100	-
Impasse à R. Alexandre Herculano, Celula C	69.350	69.350	-
Jardim dos Forcados Amad. de Azambuja, n.º 5	260.000	260.000	-
Largo da Feira, n.º 5	58.000	58.000	-
<i>a transportar</i>	<i>20.743.893</i>	<i>20.772.393</i>	<i>28.500</i>

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Continuação	
			Diferença (B)-(A)	
<i>Transporte</i>	<i>20.743.893</i>	<i>20.772.393</i>	<i>28.500</i>	
Largo das Hortas, n.º 228	26.000	26.000	-	
Largo do Espírito Santo, n.º 3	50.500	50.500	-	
Largo do Tombeirinho e Rua Dr. António Cajigal	43.750	43.750	-	
Largo Gandara, Urbanização Sopete, Bloco 5	55.100	55.100	-	
Lomba do Carro, n.º 59	107.150	107.150	-	
Loteamento Rica Fé, n.º 71	4.825	4.825	-	
Av. 1.º de Maio, Km 80.3 - Loureira	92.900	92.900	-	
Lugar da Caniveta, n.º 117	52.340	52.340	-	
Lugar da Igreja, Lote1	63.350	63.350	-	
Lugar da Ladeira	146.300	146.300	-	
Lugar de Arcos	113.000	113.000	-	
Lugar de Berredo - Geraz do Minho	126.700	126.700	-	
Lugar de Bolfeta	242.500	242.500	-	
Lugar de Boqueiro (Zona Industrial), Lote 1	582.515	582.515	-	
Lugar de Dume - Lamas	117.065	117.065	-	
Lugar de Espinheira	222.000	222.000	-	
Lugar de Leital	135.150	135.150	-	
Lugar de Mata de Rande	40.950	40.950	-	
Lugar de Mourisca	39.100	39.100	-	
Lugar de Mozes, n.º 75	101.235	101.235	-	
Lugar de Outeiro, Bloco B, Edf. Central Park I	80.150	80.150	-	
Lugar de Porto de Vacas	130.000	130.000	-	
Lugar de Rato, Lote 2	27.200	27.200	-	
Lugar de Santiago, n.º 147	61.900	61.900	-	
Lugar de Sub-Vila	59.950	59.950	-	
Lugar de Travesso 2	61.500	61.500	-	
Lugar do Alto da Bandeira, Lote 1	383.450	383.450	-	
Lugar do Calvário	151.750	151.750	-	
Lugar do Picoto, Lote 17 - Oliveira Azeméis	64.400	64.400	-	
Lugar do Reguengo do Alqueidão ou Valada	90.157	90.157	-	
Lugar do Romão, n.º 8	147.750	147.750	-	
Lugar do Tombeirinho	85.750	85.750	-	
Rua S. Mamede 1888 - Lustosa	72.250	72.250	-	
Macieira da Mata, Rua da Pimenta, n.º 11,15	43.600	43.600	-	
Quinta da Alçada, Lote 38 - Marrazes	66.985	66.985	-	
Moinhos da Barosa - Barosa - Leiria	30.130	30.130	-	
Moradia Rua Dr. Tomás de Aquino, n.º 72	96.500	96.500	-	
Urbanização das Areias, Lote 5	140.500	140.500	-	
Rua do Cabecinho - Sto. Amaro da Boiça	141.550	141.550	-	
Lugar do Poio do Senhor - Escalhão	19.553	19.553	-	
Pátio das Meloas, n.º 5	33.000	33.000	-	
Praceta à Rua Barão do Linho, CC Verde Sintra	8.495	8.495	-	
Praceta D. Álvaro Vaz de Almada, n.º 10	54.950	54.950	-	
Praceta da Liberdade, Lote 43	60.350	60.350	-	
Praceta da Quintinha, Lote Cc 4	485.000	485.000	-	
Praceta João Álvares Fagundes, Lote 6	65.350	65.350	-	
Praceta dos Navegadores, Lote 116	71.500	71.500	-	
Praceta José Romão, n.º 21	53.550	53.550	-	
Praceta Ribeiro Sanches, n.º 11, Casquilhos	91.200	91.200	-	
Pralongamento Rua Antero Quental 22	87.000	87.000	-	
<i>a transportar</i>	<i>26.071.742</i>	<i>26.100.242</i>	<i>28.500</i>	

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>26.071.742</i>	<i>26.100.242</i>	<i>28.500</i>
Quinta da Piedade, 2ª Fase, Lote 44	79.700	79.700	-
Quinta da Travessa do Grou, n.º 3	88.600	88.600	-
Quinta da Várzea, n.º 8	64.165	64.165	-
Quinta das Correias, Lote 16	114.301	114.301	-
Quinta das Lágrimas, Lote 1	146.203	146.203	-
Quinta de São Miguel, Lote 11	71.549	71.549	-
Quinta do Gato Bravo	203.818	180.350	(23.468)
Quinta do Seixo, Pedras Salgadas	83.000	83.000	-
R. Fundadores do Airese, Loteamento Urbaires 119	54.500	54.500	-
R. 1.º de Maio, Edifício Serrada do Pinhal	83.010	83.010	-
R. Brito e Cunha, n.º 519	252.550	252.550	-
R. da Liberdade, n.º 46	131.350	131.350	-
R. de Marte, n.º 7	88.550	88.550	-
R. de São Filipe, Lote 11 - Bloco A	69.950	69.950	-
R. do Miosóti, n.º 159 a 223	384.850	384.850	-
R. do Quintal, Lote 13-B	65.653	65.653	-
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo	458.650	458.650	-
Rotunda do Vau, E.N. 124, Av. V6, Edifício Refúgio	132.000	132.000	-
Rua 1.º de Dezembro, n.º 10	180.000	180.000	-
Rua 1.º de Maio, n.º 45 (Edifício Atenas)	87.250	87.250	-
Rua 20 de Abril, n.º 21	35.050	35.050	-
Rua 25 de Abril, n.º 13 e 15	50.000	50.000	-
Rua 9 da Zona Industrial da Varziela, Lote 1	1.285.800	1.285.800	-
Rua Agostinho Cabral, n.º 34	116.950	116.950	-
Rua Alexandre Herculano, n.º 247	216.450	216.450	-
Rua Almada Negreiros, n.º 15	70.800	70.800	-
Rua Alves Redol, Lote 133	49.750	49.750	-
Rua Alexandre Herculano, 16	64.000	64.000	-
Rua Américo da Silva Marinho, n.º 14	97.400	97.400	-
Rua Ana Branca, CCI 21505	25.800	25.800	-
Rua António José de Almeida, n.º 36	452.600	452.600	-
Rua António Matos Bonita, n.º 8	69.419	69.419	-
Rua António Pimenta Elias, n.º 276/296/308	55.250	55.250	-
Rua Arcebispo Pereira Bilhano, n.º 133	14.500	14.500	-
Rua Armindo Nogueira, n.º 71	51.850	51.850	-
Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto, n.º 25	158.750	158.750	-
Rua Aureliano Lima, n.º 68 e 72	51.350	51.350	-
Zona Industrial Qta. do Mocho Rua B - Pavilhão n.º 4	180.650	180.650	-
Rua Beco dos Matos, n.º 65	60.950	60.950	-
Rua Bento Gonçalves, n.º 7	73.800	73.800	-
Rua Bordalo Pinheiro, Lote 2	26.850	26.850	-
Rua Bordalo Pinheiro, Lote 27	48.100	48.100	-
Rua Calouste Gulbenkian, n.º 1	347.250	347.250	-
Rua Cambo Les Bains, n.º 6	74.175	74.175	-
Rua Camilo Castelo Branco	24.500	24.500	-
Rua Capitão Salgueiro Maia, Lote 8	53.980	53.980	-
Rua Capitão Tenente Oliveira e Carmo, n.º 10	42.900	42.900	-
Rua Carlos Augusto dos Santos, Lote 39	35.250	35.250	-
Rua Carlos da Maia, n.º 32	88.150	88.150	-
Rua Casal do Cabo em Gaveto com Rua do Cemitério	167.946	167.946	-
<i>a transportar</i>	<i>33.001.609</i>	<i>33.006.642</i>	<i>5.032</i>

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>33.001.609</i>	<i>33.006.642</i>	<i>5.032</i>
Rua Central da Corga, n.º 196	98.450	98.450	-
Rua Cidade da Beira, n.º 1	82.150	82.150	-
Rua Cidade de Faro, n.º 59	66.600	66.600	-
Rua Cidade de La Guardia, n.º 39	30.150	30.150	-
Rua Cidade do Porto, n.º 79 a 89	24.050	24.050	-
Rua Conde Alto Mearim, n.º 1197	36.500	36.500	-
Rua Conselheiro Figueiredo Leal, n.º 7 a 13 A	70.300	70.300	-
Rua Cooperativa de Pego Negro, n.º 111	57.700	57.700	-
Rua Coronel Cândido Teles, Bloco D	76.750	76.750	-
Rua Coronel Ernesto Melo Antunes, n.º 15	170.108	170.108	-
Rua D. Afonso Henriques, n.º 217	681.450	681.450	-
Rua D. Afonso Henriques, n.º 2567	4.500	4.500	-
Rua D. Afonso Henriques, n.º 620	10.600	10.600	-
Rua D. Brites, n.º 9	23.850	23.850	-
Rua D. João de Castro, n.º 99 - A	87.100	87.100	-
Rua D. João I, n.º 4	146.500	146.500	-
Rua da Avelosa - Lugar da Portelada	44.875	44.875	-
Rua da Corredoura	41.600	41.600	-
Rua da Covilhã, n.º 18	139.300	139.300	-
Rua da Electricidade, n.º 9 - Vale do Cobro	60.750	60.750	-
Rua da Escola Secundária, n.º 12 - Bloco 4	36.950	36.950	-
Rua da Esperança, n.º 20	105.000	105.000	-
Rua da Figueira da Foz, n.º 28	342.050	342.050	-
Rua da Fonte, n.º 14	152.000	152.000	-
Rua da Granja	143.550	143.550	-
Rua da Igreja Velha, n.º 71 - Edifício Souto Meão	52.850	52.850	-
Rua da Independência, n.º 285	62.650	62.650	-
Rua da Indústria, n.º 70	11.000	11.000	-
Rua da Lagoinha de Trás, n.º 89	118.200	118.200	-
Rua da Lavandeira, n.º 11	447.250	447.250	-
Rua da Liberdade, n.º 20 - B	70.000	70.000	-
Rua da Palmeira - Quinta da Bela Vista	44.900	44.900	-
Rua da Rasa, n.º 702	166.000	166.000	-
Rua da Ribeira dos Bogueiros, n.º 103	216.200	216.200	-
Rua da Rodela, n.º 4	30.027	30.027	-
Rua da Saúde, n.º 149	67.500	67.500	-
Rua da Sede	31.351	31.351	-
Rua da Zambujeira - Alcanadas	163.800	163.800	-
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupa II	491.000	491.000	-
Rua de Angola, Lote 41	68.150	68.150	-
Rua de Angola, n.º 24	77.250	77.250	-
Rua de Coruche, n.º 13, Entrada n.º 13 B	109.125	109.125	-
Rua de Évora, n.º 5	44.350	44.350	-
Rua de Goa, n.º 2	49.000	49.000	-
Rua de Jorgim, n.º 50 e 66	37.825	37.825	-
Rua de Pina, n.º 50	69.490	69.490	-
Rua de Requeixos, n.º 108 - Bloco F	106.425	106.425	-
Rua de S.Gonçalo, n.º 319	224.800	224.800	-
Rua de São João Batista, n.º 1287	78.750	78.750	-
Rua de São Paio, n.º 220	22.600	22.600	-
<i>a transportar</i>	<i>38.594.934</i>	<i>38.599.966</i>	<i>5.032</i>

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>38.594.934</i>	<i>38.599.966</i>	<i>5.032</i>
Rua de São Teotónio	5.150	5.150	-
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sous	105.550	105.550	-
Rua Direita, n.º 22	71.900	71.900	-
Rua do Baixeiro, n.º 17	91.100	91.100	-
Rua do Barroco - Cto. Emp. do Barroco, n.º 174 e 214	211.050	211.050	-
Rua do Cabecinho, n.º 77	91.500	91.500	-
Rua do Campo Alegre, 46	48.100	48.100	-
Rua do Carmo, n.º 219	58.000	58.000	-
Rua do Condestável	289.050	289.050	-
Rua do Ferral, Lote 3	135.000	135.000	-
Rua do Funil	52.250	52.250	-
Rua do Grupo Os Módicos, 32, Bloco C1	74.250	74.250	-
Rua do Moinho n.º 6	42.300	42.300	-
Rua do Mulato, n.º 5	62.400	62.400	-
Rua do Padrão, S/N	31.750	31.750	-
Rua do Palmeiral, Lote 3	23.000	23.000	-
Rua do Rosário, n.º 22	72.550	72.550	-
Rua do Salão Frio, n.º 18 - Chalé Maria Vitória	93.950	93.950	-
Rua do Sembrano, n.º 19	159.450	159.450	-
Rua do Vale Formoso, n.º 88	84.600	84.600	-
Rua Dom Rolim, n.º 32	53.000	53.000	-
Rua dos Combatentes da Grande Guerra, n.º 67	65.200	65.200	-
Rua dos Lourenços, n.º 39	118.000	118.000	-
Rua dos Lusíadas, n.º 9 C e 9 D - Bairro do Matadouro	29.000	29.000	-
Rua dos Miosótis, n.ºs 279, 301, 341	1.383.100	1.383.100	-
Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FJ	87.000	87.000	-
Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FB	83.400	83.400	-
Rua Dr. Coutinho Pais, n.º 29	116.650	116.650	-
Rua Dr. António Almeida, 38	269.450	269.450	-
Rua Dr. Eurípedes Cachim, 1-A, 1-B e 3-B	58.500	58.500	-
Rua Dr. Francisco Sá Carneiro, Bloco B	103.895	103.895	-
Rua Dr. Francisco Sá Carneiro, n.º 300	78.000	78.000	-
Rua Dr. Guilherme Nunes Godinho, n.º 374	69.655	69.655	-
Rua Dr. João Lemos, Bloco 1	53.400	53.400	-
Rua Dr. Leonardo Coimbra	111.850	111.850	-
Rua Dr. Luís Ataíde, n.º 7	80.500	80.500	-
Rua Dr. Manuel Pacheco Nobre, n.º 23	125.600	125.600	-
Rua Dr. Ramos, n.º 274	763.000	763.000	-
Rua Dr. Renato Araújo, n.º 347 - Edifício Laranjeira	5.000	5.000	-
Rua Dr. Simão da Cunha, n.º 36	40.750	40.750	-
Rua Dr. Tomás de Aquino, Lote 4	155.800	155.800	-
Rua Dr. Virgílio Ferreira, n.º 1	91.600	91.600	-
Rua Durbalino Laranjeira, n.º 23	22.850	22.850	-
Rua Elias Moreira Neto	107.750	107.750	-
Rua Ernesto Veiga de Oliveira, n.º 15 B	82.650	82.650	-
Rua Escola Vila Chã	38.000	38.000	-
Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28 C	30.250	30.250	-
Rua Ferreira de Lemos, S/N, Bloco 1	206.150	206.150	-
Rua Fialho Almeida, n.º 5	81.500	81.500	-
Rua Figueira da Foz, 36 - Antuzede	94.000	94.000	-
<i>a transportar</i>	<i>45.003.334</i>	<i>45.008.366</i>	<i>5.032</i>

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>45.003.334</i>	<i>45.008.366</i>	<i>5.032</i>
Rua Fonseca Dias, n.º 509	91.050	91.050	-
Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral, n.º 107 AO	68.550	68.550	-
Rua General Humberto Delgado, n.º 1	45.750	45.750	-
Rua General Morais Sarmiento, n.º 17	72.550	72.550	-
Rua Gerardo Pereira Ruiz, n.º 1	180.000	180.000	-
Rua Gomes Eanes Azurara, n.º 54	76.250	76.250	-
Rua Guilherme Marconi, n.º 10	123.350	123.350	-
Rua Infantaria 16, n.º 115	173.300	173.300	-
Rua Jaime Cortesão, n.º 4 e Av. Copacabana	224.200	224.200	-
Rua Jardim de Valdecidos, n.º 11 A	66.050	66.050	-
Rua João de Araújo Correia, n.º 7	106.350	106.350	-
Rua João de Deus, n.º 18 e 22	20.500	20.500	-
Rua João Gil, n.º 5	53.500	53.500	-
Rua João Martinho, n.º 1	56.700	56.700	-
Rua João Martins Bandeira, n.º 23	53.450	53.450	-
Rua Joaquim António Miranda, n.º 31	46.000	46.000	-
Rua José Cardoso Pires, n.º 3, 3A, 3B, 3C e 3D	67.500	67.500	-
Rua José Germano da Cunha, n.º 9 e 13	29.600	29.600	-
Rua José Régio, Banda 1, Impasse B, Lote C	40.500	40.500	-
Rua José Teixeira de Castro, Lote 78	81.600	81.600	-
Rua José Vicente da Silva, n.º 131	314.250	314.250	-
Rua La Reole, n.º 6 e 16	4.200	4.200	-
Rua Luís de Camões, n.º 126	161.050	161.050	-
Rua Luís de Camões, n.º 43 e 43 A	127.350	127.350	-
Rua Manuel de Arriaga, Lote 1393	405.600	405.600	-
Rua Manuel Parada, n.º 13	56.400	56.400	-
Rua Maria Carlota de Oliveira, Lote 90	116.150	116.150	-
Rua Maria Helena Lucas Mendes, n.º 7	99.150	99.150	-
Rua Maria Judite de Carvalho, n.º 11 B, Ed. Arco Íris	124.000	124.000	-
Rua Maria Matos, Lote 40	54.850	54.850	-
Rua Marquês de Pombal, Lote 33	137.500	137.500	-
Rua Movimento das Forças Armadas, n.º 49	64.350	64.350	-
Rua Narciso Ferreira, n.º 85	88.900	88.900	-
Rua Olival do Senhor, A - Edifício Sossego	54.900	54.900	-
Rua Pablo Neruda, Lote 36	29.500	29.500	-
Rua Padre António Vieira, n.º 71 - Braga	98.950	98.950	-
Rua Principal, n.º 37	87.240	87.240	-
Rua Principal	145.200	145.200	-
Rua Prof. Doutor Fernando Carvalho Rodrigues, n.º 12	34.650	34.650	-
Rua Prof. Egas Moniz, n.ºs 10, 10 A e 10 B	82.750	82.750	-
Rua Professor Cândido, n.º 26	29.000	29.000	-
Rua Professor Santos Nunes, n.º 27, 29, 31 e 35	104.500	104.500	-
Rua Roberto Ivens, n.º 752 e 752-A	175.750	175.750	-
Rua Santiago, n.º 151	52.100	52.100	-
Rua Vale de Álvaro, E. N. 103-7, n.º 30	101.900	101.900	-
Rua Vítor Manuel Correia Isidoro, n.º 7	26.000	26.000	-
Santa Catarina, n.º 8 e 9	46.800	46.800	-
São Pedro Ribeiro Guimarães, Qta da Boavista, Lote	78.000	78.000	-
Sítio em Vales	186.350	186.350	-
Tapada dos Corralinhos, Lote 7	107.015	107.015	-
<i>a transportar</i>	<i>49.874.439</i>	<i>49.879.471</i>	<i>5.032</i>

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>49.874.439</i>	<i>49.879.471</i>	<i>5.032</i>
Terra das Ilhas	19.150	19.150	-
Terreirinho das Peças, n.º 3	30.500	30.500	-
Torre da Medronheira, Lote 2	87.400	87.400	-
Travessa Padre Manuel Guimarães, n.º 5, 7 e 9	62.500	62.500	-
Travessa da Poça da Barca, n.º 81	62.200	62.200	-
Travessa da Rua das Hortinhas, n.º 6 e 8	32.400	32.400	-
Travessa das Areias, n.º 53	45.050	45.050	-
Travessa de Fróis, n.º 23 a 27	52.750	52.750	-
Travessa do Cepo, n.º 16	52.700	52.700	-
Urb. de Vilamoura, Terraços do Pinhal, Lote 2	281.500	281.500	-
Urb. Jardim Olarias - R. Alexandre Giusti, Lote 39	59.500	59.500	-
Urb. Lapinha, Praceta Francisco Sande Lemos, Lote 14	30.000	30.000	-
Urb. Quinta de St. António, n.º 58	60.200	60.200	-
Urbanização Cidadela de Aveiro, n.º 26	3.400	3.400	-
Urbanização da Barrada, Lote 116, Edif. Panorâmico	85.500	85.500	-
Urbanização da Quinta do Seminário, Lote 78	82.250	82.250	-
Urbanização da Quinta do Sol, Lote 27	108.500	108.500	-
Urbanização das Leiras, Lote 80, Bloco A	147.800	147.800	-
Urbanização do Loreto, Lote 6	75.570	75.570	-
Urbanização Quinta da Formiga, Lote 2	4.400	4.400	-
Urbanização Urbanil R. Francisco Costa n.º 17	63.000	63.000	-
Urbanização Urbiares, Lote 115	6.700	6.700	-
Vale de Ana Justa, na Estrada Principal	186.350	186.350	-
Vale do Alecrim	120.400	120.400	-
Rua D. Afonso V - Edifício Refúgio	141.500	141.500	-
Zona das Act. Econ. Chamusca, Lote 36 a 39	1.402.450	1.402.450	-
Zona Industrial da Poupá - Santo Tirso	386.350	386.350	-
Rua das Maçarocas , Abrunheira Business Center	729.000	729.000	-
Urbanização Quinta da Alçada , Lote 40	315.050	315.050	-
Quinta Verde, Lote 4	299.894	299.894	-
Av. das Comunidades V3, Ed. Jardins da Rocha	472.000	472.000	-
Zona Industrial da Maia 1 - Lote 102/103	1.359.150	1.359.150	-
Zona Industrial de Cantanhede , Lote 127	1.387.000	1.387.000	-
Matosinhos, Av. da República, 590 594 e 598	1.908.600	1.908.600	-
E.N. 10, Km 42 - Vale Cerejeira	1.633.500	1.633.500	-
Av. Eng. Adelino Amaro da Costa, 34	426.100	426.100	-
Rua Manuel José Silva, Lote 4	571.000	571.000	-
Zona Industrial II, Lote 37/38/39	598.800	598.800	-
Rua do Shopping, 149/159	115.100	115.100	-
Rua Pedro Homem de Mello, 81 e 95	293.700	293.700	-
Total - Construções acabadas	63.673.352	63.678.385	5.032
Direitos			
Praça Armando Pimentel, n.º 300 a 344	114.750	114.750	-
Praça Armando Pimentel, n.º 30 a 68	185.500	185.500	-
Praceta Cidade da Praia, n.º 194	130.500	130.500	-
Total - Direitos	430.750	430.750	-
Adiantamentos por compra de imóveis			
Av. da República, n.º 1921	239.743	207.000	(32.743)
Av. João XXI, n.º 72	250.148	265.000	14.852
Avenida do Tamega, n.º 60	52.148	48.700	(3.448)
<i>a transportar</i>	<i>542.038</i>	<i>520.700</i>	<i>(21.338)</i>

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	542.038	520.700	(21.338)
Estrada Nacional n.º 8	212.555	120.200	(92.355)
Lugar do Assento, Lote 24	490.919	531.500	40.581
Lugar de Carreira	168.195	158.950	(9.245)
Lugar da Quebrada	266.295	155.500	(110.795)
Lugar de Outeiro	1.877.195	1.701.500	(175.695)
Lugar do Parrinho, Rua do Condestável	196.148	190.450	(5.698)
Monte ou Eidos Novos	84.295	67.950	(16.345)
Quinta do Perú, Lote 104	859.573	865.000	5.427
Regueira da Portela	154.000	147.450	(6.550)
Rua António Costa, n.º 48 (Antigo Lote 9)	224.291	220.850	(3.441)
Rua Arco do Carvalhão, n.º 142 a 142 B	95.148	96.000	852
Rua Bernardino Machado, n.º 61	168.548	161.800	(6.748)
Rua D. Afonso Henriques, n.º 217	328.386	315.000	(13.386)
Rua da Igreja - Condomínio Lagoas de S. José II	197.521	159.500	(38.021)
Rua da Igreja, n.º 109 e 121	538.295	474.800	(63.495)
Rua da Ribeira Brava, n.º 24	109.148	157.500	48.352
Rua da Urbanização, n.º 60	169.590	91.900	(77.690)
Rua das Olaias, n.º 192	210.148	189.000	(21.148)
Rua das Roçadas, Lote D	72.295	60.500	(11.795)
Rua de Alcobaça, n.º 32	219.295	194.050	(25.245)
Rua de Celanova, n.º 24	170.148	133.500	(36.648)
Rua de Gerales, n.º 428	90.295	47.100	(43.195)
Rua Dr. Sousa Martins, Lote 17 - Casal do Álamo	205.148	213.500	8.352
Rua José Leite de Vasconcelos, Lote 814	147.674	142.700	(4.974)
Rua São João de Brito, n.º 128	87.695	26.200	(61.495)
Santa Cruz ou Porto de Areia	280.148	218.100	(62.048)
Travessa do Calvário, n.º 72	148.995	138.250	(10.745)
Travessa do Taxa n.º 2, 4 e 6	65.148	71.250	6.102
Urbanização das Campinas, Av. de Portugal, Lote 43	101.795	99.000	(2.795)
Zoio	76.148	83.600	7.452
Subtotal - adiantamentos por compra de imóveis	8.557.071	7.753.300	(803.771)
Total da carteira	101.270.391	100.471.653	(798.738)

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, numa base distribuída ao longo do tempo, 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	225.277.280	-	(71.460.750)	-	-	-	153.816.530
Diferença em subscrições e resgates	(979.738)	-	19.501.340	-	-	-	18.521.602
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	(56.315.919)	-	-	-	(3.771.357)	-	(60.087.276)
Resultados do período	(3.771.357)	-	-	-	3.771.357	(1.335.848)	(1.335.848)
SOMA	164.210.266	-	(51.959.410)	-	-	(1.335.848)	110.915.008
Nº de unidades de participação	22.527.728	-	(7.146.075)				15.381.653
Valor unidade participação	7,2893	-	-				7,2109



Nota 3 – Ativos imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020									
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização
									Município País
1 - IMOVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA									
1.1. Terrenos									
1.1.1. Urbanizados									
Arrendados									
Portela das Maunças e Moinho (Emp. Tennis Club Empr.)	451	30-12-2013	128.500	15-09-2020	150.600	15-09-2020	153.000	151.800	Loures Portugal
Vale do Trabuco, Lote 5 - Urb. Casa do Vale	338	30-12-2013	248.007	15-07-2020	243.800	15-07-2020	246.300	245.050	Barreiro Portugal
Não Arrendados									
Bom Retiro, Lote 80	786	30-12-2013	761.080	14-02-2020	708.000	14-02-2020	791.000	749.500	Vila Franca de Xira Portugal
Casal da Robala, São Julião	16.200	30-12-2013	944.250	15-07-2020	714.600	15-07-2020	723.000	718.800	Figueira da Foz Portugal
Casal Pombeiro	736	28-03-2016	319.669	14-02-2020	276.000	14-02-2020	282.000	279.000	Azambuja Portugal
Cavadinha	1.269	30-12-2013	26.690	15-09-2020	38.000	15-09-2020	38.100	38.050	Maia Portugal
Costa do Agro	580	30-12-2013	26.890	15-07-2020	27.000	15-07-2020	28.600	27.800	Oliveira do Bairro Portugal
Costa do Agro, Olã	774	30-12-2013	44.465	15-07-2020	38.000	15-07-2020	38.100	38.050	Oliveira do Bairro Portugal
Estação à Farrapa, Lote 1	1.128	30-12-2013	82.103	25-03-2020	59.000	25-03-2020	60.000	59.500	Reguengos de Monsaraz Portugal
Estação à Farrapa, Lote n.º 3	495	30-12-2013	45.799	25-03-2020	50.000	25-03-2020	51.000	50.500	Reguengos de Monsaraz Portugal
Estr. Porta da Canoa, Couvelha, S/N	5.810	30-12-2013	66.670	25-03-2020	40.100	25-03-2020	43.000	41.550	Anadia Portugal
Estrada Nacional n.º 267	11.340	30-12-2013	375.465	15-07-2020	160.000	15-07-2020	162.000	161.000	Monchique Portugal
Estrada Nacional, n.º 206 - Lote 13	623	30-12-2013	82.943	14-02-2020	81.000	14-02-2020	95.000	88.000	Vila do Conde Portugal
Estrada Nacional, n.º 206 - Lote 12	490	30-12-2013	84.079	14-02-2020	75.000	14-02-2020	79.100	77.050	Vila do Conde Portugal
Gaveto Rua Vale Carneiro e Rua Carlos Manuel Casca	478	30-12-2013	387.500	14-02-2020	328.000	14-02-2020	338.000	333.000	Mafra Portugal
Lugar de Gainde, Lote 30 - Lote 29	237	30-12-2013	24.700	15-07-2020	22.000	15-07-2020	23.700	22.850	Guimarães Portugal
Lugar de Gainde, Lote 30 - Lote 30	1.463	30-12-2013	240.925	15-07-2020	204.600	15-07-2020	209.000	206.800	Guimarães Portugal
<i>a transportar</i>								3.288.300	



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

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



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

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
								Localização	País
Transporte								Município	
									10.314.011
Quinta dos Arcos - São Brás e São Lourenço	9.000	30-12-2013	1.281.250	14-02-2020	698.000	14-02-2020	731.000	Elvas	Portugal
R. Amélia Rey Colaço e R. Ivone Silva, Lote 3	642	30-12-2013	171.688	15-07-2020	112.000	15-07-2020	118.900	Sesimbra	Portugal
R. do Cruzeiro, Lote 4	1.085	30-12-2013	313.000	25-03-2020	279.000	25-03-2020	280.700	Leiria	Portugal
R. dos Juncals, Lote 3 - Urb. Qt. das Perdizes	374	30-12-2013	159.078	14-02-2020	133.000	14-02-2020	145.000	Sobral de Monte Agraço	Portugal
Rua 30 de Junho	1.800	30-12-2013	240.900	25-03-2020	217.000	25-03-2020	228.100	Pombal	Portugal
Rua Conselheiro Figueiredo Leal, Lote 2	10.140	30-12-2013	258.750	25-03-2020	182.000	25-03-2020	188.600	Alpiarça	Portugal
Rua D. José Cárcamo Lobo, Lote 3	472	30-12-2013	624.080	15-07-2020	506.200	15-07-2020	516.600	Barreiro	Portugal
Rua D. José Cárcamo Lobo	460	30-12-2013	513.428	15-07-2020	407.700	15-07-2020	416.000	Barreiro	Portugal
Rua da Mata Nacional, Lote 1 e 3	700	30-12-2013	174.700	25-03-2020	147.630	25-03-2020	156.000	Leiria	Portugal
Rua da Romeira	510	30-12-2013	13.000	25-03-2020	23.400	25-03-2020	24.000	Coimbra	Portugal
Rua das Matas - Coimbra	1.006	30-12-2013	242.846	15-07-2020	143.000	15-07-2020	157.700	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua do Condestável	1.875	30-12-2013	235.980	15-07-2020	178.000	15-07-2020	190.400	São João da Madeira	Portugal
Rua do Malcozinhado, n.º 1, Lote 1	347	30-12-2013	171.000	25-03-2020	124.200	25-03-2020	137.000	Chamusca	Portugal
Rua do Vau, n.º 526	500	30-12-2014	180.193	15-07-2020	152.300	15-07-2020	163.000	Santo Tirso	Portugal
Rua dos Melhoramentos - Costa do Agro	800	30-12-2013	59.305	15-07-2020	41.000	15-07-2020	48.000	Oliveira do Bairro	Portugal
Rua dos Pimentas	2.360	28-12-2016	43.306	25-03-2020	39.000	25-03-2020	41.200	Marinha Grande	Portugal
Rua Egas Moniz, Lote 1, 2 e 3	3.382	28-12-2015	1.162.562	25-03-2020	690.000	25-03-2020	705.000	Vila Nova de Paiva	Portugal
Rua Joaquim Magalhães, n.º 34	242	30-12-2013	27.750	25-03-2020	23.000	25-03-2020	24.200	Alpiarça	Portugal
Rua Raúl Brandão, Lote 121	432	28-12-2015	110.151	15-07-2020	101.400	15-07-2020	102.700	Palmela	Portugal
Rua Silva Porto, n.º 3	608	12-05-2016	778.402	25-03-2020	379.000	25-03-2020	396.000	Faro	Portugal
Ruas Camilo Castelo Branco, Lugar do Casal - Lote 2	2.982	30-12-2013	444.375	15-07-2020	354.000	15-07-2020	380.300	Ovar	Portugal
Ruas Camilo Castelo Branco, Lugar do Casal - Lote 1	2.372	30-12-2013	367.205	15-07-2020	324.600	15-07-2020	343.000	Ovar	Portugal
Lugar do Monte - Touguinhó - Lote 1	2.151	30-12-2013	431.577	14-02-2020	402.900	14-02-2020	445.600	Vila do Conde	Portugal
Lugar do Monte - Touguinhó - Lote 5	3.681	30-12-2013	864.283	14-02-2020	723.000	14-02-2020	811.900	Vila do Conde	Portugal
Lugar do Monte - Touguinhó - Lote 3	4.111	28-12-2016	809.849	14-02-2020	675.300	14-02-2020	753.075	Vila do Conde	Portugal
a transportar									17.594.313



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

Continuação									
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização
									Município Pais
Transporte								17.594.313	
Lugar do Monte - Touguinhó - Lote 78	1.099	28-12-2016	290.998	14-02-2020	217.000	14-02-2020	247.100	232.050	Vila do Conde Portugal
Urb. Encosta da Lezíria - Lote 134	1.428	30-12-2013	434.280	14-02-2020	304.000	14-02-2020	318.000	311.000	Azambuja Portugal
Urb. Encosta da Lezíria - Lote 138	408	30-12-2013	124.080	14-02-2020	94.000	14-02-2020	100.000	97.000	Azambuja Portugal
Urbanização Quinta da Amizade, Lote 211	1.050	30-12-2014	310.448	15-07-2020	175.500	15-07-2020	197.900	186.700	Setúbal Portugal
Urbanização Quinta da Amizade, Lote 241	1.050	28-12-2015	259.093	15-07-2020	162.900	15-07-2020	173.400	168.150	Setúbal Portugal
Urbanização Quinta de Santo António, Lote 23	500	30-12-2013	31.300	25-03-2020	25.000	25-03-2020	26.800	25.900	Mação Portugal
Urbanização Quinta de Sto. António - Mação - Lote 7	3.080	30-12-2013	160.400	25-03-2020	154.000	25-03-2020	161.600	157.800	Mação Portugal
Urbanização Quinta de Sto. António - Mação - Lote 5	2.816	30-12-2013	138.700	25-03-2020	113.900	25-03-2020	123.000	118.450	Mação Portugal
Urbanização Quinta do Paraíso, n.º 8	441	30-12-2013	546.600	14-02-2020	459.000	14-02-2020	486.000	472.500	Elvas Portugal
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores - Lote 343	420	30-12-2013	398.375	15-07-2020	372.400	15-07-2020	404.600	388.500	Palmela Portugal
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores - Lote 200	1.560	30-12-2013	216.900	15-07-2020	171.000	15-07-2020	187.200	179.100	Palmela Portugal
Vale da Estrada	4.000	28-12-2016	161.067	25-03-2020	100.000	25-03-2020	113.500	106.750	Águeda Portugal
Vale de Geões - Lourinhã - Lote 18	3.748	30-12-2013	1.344.119	14-02-2020	1.067.000	14-02-2020	1.152.000	1.109.500	Lourinhã Portugal
Vale de Geões - Lourinhã - Lote 24	3.110	30-12-2013	1.208.273	14-02-2020	923.000	14-02-2020	956.000	939.500	Lourinhã Portugal
Vale de Lobo - Regato, Lote 7	436	28-12-2016	34.446	25-03-2020	33.000	25-03-2020	33.500	33.250	Ourense Portugal
Lugar do Picoto, Lote 3	3.250	30-07-2015	304.962	25-03-2020	256.000	25-03-2020	260.000	258.000	Oliveira de Azeméis Portugal
Cucujães, Oliveira de Azeméis	1.743	30-07-2015	524.202	25-03-2020	399.000	25-03-2020	400.000	399.500	Oliveira de Azeméis Portugal
1.1.2. Não Urbanizados									
Arrendados									
Quinta do Vale de EL-Rei - Mata do Bordalo	218.789	30-12-2013	111.595	25-03-2020	82.500	25-03-2020	85.000	83.750	Vila Nova de Foz Côa Portugal
Não Arrendados									
Lugar da Quinta da Condeixa - Águas Frias	2.570	30-12-2013	79.350	15-07-2020	51.400	15-07-2020	51.400	51.400	Chaves Portugal
Casal dos Aromas - Algarvias	69.840	30-12-2013	378.000	25-03-2020	412.700	25-03-2020	431.000	421.850	Tomar Portugal
a transportar									
23.334.963									



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

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



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

Continuação									
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Localização	
								Município	Pais
Transporte									
								Valor do Imóvel	28.117.838
Santa Catarina, n.º 8 e 9	2.360	30-12-2013	8.700	15-09-2020	5.800	15-09-2020	6.490	Tomar	Portugal
Seada	900	30-12-2013	63.485	25-03-2020	49.500	25-03-2020	52.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Terra das Ilhas	4.000	30-12-2013	79.845	15-09-2020	58.400	15-09-2020	66.000	Torres Vedras	Portugal
Lugar de Nadais - Escapães	1.100	30-12-2013	37.680	15-07-2020	31.000	15-07-2020	31.800	Santa Maria da Feira	Portugal
Vale da Estrada	1.400	28-12-2016	472	25-03-2020	42.800	25-03-2020	49.000	Águeda	Portugal
Vale de Trás - Casais do Júlio	2.670	30-12-2013	87.600	25-03-2020	68.000	25-03-2020	68.000	Peniche	Portugal
Vale Praxis	320	30-12-2013	30.000	14-02-2020	28.000	14-02-2020	29.000	Torres Vedras	Portugal
Vigia	37.000	30-12-2013	34.700	25-03-2020	30.000	25-03-2020	31.670	Castelo Branco	Portugal
Vimioso - Chás	227.400	30-12-2013	271.175	15-07-2020	165.800	15-07-2020	169.500	Vimioso	Portugal
1.4. Construções Acabadas									
1.4.1 Arrendadas									
Habitação									
Av. da Restauração, Núcleo D - Edif. 2	104	30-12-2013	64.490	15-09-2020	58.000	15-09-2020	63.000	Alcochete	Portugal
Rua Mariana Coelho da Bernarda, Bloco A - 1.º Dto.	60	30-12-2013	37.650	15-09-2020	41.930	15-09-2020	45.900	Alcobaça	Portugal
Avenida de Santa Maria, n.º 18	216	30-12-2013	68.248	15-09-2020	80.100	15-09-2020	85.000	Sintra	Portugal
Avenida do Parque, n.º 58	95	30-12-2013	59.307	15-09-2020	68.000	15-09-2020	74.000	Sintra	Portugal
Avenida José Estevão, n.º 718	540	30-12-2013	84.930	15-09-2020	95.000	15-09-2020	112.300	Ílhavo	Portugal
Avenida Padre Himalaia, n.º 17	88	30-12-2013	52.175	15-09-2020	83.000	15-09-2020	89.000	Amadora	Portugal
Avenida Vítor Gallo, n.º 105	95	30-12-2013	41.200	15-09-2020	38.670	15-09-2020	39.800	Marinha Grande	Portugal
Av. José Estevão, n.º 213	17	30-12-2013	7.160	15-09-2020	4.200	15-09-2020	5.000	Ílhavo	Portugal
Estrada dos Ciprestes, n.º 141	92	30-12-2013	74.400	25-03-2020	62.400	25-03-2020	62.600	Setúbal	Portugal
Rua António Gedeão, Bloco E	109	30-12-2013	56.833	15-09-2020	69.500	15-09-2020	72.000	Gondomar	Portugal
Avenida dos Extremos, n.º 29	105	30-12-2013	62.875	15-09-2020	61.200	15-09-2020	64.000	Braga	Portugal
Impasse Ilha Graciosa, n.º 3	97	30-12-2013	63.888	15-09-2020	79.100	15-09-2020	89.000	Sintra	Portugal
a transportar									
									29.380.568



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

|--|



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

|--|



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

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
								Valor do Imóvel	Localização Município País
<i>Transporte</i>								33.845.023	
Rua Tristão Vaz Teixeira, n.º 7	58	30-12-2013	43.828	15-09-2020	61.000	15-09-2020	62.200	61.600	Sintra Portugal
Trav. Fernando Pessoa, n.º 182	98	30-12-2013	98.037	15-09-2020	101.200	15-09-2020	105.000	103.100	Matosinhos Portugal
Travessa do Monte Xisto, n.º 38	104	30-12-2013	67.597	15-09-2020	89.000	15-09-2020	92.500	90.750	Vila Nova de Gaia Portugal
Travessa Poça da Barca, n.º 83	76	30-12-2013	64.143	15-09-2020	60.000	15-09-2020	60.500	60.250	Vila do Conde Portugal
Urbanização do Outeiro, n.º 227	152	30-12-2013	96.310	25-03-2020	103.000	25-03-2020	120.600	111.800	Vila Nova de Famalicão Portugal
Urbanização Jardim de Cima, n.º 8	125	30-12-2013	89.700	25-03-2020	88.000	25-03-2020	92.100	90.050	Santarém Portugal
Av. Candido Madureira, n.º 90 A 94	230	30-12-2013	279.850	15-09-2020	268.941	15-09-2020	305.700	287.321	Tomar Portugal
Avenida de Ftares, n.º 43 (Ex. Lote 164), 1.º A	85	30-12-2013	69.908	15-09-2020	67.000	15-09-2020	75.900	71.450	Sintra Portugal
Avenida José Almada Negreiros, Lote 30	71	30-12-2013	31.778	15-07-2020	27.200	15-07-2020	27.800	27.500	Molta Portugal
Avenida José da Silva Leite, n.º 148	307	30-12-2013	300.893	25-03-2020	322.000	25-03-2020	325.800	323.900	Montijo Portugal
Avenida Mestre Lima de Freitas, n.º 46	94	30-12-2013	81.808	25-03-2020	93.600	25-03-2020	94.500	94.050	Setúbal Portugal
Avenida Santa Maria, n.º 24	78	30-12-2013	60.988	15-09-2020	62.000	15-09-2020	63.900	62.950	Sintra Portugal
Br. dos Cucos, Lote 22	180	30-12-2013	106.500	15-09-2020	92.000	15-09-2020	97.000	94.500	Sobral de Monte Agraço Portugal
EN 252 - Rua da Casa Queimada, 6 - 6 A - N	133	30-12-2013	115.248	25-03-2020	107.300	25-03-2020	109.900	108.600	Palmela Portugal
EN 252 - Rua da Casa Queimada, 6 - 6 A - B	110	30-12-2013	93.285	25-03-2020	82.800	25-03-2020	87.900	85.350	Palmela Portugal
Av. João de Deus, n.º 410	117	30-12-2013	75.595	25-03-2020	73.200	25-03-2020	77.000	75.100	Valongo Portugal
Impasse à R. Alexandre Herculanio, Celula C	70	30-12-2013	55.683	15-09-2020	67.700	15-09-2020	71.000	69.350	Sintra Portugal
Largo do Espírito Santo, n.º 3	79	30-12-2013	46.834	15-09-2020	49.000	15-09-2020	52.000	50.500	Azambuja Portugal
Largo Gandara, Urbanização Sopete, Bloco 5	80	30-12-2013	52.614	15-09-2020	54.000	15-09-2020	56.200	55.100	Póvoa de Varzim Portugal
Lugar de Outeiro, Bloco B, Edif. Central Park I	111	30-12-2013	71.315	25-03-2020	76.000	25-03-2020	84.300	80.150	Vila Nova de Famalicão Portugal
Macieira da Mata, Rua da Pimenta, n.º 11,15	219	30-12-2013	49.656	15-09-2020	42.200	15-09-2020	45.000	43.600	Vila do Conde Portugal
Quinta da Alçada, Lote 38 - Marrazes	128	30-12-2013	70.950	15-09-2020	65.000	15-09-2020	68.970	66.985	Leiria Portugal
Urbanização das Areias, Lote 5	225	30-12-2013	141.756	15-09-2020	136.000	15-09-2020	145.000	140.500	Lourinhã Portugal
Praceta João Álvares Fagundes, Lote 6	110	30-12-2013	56.741	15-09-2020	64.000	15-09-2020	66.700	65.350	Alenquer Portugal
Praceta dos Navegadores, Lote 116	127	30-12-2013	78.583	15-09-2020	69.000	15-09-2020	74.000	71.500	Alenquer Portugal
<i>a transportar</i>								36.236.329	



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

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
								Município	Localização
Transporte									



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	Continuação	
								Município	País
Transporte							38.696.384		
Rua da Ribeira dos Bogueiros, n.º 103	105	30-12-2013	207.680	15-09-2020	207.000	15-09-2020	225.400	Cascais	Portugal
Rua da Sede	101	30-12-2013	16.950	15-09-2020	15.100	15-09-2020	16.303	Marinha Grande	Portugal
Rua de Angola, Lote 41	115	30-12-2013	67.874	25-03-2020	66.500	25-03-2020	69.800	Palmela	Portugal
Rua de Angola, n.º 24	75	30-12-2013	46.483	15-09-2020	72.500	15-09-2020	82.000	Sintra	Portugal
Rua de Goa, n.º 2	77	30-12-2013	60.205	15-09-2020	49.000	15-09-2020	49.000	Estremoz	Portugal
Rua de São João Batista, n.º 1287	112	30-12-2013	70.405	25-03-2020	78.500	25-03-2020	79.000	Guimarães	Portugal
Rua do Baixeiro, n.º 17	144	30-12-2013	99.575	15-09-2020	87.000	15-09-2020	95.200	Aveiro	Portugal
Rua do Ferral, Lote 3	201	30-12-2013	147.700	15-09-2020	130.000	15-09-2020	140.000	Oliveira de Azeméis	Portugal
Rua do Grupo Os Múdicus, 32, Bloco C1	100	30-12-2013	72.200	25-03-2020	68.000	25-03-2020	80.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua do Moinho n.º 6	81	28-03-2016	59.660	25-03-2020	42.000	25-03-2020	42.600	Setúbal	Portugal
Rua do Vale Formoso, n.º 88	100	30-12-2013	57.300	15-09-2020	84.200	15-09-2020	85.000	Porto	Portugal
Rua Dom Rolim, n.º 32	85	30-12-2013	52.700	15-09-2020	52.000	15-09-2020	54.000	Azambuja	Portugal
Rua dos Miosótsis, n.º 279, 301, 341 - A	916	30-12-2013	581.495	15-09-2020	681.800	15-09-2020	740.300	Porto	Portugal
Rua dos Miosótsis, n.º 279, 301, 341 - R	556	30-12-2013	477.472	15-09-2020	640.000	15-09-2020	656.700	Porto	Portugal
Rua Dr. Coutinho Pais, n.º 29	103	30-12-2014	94.585	15-09-2020	113.000	15-09-2020	120.300	Sintra	Portugal
Rua Dr. Tomás de Aquino, Lote 4	212	30-12-2013	155.515	15-09-2020	145.000	15-09-2020	166.600	Aveiro	Portugal
Rua Fialho Almeida, n.º 5	85	30-12-2013	63.052	15-09-2020	80.000	15-09-2020	83.000	Amadora	Portugal
Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral, n.º 107 AO	105	30-12-2013	75.513	25-03-2020	68.400	25-03-2020	68.700	Palmela	Portugal
Rua General Humberto Delgado, n.º 1	64	30-12-2013	47.165	25-03-2020	45.200	25-03-2020	46.300	Seixal	Portugal
Rua Gerardo Pereira Ruiz, n.º 1	148	30-12-2013	131.552	15-09-2020	175.000	15-09-2020	185.000	Mafra	Portugal
Rua Gomes Eanes Azurara, n.º 54	95	30-12-2013	88.219	25-03-2020	70.500	25-03-2020	82.000	Montijo	Portugal
Rua João Martins Bandeira, n.º 23	78	30-12-2013	61.215	25-03-2020	52.800	25-03-2020	54.100	Seixal	Portugal
Rua José Régio, Banda 1, Impasse B, Lote C	82	30-12-2013	38.430	15-09-2020	40.000	15-09-2020	41.000	Vila Franca de Xira	Portugal
Rua José Vicente da Silva, n.º 131	92	30-12-2013	60.683	15-09-2020	63.400	15-09-2020	65.000	Paredes	Portugal
Rua Manuel de Arriaga, Lote 1393 - A	264	30-12-2013	273.718	25-03-2020	247.100	25-03-2020	263.500	Sesimbra	Portugal
a transportar							42.179.035		

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

[illegible]



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

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
								Município	Localização
Transporte							46.033.490		País
Rua Inês de Castro, 17 A, 17 C, Ed. Trade Center	101	30-12-2013	97.343	15-09-2020	83.700	15-09-2020	86.000	Amadora	Portugal
Rua Marquesa do Cadaval, n.º 120	68	30-12-2013	44.257	15-09-2020	38.000	15-09-2020	45.300	Gondomar	Portugal
Urbanização do Salgueiral, Lote 103	99	30-12-2013	9.400	25-03-2020	14.000	25-03-2020	16.000	Guimarães	Portugal
Alto da Relvinha, Lote 3	109	30-12-2013	71.700	15-09-2020	68.800	15-09-2020	69.990	Coimbra	Portugal
Zona Industrial de Espinho - Silvalde	1.440	30-12-2013	715.810	25-03-2020	606.500	25-03-2020	630.000	Espinho	Portugal
Av. 5 de Outubro, n.º 13	368	30-12-2013	406.050	15-09-2020	284.400	15-09-2020	298.000	Aveiro	Portugal
Av. General Craveiro Lopes, n.º 75	76	30-12-2013	79.110	15-09-2020	58.000	15-09-2020	59.000	Vendas Novas	Portugal
Av. Luísa Todi, n.º 279	51	30-12-2013	53.346	25-03-2020	44.600	25-03-2020	48.500	Setúbal	Portugal
Av. Miguel Bombarda, n.º 39	178	30-12-2013	161.002	15-09-2020	131.000	15-09-2020	137.300	Amadora	Portugal
Av. Povoença, n.º 11	622	30-12-2013	216.770	25-03-2020	204.000	25-03-2020	231.700	Viana do Castelo	Portugal
Avenida Infante D. Henrique, n.º 89	277	30-12-2013	507.470	25-03-2020	303.000	25-03-2020	319.700	Viseu	Portugal
Edifício Refúgio, Bloco-B Rotunda do Vau	110	30-12-2013	67.268	15-09-2020	63.000	15-09-2020	64.000	Portimão	Portugal
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala	728	30-12-2013	342.600	25-03-2020	291.200	25-03-2020	304.000	Figueira da Foz	Portugal
Rua Manuel Almeida Passos, n.º 32 e 3 - A	175	30-12-2013	96.375	15-09-2020	88.000	15-09-2020	91.780	Braga	Portugal
Largo das Hortas, n.º 228	45	30-12-2013	25.975	15-07-2020	25.000	15-07-2020	27.000	Guimarães	Portugal
Lugar da Caniveta, n.º 117	116	30-12-2013	66.250	15-09-2020	51.200	15-09-2020	53.480	Figueira da Foz	Portugal
Lugar da Ladeira	562	30-12-2013	156.710	15-09-2020	139.400	15-09-2020	153.200	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar de Berredo - Geraz do Minho	1.000	30-12-2013	175.495	15-09-2020	124.400	15-09-2020	129.000	Póvoa de Lanhoso	Portugal
Lugar de Boqueiro (Zona Industrial), Lote 1	3.630	30-12-2013	847.500	15-09-2020	563.630	15-09-2020	601.400	Miranda do Corvo	Portugal
Lugar de Dume - Lamas	375	30-12-2013	150.980	15-09-2020	116.000	15-09-2020	118.130	Braga	Portugal
Lugar de Mozes, n.º 75 - A	62	30-12-2013	42.310	15-09-2020	35.520	15-09-2020	36.100	Armamar	Portugal
Lugar de Mozes, n.º 75 - F	60	30-12-2013	47.260	15-09-2020	36.400	15-09-2020	37.650	Armamar	Portugal
Pátio das Meloas, n.º 5	102	30-12-2013	37.828	15-09-2020	33.000	15-09-2020	33.000	Almada	Portugal
Praceta D. Álvaro Vaz de Almada, n.º 10	72	30-12-2013	54.080	15-09-2020	54.900	15-09-2020	55.000	Vila Franca de Xira	Portugal
Quinta da Piedade, 2.ª Fase, Lote 44	82	30-12-2014	107.026	15-09-2020	79.400	15-09-2020	80.000	Vila Franca de Xira	Portugal
a transportar							49.664.630		

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

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
								Município	Localização
<i>Transporte</i>									
							49.664.630		
R Fundadores do Airense, Loteamento Urbiares 119	100	30-12-2013	51.940	25-03-2020	54.100	25-03-2020	54.900	Palmela	Portugal
R Brito e Cunha, n.º 519	303	30-12-2013	274.105	15-09-2020	250.000	15-09-2020	255.100	Matosinhos	Portugal
R de São Filipe, Lote 11 - Bloco A	720	30-12-2013	79.825	25-03-2020	68.300	25-03-2020	71.600	Palmela	Portugal
R Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo	59	30-12-2013	30.182	15-09-2020	34.000	15-09-2020	39.300	Gondomar	Portugal
Rotunda do Vau, E.N. 124, Av. V6, Edifício Refúgio	154	30-12-2013	39.645	15-09-2020	57.000	15-09-2020	61.000	Portimão	Portugal
Rua 9 da Zona Industrial da Varziela, Lote 1	2.410	30-12-2013	1.469.855	15-09-2020	1.270.600	15-09-2020	1.301.000	Vila do Conde	Portugal
Rua António Pimenta Elias, n.º 276/296/308	103	30-12-2013	56.153	25-03-2020	54.000	25-03-2020	56.500	Valongo	Portugal
Zona Industrial Qta. do Mocho Rua B - Pavilhão n.º 4	489	30-12-2013	227.150	25-03-2020	169.000	25-03-2020	192.300	Santarém	Portugal
Rua Calouste Gulbenkian, n.º 1	333	30-12-2013	435.735	15-09-2020	345.500	15-09-2020	349.000	Porto	Portugal
Rua Camilo Castelo Branco	31	30-12-2014	29.070	25-03-2020	24.000	25-03-2020	25.000	Guimarães	Portugal
Rua Carlos da Maia, n.º 32	60	30-12-2013	92.000	15-09-2020	86.000	15-09-2020	90.300	Lisboa	Portugal
Rua Cidade de La Guardia, n.º 39	110	30-12-2013	35.160	15-09-2020	30.000	15-09-2020	30.300	Póvoa de Varzim	Portugal
Rua D. Afonso Henriques, n.º 217	176	30-12-2013	141.536	15-09-2020	142.700	15-09-2020	155.000	Cascais	Portugal
Rua D. Brites, n.º 9	30	30-12-2013	23.000	15-09-2020	23.000	15-09-2020	24.700	Sintra	Portugal
Rua da Figueira da Foz, n.º 28	1.244	30-12-2013	393.400	25-03-2020	342.000	25-03-2020	342.100	Figueira da Foz	Portugal
Rua da Granja - A	2.284	30-12-2013	102.000	25-03-2020	78.000	25-03-2020	78.500	Vale de Cambra	Portugal
Rua da Granja - C	2.284	30-12-2013	90.240	25-03-2020	64.600	25-03-2020	66.000	Vale de Cambra	Portugal
Rua da Liberdade, n.º 20 - B	74	30-12-2013	71.180	15-09-2020	68.000	15-09-2020	72.000	Almada	Portugal
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupia II	1.500	30-12-2013	611.513	15-07-2020	440.000	15-07-2020	520.900	Santo Tirso	Portugal
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sous	84	30-12-2013	42.540	15-09-2020	41.000	15-09-2020	42.600	Paredes	Portugal
Rua do Campo Alegre, 46	43	30-12-2013	27.895	15-09-2020	24.000	15-09-2020	26.800	Porto	Portugal
Rua Elias Moreira Neto	100	30-12-2013	140.057	15-09-2020	101.500	15-09-2020	114.000	Paredes	Portugal
Rua Ferreira de Lemos, S/N, Bloco 1	253	30-12-2013	253.510	14-02-2020	197.300	14-02-2020	215.000	Santo Tirso	Portugal
Rua Infantaria 16, n.º 115	185	30-12-2013	208.000	15-09-2020	172.000	15-09-2020	174.600	Lisboa	Portugal
Rua José Cardoso Pires, n.º 3, 3A, 3B, 3C e 3D	74	30-12-2013	81.463	25-03-2020	67.200	25-03-2020	67.800	Barreiro	Portugal
<i>a transportar</i>							53.979.680		

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

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Continuação	
									Município	País
Transporte										
Travessa das Areias, n.º 53	84	30-12-2013	60.925	25-03-2020	44.100	25-03-2020	46.000	45.050	Vila Nova de Gaia	Portugal
Vale do Alecrim	281	30-12-2013	125.895	25-03-2020	120.200	25-03-2020	120.600	120.400	Palmela	Portugal
Zona Industrial da Poupá - Santo Tirso	1.360	30-12-2013	573.394	15-07-2020	346.400	15-07-2020	369.600	358.000	Santo Tirso	Portugal
EN 10, Km 42 - Vale Cerejeira - A	1.044	30-07-2015	1.123.567	15-09-2020	799.000	15-09-2020	807.000	803.000	Setúbal	Portugal
EN 10, Km 42 - Vale Cerejeira - G	490	30-07-2015	526.423	15-09-2020	399.000	15-09-2020	403.000	401.000	Setúbal	Portugal
Rua Pedro Homem de Mello, 81 e 95	107	30-07-2015	424.509	15-09-2020	272.400	15-09-2020	315.000	293.700	Porto	Portugal
Serviços										
Av. Agostinho Ribeiro, n.º 171	54	30-12-2013	46.630	15-09-2020	42.300	15-09-2020	43.000	42.650	Felgueiras	Portugal
Avenida Alcaldes de Faria, n.º 397	47	30-12-2013	43.680	15-09-2020	33.950	15-09-2020	35.000	34.475	Barcelos	Portugal
Condessa Paço Vitorino, n.º 435	175	30-12-2013	48.195	25-03-2020	45.100	25-03-2020	47.000	46.050	Vila Nova de Gaia	Portugal
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala	1.407	30-12-2013	699.950	25-03-2020	492.900	25-03-2020	508.000	500.450	Figueira da Foz	Portugal
Rua de S.Gonçalo, n.º 319	362	30-12-2013	236.910	25-03-2020	209.600	25-03-2020	240.000	224.800	Guimarães	Portugal
Rua Luís de Camões, n.º 43 e 43 A	263	30-12-2013	137.348	25-03-2020	123.600	25-03-2020	131.100	127.350	Seixal	Portugal
Av. das Comunidades V3, Ed. Jardins da Rocha	373	25-02-2015	645.263	15-09-2020	471.000	15-09-2020	473.000	472.000	Portimão	Portugal
E.N. 10, Km 42 - Vale Cerejeira	797	30-07-2015	646.121	15-09-2020	425.000	15-09-2020	434.000	429.500	Setúbal	Portugal
Zona Industrial II, Lote 37/38/39	1.451	30-07-2015	684.942	15-09-2020	586.600	15-09-2020	611.000	598.800	Penafiel	Portugal
Industrial										
Lugar de Rato, Lote 2	91	30-12-2013	23.430	25-03-2020	25.000	25-03-2020	29.400	27.200	Vila Nova de Famalicão	Portugal
Rua do Barroco - Cto. Emp. do Barroco, n.º 174 e 214	1.043	30-12-2013	214.655	15-09-2020	211.000	15-09-2020	211.100	211.050	Matosinhos	Portugal
Rua das Maçarocas , Abrunheira Business Center	1.453	25-02-2015	876.873	15-09-2020	728.000	15-09-2020	730.000	729.000	Sintra	Portugal
Outros										
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupá II	52	30-12-2013	10.430	15-07-2020	9.900	15-07-2020	11.200	10.550	Santo Tirso	Portugal
a transportar								59.454.705		

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

Continuação										
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
Transporte								59.454.705		
Zona Industrial da Poupá - Santo Tirso	87	30-12-2013	18.253	15-07-2020	28.000	15-07-2020	28.700	28.350	Santo Tirso	Portugal
1.4.2 Não Arrendadas										
Habitação										
Rua 25 de Abril, n.º 21-A	139	30-12-2013	60.450	15-09-2020	54.179	15-09-2020	56.400	55.290	Torres Novas	Portugal
Rua Antero de Quental, n.º 12	97	30-12-2013	71.498	25-03-2020	76.300	25-03-2020	76.400	76.350	Palmela	Portugal
Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28	150	30-12-2013	79.200	15-09-2020	71.000	15-09-2020	71.300	71.150	Campo Maior	Portugal
Travessa Filipa Vilhena, n.º 51	91	30-12-2013	42.305	25-03-2020	48.000	25-03-2020	54.000	51.000	Valongo	Portugal
Moradia Lugar do Ribeiro, Golães	87	30-12-2013	37.835	25-03-2020	28.000	25-03-2020	29.800	28.900	Fafe	Portugal
Alameda 25 de Abril, n.ºs 2 e 2 A	52	30-08-2016	48.962	18-12-2020	34.000	18-12-2020	34.000	34.000	Seixal	Portugal
Anarelos - Sarnadas de Rodão	441	21-12-2017	102.140	25-03-2020	102.000	25-03-2020	110.000	106.000	Vila Velha de Ródão	Portugal
Amparo - Achada de Baixo	117	28-12-2016	128.496	15-09-2020	110.000	15-09-2020	111.300	110.650	Calheta (Madeira)	Portugal
Arroio, EN125, n.º 138	94	12-05-2016	70.181	25-03-2020	59.000	25-03-2020	60.000	59.500	Tavira	Portugal
Arruamento Proj. a Rua Mestre Clara, n.º 46	10	30-12-2013	4.300	15-09-2020	3.000	15-09-2020	3.000	3.000	Maia	Portugal
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico	267	27-03-2017	170.705	25-03-2020	162.200	25-03-2020	187.000	174.600	Valença	Portugal
Avenida General Ramalho Eanes, n.º 55	107	30-12-2013	51.450	15-09-2020	46.816	15-09-2020	51.300	49.058	Castelo Branco	Portugal
Bairro do Cascalho	68	30-12-2013	30.980	25-03-2020	22.000	25-03-2020	26.100	24.050	Chaves	Portugal
Bairro do Lizardo, n.º 63	56	30-12-2013	37.510	15-09-2020	30.000	15-09-2020	30.800	30.400	Vendas Novas	Portugal
Branca, Lugar de Laginhas	44	30-12-2013	21.960	15-09-2020	14.000	15-09-2020	16.000	15.000	Albergaria-a-Velha	Portugal
Canada do Caldeira, n.º 38	142	30-12-2013	110.345	15-09-2020	82.000	15-09-2020	93.000	87.500	Vila Praia da Vitória	Portugal
Canto Ou Lugar da Choromela, n.º 10	80	12-05-2016	44.830	15-09-2020	34.440	15-09-2020	35.700	35.070	Tomar	Portugal
Chã da Lomba da Cruz, n.º 22	136	30-12-2013	120.590	15-09-2020	86.200	15-09-2020	100.000	93.100	Ponta Delgada	Portugal
Estrada da Beira, E.N. 17, n.º 35	151	28-12-2015	69.208	25-03-2020	60.300	25-03-2020	64.000	62.150	Oliveira do Hospital	Portugal
Rua do Espírito Santo, n.º 42 A	43	30-08-2016	41.470	15-09-2020	32.000	15-09-2020	38.000	35.000	Ponta Delgada	Portugal
Rua do Vigário Geral, n.º 23	286	30-12-2014	54.925	15-09-2020	234.000	15-09-2020	243.500	238.750	Ponta Delgada	Portugal
a transportar								60.923.573		



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

		Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
									Valor do Imóvel	Localização
		</								



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

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
								Município	Localização
Transporte							63.227.607		
Rua Agostinho Cabral, n.º 34	120	28-12-2016	136.300	15-09-2020	116.900	15-09-2020	117.000	Vila Viçosa	Portugal
Rua Almada Negreiros, n.º 15	75	12-05-2016	50.576	15-09-2020	66.600	15-09-2020	75.000	Sintra	Portugal
Rua Ana Branca, CCI 21505	23	30-12-2013	40.980	25-03-2020	25.000	25-03-2020	26.600	Palmela	Portugal
Rua António José de Almeida, n.º 36 - A	207	30-12-2013	295.440	25-03-2020	230.000	25-03-2020	235.200	Santa Maria da Feira	Portugal
Rua António José de Almeida, n.º 36 - C	68	30-12-2013	274.003	25-03-2020	219.000	25-03-2020	221.000	Santa Maria da Feira	Portugal
Rua António Matos Bonita, n.º 8	140	29-09-2017	67.563	15-09-2020	68.837	15-09-2020	70.000	Marinha Grande	Portugal
Rua Armando Nogueira, n.º 71	11	30-12-2013	4.688	15-09-2020	4.000	15-09-2020	4.200	Maia	Portugal
Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto, n.º 25	1.287	30-12-2013	120.830	15-09-2020	149.000	15-09-2020	168.500	Oliveira de Azeméis	Portugal
Rua Beco dos Matos, n.º 65	132	30-12-2013	69.465	11-05-2020	60.900	11-05-2020	61.000	Viana do Castelo	Portugal
Rua Bento Gonçalves, n.º 7	132	12-05-2016	78.826	15-09-2020	72.600	15-09-2020	75.000	Montemor-o-Novo	Portugal
Rua Bordalo Pinheiro, Lote 2	70	30-12-2013	26.798	15-07-2020	26.700	15-07-2020	27.000	Moita	Portugal
Rua Bordalo Pinheiro, Lote 27	148	30-12-2013	61.158	15-07-2020	47.500	15-07-2020	48.700	Moita	Portugal
Rua Cambo Les Bains, n.º 6	106	30-12-2013	75.250	15-09-2020	73.050	15-09-2020	75.300	Caldas da Rainha	Portugal
Rua Casal do Cabo em Gaveto com Rua do Cemitério	239	22-10-2018	191.774	15-09-2020	165.292	15-09-2020	170.600	Condeixa-a-Nova	Portugal
Rua Coronel Cândido Teles, Bloco D	78	30-12-2013	82.075	15-09-2020	72.000	15-09-2020	81.500	Ílhavo	Portugal
Rua D. Afonso Henriques, n.º 2567	12	30-12-2013	5.665	15-09-2020	4.500	15-09-2020	4.500	Maia	Portugal
Rua da Avelosa - Lugar da Portelada	130	30-12-2013	49.858	15-09-2020	43.750	15-09-2020	46.000	Marco de Canaveses	Portugal
Rua da Corredoura	100	30-12-2014	139.514	25-03-2020	39.200	25-03-2020	44.000	Vagos	Portugal
Rua da Fonte, n.º 14	529	30-12-2013	168.545	25-03-2020	150.000	25-03-2020	154.000	Seia	Portugal
Rua da Independência, n.º 285	148	28-12-2015	59.842	15-09-2020	59.000	15-09-2020	66.300	Gondomar	Portugal
Rua da Indústria, n.º 70	37	29-09-2017	13.974	25-03-2020	10.500	25-03-2020	11.500	Santo Tirso	Portugal
Rua da Lavandeira, n.º 11	651	30-12-2013	251.489	15-09-2020	246.000	15-09-2020	273.000	Azambuja	Portugal
Rua da Rodela, n.º 4	53	27-03-2017	38.913	15-09-2020	30.000	15-09-2020	30.053	Marinha Grande	Portugal
Rua da Saúde, n.º 149	120	30-12-2014	86.544	15-09-2020	66.000	15-09-2020	69.000	Ponte Delgada	Portugal
Rua da Sede	97	30-12-2013	16.950	15-09-2020	15.100	15-09-2020	16.199	Marinha Grande	Portugal
a transportar							65.343.897		

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020							
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2
Transporte							
Rua de Coruche, n.º 13, Entrada n.º 13 B	194	28-12-2016	118.562	15-09-2020	105.749	15-09-2020	112.500
Rua de Évora, n.º 5	92	30-12-2013	50.985	15-09-2020	43.700	15-09-2020	45.000
Rua de Jorgim, n.º 50 e 66 - CR	42	30-12-2013	11.215	15-09-2020	9.500	15-09-2020	10.750
Rua de Jorgim, n.º 50 e 66 - BN	83	30-12-2013	29.248	25-03-2020	26.400	25-03-2020	29.000
Rua de Pina, n.º 50	404	29-09-2017	83.050	15-09-2020	68.680	15-09-2020	70.300
Rua de Requeixos, n.º 108 - Bloco F - AZ	95	30-12-2013	35.765	25-03-2020	35.000	25-03-2020	35.000
Rua de Requeixos, n.º 108 - Bloco F - AV	201	30-12-2013	74.345	25-03-2020	71.100	25-03-2020	71.750
Rua de São Teotónio	14	28-03-2016	7.371	25-03-2020	5.000	25-03-2020	5.300
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sous	119	30-12-2013	22.395	15-09-2020	23.800	15-09-2020	23.800
Rua Direita, n.º 22	160	28-12-2016	106.981	15-09-2020	65.800	15-09-2020	78.000
Rua do Condestável - 1 fração	36	30-12-2014	41.695	25-03-2020	32.100	25-03-2020	35.000
Rua do Condestável - 1 fração	221	07-12-2017	271.480	15-07-2020	235.000	15-07-2020	276.000
Rua do Mulato, n.º 5	48	30-08-2016	63.159	15-09-2020	60.000	15-09-2020	64.800
Rua do Rosário, n.º 22	119	30-12-2013	112.240	15-09-2020	70.100	15-09-2020	75.000
Rua do Salão Frio, n.º 18 - Chale Maria Vitória	290	30-12-2013	103.000	15-09-2020	93.900	15-09-2020	94.000
Rua do Sembrano, n.º 19	715	28-12-2015	259.072	15-09-2020	152.900	15-09-2020	166.000
Rua dos Lourenços, n.º 39	127	22-10-2018	133.270	15-09-2020	110.000	15-09-2020	126.000
Rua dos Mosótsis, n.ºs 279, 301, 341	78	30-12-2013	28.890	15-09-2020	22.200	15-09-2020	25.200
Rua Dr. António Almeida, 38	235	30-12-2013	340.695	25-03-2020	268.900	25-03-2020	270.000
Rua Dr. Francisco Sá Carneiro, Bloco B	132	30-12-2013	112.550	15-09-2020	102.890	15-09-2020	104.900
Rua Dr. Guilherme Nunes Godinho, n.º 374	107	30-12-2014	75.182	15-09-2020	69.000	15-09-2020	70.310
Rua Dr. Luís Ataíde, n.º 7	96	30-08-2016	85.216	25-03-2020	76.300	25-03-2020	84.700
Rua Dr. Renato Araújo, n.º 347 - Edifício Laranjeira	13	30-12-2013	4.200	25-03-2020	5.000	25-03-2020	5.000
Rua Escola Vila Chã	110	30-12-2014	30.704	15-09-2020	36.000	15-09-2020	40.000
Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28 C	156	30-12-2013	35.400	15-09-2020	30.000	15-09-2020	30.500
a transportar							



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

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
								Município	Localização
Transporte									
							67.227.812		
Rua General Moraes Sarmento, n.º 17	127	30-12-2013	77.526	15-09-2020	71.000	15-09-2020	74.100	Beja	Portugal
Rua Jardim de Valdecidos, n.º 11 A	107	28-12-2015	64.788	15-09-2020	66.000	15-09-2020	66.100	Marco de Canaveses	Portugal
Rua João Gil, n.º 5	82	30-08-2016	57.123	18-12-2020	52.000	18-12-2020	55.000	Seixal	Portugal
Rua João Martinho, n.º 1	120	28-12-2016	63.660	15-09-2020	56.400	15-09-2020	57.000	Cadaval	Portugal
Rua Joaquim António Miranda, n.º 31	185	12-05-2016	62.431	15-09-2020	44.000	15-09-2020	48.000	Albergaria-a-Velha	Portugal
Rua José Teixeira de Castro, Lote 78	79	30-12-2013	21.350	15-09-2020	23.700	15-09-2020	23.700	Vila Real	Portugal
Rua La Reole, n.º 6 e 16	12	30-12-2013	4.225	25-03-2020	4.000	25-03-2020	4.400	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua Pablo Neruda, Lote 36	83	28-03-2016	25.909	25-03-2020	29.000	25-03-2020	30.000	Moita	Portugal
Rua Professor Cândido, n.º 26	108	30-12-2014	51.315	15-09-2020	27.000	15-09-2020	31.000	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Rua Vítor Manuel Correia Isidoro, n.º 7	68	30-12-2013	26.491	15-09-2020	24.000	15-09-2020	28.000	Cadaval	Portugal
Santa Catarina, n.º 8 e 9	240	30-12-2013	57.500	15-09-2020	45.600	15-09-2020	48.000	Tomar	Portugal
Sítio em Vales	539	12-05-2016	250.723	25-03-2020	180.700	25-03-2020	192.000	Viseu	Portugal
Terra das Ilhas	54	30-12-2013	26.650	15-09-2020	19.000	15-09-2020	19.300	Torres Vedras	Portugal
Terreiro das Peças, n.º 3	60	30-12-2013	40.405	15-09-2020	30.000	15-09-2020	31.000	Beja	Portugal
Travessa da Rua das Hortinhas, n.º 6 e 8	120	30-12-2013	31.150	15-09-2020	31.800	15-09-2020	33.000	Marinha Grande	Portugal
Urbanização da Barrada, Lote 116, Edif. Panorâmico	128	30-08-2016	81.890	15-09-2020	81.000	15-09-2020	90.000	Alenquer	Portugal
Urbanização das Leiras, Lote 80, Bloco A	230	30-12-2013	143.811	15-09-2020	144.600	15-09-2020	151.000	Baião	Portugal
Urbanização do Loreto, Lote 6	87	30-12-2013	66.100	15-09-2020	74.400	15-09-2020	76.740	Coimbra	Portugal
Urbanização Quinta da Formiga, Lote 2	13	30-12-2013	5.660	15-09-2020	4.200	15-09-2020	4.600	Barcelos	Portugal
Urbanização Urbaires, Lote 115	252	30-12-2013	8.676	25-03-2020	6.300	25-03-2020	7.100	Palmela	Portugal
Vale de Ana Justa, na Estrada Principal	630	30-12-2013	252.000	25-03-2020	170.700	25-03-2020	202.000	Penacova	Portugal
Comercio									
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - EC	332.800	30-12-2013	384.245	15-07-2020	365.700	15-07-2020	397.000	Valença	Portugal
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - ED	156.000	30-12-2013	253.565	15-07-2020	232.900	15-07-2020	256.100	Valença	Portugal
a transportar							69.082.382		

Handwritten signature and initials in blue ink.



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

Continuação										
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização
Transporte										
								69.082.362		
Lourosa, Centro Comercial Chafariz	44	30-12-2013	8.710	15-07-2020	12.100	15-07-2020	13.000	12.550	Santa Maria da Feira	Portugal
Rua da Mata, n.º 921	42	30-12-2013	16.085	15-07-2020	15.000	15-07-2020	15.000	15.000	Santa Maria da Feira	Portugal
Urbanização da Cascalheira, Lote 11	44	30-12-2013	36.300	25-03-2020	33.100	25-03-2020	34.000	33.550	Leiria	Portugal
Abrançãlha de Baixo, Rua do Rodrigo e Rua N. S. Fátima	123	30-12-2014	36.627	25-03-2020	32.000	25-03-2020	33.000	32.500	Abrantes	Portugal
Rua dos Bugalhais - Pisco	2.399	30-12-2013	321.100	25-03-2020	304.800	25-03-2020	305.000	304.900	Mangualde	Portugal
Arroio, EN125, n.º 138	152	12-05-2016	108.631	15-07-2020	57.000	15-07-2020	59.000	58.000	Tavira	Portugal
Av. Antonio José Gomes, n.º 39 A	203	30-12-2013	246.645	15-09-2020	201.000	15-09-2020	205.000	203.000	Almada	Portugal
Av. Benjamin Araújo, n.º 229	54	30-12-2013	27.980	15-07-2020	20.000	15-07-2020	21.400	20.700	São João da Madeira	Portugal
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31 - L	123	30-12-2013	178.845	15-07-2020	132.000	15-07-2020	132.600	132.300	Santa Maria da Feira	Portugal
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31 - B	121	30-12-2013	243.410	15-07-2020	172.400	15-07-2020	181.000	176.700	Santa Maria da Feira	Portugal
Av. Gen. Humberto Delgado n.º 4, Torre Ibérius - V	55	30-12-2013	31.716	25-03-2020	31.000	25-03-2020	33.000	32.000	Silves	Portugal
Av. Gen. Humberto Delgado n.º 4, Torre Ibérius - AC	56	30-12-2013	35.079	25-03-2020	33.000	25-03-2020	33.000	33.000	Silves	Portugal
Av. João de Deus, n.º 27	497	30-12-2013	327.350	25-03-2020	267.400	25-03-2020	272.000	269.700	Cartaxo	Portugal
Av. Luísa Todi, n.º 279	97	30-12-2013	93.783	15-07-2020	85.500	15-07-2020	92.900	89.200	Setúbal	Portugal
Av. Maria Lamas, n.º 12	208	28-12-2016	166.791	14-02-2020	165.000	14-02-2020	174.000	169.500	Sintra	Portugal
Av. Mov. das Forças Armadas, n.º 35 - CC Fontedeira	70	30-12-2013	76.350	14-02-2020	60.000	14-02-2020	60.000	60.000	Portalegre	Portugal
Av. S. Miguel, n.º 102	198	28-12-2015	189.400	15-09-2020	142.860	15-09-2020	150.300	146.580	Guarda	Portugal
Av. Dr. Lourenço Peixinho n.º 144 e 144-A - DB	35	30-12-2013	36.010	25-03-2020	26.000	25-03-2020	26.700	26.350	Aveiro	Portugal
Av. Dr. Lourenço Peixinho n.º 144 e 144-A - AG	121	30-12-2013	85.470	25-03-2020	72.100	25-03-2020	74.000	73.050	Aveiro	Portugal
Avenida Abade de Baçal, n.º 45	73	30-12-2013	101.580	14-02-2020	67.500	14-02-2020	68.000	67.750	Bragança	Portugal
Avenida D.Afonso Henriques, n.º 910	42	27-03-2017	50.439	15-09-2020	42.000	15-09-2020	49.000	45.500	Matosinhos	Portugal
Avenida Joaquim Lino dos Reis, Lotes 132 e 133 - B	61	30-12-2013	43.750	15-07-2020	36.900	15-07-2020	39.300	38.100	Palmela	Portugal
Avenida Joaquim Lino dos Reis, Lotes 132 e 133 - D	52	30-12-2013	43.603	15-07-2020	33.000	15-07-2020	33.000	33.000	Palmela	Portugal
Avenida V.3, n.º 213	175	30-12-2014	82.271	15-09-2020	61.300	15-09-2020	63.000	62.150	Portimão	Portugal
Bouça da Sobreira	1.629	30-12-2013	677.890	15-09-2020	546.420	15-09-2020	563.000	554.710	Braga	Portugal
a transportar										
								71.772.172		



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

												Continuação	
												Localização	
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Pais			
Transporte													
C. Grossista de Alb. A Velha, Rua Vista Alegre 203	91	30-12-2013	25860	25-03-2020	16000	25-03-2020	17300	16650	Albergaria-a-Velha	Portugal			
C. C. Almada Av. 25 de Abril, n.º 48 a 50-B	15	30-12-2013	10728	25-03-2020	10600	25-03-2020	11000	10800	Almada	Portugal			
Caminho da Carvalha de Baixo, n.º 63, 77 - B	245	30-12-2013	99715	25-03-2020	92000	25-03-2020	92600	92300	Gondomar	Portugal			
Caminho da Carvalha de Baixo, n.º 63, 77 - A	264	30-12-2013	105100	25-03-2020	94300	25-03-2020	99000	96650	Gondomar	Portugal			
Rua Sto. de Santo Amaro, Bloco B - Candoso	191	30-12-2013	86085	15-07-2020	71600	15-07-2020	76000	73800	Guimarães	Portugal			
Casal dos Tomazes	151	30-12-2013	106600	25-03-2020	95900	25-03-2020	96000	95950	Tomar	Portugal			
Casal Sto André,Rua José Cardoso Pires, n.º 2	2250	29-09-2020	1200000	16-09-2020	1207000	16-09-2020	1250000	1200000	Loures	Portugal			
Centro Comercial Maringá	46	30-12-2013	49100	25-03-2020	45000	25-03-2020	46000	45500	Leiria	Portugal			
Edifício Refúgio, Bloco-B Rotunda do Vau	67	30-12-2013	45587	25-03-2020	42000	25-03-2020	44000	43000	Portimão	Portugal			
Rua de Gandra, n.º 182-184-188	23	30-12-2013	155838	15-07-2020	121700	15-07-2020	124000	122850	Valongo	Portugal			
Av. 29 de Março, n.º 100	121	30-12-2013	76240	15-07-2020	72000	15-07-2020	72500	72250	Ovar	Portugal			
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala - E	395	30-12-2013	264000	15-07-2020	195100	15-07-2020	195100	195100	Figueira da Foz	Portugal			
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala - A	1946	30-12-2013	679900	15-07-2020	506900	15-07-2020	524000	515450	Figueira da Foz	Portugal			
Rua do Centro Empresarial, Lote B4	1.130	30-12-2013	460205	14-02-2020	407000	14-02-2020	418100	412550	Braga	Portugal			
Gaveto das Ruas Angola, Princesa e Av. República	32	28-03-2016	70157	15-07-2020	41000	15-07-2020	42000	41500	Vila Real de Santo António	Portugal			
Jardim dos Forcados Amad. de Azambuja, n.º 5	252	12-05-2016	343829	14-02-2020	249000	14-02-2020	271000	260000	Azambuja	Portugal			
Largo da Feira, n.º 5	96	30-12-2013	66430	15-07-2020	58000	15-07-2020	58000	58000	Aljustrel	Portugal			
Largo do Tombeirinho e Rua Dr. António Cajigal	52	30-12-2013	46420	14-02-2020	42000	14-02-2020	45500	43750	Bragança	Portugal			
Av. 1.º de Maio, Km 80.3 - Loureira	288	30-12-2013	131265	15-07-2020	89000	15-07-2020	96800	92900	Vila Verde	Portugal			
Lugar da Igreja, Lote1	757	30-12-2013	60840	25-03-2020	58000	25-03-2020	58300	58150	Oliveira de Azeméis	Portugal			
Lugar de Arcos	725	30-12-2013	141425	25-03-2020	111000	25-03-2020	115000	113000	Anadia	Portugal			
Lugar de Espinheira	1.590	30-08-2016	266350	15-09-2020	204000	15-09-2020	240000	222000	Oliveira de Azeméis	Portugal			
Lugar de Mata de Rande	98	28-12-2015	37076	25-03-2020	40000	25-03-2020	41900	40950	Felgueiras	Portugal			
Lugar de Mozes, n.º 75	48	30-12-2013	38465	25-03-2020	27800	25-03-2020	29000	28400	Armamar	Portugal			
Lugar de Santiago, n.º 147	103	30-12-2013	47982	25-03-2020	60800	25-03-2020	63000	61900	Paredes	Portugal			
a transportar											75.785.572		



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

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
								Valor do Imóvel	Localização
Transporte									75.785.572
Lugar de Sub-Vila	118	30-12-2013	95.500	15-07-2020	55.000	15-07-2020	64.900	Lousã	Portugal
Lugar do Alto da Bandeira, Lote 1	108	25-01-2019	130.000	15-09-2020	94.000	15-09-2020	108.200	Guimarães	Portugal
Lugar do Picoto, Lote 17 - Oliveira Azeméis	138	30-12-2013	65.405	25-03-2020	62.800	25-03-2020	66.000	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar do Tombeirinho	293	30-12-2013	101.200	14-02-2020	84.500	14-02-2020	87.000	Bragança	Portugal
Praceta à Rua Barão do Linho, CC Verde Sintra - P	18	30-12-2013	3.060	14-02-2020	3.465	14-02-2020	3.800	Sintra	Portugal
Praceta à Rua Barão do Linho, CC Verde Sintra - R	19	30-12-2013	3.794	14-02-2020	4.600	14-02-2020	5.125	Sintra	Portugal
Praceta da Quintinha, Lote Cc 4	1.981	30-12-2013	551.698	15-09-2020	475.000	15-09-2020	495.000	Odivelas	Portugal
Praceta Ribeiro Sanches, n.º 11, Casquilhos	332	28-12-2015	103.958	25-03-2020	90.000	25-03-2020	92.400	Barreiro	Portugal
Quinta das Lágrimas, Lote 1 - B	51	30-12-2013	95.750	15-09-2020	74.205	15-09-2020	76.700	Coimbra	Portugal
Quinta das Lágrimas, Lote 1 - A	47	30-12-2013	90.800	25-03-2020	70.500	25-03-2020	71.000	Coimbra	Portugal
Quinta do Seixo, Pedras Salgadas	3.400	30-12-2013	129.325	15-07-2020	76.000	15-07-2020	90.000	Vila Pouca de Aguiar	Portugal
R. da Liberdade, n.º 46	257	30-12-2013	132.188	15-07-2020	130.700	15-07-2020	132.000	Moita	Portugal
R. Dr. Severiano, 655 a 663 - Caminho da Carvalha de Baixo - C	415	30-12-2013	238.007	25-03-2020	205.000	25-03-2020	217.800	Gondomar	Portugal
R. Dr. Severiano, 655 a 663 - Caminho da Carvalha de Baixo - D	469	30-12-2013	223.475	25-03-2020	188.600	25-03-2020	195.000	Gondomar	Portugal
Rotunda do Vau, E.N. 124, Av. V6, Edifício Refúgio	138	30-12-2013	101.825	15-09-2020	73.000	15-09-2020	73.000	Portimão	Portugal
Rua 1.º de Dezembro, n.º 10	360	30-12-2013	214.200	15-09-2020	180.000	15-09-2020	180.000	Loures	Portugal
Rua 20 de Abril, n.º 21	34	30-08-2016	48.531	15-07-2020	34.800	15-07-2020	35.300	Barreiro	Portugal
Rua Alexandre Herculano, n.º 247	197	30-12-2013	337.100	25-03-2020	216.000	25-03-2020	216.900	Viseu	Portugal
Rua Alexandre Herculano, 16	160	30-12-2013	65.600	14-02-2020	60.000	14-02-2020	68.000	Odivelas	Portugal
Rua Capitão Tenente Oliveira e Carmo, n.º 10	100	30-12-2013	39.635	15-07-2020	40.800	15-07-2020	45.000	Barreiro	Portugal
Rua Cidade do Porto, n.º 79 a 89	48	30-12-2013	19.065	14-02-2020	22.000	14-02-2020	26.100	Braga	Portugal
Rua Conde Alto Mearim, n.º 1197	36	30-12-2014	42.499	24-01-2020	36.000	24-01-2020	37.000	Matosinhos	Portugal
Rua Conselheiro Figueiredo Leal, n.º 7 a 13A - K	112	30-12-2013	59.050	25-03-2020	51.000	25-03-2020	51.700	Alpiarça	Portugal
Rua Conselheiro Figueiredo Leal, n.º 7 a 13A - N	42	30-12-2013	22.800	25-03-2020	18.900	25-03-2020	19.000	Alpiarça	Portugal
Rua Cooperativa de Pego Negro, n.º 111	558	30-12-2013	62.360	25-03-2020	56.400	25-03-2020	59.000	Porto	Portugal
a transportar								78.245.169	

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

										Continuação	
										Localização	
										Município	País
Transporte											
Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel				
							78.245.169				
Rua Coronel Ernesto Melo Antunes, n.º 15	278	30-12-2013	200.045	15-09-2020	168.215	15-09-2020	172.000	Guarda	Portugal		
Rua D. Afonso Henriques, n.º 620	26	30-12-2013	13.365	15-07-2020	10.200	15-07-2020	11.000	São João da Madeira	Portugal		
Rua D. João de Castro, n.º 99 - A	97	28-12-2015	127.074	15-07-2020	86.900	15-07-2020	87.300	Barreiro	Portugal		
Rua da Igreja Velha, n.º 71 - Edifício Souto Meão	299	30-12-2013	52.015	25-03-2020	52.000	25-03-2020	53.700	Paredes	Portugal		
Rua da Lagoinha de Trás, n.º 89 - E	180	30-12-2013	76.105	15-07-2020	56.000	15-07-2020	64.800	Santa Maria da Feira	Portugal		
Rua da Lagoinha de Trás, n.º 89 - C	155	30-12-2013	67.710	15-07-2020	55.600	15-07-2020	60.000	Santa Maria da Feira	Portugal		
Rua da Lavandeira, n.º 11	212	30-12-2013	232.482	15-09-2020	182.000	15-09-2020	193.500	Azambuja	Portugal		
Rua da Palmeira - Quinta da Bela Vista - C	24	30-12-2013	23.810	15-09-2020	19.000	15-09-2020	19.200	Albufeira	Portugal		
Rua da Palmeira - Quinta da Bela Vista - B	32	30-12-2013	30.505	15-09-2020	25.600	15-09-2020	26.000	Albufeira	Portugal		
Rua da Rasa, n.º 702	177	30-12-2013	212.148	15-07-2020	164.000	15-07-2020	168.000	Vila Nova de Gaia	Portugal		
Rua da Zambujeira - Alcanadas	250	30-12-2013	83.700	25-03-2020	80.000	25-03-2020	83.800	Batalha	Portugal		
Rua de São Paio, n.º 220	58	22-10-2018	31.452	15-07-2020	22.000	15-07-2020	23.200	Guimarães	Portugal		
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sous	70	30-12-2013	38.730	25-03-2020	39.900	25-03-2020	40.000	Paredes	Portugal		
Rua do Cabecinho, n.º 77	760	30-12-2014	103.236	25-03-2020	88.000	25-03-2020	95.000	Porto de Mós	Portugal		
Rua do Campo Alegre, 46	36	30-12-2013	22.143	25-03-2020	21.000	25-03-2020	24.400	Porto	Portugal		
Rua do Carmo, n.º 219	84	30-12-2014	57.590	25-03-2020	56.000	25-03-2020	60.000	Ílhavo	Portugal		
Rua do Funil	80	30-12-2013	54.370	15-07-2020	49.500	15-07-2020	55.000	Esposende	Portugal		
Rua do Padrão, S/N	152	30-12-2013	43.680	15-07-2020	30.400	15-07-2020	33.100	Vila Nova de Famalicão	Portugal		
Rua do Palmeiral, Lote 3	38	30-12-2013	25.883	25-03-2020	23.000	25-03-2020	23.000	Silves	Portugal		
Rua dos Combatentes da Grande Guerra, n.º 67	111	30-12-2013	78.420	15-07-2020	61.000	15-07-2020	69.400	São João da Madeira	Portugal		
Rua dos Lusíadas, n.º 9 C e 9 D - Bairro do Matadouro	44	30-12-2013	56.730	25-03-2020	28.100	25-03-2020	29.900	Almada	Portugal		
Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FJ	85	30-12-2013	102.450	15-07-2020	85.000	15-07-2020	89.000	Figueira da Foz	Portugal		
Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FB	81	30-12-2013	98.250	15-07-2020	81.800	15-07-2020	85.000	Figueira da Foz	Portugal		
Rua Dr. Eurípides Cachim, 1-A, 1-B e 3-B	102	30-12-2013	66.650	25-03-2020	58.000	25-03-2020	59.000	Ílhavo	Portugal		
Rua Dr. Francisco Sá Carneiro, n.º 300	84	30-12-2013	88.450	14-02-2020	76.000	14-02-2020	80.000	Matosinhos	Portugal		
a transportar										79.907.427	

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

											Continuação	
											Localização	
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Pais		
Transporte												
								79.907.427				
		</										

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

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

[Handwritten signature and initials]

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

										Continuação

Em 31 de dezembro de 2020, existe um contrato promessa de compra e venda com terceiros para compra de imóveis, dos quais já existem valores pagos pelo Fundo a título de adiantamentos por compra de imóveis, bem como vinte contratos de promessa de venda em que foram recebidos valores por conta de vendas (ver Nota 13).

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	39.122.956			9.447.210
Depósitos a prazo e com pré-aviso	11.000.000	-	(11.000.000)	-
Total	50.122.956	-	(11.000.000)	9.447.210

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 290.530 euros (2019: 226.285 euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 242.917 euros (2019: 192.217 euros) pelo facto de as rendas se apresentarem de difícil cobrança (ver 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 e provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2020 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
Ajustamentos de dívidas a receber para crédito vencido	192.217	134.302	83.601	242.917
Total	192.217	134.302	83.601	242.917

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

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. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.3..

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2020, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de compra de imóveis	8.742.466	8.546.591
Operações a prazo de venda de imóveis	6.397.780	6.485.028
Contratos de opções sobre imóveis	1.834.292	1.394.972
Valores cedidos em garantia	-	-
Valores recebidos em garantia	1.296.400	908.100
Total	18.270.938	17.334.691

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

Operações a Prazo de Compra

Diversos Terrenos e Construções Acabadas (Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica e Bancária, S.A. e Montepio Investimento, S.A.) - operação a prazo de compra, celebrada em 2011, enquadrada no processo da cisão, cujo preço total contratado é de 8.546.591 euros, encontrando-se integralmente pagos adiantamentos de 100%, para os quais, por não ter sido possível formalizar as respetivas escrituras de compra, se aguarda a conclusão das diligências formais para a rescisão da promessa e devolução do valor integral do adiantamento, independentemente de variações no justo valor que possam resultar das respetivas avaliações, cujo valor médio total ascende, à data de balanço, a 7.753.300 euros, considerando-se que o risco de perda corre para o promitente vendedor, não sendo por esse motivo reconhecido nas contas do Fundo.

Operações a Prazo de Venda

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor Total da Venda	Adiantamento recebidos por conta da venda
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa	59.000	-
Rua Afonso Palmeira, n.º 73	129.100	2.500
Portela das Maunças e Moinho (Emp. Tennis Club Empr.)	130.000	31.150
Rua 9 da Zona Industrial da Varziela, Lote 1	1.300.000	-
Rua Alves Redol, Lote 133	49.750	500
Rua D. Afonso Henriques, n.º 217	401.000	15.000
Rua da Ribeira dos Bogueiros, n.º 103	208.000	10.000
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupa II	540.000	-
Rua do Grupo Os Módicos, 32, Bloco C1	74.250	1.000
Rua Gomes Eanes Azurara, n.º 54	80.000	5.000
Rua João Martins Bandeira, n.º 23	53.450	-
Rua Maria Matos, Lote 40	54.850	10.000
Rua Movimento das Forças Armadas, n.º 49	64.350	500
Urb. de Vilamoura, Terraços do Pinhal, Lote 2	295.000	44.250
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores (3 contratos)	212.500	18.500
Zona Industrial da Poupa - Santo Tirso	540.000	3.000
Matosinhos, Av. da República, 590 594 e 598	1.643.778	82.189
Zona Industrial II, Lote 37/38/39	650.000	-
Total	6.485.028	223.589

Existem no Fundo diversas situações em que o contrato de arrendamento prevê a opção de compra por parte do inquilino. Em 31 de dezembro de 2020 o valor dos imóveis nessas circunstâncias ascende a 1.394.972 euros (2019: 1.834.292 euros), cujos ajustamentos se encontram discriminados nas notas 14.2 e 14.5.

Os valores recebidos em garantia, na sua maioria, foram entregues pelos inquilinos, como garantia de cumprimento dos contratos de arrendamento associados.

Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das demonstrações financeiras

14.1 Comissões

O Fundo suporta encargos com comissões de intermediação (arrendamento e venda), comissões de gestão e depositário e ainda a taxa de supervisão paga mensalmente à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, como segue:

	2020	2019
Comissão de intermediação - Arrendamento	17.251	141
Comissão de intermediação - Venda	604.055	576.931
Comissão de gestão	2.487.337	3.303.762
Comissão de depósito	124.367	165.188
Taxa de supervisão	38.713	51.425
Total	3.271.723	4.097.447

14.2 Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

	2020	2019
Em ativos imobiliários	3.516.300	4.177.883
Outras perdas em operações correntes	1.050	6.650
Total	3.517.350	4.184.533

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potencias, no total de 1.820.346 euros (2019: 3.387.350 euros) resultantes de desvalorizações, determinadas pelas reavaliações, correspondem à diferença desfavorável entre os valores contabilísticos e o valor das médias das avaliações.
- (ii) as menos valias realizadas com alienações de ativos imobiliários totalizam 1.695.954 euros (2019: 790.533 euros).

14.3 Impostos

	2020	2019
Impostos indiretos		
Imposto de selo	166.456	221.731
Outros impostos		
Imposto municipal sobre os imóveis (IMI)	373.825	610.538
Total	540.281	832.269

A variação apresentada na rubrica de imposto de selo em 2020, justifica-se pela recente incidência deste imposto nas comissões de gestão e depositário pagas pelo Fundo à Entidade gestora e à Entidade depositária, respetivamente, conforme descrito na alínea g) da nota introdutória.

14.4 Fornecimentos e serviços externos

Os principais gastos com fornecimentos e serviços externos são os que abaixo se descrevem:

	2020	2019
Avaliações dos ativos imobiliários	1.154.325	1.067.269
Despesas de condomínio	316.284	424.229
Despesas de conservação e reparação imóveis	229.492	161.136
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	85.263	148.600
Serviços de vistoria técnica	63.473	164.669
Seguros	50.372	49.807
Certificações energéticas	36.444	25.061
Auditoria	15.375	18.450
Vigilância e segurança	11.795	12.646
Comissão de chaveiro	10.763	-
Diversos	8.245	35.888
Total	1.981.830	2.107.754

Fr. m
L-
S
A

14.5 Proveitos e ganhos correntes

	2020	2019
Juros e proveitos equiparados	7.022	115.240
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	2.249.235	4.351.347
Reversões de ajustamentos e de provisões	83.601	96.605
Rendimentos de ativos imobiliários	1.301.516	1.344.569
Outros proveitos e ganhos correntes	3.131.369	49.120
Total	6.772.744	5.956.881

O valor de juros e proveitos equiparados reflete, na sua generalidade, os juros obtidos com as aplicações a curto prazo.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.2), no montante de 1.301.988 euros (2019: 4.071.560 euros);
- (ii) às mais valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários num total de 946.447 euros (2019: 271.987 euros).

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete a diminuição da provisão para crédito vencido (ver Notas 8 e 11).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis que respeitam ao exercício de 2020 no montante total de 1.301.516 euros (2019: 1.344.569 euros).

A rubrica de outros proveitos e ganhos correntes resulta essencialmente das comissões de resgate (3.114.565 euros) contabilizadas nas operações de redução de capital ocorridas no exercício.

14.6 Outras contas de devedores

	2020	2019
Valores a receber da venda de imóveis	725.000	1.200.000
Outros devedores	3.274	3.066
Total	728.274	1.203.066

Os valores discriminados no quadro acima, refletem essencialmente valores de vendas de imóveis com acordo de pagamento a prazo.



Handwritten notes in blue ink: "P.", "L.", "S.", "h", "A." with various scribbles and arrows.

14.7 Outras contas de credores

A decomposição desta rubrica é a que se apresenta no quadro abaixo:

	2020	2019
Estado e Outros Entes Públicos	177	800
Credores por fornecimentos de serviços externos	227.823	413.984
Cauções de inquilinos	159.356	130.437
Total	387.356	545.220

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	101.270.391	114.012.941	130.590.082
Valor da Unidade de Participação	7,2109	7,2893	7,4567

Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela entidade gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n.º 2 da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, com as alterações dadas pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2020, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	54.573	13.042
Fiscalização	2.585	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	16.116	2.270
Outros	158.682	37.731
Total	231.956	53.043

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, continua a propagar-se, apesar 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, e do plano de vacinação em curso, 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 prazos seguras, designadamente no que respeita aos efeitos na evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira.

Pode, ainda assim, assinalar-se que a valorização apresentada no balanço dos imóveis em carteira, cujas últimas avaliações, sendo anteriores à declaração da pandemia, foram, entretanto, renovadas até ao final de fevereiro de 2021, apresenta, para um total de 13.532.983 euros, uma variação líquida negativa de 280.910 euros (-2.08%).

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)

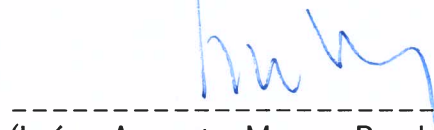
A Administração:



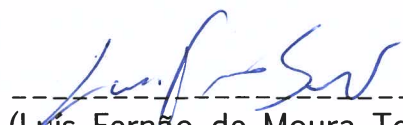
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(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-
L
Q
A
i

Relatório de Auditoria

Carteira Imobiliária

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CARTEIRA IMOBILIÁRIA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** (Fundo), gerido pela sociedade gestora Square Asset Management- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 112.485.095 euros e um total de capital próprio do fundo de 110.915.008 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.335.848 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras, que inclui 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 **CARTEIRA IMOBILIÁRIA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** em 31 de dezembro de 2020 e 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 organismos de investimento coletivo imobiliários.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo e da Sociedade gestora, nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfases

Conforme se encontra divulgado nas notas 3 e 13 do Anexo às Demonstrações Financeiras e no Relatório de Gestão, encontram-se registados nas contas do Fundo 8.546.591 euros relativos ao adiantamento integral do preço acordado num conjunto de contratos de promessa de compra, celebrados em 2011, que permanecem por executar por impedimentos ou dificuldades na realização da correspondente escritura, para os quais se aguarda a formalização, já acordada, da sua rescisão com devolução integral do valor adiantado, não sendo assim registado pelo Fundo qualquer efeito de variação do valor de mercado desses imóveis, o qual, de acordo com as mesmas regras de reavaliação aplicáveis aos imóveis em carteira, corresponderia a um total de 7.753.300 euros.

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 da COVID-19, mesmo nos primeiros meses de 2021, que foi marcado pela terceira vaga, tendo as avaliações periódicas dos imóveis integrantes da carteira sido asseguradas com normalidade, mesmo durante o período do Estado de emergência, na observância da frequência prevista no Art. 144º do RGOIC, pelo que é expectativa da Entidade gestora que, ainda que com a incerteza quanto ao potencial impacto económico e social e duração do atual estado de exceção, não existem constrangimentos relativamente à continuidade da atividade do Fundo. De assinalar que, conforme divulgado na referida nota 17, a valorização apresentada no balanço dos imóveis em carteira, cujas últimas avaliações, sendo anteriores à declaração da pandemia, foram, entretanto, renovadas até ao final de fevereiro de 2021, apresenta, para um total de 13.532.983 euros, uma variação líquida negativa de 280.910 euros (-2.08%).

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 ano 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 as situações que apresentamos de seguida:

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos

Síntese da nossa resposta aos riscos de distor- ção material mais significativos

Valorização dos imóveis que constituem a carteira

Os ativos imobiliários representam 90% do total do ativo e as valias potencias imputadas a resultados do período contribuem em 39% para o Resultado líquido obtido.

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 a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, incluindo as decorrentes da atual crise pandémica em curso, poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, consequentemente, ter impacto na valorização dos imóveis.

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

- Verificámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado, decorrentes das avaliações periciais, e averiguámos se cumpre os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário.
- Verificámos uma amostra representativa dos relatórios de avaliação e dos respetivos pressupostos utilizados, nomeadamente no que respeita aos potenciais impactos da pandemia Covid19.
- Verificámos que o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira.

- Adotámos 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.
- Verificámos as 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.

Reconhecimento do rédito – Rendimentos de ativos imobiliários

Os Rendimentos de ativos imobiliários representam cerca de 15% do total dos Proveitos.

A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas são uma área significativa de auditoria.

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

- Confirmámos a 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;
- Efetuámos testes de revisão analítica sobre a variação e a evolução mensal das rendas reconhecidas nas contas;
- Verificámos a correção especialização e o reconhecimento do rédito com rendas.

Reconhecimentos do rédito - Comissões de resgate

O ganho relativo a comissões de resgates faturadas a participantes representa cerca de 35% do total dos Proveitos.

A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a comissões de resgate são uma área significativa de auditoria.

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

- Recalculámos o valor das comissões de resgates faturadas aos participantes e confirmámos a plenitude e exatidão dos respetivos registos contabilísticos;
- Verificámos a concordância das taxas aplicadas com as previstas no Regulamento de gestão do fundo.

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

O Órgão de gestão da Sociedade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

- elaboração do Relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos 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 entidade gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade gestora, incluindo o Órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação do Fundo, incluindo o Órgão de fiscalização da Sociedade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano 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-lhes todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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 em 23/12/2019, vigorando o contrato por 3 anos.
- 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 Entidade gestora.
- 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 ou seus participantes e face à respetiva Entidade gestora, durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo, aos participantes do Fundo ou à Sociedade gestora quaisquer outros serviços.

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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, 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
carlos teixeira, noé gomes,
& associado, sroc, lda.

Noé Gonçalves Gomes (RQC n.º 498)
e representação de
CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADO, SROC, LDA. (N.º 28)
Inscrita na CMVM sob o n.º 20161383

h
b
h
h



Asset Management

