



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 789

20
22



Asset Management

Relatório de Gestão

h.
@
h

A.
@
h



Índice

Relatório de Gestão.....	3
Enquadramento Macroeconómico.....	5
Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	15
Caracterização do Fundo CA Património Crescente.....	18
Atividade do Fundo em 2022.....	22
Perspetivas para 2023.....	28
Balanço.....	31
Demonstração dos Resultados.....	33
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	35
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022.....	37
Relatório de Auditoria.....	71

h-

g
s

A
@
h



h-

D
S

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2022

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente (doravante designado CA Património Crescente), relativo ao exercício de 2022.

A.
S
@
h

L-

1. Enquadramento Macroeconómico

2022, um breve retrato do ano

Depois de dois anos fortemente impactados pela pandemia COVID-19, 2022 trouxe os primeiros sinais de recuperação para a economia nacional e mundial, com Portugal a registar um forte desempenho do PIB (6,7%), quase dobrando o valor registado pela economia europeia (3,4%). O ano foi marcado por indicadores positivos em todos os setores, com reflexo no volume de transações e no aumento da confiança dos diferentes agentes económicos.

⊕

S

A

No entanto, e fruto da invasão da Ucrânia no segundo mês de 2022, assistimos a novos constrangimentos na atividade económica mundial, que impactaram fortemente os preços da energia, das *commodities* e ao regresso da inflação a nível global – o Índice Harmonizado de Preços no Consumidor em Portugal (IHPC) atingiu os 8,1% no total do ano, a variação anual mais elevada em 30 anos. Como forma de resposta a esta subida, a política monetária dos bancos centrais alterou-se e assistimos a um aumento sucessivo das taxas de juros por parte das diferentes autoridades monetárias, como tentativa de fazer face a este fenómeno.

C

m

2022 foi também marcado pelos aumentos dos fenómenos climáticos extremos um pouco por todo o mundo, com destaque para o velho continente, onde se registou o verão mais quente de sempre, com recordes de temperatura e ondas de calor que provocaram secas e incêndios. Por último, importa referir que em 2022 ainda se mantêm desafios que transitaram do último Relatório, nomeadamente a questão do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). É fundamental, e decisivo, que a economia nacional seja capaz de executar com eficiência o PRR para poder dar resposta a desafios tão urgentes como os efeitos do envelhecimento demográfico, o aumento do preço das matérias-primas, o crescimento da produtividade e a redução da dívida pública.



L-

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- 30 de janeiro – O PS vence as eleições legislativas com maioria absoluta, **41,6%**. O PSD, principal partido da oposição, perde e o líder, Rui Rio, anuncia a sua saída.
- 7 de fevereiro – **Instabilidade política no Reino Unido** Após uma sucessão de escândalos e de demissões no seu governo, o primeiro-ministro britânico, o conservador Boris Johnson, apresenta sua renúncia em julho. Liz Truss foi oficialmente nomeada para suceder-lhe em Downing Street, mas durou apenas 44 dias no cargo. Renunciou após causar uma crise política e financeira com seu programa económico. Rishi Sunak chegou ao poder no final de outubro e é o quinto chefe de governo britânico desde o referendo do Brexit em junho de 2016
- 24 de fevereiro – **A Rússia invade a Ucrânia**. Vladimir Putin ordena a invasão da Ucrânia e abre uma crise sem precedentes desde o fim da Guerra Fria. União Europeia (UE), Reino Unido e Estados Unidos da América (EUA) impõem sanções a Moscovo, as quais endurecem, sucessivamente, enquanto fornecem apoio económico e militar à Ucrânia.
- 5 de setembro – O Governo português aprova o pacote de apoios às famílias para mitigar o impacto do aumento do custo de vida, no valor global de 2.400 milhões de euros.
- 8 de setembro – **Morte de Isabel II, Rainha de Inglaterra**. Foi a monarca com o reinado mais longo da História britânica (70 anos) só sendo superada, a nível mundial, pelo rei Luís XIV de França.
- 4 de outubro – O Twitter vende a rede social ao empresário Elon Musk por 44 mil milhões de dólares.
- 17 de outubro – O Conselho da UE adota sanções contra os responsáveis iranianos, incluindo a chamada política da moralidade, na sequência da detenção e morte da jovem Masha Amini, pelo uso incorreto do véu islâmico.
- 20 de novembro – Tem início o **Campeonato do Mundo de Futebol no Catar**, o primeiro a realizar-se no inverno. A Argentina conquista o título no mês seguinte (18 de dezembro).

D
S
A
@
h

L-

Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023

A economia portuguesa deverá crescer 1,5% (6,7% em 2022), expandindo-se a um ritmo próximo de 2% no ano seguinte. A inflação (IHPC) atingiu 8,1% em 2022, estimando-se que se verifique uma redução gradual para 5,8% em 2023.

⊕

⊖

A manutenção da inflação elevada impactou negativamente a atividade económica e o rendimento das famílias. A subida acentuada da inflação na área do euro levou o Banco Central Europeu (BCE) a iniciar um processo de normalização da política monetária com o aumento progressivo das taxas de juro, sendo expectável subidas adicionais das taxas de juros, nos próximos meses, colocam a EURIBOR a três meses, no final de 2023, em 3%.

A

⊕

A diminuição da inflação em 2023 será fundamental para o reforço da atividade económica num contexto de maior incerteza geopolítica. A importação das matérias-primas energéticas, mais caras, constitui igualmente uma diminuição de rendimento real da economia.

m

Para 2023 é importante que os aumentos de salários e das margens de lucro das empresas sejam consistentes com uma estabilização de preços, contribuindo para limitar pressões inflacionistas adicionais e preservar a competitividade externa.

O défice orçamental português diminuiu em 2022 e situa-se agora abaixo da média da área do euro. A dívida pública em percentagem do PIB, embora extremamente elevada, manteve uma trajetória descendente com a manutenção das políticas orçamentais restritivas implementadas desde os tempos da troika, projetando-se que esta evolução favorável continue nos próximos anos, permitindo uma redução sustentada deste indicador tão relevante e decisivo para a competitividade de Portugal.

Num cenário económico marcado pela inflação e estagnação do rendimento disponível, a resiliência do consumo explica-se, em parte, pelo pleno emprego no mercado de trabalho. O consumo privado nominal aumentou 12,8% em 2022, muito acima da variação do rendimento disponível (6,4%). Desta forma, a taxa de poupança em 2023 deverá reduzir para valores de 4,4%.



O crescimento da economia deverá ser contido no primeiro semestre de 2023, com a redução do consumo das famílias, adiamento dos investimentos das empresas e um abrandamento das exportações. O quadro de incerteza, a manutenção de preços de energia elevados, a redução do poder de compra e o aumento das taxas de juro serão os principais responsáveis para esta desaceleração.

Ainda assim, a economia portuguesa cresceu acima da área do euro entre 2016 e 2022. O crescimento do PIB na área do euro situou-se em 3,4% em 2022, prevendo-se que reduza para 0,5% em 2023. Desde 2019, o diferencial positivo de crescimento de Portugal face à área do euro está próximo dos três pontos percentuais e reflete diversos fatores estruturais e conjunturais, como o aumento das qualificações, a redução do endividamento e a atração do investimento estrangeiro.

Note-se que o endividamento do setor privado já se encontra mais bem posicionado face ao conjunto de países da área do euro. O crescimento do turismo tem sido igualmente preponderante para o crescimento da economia portuguesa.

Apesar de não se esperar uma resolução do conflito na Ucrânia em 2023, destaca-se ainda o facto de a economia portuguesa ser menos dependente dos fornecimentos energéticos da Rússia. Os fundos da União Europeia (EU), com destaque para o PRR, contribuem para evolução mais favorável do investimento em Portugal face à média da área do euro.

Uma perspetiva global para 2023

Em 2022 e 2023, a economia mundial foi e será fortemente impactada e condicionada pela inflação elevada, aumento das taxas de juro e incerteza geopolítica.

Para 2023 prevê-se uma ligeira contração do PIB na área do euro no primeiro trimestre (-0,1%). A variação anual estimada é de apenas 0,5% (3,4% em 2022), com uma desaceleração significativa da procura interna.

L -

Após o aumento significativo em 2022, a inflação na zona euro reduz-se a partir de 2023 com a dissipação das pressões da oferta e o enfraquecimento da procura, num quadro de normalização da política monetária dos bancos centrais. Na área do euro, a inflação atingiu os 8,4% em 2022, antecipando-se uma redução gradual para 6,3% em 2023.

Ⓢ

Mercado Imobiliário Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2022 o volume de negócios tenha alcançado valores acima dos três mil milhões de euros (+45% face a 2021).
- Apesar da guerra na Ucrânia e o aumento da inflação, 2022 foi o melhor ano de sempre em volume transacionado.
- As maiores operações foram protagonizadas pela Blackstone, Tristan Capital, Merlin Properties, Round Hill, Cppib, South, Affiaa, David Kempner, Incus Capital, Grupo Arié/Bedrock e Capital.
- A maior transação do ano, a venda do portefólio Crow (composto essencialmente por hotéis) terá rondado os 650 milhões de euros.

A

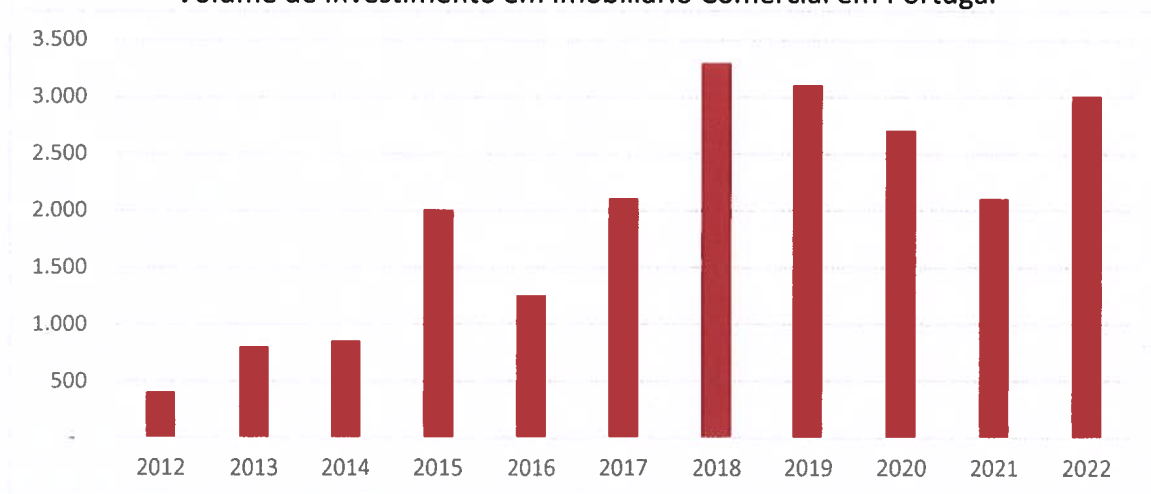
@

m

Comercial

O investimento em imobiliário comercial foi mais expressivo no segundo semestre do ano, com particular destaque para a maior transação de 2022, a venda do portefólio Crow.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: Worx, CBRE



Escritórios e Industrial

Os setores de escritórios e industrial foram os mais dinâmicos no terceiro trimestre do ano. Vários dos maiores negócios, inicialmente previstos para o segundo trimestre, transitaram para os três meses seguintes, somando 1.086 milhões. num volume total de 1.700 milhões de euros. Face ao período homólogo, reflete um aumento de 30%.

Tal como nos trimestres anteriores, as grandes operações foram as que mais contribuíram para este resultado, com as quatro maiores transações a representarem 43% do volume total. O terceiro trimestre foi fortemente influenciado pelo setor Industrial (31% do volume transacionado), com destaque para as aquisições da Blackstone do Connect Portfolio ao Novo Banco (208 milhões de euros) e de um portfólio logístico à M7 Real Estate (125 milhões de euros).

O setor de escritórios representou 45% do volume de investimento no terceiro trimestre de 2022, com a maior operação a ser concretizada pela Sonae Sierra e Bankinter Investment como compra do edifício Atrium Saldanha à Fibeira por 205 milhões de euros.

Os valores acumulados de investimento em 2022 culminaram com o setor hoteleiro a representar 31%, escritórios 22%, industrial e logística 21%, retalho 12% e por fim o setor alternativo com 11%.

Em 2023, o mercado deverá estar condicionado pelo aumento das taxas de juro, uma vez que os custos de financiamento terão, necessariamente, impacto negativo na modelagem financeira das operações.

Quadro resumo das principais transações 2022

Setor	Ativo	área (m ²)	Vendedor	Comprador	Valor (Milhões)
Hotelaria	Crow	-	ECS	DK Partners	€650
Industrial	Connect	325.000	Novo Banco	Blackstone	€208
Escritórios	Atrium Saldanha	31.224	Fibeira	Sonae Sierra/Bankinter Investment	€205
Outros	Smart Studios	2.188 beds	Smart Studios	Round Hill	€200
Industrial	Blackstone Logistics	182.000	M7	Blackstone	€125
Escritórios	Explorer Offices	21.000	Explorer	Castel Group	€110-120
Escritórios	Liberdade 195	15.227	Novo Banco	Merlin	€112.2

Mercado industrial e logístico

Apesar da elevada procura por estes ativos, assistimos a uma redução no volume de absorção YoY de 21% em 2022. O volume de arrendamentos até dezembro de 2022 atingiu 605.000 m² (2021: 765.400 m²).

A atividade anual foi principalmente concentrada na região da Grande Lisboa com 188.300 m² (32 operações).

O elevado nível de atividade do setor continua a impulsionar o investimento em ativos de qualidade, através da remodelação ou desenvolvimento de novos projetos.

Dada a escassez de ativos logísticos no mercado, o desenvolvimento especulativo continua pujante e, além do projeto da Aquila Capital na Azambuja com 116.000 m², a VGP está a desenvolver três projetos, nomeadamente em Loures (duas unidades 100% arrendadas à DHL e DPD), Sintra e Montijo, com um total de 62.000 m². A Panattoni também anunciou, no primeiro semestre de 2022, o desenvolvimento do Panattoni Porto Park, uma unidade com 75.000 m² no Grande Porto.

No contexto acima referido, as rendas *prime* no terceiro trimestre de 2022 aumentaram para €4,30/m²/mês em Lisboa. Todas as restantes zonas também registaram ligeiros aumentos. O aumento mais significativo registou-se na zona 5 de Lisboa (Sintra/Cascais) e na zona 5 do Porto (Vila Nova de Gaia), com rendas que atingiram, respetivamente, os €5,2/m²/mês e €4/m²/mês.

h-

Neste enquadramento, as *yields* do setor industrial e logística desceram 0,5 pontos percentuais, situando-se agora nos 4,75%, o valor mais baixo desde que existem registos.

D

E

Mercado de escritórios

Em Lisboa, em termos de ocupação, atingiu-se os 272.000 metros quadrados (+70% face a 2021), o melhor ano de sempre. No Porto, o comportamento esteve em linha com Lisboa, com a ocupação a exceder os 59.000 metros quadrados (+4% face a 2021), sendo igualmente um dos melhores anos de sempre.

A.

@

O mercado de escritórios da Grande Lisboa registou 57 novos contratos de arrendamento num volume de 79.570 m² no terceiro trimestre de 2022. Com um total de 162 negócios até setembro, o volume acumulado no ano (3T) foi de 247.910 m², superando já a absorção anual de 2021 e representando um crescimento de 209% face ao período homólogo.

h

A área média de ocupação aumentou para 1.530 m², em comparação com 870 m² em igual período de 2021. As localizações de escritórios em zonas secundárias atingiram a quota de absorção mais elevada (30%) no terceiro trimestre.

Considerando o volume de absorção de janeiro a setembro, o volume total de área locada concentrou-se principalmente no Parque das Nações em Lisboa (zona 5) representando 28% do total.

Os valores anuais acumulados mostram que os serviços financeiros, em termos de absorção, reuniram a maior parte da procura (33%), seguidos das TMT com 18% da área colocada.

A *vacancy rate* aumentou ligeiramente para 7,2% no terceiro trimestre de 2022, em comparação com 6,9% no trimestre anterior. Uma parte importante deste aumento é explicada pela conclusão dos dois edifícios que compõem o World Trade Center e que tinham uma área disponível de 16.400 m².

As *prime yields* do setor subiram face a 2021, cifrando-se agora em 4,5% (2021: 4%), com valores de arrendamento no *prime* CBD de €25/ m²/mês (2021: €24/ m²/mês). Espera-se que 2023 continue a evidenciar uma melhoria dos valores de renda.



Mercado do retalho

Nos próximos três anos espera-se a entrada no mercado de mais 71.500 m² de área bruta locável (ABL), incluindo o Nova Vila Retail Park e o City Center Covilhã que deverão abrir portas em 2023, bem como a ampliação do Colombo (Lisboa).

Durante o terceiro trimestre de 2022, o mercado de retalho registou mais 9.200 m² de ABL, considerando a conclusão do Lagos Retail Park, e a remodelação e ampliação do Albufeira Terrace.

No retalho de rua observaram-se 104 novas aberturas no terceiro trimestre de 2022, totalizando 310 novas aberturas até setembro, com destaque para o comércio de rua, com 62% do total das novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 19%.

As grandes unidades continuam a ser as mais populares entre os retalhistas, que representaram cerca de 16% das operações. O setor de Alimentos e Bebidas (F&B) manteve a liderança, com 42% das novas aberturas, seguido pelo setor de retalho alimentar com 17%.

As rendas *prime* permaneceram estáveis, mas devem aumentar ligeiramente em 2023, comparativamente com o segundo trimestre de 2022.

As rendas *prime* estabilizaram nos €130/m²/mês no Chiado, e subiram para €70/m²/mês no Porto. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2023.

As *prime rents* dos retail parks fixaram-se em €12/m²/mês.

O setor tem como principais *drivers* o equilíbrio entre os senhorios e os inquilinos, a readaptação dos espaços comerciais, considerando a temática da sustentabilidade e o *e-commerce*.

Mercado hoteleiro

A hotelaria, dada transação do portefólio Crow, atingiu um volume de investimento perto dos mil milhões em 2022, ficando acima dos valores de 2019. O setor representou cerca de um terço do total transacionado em Portugal, o que demonstra a sua força e vitalidade.

O Instituto Nacional de Estatística (INE) e o Banco de Portugal (BdP) divulgaram, no passado mês de novembro, as estimativas rápidas dos resultados referentes a

h-

novembro de 2022. Os valores preliminares apontam para 1,7 milhões de hóspedes e 4,2 milhões de dormidas no total do alojamento turístico, quando em novembro de 2021 tinham sido 1,4 milhões de hóspedes (+19,7%) e 3,5 milhões de dormidas (+19,4%).

D

A evolução face a novembro de 2019, mês pré-pandémico, deverá ser de -1% para hóspedes (-17 mil hóspedes) e de mais 4,3% para dormidas (+174 mil dormidas).

S

A quota das dormidas de residentes que, no total, representava 35% em novembro de 2021, passa agora para 31%.

A

Face a novembro de 2021, todas as regiões do país apresentaram evoluções positivas. A Área Metropolitana de Lisboa concentrou 33% das dormidas, seguindo-se o Algarve e o Norte (18% em ambas).

P

Relativamente aos valores acumulados até novembro passado, as exportações (19.891 milhões de euros) deverão superar o registado em igual período de 2019 (17.230 milhões de euros), correspondendo a 115,4% daquele valor. As importações (5.066 milhões de euros) situar-se-ão também acima do verificado nesse período (4.721 milhões de euros), correspondendo a 107,3% do registado até novembro de 2019.

h

No terceiro trimestre, a região de Lisboa assistiu à abertura de um hotel de 5 estrelas em Cascais (oeste de Lisboa) e um de 4 estrelas no centro da cidade. Em Faro registou-se a abertura de um aldeamento turístico de 4 estrelas e no Porto foi inaugurado um hotel de 4 estrelas. Em 2022, os hotéis de 5 estrelas representaram 23% das novas aberturas.

A *prime yield* na Av. da Liberdade (Lisboa) cifrou-se entre 5,15%-5,65%, no Porto em 6%-6,5% e no Algarve em 6,5%-6,75%.

A forte procura por parte de investidores institucionais e operadores hoteleiros continua elevada, mas existe uma escassez de ativos atrativos. Estas variáveis podem vir a condicionar o aumento do volume transacionado, mesmo num cenário de compressão das *yields*.



h.

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2022, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 12.026 milhões de euros — mais 925 milhões (8,3%) que em dezembro de 2021 (11.101 milhões de euros).

h.
h.

Em 2022 o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+9,9% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes e pelas baixas taxas de juro. Durante o período em análise o investimento foi feito exclusivamente em ativos imobiliários situados em países da UE. O setor mais representativo nas carteiras dos fundos (FII e FEII) é o de Serviços com 48,3%, seguido do comércio com 24,5%.

h.
h.
h.

Evolução do Volume sob Gestão dos FII (abertos e fechados) e dos FEII:

Volume Sob Gestão	2020		2021		2022		Var %
	M€	N.º	M€	N.º	M€	N.º	
FII Abertos	3.359	10	3.768	10	3.969	10	5,3%
FII Fechados	4.645	100	4.570	103	4.652	108	1,8%
FEII	2.409	88	2.361	82	3.142	93	33,1%
Total	10.413	198	10.699	195	11.763	211	9,9%

Tal como em 2021, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2022, com 1.449 milhões de euros (2021: 1.224 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2022 ascendia a 12,3% (2021: 11,4%).

Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras em 2022

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,3%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	8,9%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	7,7%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	6,3%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	5,4%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	5,3%



Em termos globais, o mercado de fundos imobiliários abertos, até ao 2º semestre de 2022, apresentou igualmente um comportamento positivo, contrariamente à maioria das outras classes de ativos, como se pode observar no quadro seguinte.

Valor Líquido Global dos Fundos Abertos Regulados (valores mundiais)

(EUR trillions)

	2021				2022	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
All Funds	59.2	62.0	63.4	67.3	65.6	62.0
Long-Term	52.0	54.8	56.1	59.5	57.8	53.8
Equity	25.8	27.5	28.0	30.2	29.1	26.1
Bond	11.4	11.7	12.1	12.5	12.2	11.9
Multi-Asset	10.0	10.6	10.8	11.4	11.0	10.3
Real Estate	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.3
Other ⁽¹⁾	3.7	3.9	4.0	4.2	4.3	4.2
Money Market	7.2	7.2	7.4	7.8	7.8	8.2
Memo Items Included Above:						
ETFs	7.1	7.6	7.9	8.8	8.7	8.2
Institutional	4.7	4.9	5.0	5.2	5.1	4.8

Fonte: Efama International Quarterly Statistics Set. 2022

Em termos de rendibilidades, o mercado voltou a ter um comportamento muito positivo com os fundos abertos a liderarem em termos de performance:

Designação	Valor Índice 31/12/2022	TAXA DE CRESCIMENTO ANUALIZADA (%)				
		Últimos				
		1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	10 anos
Índice Imobiliário APFIPP	1.620,82	5,50	4,61	4,24	3,96	0,94
Índice Fundos Abertos	1.756,01	5,99	5,06	4,35	4,39	1,30
Índice Fundos Fechados	1.198,79	3,47	2,84	3,70	2,40	-0,35

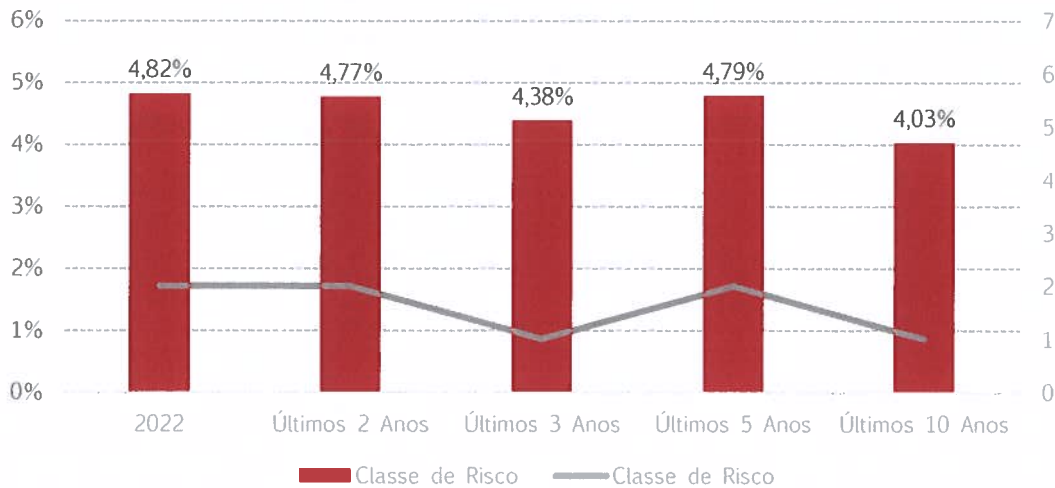
Fonte: Apfipp

Pela sua relevância, importa salientar os seguintes factos:

- Em 2022, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 5,99% a 12 meses (2021: 4,14%), 5,06% a 24 meses (2021: 3,54%), e 4,35% a 36 meses (2021: 3,83%). O acentuar do crescimento do índice nos últimos 12 meses reflete o atenuar da crise provocada pela COVID-19, por via da estabilização da atividade económica. O índice reforça o comportamento positivo de 2021 em todos os prazos.
- Em 2022, destaca-se a revalidação pela 12.^a vez consecutiva do prémio MSCI que distinguiu o CA Património Crescente como o portefólio diversificado português mais rentável;
- Mesmo num contexto fortemente condicionado pela pandemia e pelas restrições legislativas no domínio dos contratos de arrendamento afetos a espaços comerciais, o CA Património Crescente consolidou e reforçou a imagem de um

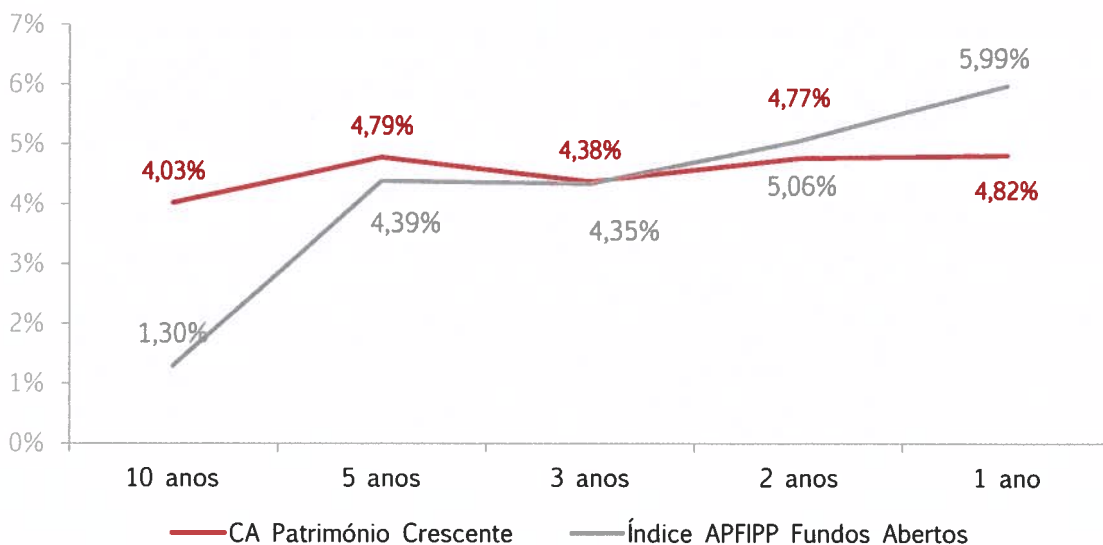
dos melhores produtos de mercado, no seguimento do que tinha vindo a acontecer nos anos transatos;

- Em 2022, o CA Património Crescente apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e classes de risco em função do tempo de permanência:



Após mais de 17 anos de atividade, é de assinalar a resiliência e a capacidade de gestão deste Fundo, que, mesmo em cenários altamente adversos como a crise financeira de 2010/2014, a crise provocada pela COVID-19 em 2020/2021 e a Guerra na Ucrânia em 2022, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



3. Caracterização do Fundo CA Património Crescente

O Fundo CA Património Crescente – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (CA Património Crescente) foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 6 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 15 de julho do mesmo ano.

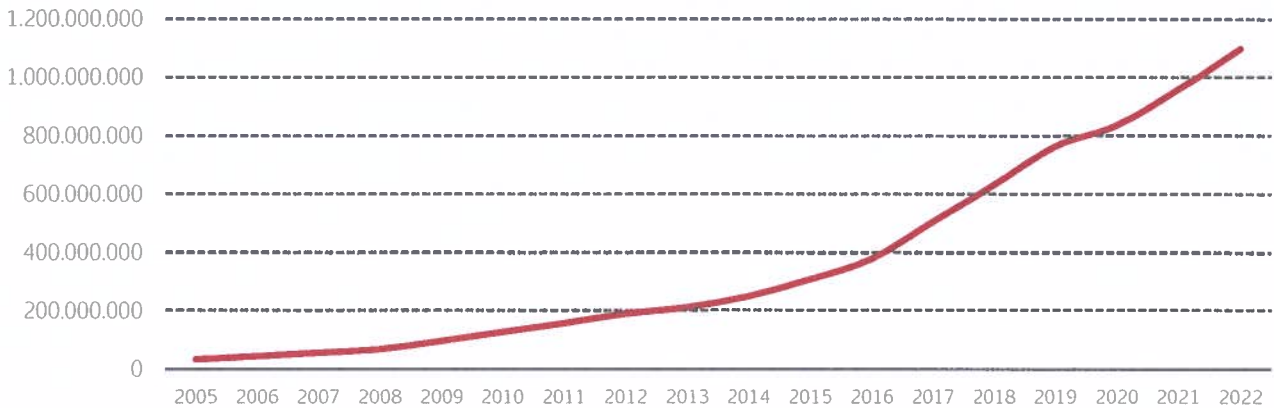
Tendo a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo como depositário e comercializador, e atuando os balcões de toda a rede bancária do Crédito Agrícola como agentes comercializadores, o fundo CA Património Crescente é gerido pela Square Asset management — Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

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

O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu 17º exercício completo de atividade com cerca de **1.097 milhões de euros sob gestão** (2021: 958 milhões de euros), correspondentes a **54.765.848 unidades de participação** (2021: 50.107.800), sendo o valor por unidade de participação de **20,0381 euros** (2021: 19,1175 euros).

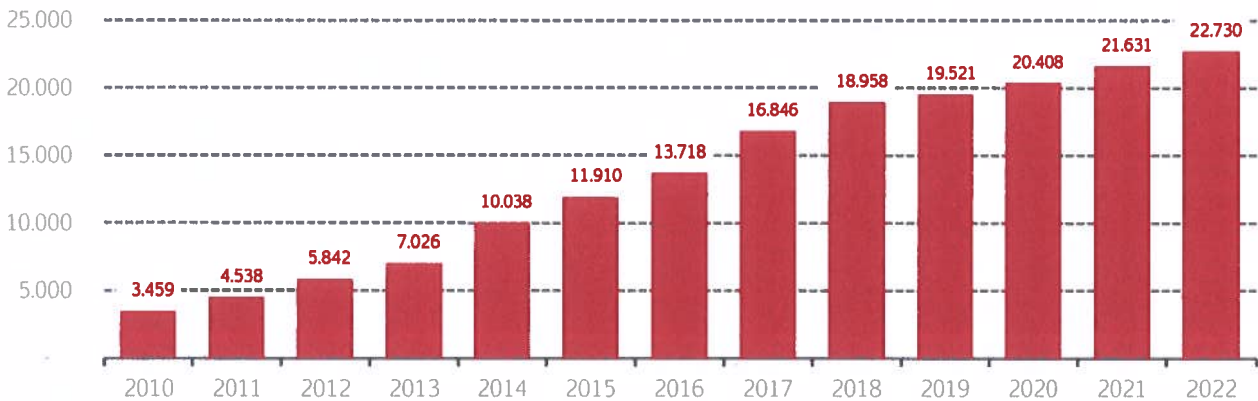
O crescimento do volume sob gestão (14,5% em 2022) reforça o sucesso do CA Património Crescente como alternativa de investimento e diversificação do risco. Este crescimento é ainda mais significativo quando assistimos, sobretudo no final do ano, a um crescimento das taxas das aplicações em ativos tradicionalmente de menor risco, como por exemplo os instrumentos de dívida pública.

Evolução do Valor Líquido Global sob Gestão (€).



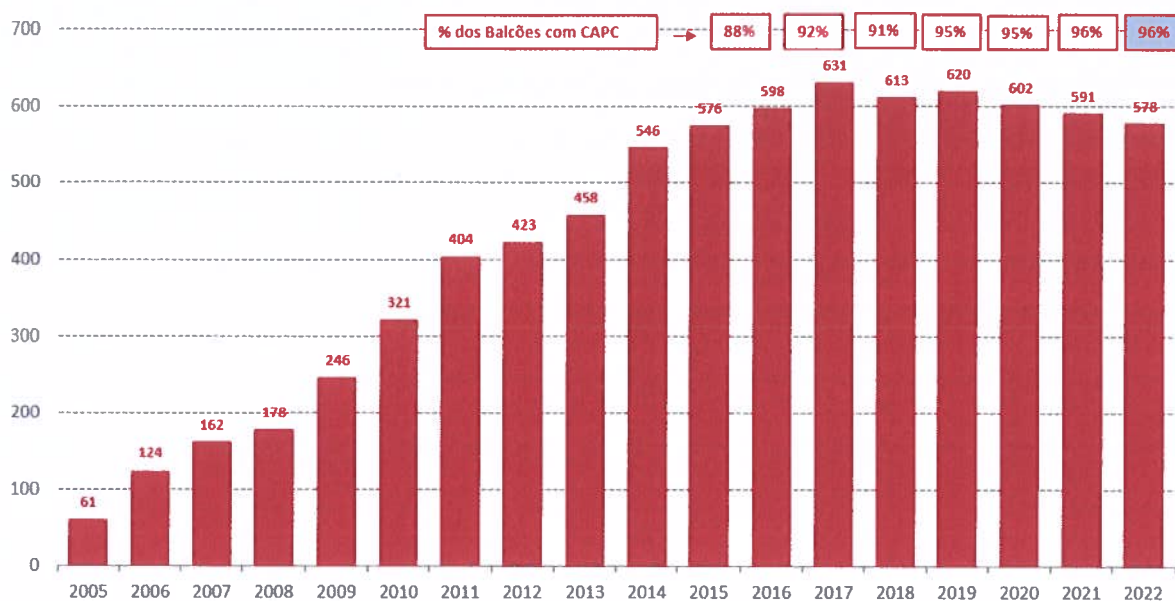
No final do seu 17.º exercício completo, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo CA Património Crescente tinha já 22.730 participantes (2021: 21.631), demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores e a confiança dos clientes ao longo dos anos.

Evolução do número de Participantes



É de destacar que o Fundo tem subscritores em 96% dos 578 balcões da rede Crédito Agrícola Mútuo, o que revela o dinamismo da rede na sua colocação:

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right side of the page, including a checkmark, a signature, and other markings.



h-

⊙

⚡

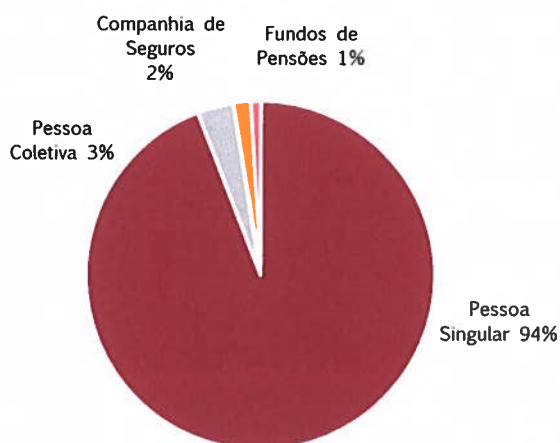
A

⊙

A segmentação por tipologia de cliente, montante e estrutura etária do Fundo CA Patrimônio Crescente é a seguinte:

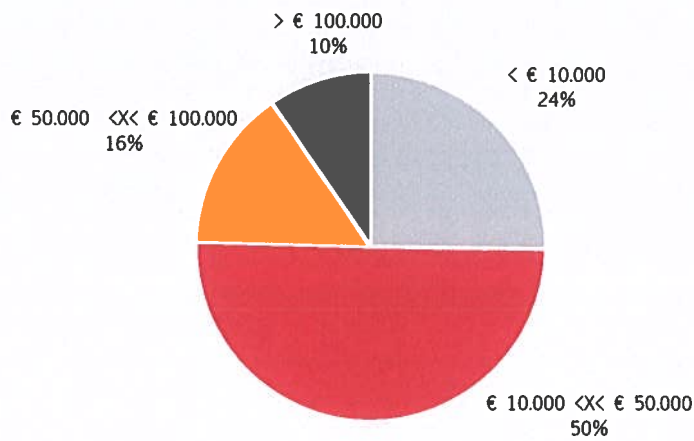
m

Segmentação por tipologia de cliente



Segmentação por tipologia de montante

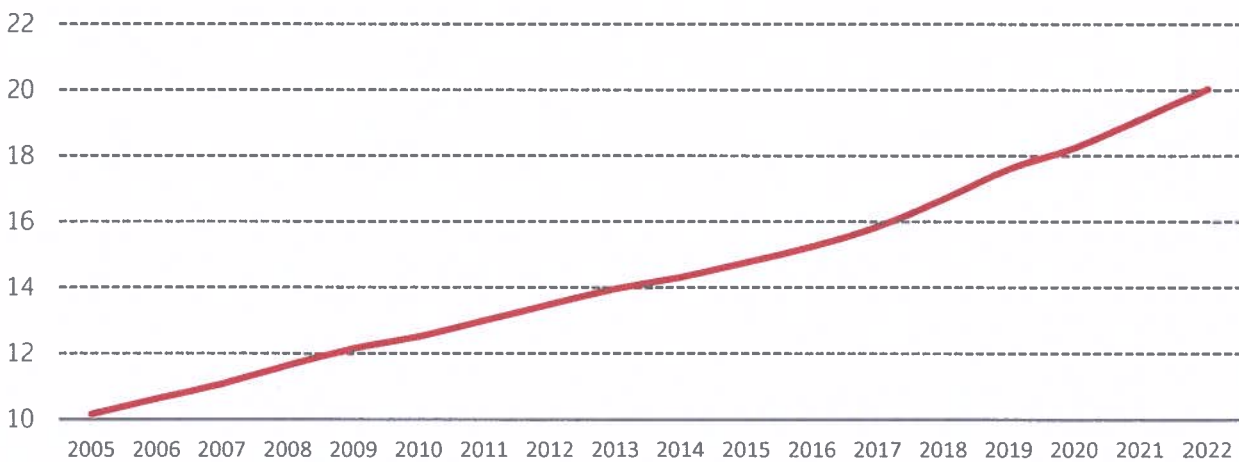




h-
 @
 S
 A.
 |
 @
 h

Relativamente à evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Evolução da cotação da unidade de participação do CA Património Crescente (€):



Atividade do CA Património Crescente em 2022

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

Diversificação dos Investimentos

Procurando constituir uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo CA Património Crescente, concluiu o seu 17.º exercício completo, com 145 imóveis no seu portefólio, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era, em 31 de dezembro de 2022, a seguinte:



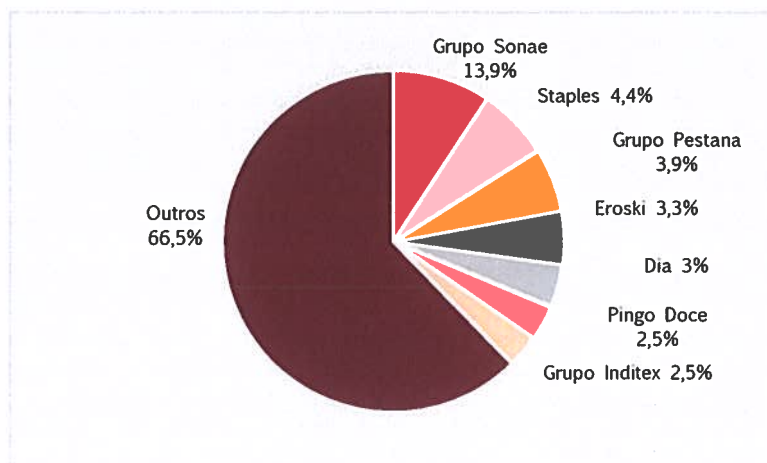
O Fundo adquiriu onze imóveis em Espanha, procurando diversificar, ainda mais, as suas fontes de receita e a sua carteira de ativos.

Inquilinos Sólidos

Através de uma cuidadosa análise de risco dos potenciais inquilinos, procura-se garantir de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permitam o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento. Simultaneamente, procura-se estabelecer, sempre que possível, um relacionamento de longo prazo, potenciando novas oportunidades de negócio.

Assim, além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, são também inquilinos de referência do Fundo: o Grupo Sonae, a Staples, o Grupo Pestana, a Eroski, o Dia, o Pingo Doce e o Grupo Inditex.

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



h-

o

S

A

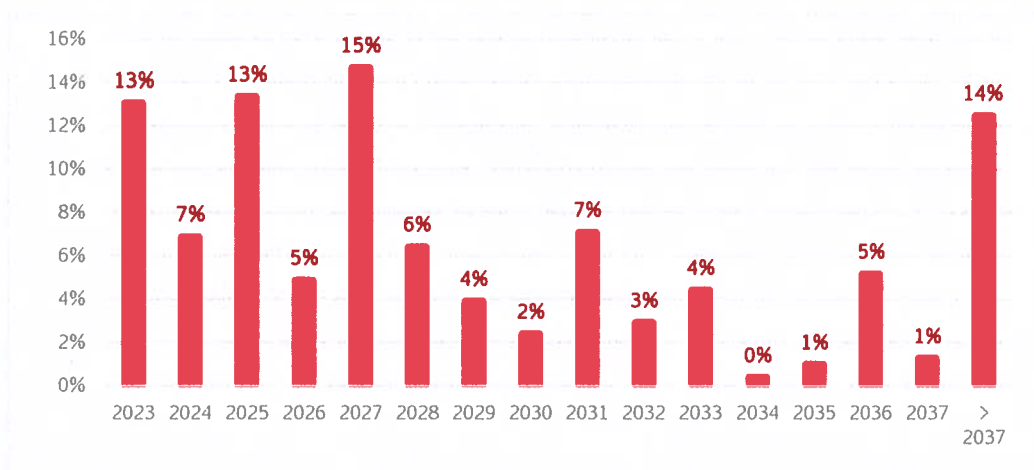
@

Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer **contratos com duração superior a 5 anos**, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas.

Dos imóveis adquiridos, existem contratos com duração prevista entre os 5 e 30 anos de vigência mínima.

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

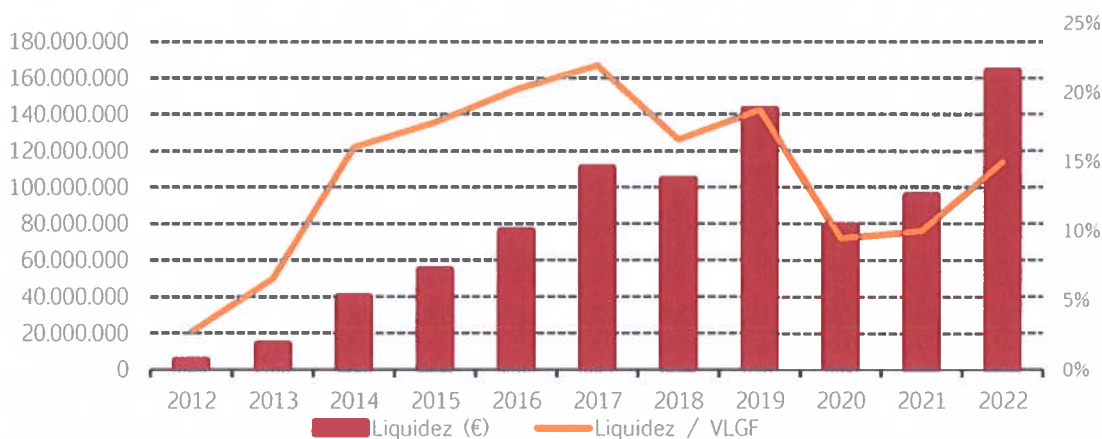


Gestão Prudente da Liquidez

A gestão eficiente e cuidada da liquidez é fulcral para uma otimização da rentabilidade do Fundo e cumprimento das suas obrigações.

Em 2022 aumentou-se o nível de prudência do Fundo, dada a maior incerteza do quadro económico, tendo o Fundo encerrado o ano com um rácio de 14,9% (Liquidez/VLG), correspondendo a mais de 164 milhões de euros.





h -
 @
 S
 A.
 @
 h

A gestão ativa do portefólio do CA Património Crescente é realizada não só para a identificação de novas oportunidades que permite o crescimento do volume sob gestão, mas também da concretização de desinvestimentos que possibilitam realizar e encaixar mais-valias.

No decorrer do exercício de 2022, os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no, representaram um investimento de aproximadamente 108 milhões de euros, e foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data de Transação (Aquisição)	Valor de Transação (€)
Sintra Business Park	CP - Escritório.CP	24-02-2022	1.266.612,50
Sintra Business Park	ACD - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	ACE - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	ACF - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	ACG - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	ACH - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	ACI - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	ACJ - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	ADY - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	ADZ - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	AEA - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	AEB - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	AEC - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	AED - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	AFK - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	AFL - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	AFM - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Sintra Business Park	AFN - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00
Vale Flores - Rua das Cerejeiras	Armazém	17-05-2022	11.280.000,00
Boulevard	595601290000080001KN	28-07-2022	5.300.000,00
Llodio	360302720000010001H	28-07-2022	1.875.000,00
Abadiño	N0302705L	28-07-2022	3.300.000,00
Barakaldo	N0354297P	28-07-2022	3.950.000,00
Artea	N9929200J	28-07-2022	4.250.000,00
Leioa	N0910948V	28-07-2022	4.150.000,00
Garbera	N5170178Q	28-07-2022	5.150.000,00
Ribadeo	6929001PJ5262N0003KU	28-07-2022	748.000,00
Iruña	310000000001995398OO	28-07-2022	3.300.000,00
Segovia	6511068VL0361S0001ME	28-07-2022	2.750.000,00
Zona Industrial de Oliveira de Frades	Armazém	11-10-2022	5.500.000,00
Área Empresarial Valado dos Frades	Armazém	15-12-2022	5.506.000,00
Avenida Gago Coutinho	CV	23-12-2022	18.500.000,00
Leganés - Calle Delco	Armazém	28-12-2022	11.434.136,00
Alfarrobeira - Vialonga	Armazém	29-12-2022	20.000.000,00
Total			108.310.748,50



Quanto aos desinvestimentos imobiliários realizados pelo CA Património Crescente no decorrer do exercício de 2022, estes foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data de Venda	Valor de Transação (€)	Valor Venal (€)
Al. Combatentes da Grande Guerra	Loja 4 - D	01-02-2022	460.800,00	355.250,00
Vila Nova de Gaia - II - LS	Armazem II	30-03-2022	4.413.000,00	4.123.550,00
Rua dos Terços - Canelas	Fracao C	05-05-2022	2.242.150,00	2.141.500,00
Rua dos Terços - Canelas	Fracao B	05-05-2022	2.717.900,00	2.458.500,00
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	Azambuja	05-05-2022	3.000.000,00	1.681.000,00
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	Armazem	05-05-2022	6.534.680,00	6.204.500,00
Pedra Alta - Aveleda	Armazem	05-05-2022	4.889.200,00	4.541.500,00
Lameira Grande - Torres Novas	Armazem	05-05-2022	18.894.192,45	17.417.500,00
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	Armazem	05-05-2022	4.053.780,00	3.678.500,00
Al. Combatentes da Grande Guerra	Loja 7 - G	26-08-2022	185.000,00	163.850,00
Al. Combatentes da Grande Guerra	Loja 2 - H	21-09-2022	425.000,00	384.200,00
Edifício CUJ Alvalade	F	29-12-2022	4.725.275,00	3.944.000,00
Total			52.540.977,45	47.093.850,00

Com a concretização das operações de compra e venda mencionadas, a carteira manteve sensivelmente o perfil de diversificação de 2021. Importa referir que o conjunto das vendas (valor de venda – valor venal) resultou numa variação positiva para o Fundo de 11,6%.

Os centros comerciais, apesar de fazerem parte de um dos segmentos mais afetados pela pandemia, devido às diferentes restrições impostas, tanto a nível sanitário como económico, tiveram um nível de desempenho positivo, quando comparado com outros setores e com o ano transato.

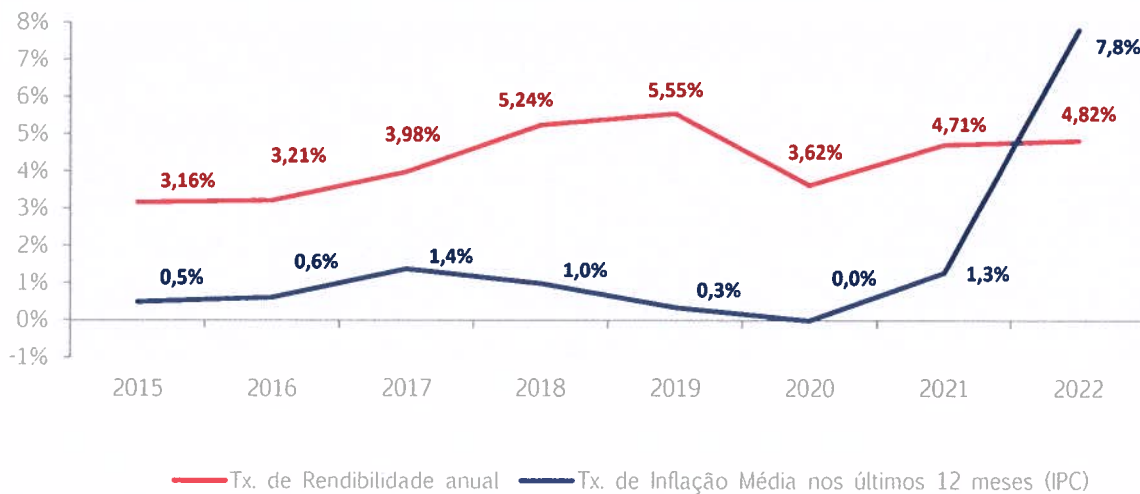
Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Em 31 de dezembro de 2022, o montante em depósitos à ordem ascendia a 7.195 milhares de euros (2021: 4.491 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam 157 milhões de euros (2021: 91 milhões de euros).

Como resultados desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

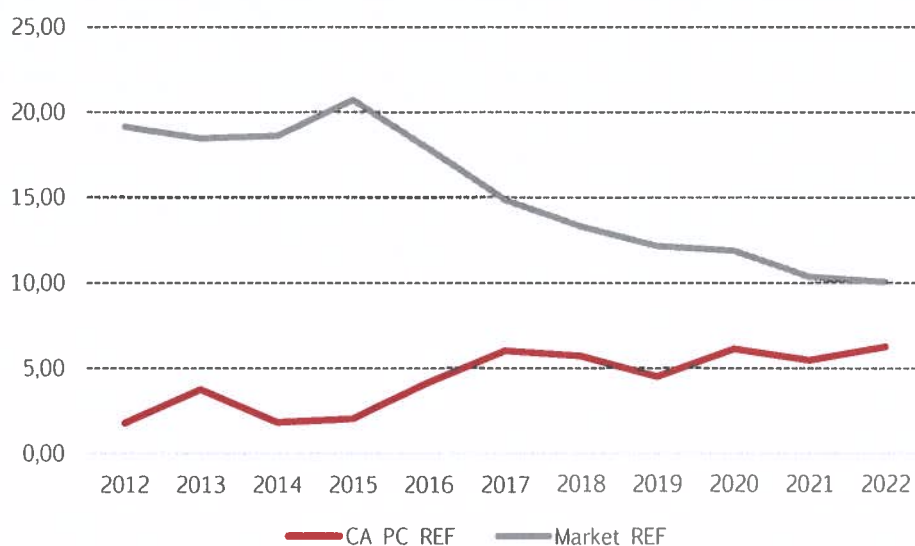
- **Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2022: 1.097 milhões de euros.** Este valor representa uma **quota de mercado de cerca de 27%** (2021: 25%) dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da CMVM, e um **crescimento de 15%** face ao ano anterior.

- Rendibilidade: O Fundo CA Património Crescente obteve rendibilidade anual nos últimos anos sempre superior à inflação, com exceção do ano atípico de 2022.
- Em dezembro de 2022 foram subscritos bilhetes do tesouro do estado espanhol ao preço de 0.9755 com maturidade a 08/12/2023.



- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias - 91,5% / 8,5% (2021: 92,4% / 7,6%);
- *Vacancy Rate* a 31 de dezembro de 2022: 6,25% - ano após ano inferior aos comparáveis de mercado, conforme observado no gráfico abaixo.

Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs. Mercado



h-

⊙

⚡

A

⊙

h

Gestão

2022 foi um ano extremamente desafiante para esta área, devido aos impactos da COVID-19, assim como da invasão russa à Ucrânia.

Depois de dois anos onde a pandemia colocou o mundo em sobressalto com a sua elevada velocidade de propagação e graves consequências sanitárias, económicas e sociais, fevereiro ficou marcado pela invasão russa à Ucrânia, o conflito mais grave em solo europeu desde o final da Segunda Guerra Mundial. Assim, o panorama económico já de si débil voltou a ser afetado por um evento de impacto mundial.

Na gestão, voltou-se a promover o reforço e controlo do risco, especialmente no que respeita à liquidez e ao risco de crédito, a fim de minimizar a possibilidade de incumprimento por parte dos inquilinos.

A Entidade gestora do **CA Património Crescente** reforçou a equipa de análise de investimento, culminando em diversas aquisições, sendo, aliás, o quarto maior ano, desde o início de atividade do Fundo, no que diz respeito ao volume de investimento.

Destaca-se a venda de um portefólio de ativos logísticos, aproveitando a tração que este setor ganhou nos últimos tempos, o que permitiu ao Fundo obter mais-valias significativas. De permeio, o Fundo adquiriu, no mesmo setor, ativos de maior dimensão (quatro em Portugal e um em Espanha), permitindo reequilibrar o balanço da carteira.

Há a destacar também a aquisição de 10 bombas de gasolina em Espanha, arrendadas maioritariamente ao Grupo Eroski.



Estes movimentos permitem ao Fundo encarar o ciclo pós-COVID-19 com maior diversificação geográfica da carteira e, no nosso entender, com maior potencial de crescimento do valor da unidade de participação.

Quanto a arrendamentos, há a destacar:

- 3.000 m² de escritórios à Jerónimo Martins (escritórios);
- 2.700 m² de escritórios e armazém à New Vision;
- 1.800 m² de escritórios à Gebalis;

Resumindo, todas estas ações foram determinantes para o crescimento do bom desempenho que o Fundo CA Património Crescente apresentou no final do ano, com uma rendibilidade de 4,82%.

ESG

Em termos de atuação ESG, durante 2022, prosseguiu-se a estratégia de reposicionar e valorizar os imóveis em carteira de uma forma gradual, para além das tradicionais obras de conservação e *fit out*, investindo, sempre que possível, na requalificação dos mesmos, dotando-os de projetos alinhados com os princípios de sustentabilidade.

Ao longo dos próximos anos estão previstas várias ações faseadas, quer ao nível da intervenção dos imóveis, quer ao nível da dotação dos mesmos de equipamentos e estruturas que potenciem a sua valorização.

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.

4. Perspetivas para 2023

As perspetivas económicas para 2023, sobretudo para o início do ano, deverão continuar condicionadas pela evolução da inflação, da guerra na Ucrânia e no aumento das taxas de juro.

Será expectável que as medidas adotadas por parte dos bancos centrais, para conter a inflação, condicionem de forma significativa, ainda que com menor expressão relativamente a 2022, a evolução dos preços de bens e serviços e o investimento.

Apesar do contexto acima referido, ao qual a atividade do Fundo CA Património Crescente não é imune, antevê-se uma melhoria progressiva e sustentada da atividade económica, sobretudo após o primeiro semestre de 2023.

O bom desempenho do Fundo, mesmo em cenários altamente adversos, como foram os anos de 2020 e 2021, serão fatores determinantes para o crescimento do número de unidades de participação subscritas e de participantes.

A equipa de gestão procurará reforçar a trajetória positiva do valor da unidade de participação, em linha com os últimos anos.

Considerações Finais

No 17º ano de atividade do CA Património Crescente, há que referir e reforçar os excelentes resultados do Fundo, que têm fundamentado o seu crescimento, tornando-o o maior Fundo de investimento imobiliário nacional:

- Único Fundo de investimento imobiliário a ganhar 12 vezes consecutivas o prestigiado prémio MSCI do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e oito vezes nacional);
- 17 anos consecutivos de rendibilidade positiva;
- Reforço do processo de internacionalização, após a aquisição de 10 imóveis em Espanha.

Um agradecimento a todos os participantes que investem no Fundo, especialmente àqueles que confiaram na equipa de gestão desde a primeira hora, tornando possível comemorarmos o 17.º aniversário como o maior Fundo imobiliário ibérico aberto.

Numa altura em que o Dr. Mário Tomé cessa funções como chairman da Square Asset Management, impõem-se algumas palavras sobre o papel decisivo que desempenhou no crescimento e na consolidação da Square Asset Management.

Com uma experiência de mais de 30 anos no sistema financeiro, foi um dos quatro membros fundadores da Square Asset Management em 2002, tendo assumido o cargo de chairman.

Durante as duas décadas seguintes, e graças à sua liderança, dedicação, ética de trabalho, pensamento estratégico e forte conhecimento do setor imobiliário e da gestão de ativos, conduziu a Square Asset Management à posição de maior Sociedade Gestora Independente de Fundos Imobiliários em Portugal, com mais de 1,5 mil milhões sob gestão (dezembro de 2022).

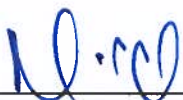
O trabalho desenvolvido pela Empresa durante este período foi também distinguido com diferentes prémios, nomeadamente a vitória por 12 vezes consecutivas do prestigiado prémio MSCI, assim como “Best Investment Manager” em 2020 e 2022 pela Euromoney.

Nesse sentido, uma palavra final de agradecimento ao Dr. Mário Tomé por tudo aquilo que nos deu nesta viagem de mais de duas décadas. Temos a certeza de que o seu legado será lembrado por muitos e bons anos.

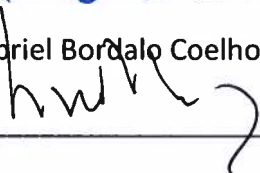
Uma especial palavra de apreço ao Crédito Agrícola e seus responsáveis, a quem se deve parte importante dos resultados alcançados.

Lisboa, 31 de março de 2023

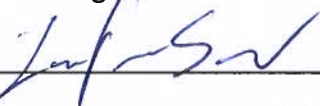
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



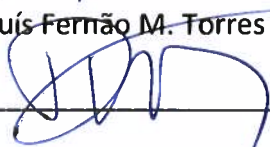
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



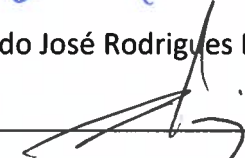
(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Balanço

h.
@
h

h.
@
h



**SQUARE**

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

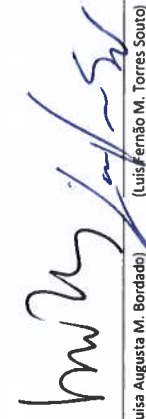
(Valores em Euros)

Balanco**31-12-2022**

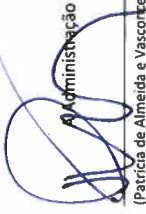
Código	Designação	Notas	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO							
			Bruto	Mv//Af	2022		Código	Designação	Notas	Períodos				
					mv/ad	Líquido				Líquido	2022	2021		
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS													
32	Construções	1 e 3	1.037.961.198	91.266.936	32.472.151	1.096.755.983	1.011.612.616	61	Unidades de Participação	2	547.658.480	501.078.000		
33	Diretos	1 e 3	98.696	7.054	-	105.750	92.322	62	Variações Patrimoniais	2	287.934.821	243.539.697		
34	Adiantamentos por compra de imóveis	1	30.000	-	-	30.000	30.000	64	Resultados Transiados	2	213.318.861	171.832.882		
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		1.038.089.894	91.273.990	32.472.151	1.096.891.733	1.011.734.938	66	Resultados Líquidos do Período	2	48.493.482	41.485.979		
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		1.097.405.644	957.936.758		
26	Outros Títulos	4	4.877.358	-	-	4.877.358	-							
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS		4.877.358			4.877.358								
	CONTAS DE TERCEIROS													
412	Devedores por rendas vencidas	8	9.214.675			9.214.675	6.931.459	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
413+...+419	Outras contas de devedores	8	1.299.524			1.299.524	4.291.593	48	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	8.506.700	8.633.940		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		10.514.199			10.514.199	11.223.052		Provisões acumuladas	11	242.144	306.747		
	DISPONIBILIDADES								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		8.748.844	8.940.687		
12	Depósitos a ordem	7	7.195.329			7.195.329	4.491.414	421	CONTAS DE TERCEIROS					
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	156.844.758			156.844.758	91.072.000	423	Resgates a Pagar a Participantes		76.408	196.084		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		164.040.087			164.040.087	95.563.414		Comissões e Outros Encargos a Pagar		19.985	40.000		
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								Outras Contas de Credores	14.2	158.537.891	141.084.890		
51	Acréscimos de Proveitos a Receber		384.356			384.356	347.294		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		158.634.284	141.320.974		
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	2.006.516			2.006.516	1.784.957	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		587.718			587.718	342.090	56	Acréscimos de Custos		9.638.723	8.047.929		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		2.978.590			2.978.590	2.474.341		Recetas com Provento Diferido	14.3	4.874.472	4.749.398		
	TOTAL DO ATIVO		1.220.500.128			1.279.301.967	1.120.995.745		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		14.513.195	12.797.327		
	Abreviaturas: MV - Mais Valias; mv - Menos Valia								TOTAL DO PASSIVO		181.896.323	163.058.987		
	ad - Ajustamentos Desfavoráveis								TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		1.279.301.967	1.120.995.745		

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado

(Wanda Saraiva)
(CC nº 26398)


(Luísa Augusta M. Bordado) (Luís Fernão M. Torres Souto)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Resultados

h-
P
S

A
B
h





SQUARE

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

31-12-2022

		CUSTOS E PERDAS			Demonstração dos Resultados			PROVEITOS E GANHOS		
Código	Designação	Notas	Período	Código	Designação	Notas	Período	Período	Período	Período
			2022	2021			2022	2021	2021	2021
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES					
711...718	Juros e Custos Equiparados		19.640	14.401	812	Juros e Proveitos Equiparados				
	De Operações Correntes				811+818	Da Carteira de Títulos e Participações	14.8	4.089		
	COMISSÕES					Outros, de Operações Financeiras	14.8	37.632		45.514
722	Da Carteira de Títulos e Participações		413	-						
723	Em Ativos Imobiliários	14.4	720.011	703.645						
724+...+728	Outras em Operações Correntes	14.4	17.294.949	14.870.607						
	PERDAS OP.FINANCEIRAS E AT.IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OP.FINANCEIRAS E AT.IMOBILIÁRIOS				
733	Em Ativos Imobiliários	14.5	20.801.453	20.594.756	833	Em Ativos Imobiliários	14.5 e 14.8	35.488.074		30.633.985
731+738	Outras, em Operações Correntes		232.742	-	831+838	Outras, em Operações Correntes	14.5 e 14.8	232.742		-
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	14.6	60.760	-		De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.8	10.413.393		16.274.454
7412+7422	Impostos indirectos	14.6	1.350.842	1.051.611	851	De Provisões para Encargos	14.8	157.641		678.276
7418+7428	Outros impostos	14.6	1.520.370	1.560.249	852	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.8	73.626.068		66.955.392
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	491.472		122.068
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	10.286.153	15.067.593	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		120.451.111		114.709.689
752	Provisões para Encargos	11	93.038	772.118						
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	20.770.963	17.217.895						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		73.151.334	71.852.876		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
781	Valores Incobráveis	14.9	2.191	263	881	Recuperação de Incobráveis	14.9	-		17.732
782	Perdas Extraordinárias		225.851	-	882	Ganhos Extraordinários	14.9	2.546		318.327
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	3.001.378	6.952.107	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.9	4.413.779		5.276.496
784...788	Outras Perdas Eventuais	14.9	-	31.031	884...888	Outros Ganhos Eventuais	14.9	800		11
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		3.229.420	6.983.401		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		4.423.125		5.612.567
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	48.493.483	41.485.979	66	Resultado Líquido do Período (se<0)		-		-
	TOTAL		124.874.237	120.322.256		TOTAL		124.874.237		120.322.256
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		3.676	-	D-C	Resultados Eventuais		1.193.705		(1.370.834)
(8x3-86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		66.821.715	59.073.080	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		48.554.242		41.485.979
B-A+742	Resultados Correntes		47.299.777	42.856.813	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		48.493.482		41.485.979

Lisboa, 31 de março de 2023
O Administrador
Wanda Saraiva
(CC nº 26398)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fátima M. Torres Souto)

A Administração
(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

h-
P
S

A
@
hm




Demonstração dos Fluxos Monetários

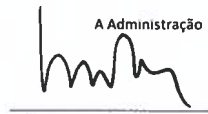
(Valores em Euros)	31-12-2022	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	Período
	2022	2021
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação	132.572.987	112.314.498
Comissões de resgate	51.912	70.364
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	41.717.259	30.603.110
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	90.907.640	81.781.752
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	52.540.977	39.643.070
Rendimento de ativos imobiliários	85.930.972	77.655.880
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	91.543.075	120.540.810
Grandes reparações em ativos imobiliários	2.275.833	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	27.820.319	22.840.336
Outros pagamentos de ativos imobiliários	3.510.657	238.989
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	13.322.065	(26.321.185)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
Pagamentos		
Compra de títulos	4.877.358	-
Taxas de corretagem	12.193	-
Fluxo das operações da carteira de títulos	(4.889.551)	-
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	-	16.131
Outros recebimentos correntes	309.081	18.987
Pagamentos		
Comissão de gestão	10.255.791	8.832.928
Comissão de depósito	2.502.848	2.159.905
Comissão de Performance	3.458.431	1.758.798
Impostos e Taxas	14.626.713	14.599.818
Reembolso de empréstimos	-	11.296.000
Outros pagamentos correntes	51.475	67.789
Fluxos das operações de gestão corrente	(30.586.177)	(38.680.120)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Recebimentos		
Recuperação de incobráveis	-	17.732
Pagamentos		
Perdas extraordinárias	-	89
Outros pagamentos de operações eventuais	277.303	50.505
Fluxo das operações eventuais	(277.303)	(32.862)
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	68.476.674	16.747.585
Disponibilidades no início do período.....(B)	95.563.413	78.815.829
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	164.040.087	95.563.413

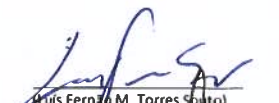
Lisboa, 31 de março de 2023


O Contabilista Certificado

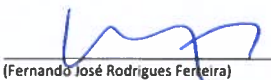

 (Vanda Saraiva)
 (CC nº 26398)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)*

 A Administração

 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernando M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Fernando José Rodrigues Ferreira)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

hi
d
S

A.
@
h

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Valores expressos em euros)

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 permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras.

Constituição e Atividade do Fundo

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

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

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

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

a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

P.
L.
A.
S.
A.
@
h

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

As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo, 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, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

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

d) Unidades de Participação

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

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

Quanto aos resgates da classe B, a periodicidade será:

- **Bimestral (de dois em dois meses)** – para as unidades de participação da classe B detidas por investidores não profissionais. O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como datas de referência 31 de janeiro, 31 de março, 31 de maio, 31 de julho, 30 de setembro e 30 de novembro de cada ano civil.
- **Semestral** – para as unidades de participação da classe B, detidas por investidores classificados como investidores profissionais (nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários). O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como datas de referência 31 de maio e 30 de novembro de cada ano civil.

O valor do resgate das unidades de participação da classe B terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil dos meses *supra*, sendo o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes.

Os pedidos de resgate das unidades de participação da classe B terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de dois meses (para os participantes não profissionais) ou seis meses (para os participantes profissionais), em relação às datas de referência para efeitos de resgate acima referidas, podendo, num prazo de até 30 dias depois do pedido de resgate, solicitar o cancelamento do mesmo, desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de dois ou seis meses, para efeitos de resgate, consoante a classificação do participante em não profissional ou profissional respetivamente.

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

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

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled 'B', a checkmark, a signature, and the initials 'hm'.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do fundo (Capital do Fundo), sendo respetivamente de 1% e 0,25%.

Acresce uma parte variável da comissão de gestão, determinada com base na performance do Fundo, cujo método de cálculo se encontra descrito no regulamento de gestão do fundo.

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

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

f) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

B-
L-
S
S
A
@
hm

forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

Imposto do Selo

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

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, são revogados os artigos 1.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 do selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto do Selo).

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Construções acabadas			
Lisboa - Rua Castilho, n.º 233 - 1 fração	27.367.800	27.367.800	-
Lisboa - Rua Pascoal de Melo, n.º 47 - 1 fração	1.849.500	1.849.500	-
Loures - Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39 - 2 frações	2.235.500	2.235.500	-
Lisboa - Calçada da Palma de Baixo, n.º 6 - 1 fração	367.000	367.000	-
Figueira da Foz - Murraceira, Gala - 1 fração	1.337.800	1.337.800	-
Albufeira - Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	100.100	100.100	-
Valongo - 50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - 1 fração	3.485.950	3.485.950	-
Torres Vedras - Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	312.500	312.500	-
Alenquer - Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.948.500	1.948.500	-
Reguengos de Monsaraz - Carapetal - 1 fração	1.864.050	1.864.050	-
Batalha - Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C - 1 fração	186.000	186.000	-
Paredes - Rua da Zona Industrial, n.º 1307 - 1 fração	4.390.000	4.390.000	-

			continuação
Mealhada - Av. da Quinta da Nova, n.º 47 - 1 fração	165.000	165.000	-
Vila Nova de Gaia - Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - 1 fração	2.418.300	2.418.300	-
Oliveira do Bairro - Rua do Foral, n.º 23 a 25 - 1 fração	145.050	145.050	-
Valongo - Rua 1º de Maio, n.º 1475 R/C - 1 fração	95.550	95.550	-
Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbrões - 1 fração	8.221.650	8.221.650	-
Moita - Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A - 1 fração	134.650	134.650	-
Aveiro - Estrada Nacional n.º 230, no Gaveto com a Rua da Boavista - 1 fração	299.000	299.000	-
Palmela - Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	2.835.500	2.835.500	-
Torres Novas - Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	6.792.500	6.792.500	-
Alenquer - Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq. - 1 fração	207.900	207.900	-
Vila Nova de Gaia - Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15 - 1 fração	7.821.250	7.821.250	-
Peniche - Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	9.720.500	9.720.500	-
Vila Franca de Xira - Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 2 frações	1.613.500	1.613.500	-
Rio Maior - Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	9.831.500	9.831.500	-
Setúbal - Av. do Rio Tejo, Lote 3 - 1 fração	973.650	973.650	-
Sintra - Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C - 1 fração	224.500	224.500	-
Lisboa - Quinta dos Inglesinhos - 1 fração	255.500	255.500	-
Oeiras - Tagus Park - 2 frações	1.402.000	1.402.000	-
Vila do Conde - Rua do Bairro Novo, n.º 230 - 1 fração	3.579.000	3.579.000	-
Vila do Conde - Rua Pedro Dias n.º 25 - 1 fração	7.631.500	7.631.500	-
Torres Novas - Cova do Minhoto - 1 fração	2.903.000	2.903.000	-
Oeiras - Virgin Oeiras - 1 fração	13.164.000	13.164.000	-
Gondomar - Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 2 frações	5.864.550	5.864.550	-
Vila Nova de Gaia - Alameda da Bela Vista, n.º 89 - 2 frações	3.146.650	3.146.650	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 401 - 1 fração	1.260.000	1.260.000	-
Oeiras - Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9 - 1 fração	19.260.000	19.260.000	-
Porto - Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 2 frações	2.951.000	2.951.000	-
Porto - Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.127.400	2.127.400	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113 - 2 frações	2.601.450	2.601.450	-
Cascais - Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 2 frações	962.000	962.000	-
Santo Tirso - Rua de São Roque, n.º 70 - 1 fração	10.300.500	10.300.500	-
Moita - Estrada Nacional, n.º 11 - 1 fração	8.463.500	8.463.500	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 572 - 1 fração	1.243.000	1.243.000	-
Palmela - Melgaços, E. N. 252 - 1 fração	4.007.350	4.007.350	-
Lisboa - Av. Berna, n.º 24 - 93 frações	18.784.150	18.784.150	-
Vila Franca de Xira - Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29 - 1 fração	4.787.850	4.787.850	-
Vila do Conde - Varziela - Beches - 1 fração	3.095.500	3.095.500	-
Lagoa - Hotel - Apartamentos Pestana Viking - 1 fração	19.343.800	19.343.800	-

			continuação
Lisboa - Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C - 1 fração	23.822.800	23.822.800	-
Coimbra - Coimbra Retail Park - 1 fração	17.608.500	17.608.500	-
Funchal - Hotel Regency Palace - 2 frações	26.544.250	26.544.250	-
Santana - Quinta do Arco - 4 frações	3.551.550	3.551.550	-
Lisboa - Torre de São Gabriel - 1 fração	4.950.500	4.950.500	-
Braga - Lugar da Ventosa ou Misericórdia - 1 fração	4.402.500	4.402.500	-
Sintra - Sintra Business Park - 1196 frações	34.713.450	34.713.450	-
Lisboa - Av. Duque d'Ávila, n.º 72, 72-A, 72-B e 72-C - 1 fração	1.140.550	1.140.550	-
Oeiras - Quinta da fonte - Edifício Q60 - 6 frações	11.460.000	11.460.000	-
Oeiras - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 7 frações	11.095.500	11.095.500	-
Oeiras - Rua do Proletariado, n.º 4 - 1 fração	6.906.500	6.906.500	-
Maia - Rua de Florentino Lessa, n.º 106 - 1 fração	1.228.000	1.228.000	-
Almada - Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A - 1 fração	2.537.850	2.537.850	-
Lisboa - Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10 - 1 fração	4.937.500	4.937.500	-
Montijo - E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado - 1 fração	1.263.250	1.263.250	-
Barcelos - Lugar de Mereces, EN 205 - 1 fração	1.167.500	1.167.500	-
Palmela - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre - 1 fração	1.184.100	1.184.100	-
Braga - Lugar de Bretas - Vale de Lamações - 1 fração	2.742.500	2.742.500	-
Penafiel - Av. de Mouta - 1 fração	1.588.000	1.588.000	-
Porto - Estrada da Circunvalação, n.º 12437 - 1 fração	3.106.150	3.106.150	-
Caldas da Rainha - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira - 1 fração	1.506.500	1.506.500	-
Santa Maria da Feira - Gândara - 1 fração	852.000	852.000	-
Cascais - Salgadas - 1 fração	3.595.000	3.595.000	-
Santarém - Bida de S. Domingos, Lote 1 - 1 fração	1.358.000	1.358.000	-
Coimbra - Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim - 1 fração	2.061.400	2.061.400	-
Setúbal - Cruz de Peixe - 1 fração	1.271.400	1.271.400	-
Torres Vedras - Bairro Rabão - 1 fração	1.191.500	1.191.500	-
Valongo - Lugar de Solgido - 1 fração	848.000	848.000	-
Viana do Castelo - Edifício Rotunda, Lugar de S. João - 1 fração	1.124.000	1.124.000	-
Vila Nova de Gaia - Rua Florinda Gomes, n.º 539 - 1 fração	2.078.000	2.078.000	-
Viseu - 2ª Circular Norte de Viseu - 1 fração	769.500	769.500	-
Coimbra - Relvinha - 1 fração	1.880.500	1.880.500	-
Faro - Sítio da Má Vontade - 1 fração	3.581.700	3.581.700	-
Guimarães - Variante de Creixomil - 1 fração	2.269.000	2.269.000	-
Amarante - Alto da Lixa - 1 fração	709.500	709.500	-
Lamego - Nazes Quinta do Rabolal - 1 fração	12.045.500	12.045.500	-
Leiria - Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia - 1 fração	996.000	996.000	-
Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - 34 frações	24.349.500	24.349.500	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - 12 frações	29.317.000	29.317.000	-

			continuação
Almada - Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66 - 1 fração	1.013.000	1.013.000	-
Lisboa - Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B - 1 fração	608.450	608.450	-
Almada - Praça Capitães de Abril, n.º 14 - 1 fração	559.500	559.500	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 9 frações	11.723.350	11.723.350	-
Amarante - Rua da Boavista, n.º 275 - 1 fração	2.827.500	2.827.500	-
Póvoa de Lanhoso - Rua de Ponte Pereiros, n.º 268 - 1 fração	2.455.500	2.455.500	-
Lisboa - Av. José Malhoa, Lote 1682 - 1 fração	20.950.500	20.950.500	-
Coimbra - Coimbra Shopping - 15 frações	17.495.500	17.495.500	-
Valongo - Rua Alto da Ribeira, n.º 905 - 1 fração	15.929.500	15.929.500	-
Torres Novas - Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas - 1 fração	15.005.000	15.005.000	-
Vila Nova de Gaia - Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 12 frações	7.657.100	7.657.100	-
Loures - Centro Comercial - Loures - 2 frações	55.887.000	55.887.000	-
Braga - Centro Comercial - Minho - 18 frações	27.642.000	27.642.000	-
Lisboa - Centro Comercial - Telheiras - 3 frações	41.427.000	41.427.000	-
Montijo - Montijo Retail - 1 fração	17.291.745	17.291.745	-
Alenquer - Alconchel, Limite do Lugar do Carregado - 1 fração	9.322.000	9.322.000	-
Portimão - Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia - Edifício Eclipse Lote 53 - 1 fração	112.400	112.400	-
Porto - Rua do Campo Alegre, n.º 1216 - 1 fração	827.700	827.700	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B - 1 fração	72.000	72.000	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B - 1 fração	3.669.000	3.669.000	-
Lisboa - Av. Estados Unidos da America, n.º 74 - 28 frações	469.504	469.504	-
Lisboa - Edifício Smart - 14 frações	11.670.780	11.670.780	-
Amadora - Edifício AlfraPark - 1 fração	14.273.600	14.273.600	-
Lisboa - Edifício Visconde de Alvalade - 8 frações	19.544.840	19.544.840	-
Castelo Branco - Fórum Castelo Branco - 16 frações	22.720.630	22.720.630	-
Viseu - Fórum Viseu - 18 frações	43.368.950	43.368.950	-
Lisboa - Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 50 frações	23.571.000	23.571.000	-
Lisboa - Edifício Altejo - 7 frações	5.788.550	5.788.550	-
Porto - Rua Ricardo Severo, n.º 3 - 2 frações	9.000.000	9.000.000	-
Porto - Av. da Boavista, n.º 1219 - 59 frações	68.137.100	68.137.100	-
Cadiz - Av. Andalucia, n.º 66 - 1 fração	1.678.350	1.678.350	-
Algeciras - Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 3 frações	2.851.900	2.851.900	-
Chiclana de la Frontera - Los Gallos - 1 fração	3.901.650	3.901.650	-
Jerez de la Frontera - Urb. El Almendral n.º 10 e 11 - 6 frações	577.900	577.900	-
Mijas - Centro Comercial El Zoco - 5 frações	1.821.300	1.821.300	-
Marbella - El Rosario - 2 frações	2.299.700	2.299.700	-
Madrid - Golfo Salonica - 2 frações	3.701.750	3.701.750	-
Madrid - Ctra. Canillas, n.º 142 - 3 frações	2.491.900	2.491.900	-

			Continuação
Sintra - Vale Flores - Rua das Cerejeiras - 1 fração	11.715.500	11.715.500	-
Madrid - Leganés - Calle Delco - 1 fração	11.604.537	14.230.400	2.625.863
Oliveira de Frades - Zona Industrial de Oliveira de Frades - 1 fração	6.306.350	6.306.350	-
Gasteiz - Boulevard - 1 fração	5.540.376	5.540.376	-
Llodio - Llodio - 1 fração	1.920.905	1.920.905	-
Barakaldo - Barakaldo - 1 fração	4.365.999	4.365.999	-
Abadiño - Abadiño - 1 fração	3.459.374	3.459.374	-
Leioa - Artea - Artea - 1 fração	4.464.179	4.464.179	-
Leioa - Leioa - 1 fração	4.338.718	4.338.718	-
San Sebastián - Garbera - 1 fração	5.401.080	5.401.080	-
Ribadeo - Ribadeo - 1 fração	914.395	914.395	-
Pamplona - Iruña - 1 fração	3.448.069	3.448.069	-
Segovia - Segovia - 1 fração	2.905.734	2.905.734	-
Nazaré - Área Empresarial Valado dos Frades - 1 fração	5.877.281	5.921.850	44.569
Lisboa - Avenida Gago Coutinho - 1 fração	19.865.038	19.151.000	(714.038)
Vila Franca de Xira - Alfarrobeira - Vialonga - 1 fração	21.465.949	21.640.350	174.401
Subtotal - Construções acabadas	1.096.755.983	1.098.886.778	2.130.795
Direitos - Concessão			
Algeciras - Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 1 fração	105.750	105.750	-
Subtotal - Direitos - Concessão	105.750	105.750	-
Adiantamentos por compra de imóveis			
Oeiras - Parque Residencial e Turístico de Miraflores, Lote 6 - 48 frações	30.000	377.250	347.250
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	377.150	347.250
Total da carteira	1.096.891.733	1.099.369.778	2.478.045

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, na forma acima descrita, da atribuição das valias potenciais determinadas pela média das avaliações.

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital do Fundo são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	501.078.000	67.760.040	(21.179.560)	-	-	-	547.658.480
- Categoria A	153.913.440	-	(8.546.160)	-	-	-	145.367.280
- Categoria B	347.164.560	67.760.040	(12.633.400)	-	-	-	402.291.200
Diferença em subsc. e resgates	243.539.897	64.812.947	(20.418.023)	-	-	-	287.934.821
- Categoria A	17.878.434	-	(8.260.494)	-	-	-	9.617.940,00
- Categoria B	225.661.463	64.812.947	(12.157.529)	-	-	-	278.316.881
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	171.832.882	-	-	-	41.485.979	-	213.318.861
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	41.485.979	-	-	-	(41.485.979)	48.493.482	48.493.482
SOMA	957.936.758	132.572.987	(41.597.583)	-	-	48.493.482	1.097.405.644
Nº de unidades de participação	50.107.800	6.776.004	2.117.956				54.765.848
Valor da unidade de participação	19,1175	19,5651	19,6404				20,0381

Nota 3 – Ativos Imobiliários
A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		
								Município	País	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Habitação										
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 10 frações	779	21-09-2020	2.757,041	22-08-2022	2.827,000	22-08-2022	2.880,000	2.853,500	Lisboa	Portugal
Comércio										
Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	85	09-04-2008	203,272	22-08-2022	97,100	22-08-2022	103,100	100,100	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	393	31-07-2008	658,627	24-11-2022	311,000	24-11-2022	314,000	312,500	Torres Vedras	Portugal
Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.370	02-04-2009	2.118,156	22-08-2022	1.939,000	22-09-2021	1.958,000	1.948,500	Alenquer	Portugal
Carapetal - 1 fração	1.660	02-04-2009	2.101,658	22-08-2022	1.846,100	22-08-2022	1.882,000	1.864,050	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Lugar de Coimbrões - 1 fração	5.900	25-09-2009	10.116,092	24-11-2022	7.798,000	24-11-2022	8.645,300	8.221,650	Vila Nova de Gaia	Portugal
Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	3.525	18-12-2009	3.124,881	24-11-2022	2.774,000	24-11-2022	2.897,000	2.835,500	Palmela	Portugal
Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	5.240	18-12-2009	7.255,849	22-08-2022	6.776,000	22-08-2022	6.819,000	6.792,500	Torres Novas	Portugal
Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	5.400	07-07-2010	8.181,330	22-02-2022	9.684,000	22-08-2022	9.757,000	9.720,500	Peniche	Portugal
Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	5.400	22-07-2010	8.305,127	24-11-2022	9.643,000	24-11-2022	10.020,000	9.831,500	Rio Maior	Portugal
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 1 fração	10.453	25-05-2012	5.471,158	24-11-2022	5.477,000	29-11-2021	5.682,000	5.579,850	Gondomar	Portugal
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 1 fração	8.891	25-05-2012	358,909	24-11-2022	282,000	29-11-2021	287,400	284,700	Gondomar	Portugal
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 1 fração	120	19-12-2013	1.101,026	24-11-2022	1.196,400	24-11-2022	1.253,000	1.224,700	Porto	Portugal
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 1 fração	1.321	19-12-2013	1.907,134	24-11-2022	1.696,000	24-11-2022	1.756,600	1.726,300	Porto	Portugal
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.500	20-12-2013	1.719,872	22-08-2022	2.105,000	22-08-2022	2.149,800	2.127,400	Porto	Portugal



Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113 - 2 frações	3.413	31-12-2013	2.156.216	24-11-2022	2.504.000	24-11-2022	2.698.900	2.601.450	Vila Franca de Xira	Portugal	continuação
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 1 fração	103	11-03-2014	365.235	24-11-2022	437.000	24-11-2022	438.000	437.000	Cascais	Portugal	
Estrada Nacional, n.º 11 - 1 fração	3.313	17-04-2015	7.408.591	24-11-2022	8.442.000	24-11-2022	8.485.000	8.463.500	Moita	Portugal	
Av. Berna, n.º 24 - 1 fração	123	23-12-2015	267.563	24-11-2022	672.100	24-11-2022	685.000	678.550	Lisboa	Portugal	
Coimbra Retail Park - 1 fração	13.952	21-10-2016	13.850.406	22-08-2022	17.380.000	22-08-2022	17.837.000	17.608.500	Coimbra	Portugal	
Av. Duque d'Ávila, n.º 72, 72-A, 72-B e 72-C - 1 fração	390	10-07-2017	958.323	22-08-2022	1.140.000	22-08-2022	1.141.100	1.140.550	Lisboa	Portugal	
Rua do Proletariado, n.º 4 - 1 fração	2.578	15-12-2017	6.508.287	22-08-2022	6.845.000	22-08-2022	6.968.000	6.906.500	Oeiras	Portugal	
Rua de Florentino Lessa, n.º 106 - 1 fração	2.498	15-12-2017	936.546	24-11-2024	1.213.000	24-11-2022	1.243.000	1.228.000	Maia	Portugal	
Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A - 1 fração	1.887	15-12-2017	2.178.606	22-08-2022	2.520.700	22-08-2022	2.555.000	2.537.850	Almada	Portugal	
Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10 - 1 fração	2.111	15-12-2017	4.422.392	22-08-2022	4.895.000	22-08-2022	4.980.000	4.937.500	Lisboa	Portugal	
E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado - 1 fração	2.057	15-12-2017	1.089.779	22-08-2022	1.246.500	22-08-2022	1.280.000	1.263.250	Montijo	Portugal	
Lugar de Mereces, EN 205 - 1 fração	2.183	15-12-2017	818.122	24-11-2022	1.165.000	24-11-2022	1.170.000	1.167.500	Barcelos	Portugal	
Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre - 1 fração	2.433	15-12-2017	860.655	22-08-2022	1.108.200	22-08-2022	1.260.000	1.184.100	Palmeira	Portugal	
Lugar de Bretas - Vale de Lamações - 1 fração	2.074	15-12-2017	2.408.013	22-08-2022	2.727.000	22-08-2022	2.758.000	2.742.500	Braga	Portugal	
Av. de Mouta - 1 fração	3.508	15-12-2017	1.602.941	22-08-2022	1.586.000	22-08-2022	1.590.000	1.588.000	Penafiel	Portugal	
Estrada da Circunvalação, n.º 12437 - 1 fração	1.702	18-06-2018	2.957.453	24-11-2022	2.980.000	24-11-2022	3.232.300	3.106.150	Porto	Portugal	
Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira - 1 fração	2.517	15-12-2017	1.375.090	22-08-2022	1.498.000	22-08-2022	1.515.000	1.506.500	Caldas da Rainha	Portugal	
Gândara - 1 fração	2.120	15-12-2017	681.937	24-11-2022	846.000	24-11-2022	858.000	852.000	Santa Maria da Feira	Portugal	
Salgadas - 1 fração	2.282	15-12-2017	3.471.315	22-08-2022	3.521.000	22-08-2022	3.669.000	3.595.000	Cascais	Portugal	
Bida de S. Domingos, Lote 1 - 1 fração	3.141	15-12-2017	1.110.649	22-08-2022	1.345.000	22-08-2022	1.371.000	1.358.000	Santarém	Portugal	
Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almerim - 1 fração	2.340	15-12-2017	2.018.135	24-11-2022	2.052.800	24-11-2022	2.070.000	2.061.400	Évora	Portugal	
Cruz de Peixe - 1 fração	2.226	15-12-2017	1.098.686	22-08-2022	1.207.800	22-08-2022	1.335.000	1.271.400	Setúbal	Portugal	
Bairro Rabão - 1 fração	3.493	15-12-2017	1.435.850	22-08-2022	1.173.000	22-08-2022	1.210.000	1.191.500	Torres Vedras	Portugal	
Lugar de Solgido - 1 fração	1.500	15-12-2017	394.049	24-11-2022	836.000	24-11-2022	860.000	848.000	Valongo	Portugal	
Edifício Rotunda, Lugar de S. João - 1 fração	7.047	15-12-2017	910.906	24-11-2022	1.118.000	24-11-2022	1.130.000	1.124.000	Viana do Castelo	Portugal	
Rua Florinda Gomes, n.º 539 - 1 fração	2.100	15-12-2017	2.138.643	22-08-2022	2.040.000	22-08-2022	2.116.000	2.078.000	Vila Nova de Gaia	Portugal	



Av. Andalucía, n.º 66 - 1 fração	958	27-10-2021	1.648.268	22-08-2022	1.664.700	22-08-2022	1.692.000	1.678.350	Cadiz	Espanha	continuação
Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 2 frações	3.450	21-12-2021	2.657.769	22-08-2022	2.836.100	22-08-2022	2.867.700	2.851.900	Algeciras	Espanha	
Los Gallos - 1 fração	4.273	27-10-2021	3.697.328	22-08-2022	3.893.300	22-08-2022	3.910.000	3.901.650	Chiclana de la Frontera	Espanha	
Urb. El Almendral n.º 10 e 11 - 6 frações	672	27-10-2021	576.977	22-08-2022	576.000	22-08-2022	579.800	577.900	Jerez de la Frontera	Espanha	
Centro Comercial El Zoco - 5 frações	1.452	27-10-2021	1.622.834	22-08-2022	1.802.600	22-08-2022	1.840.000	1.821.300	Mijas	Espanha	
El Rosario - 2 frações	1.065	27-10-2021	2.281.109	22-08-2022	2.229.400	22-08-2022	2.370.000	2.299.700	Marbella	Espanha	
Golfo Salonica - 2 frações	1.659	27-10-2021	3.381.476	22-08-2022	3.680.000	22-08-2022	3.723.500	3.701.750	Madrid	Espanha	
Ctra. Canillas, n.º 142 - 3 frações	1.254	27-10-2021	2.117.400	22-08-2022	2.480.000	22-08-2022	2.503.800	2.491.900	Madrid	Espanha	
Turístico											
Hotel - Apartamentos Pestana Viking - 1 fração	14.905	28-04-2016	18.069.115	24-11-2022	19.250.000	24-11-2022	19.437.600	19.343.800	Lagoa	Portugal	
Hotel Regency Palace - 2 frações	36.302	27-12-2016	25.745.834	22-08-2022	26.100.000	22-08-2022	26.988.500	26.544.250	Funchal	Portugal	
Quinta do Arco - 4 frações	1.688	26-06-2017	3.440.454	22-08-2022	3.523.100	22-08-2022	3.580.000	3.551.550	Santana	Portugal	
Serviços											
Rua Castilho, n.º 233 - 1 fração	11.000	27-10-2005	25.879.781	24-11-2022	26.900.000	24-11-2022	27.835.600	27.367.800	Lisboa	Portugal	
Rua Pascoal de Melo, n.º 47 - 1 fração	740	27-10-2005	3.500.000	24-11-2022	1.812.000	24-11-2022	1.887.000	1.849.500	Lisboa	Portugal	
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C - 1 fração	124	29-07-2009	280.515	24-11-2022	184.000	24-11-2022	188.000	186.000	Batalha	Portugal	
Av. da Quinta da Nova, n.º 47 - 1 fração	150	07-09-2009	356.730	24-11-2022	162.000	24-11-2022	168.000	165.000	Mealhada	Portugal	
Rua do Foral, n.º 23 a 25 - 1 fração	220	24-09-2009	285.684	24-11-2022	144.000	24-11-2022	146.100	145.050	Oliveira do Bairro	Portugal	
Rua 1º de Maio, n.º 1475 R/C - 1 fração	92	24-09-2009	194.482	24-11-2022	94.000	24-11-2022	97.100	95.550	Valongo	Portugal	
Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A - 1 fração	100	22-10-2009	204.559	24-11-2022	134.000	24-11-2022	135.300	134.650	Moita	Portugal	
Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq. - 1 fração	181	29-01-2010	295.393	22-08-2022	207.000	22-08-2022	208.800	207.900	Alenquer	Portugal	
Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C - 1 fração	120	25-10-2010	386.379	24-11-2022	222.000	24-11-2022	227.000	224.500	Sintra	Portugal	
Quinta dos Inglesinhos - 1 fração	75	05-11-2010	431.928	24-11-2022	253.000	24-11-2022	258.000	255.500	Oeiras	Portugal	
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9 - 1 fração	12.122	25-07-2013	12.101.145	24-11-2022	19.066.000	24-11-2022	19.454.000	19.260.000	Oeiras	Portugal	
Av. Berna, n.º 24 - 7 frações	4.760	23-12-2015	9.262.400	24-11-2022	14.287.800	24-11-2022	14.855.400	14.571.600	Lisboa	Portugal	





Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C - 1 fração	12.380	21-06-2016	20.273.709	24-11-2022	23.697.600	24-11-2022	23.948.000	23.822.800	Lisboa	Portugal	continuação
Torre de São Gabriel - 1 fração	1.694	30-06-2017	4.718.975	24-11-2022	4.943.000	24-11-2022	4.958.000	4.950.050	Lisboa	Portugal	
Lugar da Ventosa ou Misericórdia - 1 fração	1.997	18-08-2017	3.866.530	22-08-2022	4.383.000	22-08-2022	4.422.000	4.402.500	Braga	Portugal	
Sintra Business Park - 574 frações	20.939	30-05-2017	8.229.706	22-08-2022	13.003.750	22-08-2022	14.333.600	13.668.675	Sintra	Portugal	
Sintra Business Park - 11 frações	6.606	30-05-2017	3.003.717	22-08-2022	4.421.000	22-08-2022	4.751.000	4.586.000	Sintra	Portugal	
Sintra Business Park - 1 fração	132	30-12-2020	135.416	22-08-2022	144.000	22-08-2022	153.000	148.500	Sintra	Portugal	
Quinta da fonte - Edifício Q60 - 6 frações	4.881	25-07-2017	8.455.479	22-08-2022	11.179.000	22-08-2022	11.741.000	11.460.000	Oeiras	Portugal	
Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 7 frações	5.300	25-07-2017	7.656.659	22-08-2022	10.802.000	22-08-2022	11.389.000	11.095.500	Oeiras	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1 - 14 frações	3.494	28-12-2017	10.253.402	22-08-2022	11.768.100	22-08-2022	11.865.100	11.816.600	Portimão	Portugal	
Cerro da Alagoa, lote 32 - 2 frações	1.157	28-12-2017	4.559.313	24-11-2022	6.097.900	24-11-2022	6.388.700	6.243.300	Albufeira	Portugal	
Praça Capitães de Abril, n.º 14 - 1 fração	150	05-07-2018	486.621	22-08-2022	544.000	22-08-2022	575.000	559.500	Almada	Portugal	
Av. José Malhoa, Lote 1682 - 1 fração	12.660	23-11-2018	20.977.913	22-08-2022	20.917.000	22-08-2022	20.984.000	20.950.500	Lisboa	Portugal	
Coimbra Shopping - 4 frações	2.511	13-12-2018	5.582.048	22-08-2022	6.150.900	22-08-2022	6.175.157	6.163.029	Coimbra	Portugal	
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 1 fração	571	30-04-2019	692.739	22-08-2022	834.000	22-08-2022	850.542	842.271	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Montijo Retail - 1 fração	35.808	11-09-2019	16.291.722	24-11-2022	17.075.000	24-11-2022	17.508.490	17.291.745	Montijo	Portugal	
Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B - 1 fração	1.080	18-09-2019	3.617.378	24-11-2022	3.600.000	24-11-2022	3.738.000	3.669.000	Lisboa	Portugal	
Edifício Smart - 6 frações	1.318	23-12-2019	5.100.590	22-08-2022	4.479.900	22-08-2022	4.731.430	4.605.665	Lisboa	Portugal	
Edifício Smart - 1 fração	360	23-12-2019	1.294.862	22-08-2022	1.239.460	22-08-2022	1.238.900	1.261.680	Lisboa	Portugal	
Edifício AlfraPark - 1 fração	5.864	23-12-2019	14.454.422	22-08-2022	13.939.200	22-08-2022	14.608.000	14.273.600	Amadora	Portugal	
Edifício Visconde de Alvalade - 8 frações	6.124	23-12-2019	19.329.648	22-08-2022	18.992.780	22-08-2022	20.096.900	19.544.840	Lisboa	Portugal	
Fórum Viseu - 2 frações	1.983	06-03-2020	6.132.930	22-08-2022	5.989.700	22-08-2022	6.014.864	6.002.282	Viseu	Portugal	
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 1 fração	4.945	21-09-2020	11.321.854	22-08-2022	10.409.000	22-08-2022	10.985.000	10.697.000	Lisboa	Portugal	
Edifício Altejo - 7 frações	4.171	07-10-2020	5.632.066	22-08-2022	5.558.900	22-08-2022	6.018.200	5.788.550	Lisboa	Portugal	
Rua Ricardo Severo, n.º 3 - 2 frações	5.649	30-12-2020	7.469.170	24-11-2022	8.931.000	24-11-2022	9.069.000	9.000.000	Porto	Portugal	
Avda Boavista, n.º 1219 - 25 frações	30.760	21-07-2021	51.788.636	22-08-2022	53.510.000	22-08-2022	55.395.700	54.452.850	Porto	Portugal	
Avda Boavista, n.º 1219 - 5 frações	316	21-07-2021	1.249.118	22-08-2022	1.226.300	22-08-2022	1.229.000	1.227.650	Porto	Portugal	
Avenida Gago Coutinho - 1 fração Industrial	1.229	23-12-2022	19.865.038	12-12-2022	18.900.000	12-12-2022	19.402.000	19.865.038	Lisboa	Portugal	
Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39 - 1 fração	1.400	02-07-2008	1.930.911	24-11-2022	1.499.000	24-11-2022	1.582.000	1.540.500	Loures	Portugal	
Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39 - 1 fração	1.200	02-07-2008	1.579.836	24-11-2022	678.000	24-11-2022	712.000	695.000	Loures	Portugal	



Rua da Zona Industrial, n.º 1307 - 1 fração	9.520	25-11-2010	4.540.662	24-11-2022	4.321.000	24-11-2022	4.459.000	4.390.000	Paredes	Portugal	continuação
Rua Pedro Dias n.º 25 - 1 fração	11.345	29-03-2011	7.081.380	24-11-2022	7.559.000	24-11-2022	7.704.000	7.631.500	Vila do Conde	Portugal	
Alameda da Bela Vista, n.º 89 - 2 frações	15.430	25-05-2012	3.033.213	24-11-2022	3.102.000	24-11-2022	3.191.300	3.146.650	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Av. José Ramos Maia, n.º 401 - 1 fração	1.500	24-05-2013	1.341.238	24-11-2022	1.257.000	24-11-2022	1.263.000	1.260.000	Vila do Conde	Portugal	
Rua de São Roque, n.º 70 - 1 fração	16.800	29-05-2014	9.354.993	24-11-2022	10.175.000	24-11-2022	10.426.000	10.300.500	Santo Tirso	Portugal	
Av. José Ramos Maia, n.º 572 - 1 fração	987	05-05-2015	1.502.552	24-11-2022	1.174.000	24-11-2022	1.312.000	1.243.000	Vila do Conde	Portugal	
Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29 - 1 fração	5.212	22-01-2016	4.992.350	24-11-2022	4.517.700	24-11-2022	5.058.000	4.787.850	Vila Franca de Xira	Portugal	
Varziela - Beches - 1 fração	3.647	22-01-2016	2.777.010	24-11-2022	3.074.000	24-11-2022	3.117.000	3.095.500	Vila do Conde	Portugal	
Sintra Business Park - 1 fração	1.390	24-02-2022	1.363.813	22-08-2022	1.276.100	22-08-2022	1.390.000	1.333.050	Sintra	Portugal	
Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66 - 1 fração	450	26-04-2018	1.012.040	24-11-2022	965.000	24-11-2022	1.061.000	1.013.000	Almada	Portugal	
Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B - 1 fração	377	12-03-2019	615.537	24-11-2022	604.900	24-11-2022	612.000	608.450	Lisboa	Portugal	
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 1 fração	57	08-08-2018	19.488	24-11-2022	18.000	24-11-2022	18.400	18.200	Vila Franca de Xira	Portugal	
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 6 frações	15.216	08-08-2018	11.625.115	24-11-2022	11.349.200	24-11-2022	11.809.000	11.579.100	Vila Franca de Xira	Portugal	
Rua Alto da Ribeira, n.º 905 - 1 fração	26.334	27-12-2018	13.574.306	22-08-2022	15.855.000	22-08-2022	16.004.000	15.929.500	Valongo	Portugal	
Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas - 1 fração	16.987	05-08-2020	15.574.186	24-11-2022	14.679.000	24-11-2022	15.331.000	15.005.000	Torres Novas	Portugal	
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado - 1 fração	13.027	29-08-2019	9.951.961	24-11-2022	9.250.000	24-11-2022	9.394.000	9.322.000	Alenquer	Portugal	
Vale Flores - Rua das Cerejeiras - 1 fração	15.417	17-05-2022	12.178.786	02-03-2022	11.520.000	22-08-2022	11.911.000	11.715.500	Sintra	Portugal	
Leganés - Calle Delco - 1 fração	16.794	28-12-2022	11.604.537	22-08-2022	13.930.800	22-08-2022	14.530.000	11.604.537	Madrid	Espanha	
Zona Industrial de Oliveira de Frades - 1 fração	12.817	11-10-2022	5.866.961	24-11-2022	6.030.000	24-11-2022	6.582.700	6.306.350	Oliveira de Frades	Portugal	
Área Empresarial Valado dos Frades - 1 fração	9.510	15-12-2022	5.877.281	24-11-2022	5.693.700	24-11-2022	6.150.000	5.877.281	Nazaré	Portugal	
Alfarrobeira - Vialonga - 1 fração	27.280	29-12-2022	21.465.949	05-12-2022	21.050.000	05-12-2022	22.230.700	21.465.949	Vila Franca de Xira	Portugal	
Outros											
Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - 1 fração	2.600	21-09-2009	2.636.758	24-11-2022	2.356.000	24-11-2022	2.480.600	2.418.300	Vila Nova de Gaia	Portugal	

Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15 - 1 fração	4.077	26-03-2010	10.010.138	24-11-2022	7.622.000	24-11-2022	8.020.500	7.821.250	Vila Nova de Gaia	Portugal	continuação
Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 1 fração	1.696	08-07-2010	1.053.062	24-11-2022	871.000	24-11-2022	890.000	880.500	Vila Franca de Xira	Portugal	
Rua do Bairro Novo, n.º 230 - 1 fração	13.650	22-12-2010	3.713.200	24-11-2022	3.567.000	24-11-2022	3.591.000	3.579.000	Vila do Conde	Portugal	
Cova do Minhoto - 1 fração	8.500	04-10-2011	3.235.595	24-11-2022	2.851.000	24-11-2022	2.955.000	2.903.000	Torres Novas	Portugal	
Virgim Oeiras - 1 fração	4.000	30-07-2012	13.114.905	22-08-2022	13.148.000	22-08-2022	13.180.000	13.164.000	Oeiras	Portugal	
Av. Berna, n.º 24 - 71 frações	888	23-12-2015	1.078.577	24-11-2022	1.214.900	24-11-2022	1.323.000	1.268.950	Lisboa	Portugal	
Av. Berna, n.º 24 - 5 frações	63	23-12-2015	75.956	24-11-2022	100.000	24-11-2022	108.000	104.000	Lisboa	Portugal	
Sintra Business Park - 17 frações	218	24-02-2022	57.679	22-08-2022	46.750	22-08-2022	47.600	47.175	Sintra	Portugal	
Sintra Business Park - 3 frações	54	30-12-2020	6.997	22-08-2022	11.250	22-08-2022	13.200	12.225	Sintra	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1 - 1 fração	534	28-12-2017	1.560.055	22-08-2022	1.791.000	22-08-2022	1.805.500	1.798.250	Portimão	Portugal	
Cerro da Alagoa, lote 32 - 1 fração	560	28-12-2017	2.136.617	24-11-2022	2.948.600	24-11-2022	3.089.300	3.018.950	Albufeira	Portugal	
Av. Estados Unidos da America, n.º 74 - 28 frações	671	18-09-2019	457.182	24-11-2022	463.008	24-11-2022	476.000	469.504	Lisboa	Portugal	
Av.da Boavista, n.º 1219 - 1 fração	5.805	21-07-2021	3.738.963	22-08-2022	2.479.200	22-08-2022	2.527.000	2.503.100	Porto	Portugal	
Boulevard - 1 fração	3.446	28-07-2022	5.384.306	24-11-2022	5.435.000	24-11-2022	5.645.752	5.540.376	Gasteiz	Espanha	
Llodio - 1 fração	961	28-07-2022	1.905.222	24-11-2022	1.889.410	24-11-2022	1.952.400	1.920.905	Llodio	Espanha	
Abadiño - 1 fração	2.684	28-07-2022	3.353.579	24-11-2022	3.393.600	24-11-2022	3.525.148	3.459.374	Abadiño	Espanha	
Barakaldo - 1 fração	1.400	28-07-2022	4.007.686	24-11-2022	4.238.700	24-11-2022	4.493.298	4.365.999	Barakaldo	Espanha	
Artea - 1 fração	1.000	28-07-2022	4.311.632	24-11-2022	4.406.000	24-11-2022	4.522.357	4.464.179	Leioa-Artea	Espanha	
Leioa - 1 fração	2.185	28-07-2022	4.210.317	24-11-2022	4.256.200	24-11-2022	4.421.235	4.338.718	Leioa	Espanha	
Garbera - 1 fração	1.200	28-07-2022	5.221.886	24-11-2022	5.347.000	24-11-2022	5.455.160	5.401.080	San Sebastián	Espanha	
Ribadeo - 1 fração	1.498	28-07-2022	775.839	24-11-2022	874.089	24-11-2022	954.700	914.395	Ribadeo	Espanha	
Iruña - 1 fração	1.005	28-07-2022	3.364.921	24-11-2022	3.362.100	24-11-2022	3.534.038	3.448.069	Pamplona	Espanha	
Segovia - 1 fração	1.960	28-07-2022	2.832.841	24-11-2022	2.885.500	24-11-2022	2.925.968	2.905.734	Segovia	Espanha	
1.4.2. Não Arrendadas											
Habituação											
Rua da Janganda de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 39 frações	2.746	21-09-2020	7.705.283	22-08-2022	9.925.000	22-08-2022	10.116.000	10.020.500	Lisboa	Portugal	

Comércio											
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 1 fração	123	11-03-2014	532.200	24-11-2022	523.000	24-11-2022	526.000	524.500	Cascais	Portugal	continuação
Quinta da Malata, Lote 1 - 6 frações	222	28-12-2017	652.666	22-08-2022	747.800	22-08-2022	753.900	750.850	Portimão	Portugal	
Cerro da Alagoa, lote 32 - 1 fração	803	28-12-2017	3.049.665	24-11-2022	4.233.100	24-11-2022	4.435.100	4.334.100	Albufeira	Portugal	
Coimbra Shopping - 3 frações	824	13-12-2018	1.832.730	22-08-2022	2.025.300	22-08-2022	2.033.372	2.029.336	Coimbra	Portugal	
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 2 frações	153	30-04-2019	188.929	22-08-2022	228.000	22-08-2022	231.966	229.983	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Centro Comercial - Minho - 5 frações	1.043	30-04-2019	3.395.249	22-08-2022	3.382.000	22-08-2022	3.529.300	3.455.650	Braga	Portugal	
Fórum Castelo Branco - 2 frações	1.189	30-01-2020	2.246.211	24-11-2022	2.345.200	24-11-2022	2.380.690	2.362.945	Castelo Branco	Portugal	
Fórum Viseu - 1 fração	621	06-03-2020	1.360.048	22-08-2022	1.328.600	22-08-2022	1.334.222	1.331.411	Viseu	Portugal	
Av.da Boavista, n.º 1219 - 1 fração	26	21-07-2021	13.164	22-08-2022	14.000	22-08-2022	14.300	14.150	Porto	Portugal	
Serviços											
Calçada da Palma de Baixo, n.º 6 - 1 fração	263	04-07-2007	581.584	24-11-2022	366.000	24-11-2022	368.000	367.000	Lisboa	Portugal	
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - 1 fração	8.000	03-04-2008	5.065.481	24-11-2022	3.456.500	24-11-2022	3.515.400	3.485.950	Valongo	Portugal	
Estrada Nacional n.º 230, no Gaveto com a Rua da Boavista - 1 fração	253	03-12-2009	456.089	24-11-2022	298.000	24-11-2022	300.000	299.000	Aveiro	Portugal	
Tagus Park - 2 frações	750	17-12-2010	1.363.710	24-11-2022	1.387.000	24-11-2022	1.417.000	1.402.000	Oeiras	Portugal	
Av. Berna, n.º 24 - 1 fração	680	23-12-2015	1.312.384	24-11-2022	1.917.000	24-11-2022	2.095.500	2.006.250	Lisboa	Portugal	
Sintra Business Park - 578 frações	13.294	30-05-2017	6.269.814	22-08-2022	9.873.250	22-08-2022	10.476.000	10.174.625	Sintra	Portugal	
Sintra Business Park - 11 frações	4.831	30-05-2017	3.060.385	22-08-2022	4.648.400	22-08-2022	4.838.000	4.743.200	Sintra	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1 - 4 frações	287	28-12-2017	887.920	22-08-2022	1.018.400	22-08-2022	1.026.700	1.022.550	Portimão	Portugal	
Cerro da Alagoa, lote 32 - 5 frações	1.639	28-12-2017	7.430.331	24-11-2022	8.637.800	24-11-2022	9.049.800	8.843.800	Albufeira	Portugal	
Coimbra Shopping - 1 fração	122	13-12-2018	295.906	22-08-2022	362.600	22-08-2022	364.020	363.310	Coimbra	Portugal	
Av.da Boavista, n.º 1219 - 14 frações	2.026	21-07-2021	5.108.316	22-08-2022	4.724.000	22-08-2022	5.057.200	4.890.600	Porto	Portugal	
Av.da Boavista, n.º 1219 - 8 frações	908	21-07-2021	440.922	22-08-2022	464.900	22-08-2022	473.000	468.950	Porto	Portugal	
Industrial											
Melgaços, E. N. 252 - 1 fração	11.520	12-08-2015	5.047.465	24-11-2022	3.994.700	24-11-2022	4.020.000	4.007.350	Palmela	Portugal	
Outros											
Murraceira, Gala - 1 fração	3.150	19-07-2007	4.549.867	24-11-2022	1.305.600	24-11-2022	1.370.000	1.337.800	Figueira da Foz	Portugal	



Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 1 fração	1.350	08-07-2010	834.998	24-11-2022	707.000	24-11-2022	759.000	733.000	Vila Franca de Xira	Portugal
Av. do Rio Tejo, Lote 3 - 1 fração	1.700	27-07-2010	1.616.055	24-11-2022	930.000	24-11-2022	1.017.300	973.650	Setúbal	Portugal
Av. Berna, n.º 24 - 8 frações	100	23-12-2015	121.530	24-11-2022	149.600	24-11-2022	160.000	154.800	Lisboa	Portugal
Quinta da Malata, Lote 1 - 1 fração	67	28-12-2017	197.340	22-08-2022	226.300	22-08-2022	228.200	227.250	Portimão	Portugal
Cerro da Alagoa, lote 32 - 3 frações	1.274	28-12-2017	5.305.570	24-11-2022	6.716.600	24-11-2022	7.037.100	6.876.850	Albufeira	Portugal
Coimbra Shopping - 1 fração	437	13-12-2018	970.421	22-08-2022	1.071.800	22-08-2022	1.076.073	1.073.936	Coimbra	Portugal
Av. da Boavista, n.º 1219 - 1 fração	2.652	21-07-2021	1.938.814	22-08-2022	1.378.000	22-08-2022	1.585.900	1.481.950	Porto	Portugal
1.5. DIREITOS										
Arrendamento										
Concessão										
Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 1 fração	1.965	21-12-2021	98.696	22-08-2022	105.200	22-08-2022	106.300	105.750	Algeciras	Espanha
Total								1.096.861.733		

Nota 4 – Carteira de Títulos

A carteira de títulos em 31 de dezembro de 2022 apresenta o seguinte detalhe:

Descrição	Quantidade	Moeda	Valor de Aquisição	Valor de Mercado	Mais e Menos Valias	Juros decorridos
Outros Títulos						
Obrigações do tesouro	5.000.000	EUR	4.877.358	4.877.358	-	4.089

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	4.491.414			7.195.329
Depósitos a prazo e com pré-aviso	91.072.000	116.272.758	(50.500.000)	156.844.758
Total	95.563.414	116.272.758	(50.500.000)	164.040.087

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica Devedores por rendas vencidas e outros proveitos apresenta um saldo de 10.514.199 Euros (2021:11.223.052 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 8.506.700 Euros (2021: 8.633.940 Euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores Comparativos

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

Nota 11 – Ajustamentos De Dívidas A Receber E Provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2022 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	8.633.940	10.286.153	(10.413.393)	8.506.700
482- Provisões para encargos	306.747	93.038	(157.641)	242.144
Total	8.940.687	10.379.191	(10.571.034)	8.748.844

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 2022 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor.

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas Por E Para Com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2022 as responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No fim
Operações a prazo de compra de imóveis	30.000	30.000
Contratos de opções sobre imóveis	115.677.673	116.702.981
Operações sobre direitos - concessão	90.108	90.108
Valores cedidos em garantia	244.581.158	188.113.384
Valores recebidos em garantia	20.138.491	19.086.056
Total	380.517.430	324.022.528

Em 31 de dezembro de 2022, existiam imóveis objeto de operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:

Operações de Compra

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

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

Lugar do Convento, lote 7	9.720.500
Av. Dr. Mário Soares	9.831.500
Av. José Ramos Maia, n.º 401	1.371.428
Rua de São Roque, n.º 70	10.300.500
Estrada Nacional, n.º 11	8.163.556
Av. José Ramos Maia, n.º 572	1.500.000
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.281.089
Hotel Regency Palace	26.544.250
Quinta do Arco	3.551.550
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	11.723.350
Edifício AlfraPark	14.715.258
Total	116.702.981

Os valores cedidos em garantia destinam-se a servir de garantia aos valores existentes na rubrica Valores a regularizar na da compra de imóveis (ver nota 14.2) e decompõem-se da seguinte forma:

Hipotecas:

Centro Comercial - Vila Nova de Gaia	1.000.000
Centro Comercial - Loures	11.590.000
Centro Comercial - Minho	9.550.000
Centro Comercial - Telheiras	13.932.000
Fórum Viseu	19.800.500
Av.da Boavista, n.º 1219	31.250.000
Vale Flores - Rua das Cerejeiras	7.520.376
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B	15.405.513
Avenida Gago Coutinho	14.656.000
Alfarrobeira - Vialonga	9.040.000
Total	118.388.876

R.
L-
P
S
A
B
h

Penhor de Aplicação Financeira:

Centro Comercial - Vila Nova de Gaia	1.000.000
Centro Comercial - Loures	11.590.000
Centro Comercial - Minho	9.550.000
Centro Comercial - Telheiras	13.932.000
Leganés - Calle Delco	7.622.758
Boulevard	3.975.000
Llodio	1.406.250
Abadiño	2.475.000
Barakaldo	2.962.500
Artea	3.187.500
Leioa	3.112.500
Garbera	3.862.500
Ribadeo	561.000
Iruña	2.475.000
Segovia	2.062.500
Total	69.774.508

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

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

14.1 Despesas com custo diferido

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

	2022	2021
Despesas com Carteira de Títulos	11.780	-
Seguros	755.200	736.713
Despesas com avaliações	809.322	876.080
Conservação / Reparações em imóveis	81.320	104.694
Condomínios	88.058	-
Vigilância e Segurança	46	46
Comissões de mediação imobiliária	142.297	-
Comparticipação Obras de Fitout	97.900	-
Higiene e Limpeza	1.085	961
Despesas Comuns	17.553	18.569
Comissão de Garantia Bancária	1.401	1.383
Taxas e Licenças	554	-
Rendas Imóveis Adquiridos	-	46.512
Total	2.006.516	1.784.957

14.2 Outras contas de credores

	2022	2021
Imposto sobre o rendimento	56.778	1.155
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	1.026.353	570.713
Valores a regularizar da compra de imóveis	150.520.884	134.240.970
Outros credores	6.933.876	6.272.052
Total	158.537.891	141.084.890

P.
 h-
 P
 S
 A
 C
 h

14.3 Receitas com proveito diferido

As receitas com proveito diferido dizem respeito a rendas antecipadas, recebidas adiantadamente no início de cada contrato de arrendamento e são desagregadas como se segue:

	2022	2021
Rua Castilho, n.º 233	138.948	138.353
Rua Pascoal de Melo, n.º 47	7.227	7.196
Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39	12.447	12.337
Prédio Urbano Várzea do Choupal	1.514	1.508
Sítio da Quinta do Bravo	10.853	10.806
Carapetal	10.853	10.806
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C	1.032	1.028
Av. da Quinta da Nova, n.º 47	911	890
Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA	17.699	17.623
Rua do Foral, n.º 23 a 25	919	915
Rua 1º de Maio, n.º 1475 R/C	530	520
Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A	919	915
Volta da Pedra - Ferracinta	16.609	16.538
Olhareira - Nicho - Riachos	40.155	39.983
Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq.	1.040	1.035
Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15	41.607	33.143
Rua Projectada Nave n.º 6 e 7	4.084	4.067
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29	-	10.471
Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C	1.106	1.084
Quinta dos Inglesinhos	3.001	-
Rua do Bairro Novo, n.º 230	23.527	23.065
Cova do Minhoto	7.266	11.075
Virgin Oeiras	73.352	58.430
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742	16.212	15.925
Alameda da Bela Vista, n.º 89	19.278	18.900
Rua dos Terços, Lote 7	-	17.634
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9	89.774	93.283
Rua Nossa Senhora do Amparo, n.º 2501	-	38.797
Parque Residencial e Turístico de Miraflares, Lote 6	1.203	1.571
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105	11.311	11.120
Rua Júlio Borba	-	46.512
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172	9.975	9.932
Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113	13.494	13.437

		continuação
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D	2.550	10.893
Rua de São Roque, n.º 70	59.976	58.800
Av. José Ramos Maia, n.º 572	10.397	10.353
Av. Berna, n.º 24	99.184	104.694
Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29	30.565	30.434
Varziela - Beches	19.391	19.308
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	100.690	100.259
Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C	125.755	124.968
Coimbra Retail Park	114.960	120.110
Hotel Regency Palace	145.461	142.609
Quinta do Arco	20.640	20.551
Torre de São Gabriel	27.716	27.501
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	29.789	28.951
Sintra Business Park	136.368	111.411
Av. Duque d'Ávila, n.º 72, 72-A, 72-B e 72-C	5.722	5.697
Quinta da fonte - Edifício Q60	51.150	58.578
Quinta da Fonte - Edifício Q61	59.174	55.563
Rua Pedra Alta	-	25.701
Rua do Proletariado, n.º 4	43.547	42.693
Rua de Florentino Lessa, n.º 106	4.516	4.428
Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A	13.343	13.082
Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10	29.457	28.879
E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado	6.936	6.800
Lugar de Mereces, EN 205	5.574	5.464
Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre	4.692	4.600
Lugar de Bretas - Vale de Lamações	16.179	15.862
Av. de Mouta	10.116	9.917
Estrada da Circunvalação, n.º 12437	19.207	19.125
Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	8.611	8.442
Gândara	4.045	3.966
Salgadas	21.002	20.590
Bida de S. Domingos, Lote 1	7.008	6.870
Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim	13.298	13.037
Cruz de Peixe	6.687	6.555
Bairro Rabão	4.542	4.453
Lugar de Solgidro	2.115	2.073
Edifício Rotunda, Lugar de S. João	5.935	5.819
Rua Florinda Gomes, n.º 539	13.512	13.247
2ª Circular Norte de Viseu	3.846	3.771
Relvinha	10.099	9.901

		continuação
Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9	4.200	4.118
Sítio da Má Vontade	23.688	23.224
Variante de Creixomil	14.068	13.792
Alto da Lixa	2.022	2.014
Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia	5.190	5.089
Quinta da Malata, Lote 1	161.307	152.414
Cerro da Alagoa, lote 32	41.084	33.116
Rua 1.º de Maio, n.º 267	-	19.634
Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66	5.531	5.507
Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B	3.356	3.342
Praça Capitães de Abril, n.º 14	2.859	2.847
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	72.955	72.643
Av. José Malhoa, Lote 1682	158.934	108.448
Coimbra Shopping	134.800	140.108
Lameira Grande	-	111.970
Rua Alto da Ribeira, n.º 905	89.324	87.572
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia	9.578	5.380
Centro Comercial - Loures	198.017	169.566
Centro Comercial - Minho	145.290	63.350
Centro Comercial - Telheiras	136.108	39.621
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro, Lote 19 e 20	-	23.629
Montijo Retail	121.499	113.540
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado	50.865	50.647
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia - Edifício Eclipse Lote 53	610	582
Rua do Campo Alegre, n.º 1216	4.427	4.223
Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B	351	335
Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B	21.830	20.820
Av. Estados Unidos da America, n.º 74	1.615	1.540
Edifício CUF Alvalade	-	569
Edifício Smart	77.907	68.205
Edifício AlfraPark	-	86.139
Edifício Visconde de Alvalade	103.932	120.241
Fórum Castelo Branco	247.189	462.645
Fórum Viseu	421.836	376.828
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B	13.534	13.056
Edifício Altejo	28.486	28.364
Rua Ricardo Severo, n.º 3	36.596	44.774
Av.da Boavista, n.º 1219	298.137	294.648
Centro Comercial El Zoco	2.248	-

		continuação
Vale Flores - Rua das Cerejeiras	61.600	-
Zona Industrial de Oliveira de Frades	77.000	-
Área Empresarial Valado dos Frades	33.285	-
Avenida Gago Coutinho	93.937	-
Alfarrobeira - Vialonga	98.676	-
Total	4.874.472	4.749.398

14.4 Comissões

O fundo suporta encargos com comissões de gestão e depositário e ainda a taxa de supervisão paga mensalmente à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, conforme o quadro abaixo:

	2022	2021
Comissão de intermediação - Arrendamento	119.151	92.736
Comissão de intermediação - Venda	600.860	610.909
Comissão de gestão	14.460.908	12.396.190
Comissão de depósito	2.594.041	2.234.440
Taxa de supervisão	240.000	239.977
Comissão de corretagem	413	-
Total	18.015.373	15.574.252

14.5 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos em ativos imobiliários incluem:

- (i) as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada durante o exercício de 2022, no montante de 30.494.705 Euros (2021: 23.736.272 Euros);
- (ii) as valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 4.993.369 Euros (2021: 6.897.712 Euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 19.717.258 Euros (2021: 18.984.892 Euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos. Registaram-se ainda menos valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 1.084.195 Euros (2021: 1.609.865 Euros).

R.
L-
P
S
A
C
M

14.6 Impostos

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

	2022	2021
Imposto sobre o rendimento		
Mais valias	55.789	-
Pagos no estrangeiro	4.971	-
Impostos indiretos		
Imposto Selo	1.350.842	1.051.611
Outros impostos		
IMI	1.520.370	1.560.249
Total	2.931.972	2.611.860

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	2022	2021
Despesas de condominio	5.146.577	3.357.090
Avaliações de ativos imobiliários	3.369.367	2.892.479
Gestão Operacional	2.107.354	1.965.587
Despesas de conservação e reparação imóveis	2.432.550	1.801.137
Despesas Comuns	1.445.751	1.149.682
Seguros	1.118.136	1.090.490
Vigilância e segurança	1.070.693	1.019.808
Higiene e limpeza	768.954	771.646
Indemnizações por revogação contratual	-	761.404
Eletricidade	1.135.108	760.026
Honorários	2.014	509.821
Gestão Locativa	609.665	388.897
Decoração - C.Comercial	202.744	132.644
Projetos e Estudos	404.792	118.538
Consultoria	301.823	115.829
Água	116.697	111.643
Promoção e Publicidade	153.985	70.569
Auditoria	70.110	70.110
Rendas Imóveis	-	36.383
Contencioso e Notariado	41.300	29.847
Telecomunicações	25.405	27.261
Outras	247.938	37.005
Total	20.770.963	17.217.895



Em 2021, existiu a obrigação de proceder a indemnizações por revogação contratual a alguns inquilinos do centro comercial sito em Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32, uma vez que este imóvel foi encerrado para obras de remodelação.

14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2022	2021
Juros e proveitos equiparados	41.721	45.514
Ganhos em ativos imobiliários	35.720.816	30.633.985
Reversões de ajustamentos e de provisões	10.571.034	16.952.730
Rendimentos de ativos imobiliários	73.626.068	66.955.392
Outros proveitos e ganhos correntes	491.472	122.068
Total	120.451.111	114.709.689

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no exercício corrente. A 31 de dezembro de 2022 as aplicações em carteira venciam juros a uma taxa de 0,5% (2021: taxa de 0,10%).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2021 no montante total de 73.626.068 Euros (2021: 66.955.392 Euros).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2022	2021
Proveitos e Ganhos Eventuais	4.423.125	5.612.567
Custos e Perdas Eventuais	(3.229.420)	(6.983.401)
Total	1.193.705	(1.370.834)

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a proveitos de anos anteriores, integrando o montante de 1.406.258 Euros (2021: 3.398.631 Euros) relacionados com rendimentos de imóveis de anos anteriores e o montante de 3.013.521 Euros (2021: 1.877.865) relativos a rendimentos de anulação de valias potenciais relacionados com a venda de imóveis.

Os custos e perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, integrando o montante de 1.789.761 Euros (2021: 4.960.214 Euros) relacionados com gastos de imóveis de anos anteriores e o montante de 1.211.617 Euros (2021: 1.991.892) relativos a gastos de anulação de valias potenciais relacionados com as vendas de imóveis

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:

	2022	2021	2020
Valor líquido da carteira de imóveis	1.096.891.732	1.011.734.938	929.700.341
Valor da unidade de participação	20,0381	19,1175	18,2568

Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela sociedade gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n. 2 da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2022, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	648.612	101.262
Fiscalização	20.260	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	155.652	16.353
Outros	1.631.496	277.596
Total	2.456.020	395.211

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2022 era o que abaixo se descreve:

	2022
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
Total	56



Nota 17 - Acontecimentos Relevantes

Em 13 de fevereiro de 2023 procedeu-se ao recálculo e correção do valor da unidade de participação do Fundo entre o dia 30-05-2022 e 24-11-2022, de que resultou um ajustamento negativo ao valor de balanço de 2.500 euros.

Em virtude de não se observarem as condições previstas no artigo 41º do regulamento CMVM 2/2015, não é aplicável qualquer ressarcimento ao OIC ou aos participantes.

Nota 18 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2022, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

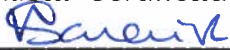
Nota 19 – Pressupostos relativos ao futuro

A invasão da Ucrânia pela Rússia, sendo estes dois países os principais produtores e exportadores de produtos como trigo e cereais, petróleo, gás natural, carvão, ouro e outros metais preciosos, veio trazer alguma incerteza nos mercados, nomeadamente no energético, o que poderá traduzir-se numa retração dos seus níveis de consumo. Estando cientes do inevitável impacto negativo que a crise económica poderá ter no futuro, tal facto merece uma postura cautelosa e realista da nossa parte.

Em conformidade com a avaliação global efetuada, atendendo à situação económica e financeira do Fundo, a Sociedade gestora conclui que, apesar daqueles riscos a continuidade operacional das operações, pressuposto em que são apresentadas as contas, não será posta em causa.

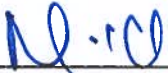
Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado

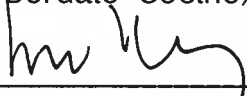


Vanda Saraiva
(CC nº26398)

A Administração:




(Pedro Gabriel Bórdalo Coelho)



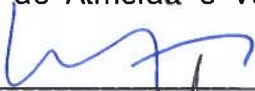
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

6.
P
S

Relatório de Auditoria

A
P
S



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA PATRIMÓNIO CRESCENTE – FUNDO 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 2022 (que evidencia um total de 1.279.301.967 euros e um total de capital próprio do fundo de 1.097.405.644 euros, incluindo um resultado líquido de 48.493.482 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 **CA PATRIMÓNIO CRESCENTE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** em 31 de dezembro de 2022 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.

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 distorção material mais significativos

Valorização dos imóveis que constituem a carteira

Os ativos imobiliários representam 86% do total do ativo e as valias potenciais imputadas a resultados do período contribuem em 30% para o Resultado Líquido obtido.

As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgados 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 emergentes do conflito na Ucrânia e das conseqüentes sanções económicas impostas à Rússia, poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, conseqüentemente, ter impacto na valorização dos imóveis.

Esta matéria foi considerada relevante para a auditoria face à materialidade dos valores envolvidos.

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 estas cumprem os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário.
- Verificámos o apuramento e registo nas contas das operações de venda de imóveis e decorrentes valias realizadas, bem como a existência e conformidade das avaliações associadas, exigidas pelas regras previstas no Regulamento do Fundo e no RGOIC;
- Confirmamos se o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira, analisando uma amostra representativa dos relatórios de avaliação e apreciando as bases, métodos e pressupostos utilizados, incluindo a consideração dos potenciais impactos do conflito na Europa;
- 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 no Relatório de Atividade e Contas do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos aplicáveis.

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

O Órgão de gestão da Sociedade gestora é responsável pela:

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

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a 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 a 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 os 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 identificada durante a auditoria;

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 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, 21 de abril de 2023
carlos teixeira, noé gomes
& associados, sroc, lda.

Noé Gonçalves Gomes

(inscrito na OROC sob o n.º 498 e na CMVM sob o n.º 20160176),
em representação de

CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
(inscrita na OROC sob o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383)



Asset Management

