



Asset Management

# Relatório & Contas

## CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 789

20  
23



SQUARE  
Asset Management

h  
h  
A  
S  
P

# Relatório de Gestão



## Índice

Relatório de Gestão.....	2
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Mercados de Fundos de investimento europeu.....	13
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	14
4. Caracterização do Fundo CA Património Crescente.....	18
5. Atividade do Fundo em 2023.....	23
6. Perspetivas para 2024.....	31
<b>Demonstrações Financeiras.....</b>	<b>33</b>
Balanço.....	34
Demonstração dos Resultados.....	36
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	38
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023.....	40
Anexo ao Relatório de Gestão - Sustentabilidade.....	71
Relatório de Auditoria.....	81

h h.  
C  
A  
S  
P

Handwritten signature in blue ink, oriented vertically on the right side of the page.

## RELATÓRIO E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2023

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 2023.



h  
@  
A  
E  
P

## 1. Enquadramento Macroeconómico

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- 1 de janeiro – Lula da Silva é eleito o 39º Presidente do Brasil.
- 2 de janeiro – A Procuradoria-Geral da República abre um inquérito ao caso da TAP. A indemnização a Alexandra Reis ditou várias demissões no Governo.
- 4 de fevereiro – A Força Aérea dos Estados Unidos derruba o balão espião chinês que sobrevoava o país.
- 6 de fevereiro – Um sismo de magnitude 7,8 na escala aberta de Richter, atinge o sul da Turquia, e faz perto de 36 mil mortos.
- 27 de fevereiro – O Governo britânico e a União Europeia (UE) chegam a um acordo para pôr fim às divergências sobre o estatuto comercial pós-Brexit.
- 6 de março – O Governo exonera o presidente do Conselho de Administração e a presidente executiva da TAP, Manuel Beja e Christine Ourmières-Widener, na sequência do relatório da IGF.
- 17 de março – O Tribunal Penal Internacional emite um mandado de captura contra Vladimir Putin, por crimes de guerra.
- 4 de abril – A Finlândia torna-se o 31.º Estado-membro da NATO.
- 5 de maio – A Organização Mundial da Saúde declara o fim da emergência global para a covid-19.
- 6 de maio – Carlos III é coroado como rei do Reino Unido.
- 23 de julho – O Partido Popular (PP) vence as eleições legislativas em Espanha, sem maioria absoluta.
- 2 de agosto – O Papa Francisco inicia visita a Portugal para participar na Jornada Mundial de Juventude.
- 8 de setembro – Um sismo de magnitude 7,0 na escala de Richter abala a região de Marraquexe.
- 22 de setembro – A Comissão Europeia aprova a revisão do Plano de Recuperação e Resiliência de Portugal (22,2 mil milhões de euros).
- 2 de outubro – O prémio Nobel da Medicina é atribuído a Katalin Karikó e a Drew Weissman por descobertas que permitiram as vacinas mRNA eficazes contra a covid-19.



h h.  
@  
A  
S  
P

- 7 de outubro – O grupo terrorista islâmico Hamas lança um ataque contra Israel. Em resposta ao ataque surpresa, Israel bombardeia instalações do Hamas na Faixa de Gaza.
- 7 de novembro – O primeiro-ministro, António Costa, pede a demissão ao Presidente da República, após o Ministério Público a investigação do Supremo Tribunal de Justiça aos projetos de lítio e hidrogénio.
- 5 de dezembro – A comissão técnica independente identifica Alcochete como a melhor solução para o novo aeroporto.
- 13 de dezembro – Os países reunidos na cimeira do clima aprovaram uma decisão que apela ao fim dos combustíveis fósseis, anunciou o presidente da COP28, no Dubai.

### Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023

A economia portuguesa deverá crescer 2,1% em 2023 (6,8% em 2022), expandindo-se 1,2% em 2024. A taxa de inflação (IHPC) atingiu 5,3% em 2023 (8,1% em 2022), esperando-se uma redução gradual para 2,9% em 2024.

A diminuição da inflação evidência uma normalização da frequência de ajustamentos dos preços, após um período em que ocorreram várias subidas a um ritmo bastante elevado em 2022 e 2023.

A evolução mais recente da atividade económica, último trimestre de 2023, reflete a fraqueza da procura externa, bem como os efeitos negativos da inflação e dos elevados custos de financiamento dos principais agentes económicos. Com efeito, a subida das taxas de juro teve um forte impacto na economia, sobretudo no setor industrial. Os serviços evidenciaram maior resiliência a que podemos atribuir uma situação de quase pleno emprego.

Para 2024, antecipa-se que a aceleração da procura externa, a redução da inflação e o PRR possam beneficiar o crescimento, a par de uma redução gradual da política monetária restritiva.



h h.  
e  
A  
S  
P

Assim, a economia portuguesa deverá continuar a um ritmo superior à da área do euro, em 0,5 pp em média, entre 2024 e 2026. Este diferencial é explicado pelo comportamento mais positivo das exportações. O aumento da produtividade também deverá ser superior em Portugal, refletindo, entre outros fatores, o aumento da escolaridade média.

Os principais indicadores orçamentais de Portugal deverão manter uma evolução favorável nos próximos anos. Estima-se que o excedente em 2023 possa atingir 1,1% do PIB, e 0,1% em 2024. Esta redução é o resultado do abrandamento da atividade económica e de uma política orçamental mais expansionista.

As despesas em juros veem o seu peso aumentar em 0,2 pp no PIB em 2023 e 0,1 pp em 2024. Quanto ao rácio da dívida pública, prevê-se que atinja um valor de 100% do PIB no final de 2023, continuando a reduzir-se ao longos dos anos.

O consumo privado continuará a crescer em 2024, num contexto de ganhos do rendimento disponível real e de aumento da taxa de poupança. O rendimento disponível real das famílias, após um aumento de 0,9% em 2023, deverá acelerar em 2024 para 3,2%. As medidas do Orçamento do Estado para 2024, como a redução dos impostos sobre as famílias e o aumento das prestações sociais, terão um elevado peso no aumento do rendimento disponível.

Num atual contexto de incerteza e de elevadas taxas das aplicações financeiras, a taxa de poupança deverá aumentar em 2024, e manter-se acima dos valores pré-pandemia nos próximos anos.

O crescimento das exportações nos próximos anos deverá ser menor, devido à situação económica dos nossos principais parceiros comerciais. A componente de serviços deverá registar taxas de variação mais moderadas em 2024-26, após o crescimento elevado em 2023, que refletiu ainda a recuperação do turismo.

O mercado de trabalho continuará a apresentar uma situação favorável, esperando-se um aumento dos salários reais. Em 2023, o emprego permaneceu resiliente,

h  
h  
A  
S  
D

embora com indicações de abrandamento por parte dos empresários devido às dificuldades de recrutamento.

As expetativas dos contratos de futuros apontam para que as taxas de curto prazo comecem a reduzir-se no próximo trimestre. Em média anual, a taxa EURIBOR a 3 meses deverá atingir 3,6% em 2024, reduzindo-se para 2,8% em 2025.

### Uma perspetiva global para 2024

O crescimento da economia mundial deverá situar-se nos 3% em 2024-2025, impulsionada pelos mercados emergentes. Na área do euro, observamos uma estagnação da atividade que remota a 2022. Espera-se uma ligeira melhoria em 2024-2025, reflexo do maior dinamismo das exportações e da recuperação do investimento.

As pressões inflacionistas resultantes dos preços internacionais serão moderadas considerando uma previsível diminuição do preço do petróleo, associada a expetativas de um aumento da oferta por parte dos EUA, bem como de um abrandamento da procura. Os elevados stocks de gás na Europa mitigam o risco de disrupções no fornecimento e, como tal, de oscilações bruscas nos preços.

Fonte: Banco de Portugal, IGCP

### Mercado Imobiliário em Portugal Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2023 o volume de negócios tenha alcançado valores na ordem dos mil e seiscentos milhões de euros (-52% face a 2022).
- O setor hoteleiro destacou-se pela positiva, representando 40% do investimento total (605 milhões de euros). A transação de um portefólio com seis hotéis foi a maior do ano. Antevê-se novamente um forte investimento em hotéis em 2024, considerando o pipeline de transações já em curso e o dinamismo do setor como um todo.
- O setor de retalho foi o segundo melhor em 2023, representando 35% do volume de investimento (550 milhões de euros). A segunda maior transação do ano foi um portefólio de 150 supermercados, que ocorreu no primeiro



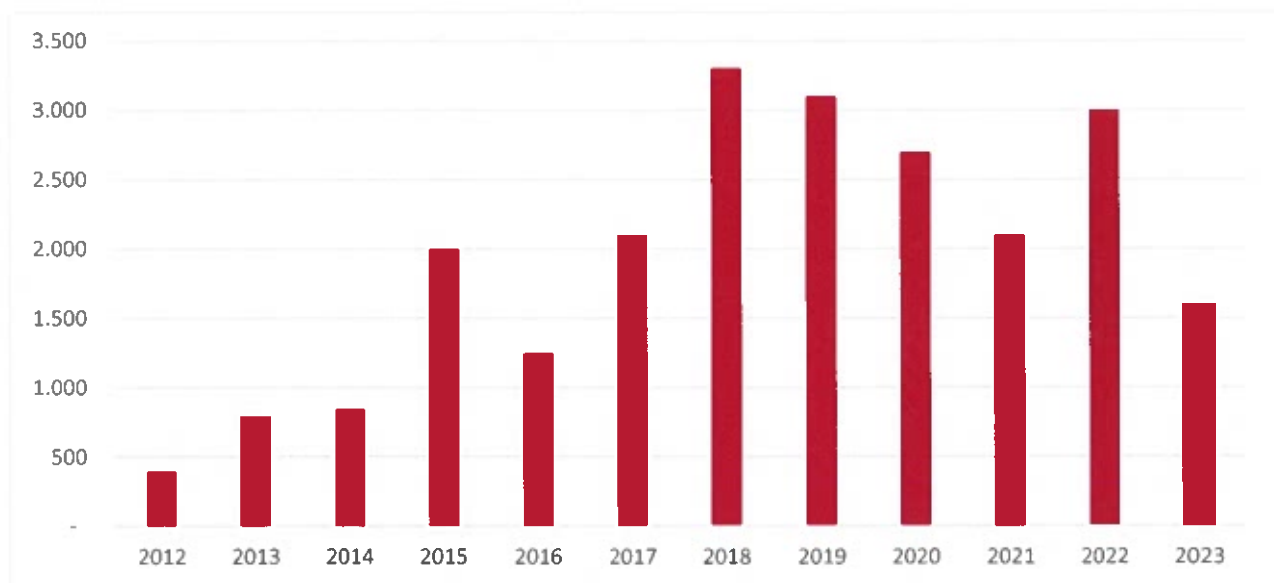


h  
w  
@  
A  
i  
0  
z

semestre. As yields atrativas deste setor têm atraído um número crescente de investidores para diferentes subsectores de retalho, incluindo centros comerciais.

- Para 2024, as principais consultoras, esperam que o volume aumente 15%, atingindo valores entre os 1.600 milhões e 1.800 milhões de euros.
- 76% do investimento foi realizado por investidores internacionais.

### Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal

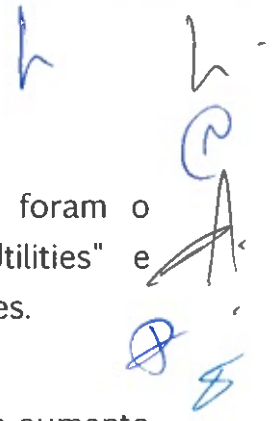


Fonte: Worx, CBRE. Valores em milhões de euros

#### Mercado de escritórios - Lisboa

O mercado de escritórios em Lisboa registou 40 transações e uma ocupação de 40.000 m<sup>2</sup> no 4º trimestre de 2023. O último trimestre foi o mais ativo do ano, apresentando um crescimento de 63% em relação ao ano anterior e 16% em relação ao trimestre anterior. A maior transação ocorreu no Corredor Ocidental e totalizou 6.000 m<sup>2</sup>. No geral, 2023 encerrou com uma absorção de cerca de 112.000 m<sup>2</sup> (-60% em relação ao ano anterior).





Num total de 154 transações em 2023, as mudanças de localização foram o principal impulsionador (63% da absorção). Os setores "TMT's & Utilities" e "Farmacêutico e Saúde" foram os que apresentaram as maiores operações.

Apesar da diminuição na absorção ao longo de 2023, temos assistido a um aumento gradual na procura.

No último trimestre, a vacancy rate em Lisboa diminuiu 1,1 ponto percentual em relação ao trimestre anterior e aumentou 1,0 ponto percentual em relação a 2022, situando-se atualmente em 9,2%.

A prime rent atingiu os €28/ m<sup>2</sup> e a prime yield subiu para 5,25%.

#### Mercado de escritórios – Porto

O mercado de escritórios no Porto registou 15 transações e uma ocupação de cerca de 9.300 m<sup>2</sup> quadrados no 4º trimestre de 2023 (-40% em relação ao trimestre anterior e 30% em relação ao ano anterior). A maior transação ocorreu na zona CBD Baixa e totalizou mais de 2.000 metros quadrados. No geral, 2023 encerrou com uma absorção de 50.000 metros quadrados, representando uma diminuição de 15% em comparação com 2022.

Num total de 63 transações em 2023, as expansões e novas empresas foram os principais impulsionadores. Houve 12 transações com mais de 1.000 metros quadrados, e a maior transação do ano foi uma ocupação de quase 8.000 metros quadrados na zona CBD Boavista.

Os setores "Outros Serviços" e "TMT's e Utilities" foram os que apresentaram as maiores taxas de ocupação.

A prime rent atingiu os €19/ m<sup>2</sup> e a prime yield subiu para 6,75%.



### Mercado industrial e logístico - Lisboa

Lisboa absorveu 85% da ocupação em Portugal no último trimestre - foram ocupados cerca de 18.300 m<sup>2</sup> de espaços logísticos, o que representa uma redução de 45% em relação ao terceiro trimestre de 2023 e 78% em comparação com o quarto trimestre de 2022. Em 2023, a ocupação em Lisboa atingiu 176.500 m<sup>2</sup>, representando uma diminuição de 22% em relação ao ano anterior.

É importante destacar que a escassez de oferta continua a ser um problema para o mercado. Os ativos existentes não são suficientes para a procura, e a qualidade disponível também não responde às exigências de mercado.

Não houve edifícios concluídos no último trimestre de 2023 e apenas um em todo o ano - o VGP Park Loures, com 15.000 metros quadrados. Outros nove empreendimentos estão atualmente em construção, totalizando mais de 390.000 metros quadrados, com previsão de conclusão em 2024.

A falta de oferta agravou-se em 2023 e as prime rents em Lisboa são agora de 5,75€/m<sup>2</sup> na zona de Sintra-Cascais, e prevemos que possam atingir os 6,00€/m<sup>2</sup>/mês em 2024.

A vacancy rate aumentou 1,7% no ano, situando-se agora em 2,7% (-13,1% trimestralmente). As prime yields subiram 75 pontos base no ano fixando-se em 5,75%.

Fonte: CBRE

### Mercado industrial e logístico - Porto

No último trimestre do ano, o Porto registou uma ocupação logística de 3.250 m<sup>2</sup>. No total do ano, a ocupação atingiu cerca de 77.000 m<sup>2</sup> (+21% face a 2022). O maior negócio do ano foi a ocupação de mais de 41.000 m<sup>2</sup> pelo supermercado ALDI na zona de Trofa-Santo Tirso.

Em 2023, apenas um edifício foi concluído no Porto - um armazém de 10.500 m<sup>2</sup> em Vilar e Mosteiró. Atualmente, estão sete projetos em construção e prevê-se que sejam concluídos em 2024, totalizando 220.500 m<sup>2</sup>.

Tal como em Lisboa, a falta de oferta é uma limitação ao crescimento do mercado. Por outro lado, acresce uma maior prudência por parte dos investidores e dos ocupantes.

O valor do arrendamento aumentou €0,25/m<sup>2</sup>/mês em algumas localidades, e a prime rent atingiu os 5,00€/m<sup>2</sup> na zona da Maia, representando um aumento de 11% face a 2022. Para 2024 antevê-se a mesma tendência de crescimento.

Fonte: CBRE

### Mercado do retalho

O investimento atingiu €200 milhões no quarto trimestre de 2023. Em 2023, foram investidos €550 milhões, um aumento de 82% face a 2022. Foi o segundo maior setor em termos de volume de investimento (35%).

Os indicadores de desempenho do setor foram melhores do que em 2022 e 2019, evidenciando sua resiliência e mostra disso é o interesse cada vez maior por parte dos investidores estrangeiros.

Foram inaugurados três parques em 2023 - o Lagos Retail Park (Lagos), Casal do Marco (Seixal) e Salinas Park (Alverca). Nas principais ruas comerciais, houve a abertura de 22 lojas em Lisboa e 11 no Porto no quarto trimestre nos principais eixos. Em 2023, houve um total de 161 aberturas de lojas em ambas as cidades.

As rendas *prime* estabilizaram nos €135/m<sup>2</sup>/mês no Chiado. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2024.

As *prime yields* dos shopping centres fixaram-se em 6,5% e no high street retail em 4,75%.

Fonte: CBRE

### Mercado hoteleiro

O ano de 2023 foi o melhor de sempre para o setor do turismo, que arrecadou receitas de cerca de 25 mil milhões de euros.

Ao longo do ano foram vários os indicadores de procura turística a bater recordes. Em 2023 foram contabilizados mais de 30 milhões de hóspedes - um crescimento de cerca de 10% face a 2019, que tinha sido o melhor ano turístico até então -, e 77 milhões de dormidas.

As receitas na ordem dos 25 mil milhões de euros representam um crescimento de 37% face a 2019 e de 18,5% face a 2022. Foi um crescimento transversal a todo o país e que se verificou ao longo de todo o ano.

Em termos de oferta hoteleira, em 2023 foram inauguradas mais de 50 unidades, sobretudo no segmento de 4 estrelas. Os concelhos de Lisboa e Porto concentram a maior parcela desta nova oferta

Destacam-se o Moov Lisboa Oriente (2 estrelas) com 180 quartos, o Renaissance Porto Lapa Hotel (4 estrelas) com 160 quartos e o Masa Hotel Campo Grande (4 estrelas) com 150 quartos.

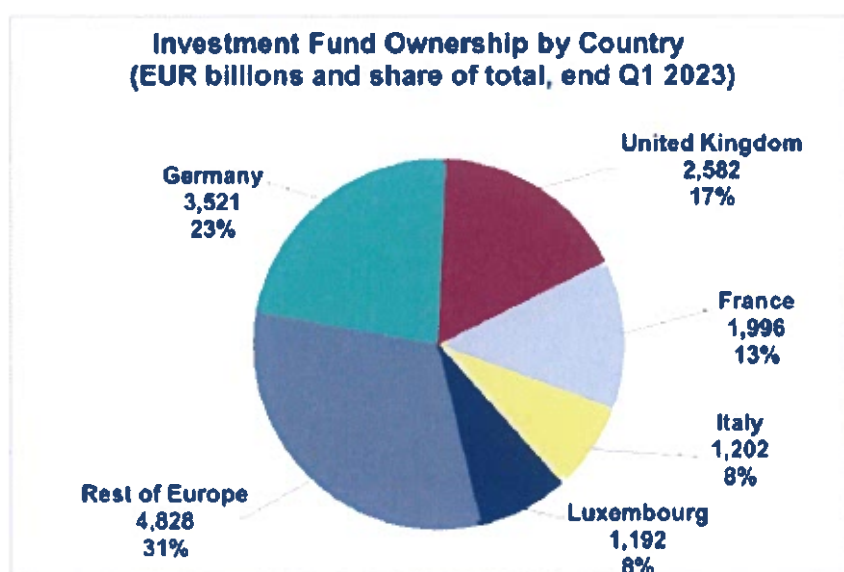
Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção mais de 100 novos projetos hoteleiros para os próximos 3 anos.

Para 2024, o mercado mantém a tónica positiva para este setor.

Fonte: CBRE, Cushman & Wakefield, Portugal.Gov.pt

## 2. Mercado de fundos investimento europeu

Em termos europeus, os principais investidores por país, incorporando todas as classes de ativos (mobiliários, imobiliário, alternativos, etc) são os seguintes:



No terceiro trimestre de 2023, os principais movimentos na indústria europeia por classes de ativos foram:

- Os Investidores continuaram a preferir fundos do mercado monetário em detrimento de fundos de ações e multiativos no último trimestre. Isso pode ser explicado pelo atual nível de taxas de juro e pela persistente volatilidade nos mercados de ações.
- É expectável que a antecipação de taxas de juro mais baixas, motive a procura por fundos com um perfil de risco mais agressivo.
- Os fundos de ações registaram saídas líquidas de 3 bilhões de euros, em comparação com 13 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos multiativos registaram saídas líquidas mais altas, totalizando 23 bilhões de euros, em comparação com 20 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos de obrigações desfrutaram de entradas líquidas de 20 bilhões de euros, abaixo dos 35 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os Fundos do Mercado Monetário, registaram entradas líquidas de 38 bilhões de euros, em comparação com 6 bilhões de euros no segundo trimestre.
- As vendas líquidas de ETFs atingiram 36 bilhões de euros, em comparação com 33 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos SFDR Artigo 9 apresentaram queda, mas permaneceram positivos, registando entradas líquidas pelo décimo trimestre consecutivo
- AIFs (Alternative Investment Funds) experimentaram entradas líquidas de 6 bilhões de euros, em comparação com 44 bilhões de euros no segundo trimestre.

### 3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2023, 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 14.473,8 milhões de euros, mais 1.581,0 milhões (12,3%) do que em novembro.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 13,6% para 13.445,3 milhões de euros. Nos FEII, o valor decresceu 2,5% para 829,4 milhões de euros e nos FUNGEPI recuou 2,5% para 199,1 milhões de euros.

Em 2023 o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+21,4% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47,0% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (66,2%).

## Acontecimentos nacionais mais relevantes do último trimestre de 2023 na Gestão de Ativos

### Gestão individual de ativos:

- O investimento no mercado português subiu 8,7% no trimestre (+52% face ao período homólogo), situando-se em 8.850 milhões de euros. A tendência foi positiva nos restantes mercados, com exceção da Holanda e de Espanha
- O investimento em ações nacionais caiu 15% e em obrigações subiu 68,1% face ao trimestre anterior.

### Gestão coletiva de ativos:

- O valor total da gestão coletiva de ativos cresceu 7,1% no trimestre e 10,4% face ao 4º trimestre de 2022.
- O número de fundos de investimento aumentou para 455 no quarto trimestre, mais 35 do que no trimestre anterior e mais 60 que no trimestre homólogo

### Nos OICVM e FIA

- O montante investido em dívida pública nacional decresceu 0,1% no trimestre e 61,9% face ao período homólogo.
- O montante investido em ações nacionais aumentou em 13,0% no trimestre, tendo crescido 46,9% face ao período homólogo. Por seu lado, o investimento em ações estrangeiras cresceu 4,2% no trimestre e 12,4% face ao período homólogo.
- A Alemanha foi o principal mercado de destino dos investimentos (22,2%), com um decréscimo de 0,9% no trimestre e um crescimento de 5,5% face ao período homólogo. O investimento em França (12,2%) subiu 15,8% no trimestre e 44,5% face ao período homólogo. O investimento em Portugal representou 4,0% do total.

Fonte: CMVM

W  
G  
A  
S  
h

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

Tal como em 2021 e 2022, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2023, com 1.777 milhões de euros (2022: 1.449 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 2023 ascendia a 12,4% (2022: 12,3%).

## Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2023

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,4%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	8,4%
GEF - SGOIC, S.A.	6,8%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	6,2%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	5,5%

Fonte: CMVM

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

Categoria	Rend. Média da Categoria	Nome do Fundo	Sociedade Gestora	Rend. Anualizada	Nível de Risco
Fundos Abertos de Acumulação	3,49%	Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,39%	2
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	5,02%	1
		Imonegócios	Imofundos	3,95%	3

Fonte: Apfipp

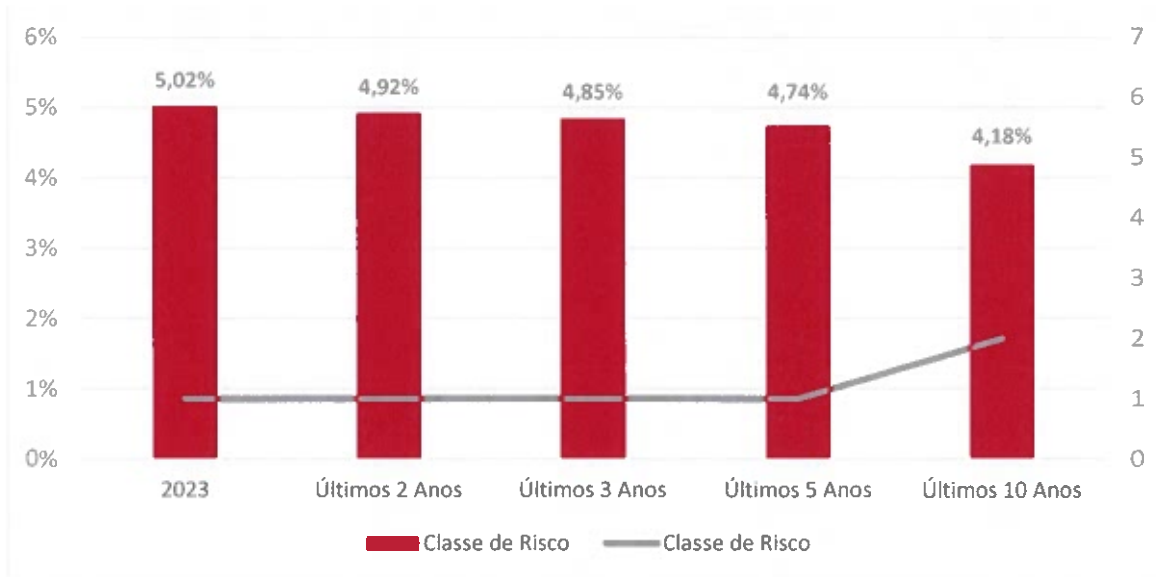
Pela sua relevância, importa salientar os seguintes factos:

- Em 2023, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 3,40% a 12 meses (2022: 5,99%), 4,00% a 24 meses (2022: 5,06%), e 3,75% a 36 meses (2022: 4,35%). A redução do crescimento do índice nos períodos analisados reflete o aumento das taxas de juro em 2022 e 2023. Não obstante a redução assinalada, o índice mantém o excelente comportamento em todos os prazos.
- Em 2023, destaca-se a revalidação pela 13.<sup>a</sup> vez consecutiva do prémio MSCI que distinguiu o CA Património Crescente como o portefólio diversificado português mais rentável;



h  
 @  
 E  
 h

- Mesmo num contexto fortemente condicionado pela incerteza e pelo aumento das taxas de juro, o CA Património Crescente reforçou a imagem de um dos melhores produtos de mercado, no seguimento do que tinha vindo a acontecer nos anos transatos;
  - Em 2023, o CA Património Crescente apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e classes de risco em função do tempo de permanência:

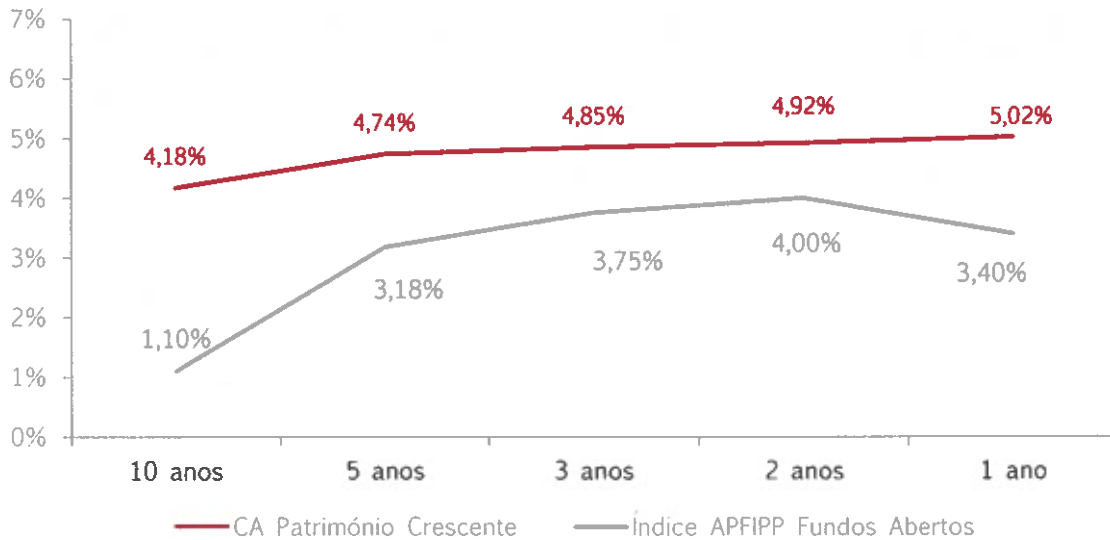


Após mais de 18 anos de atividade, é de assinalar a resiliência e a capacidade de gestão deste Fundo, que, mesmo em cenários altamente adversos como a crise financeira de 2010/2014, a crise provocada pela COVID-19 em 2020/2021 e a Guerra na Ucrânia em 2022, e o aumento da inflação e das taxas de juro em 2023, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos, batendo sistematicamente os índices do mercado.



h  
p  
A  
S  
h

### Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



Fonte: Apfipp 31.12.2023

Como se pode observar no gráfico acima, o Fundo CA Património Crescente bate o índice da APFIPP (Fundos Abertos) em todos os prazos analisados, sendo de destacar o diferencial a 10 anos no qual o Fundo bate o índice em 3,08% em cada ano decorrido.

#### 4. 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,

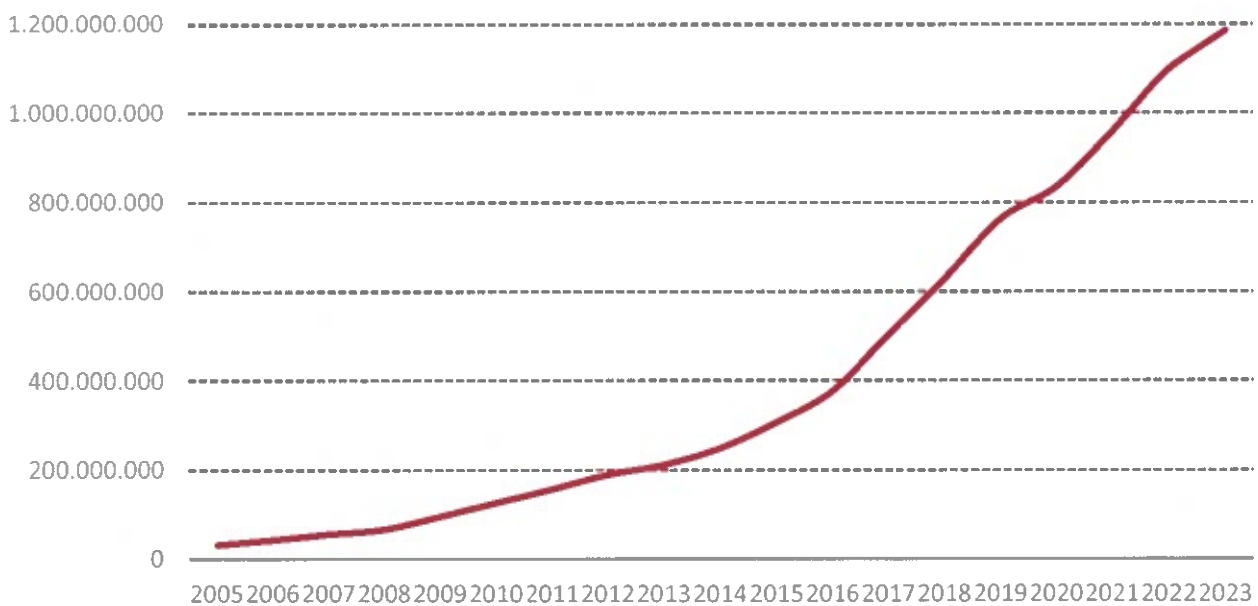


associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez que o prazo de resgate das unidades de participação do Fundo possibilita para os participantes da Classe A, e após o primeiro ano de investimento para os da Classe B.

O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu 18º exercício completo de atividade com cerca de 1.185 milhões de euros sob gestão (2022: 1.097 milhões de euros), correspondentes a 56.336.680 unidades de participação (2022: 54.765.848), sendo o valor por unidade de participação de 21,0389 euros (2022: 20,0381 euros).

O crescimento do volume sob gestão (8% em 2023) 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.

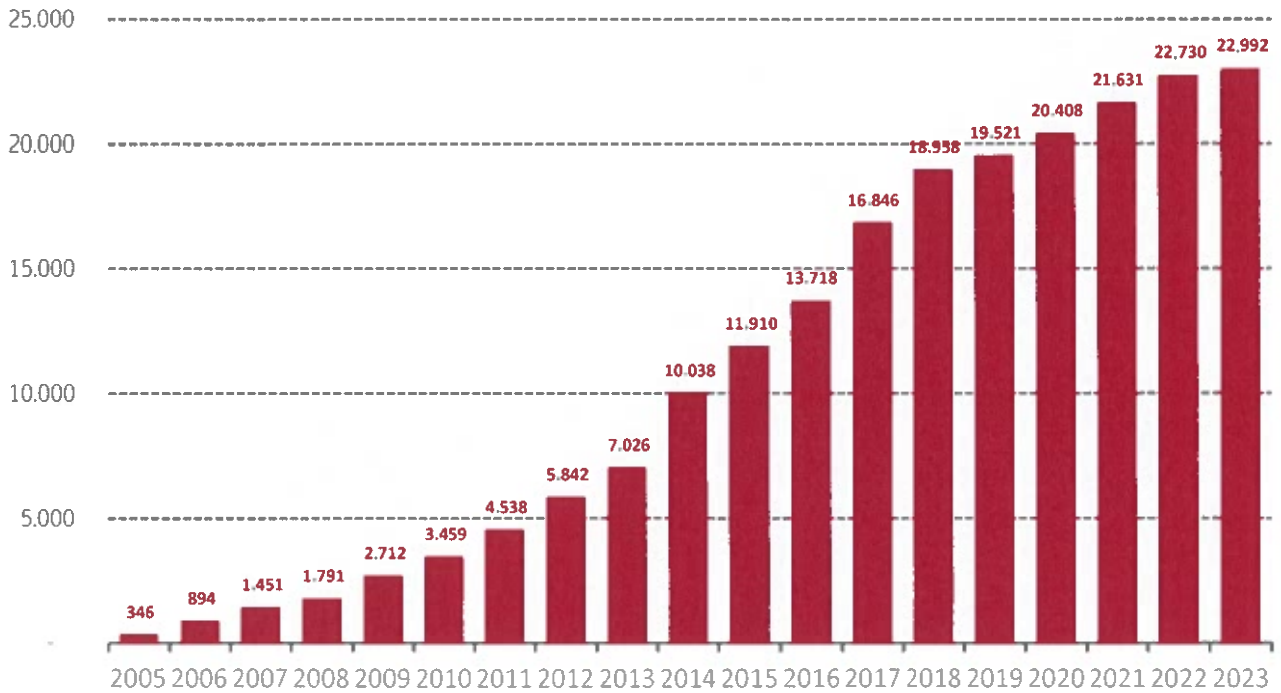
**Evolução do Valor Líquido Global sob Gestão (€).**



Handwritten notes in blue ink, including a large 'L' at the top, a circled 'R', and several scribbles and initials.

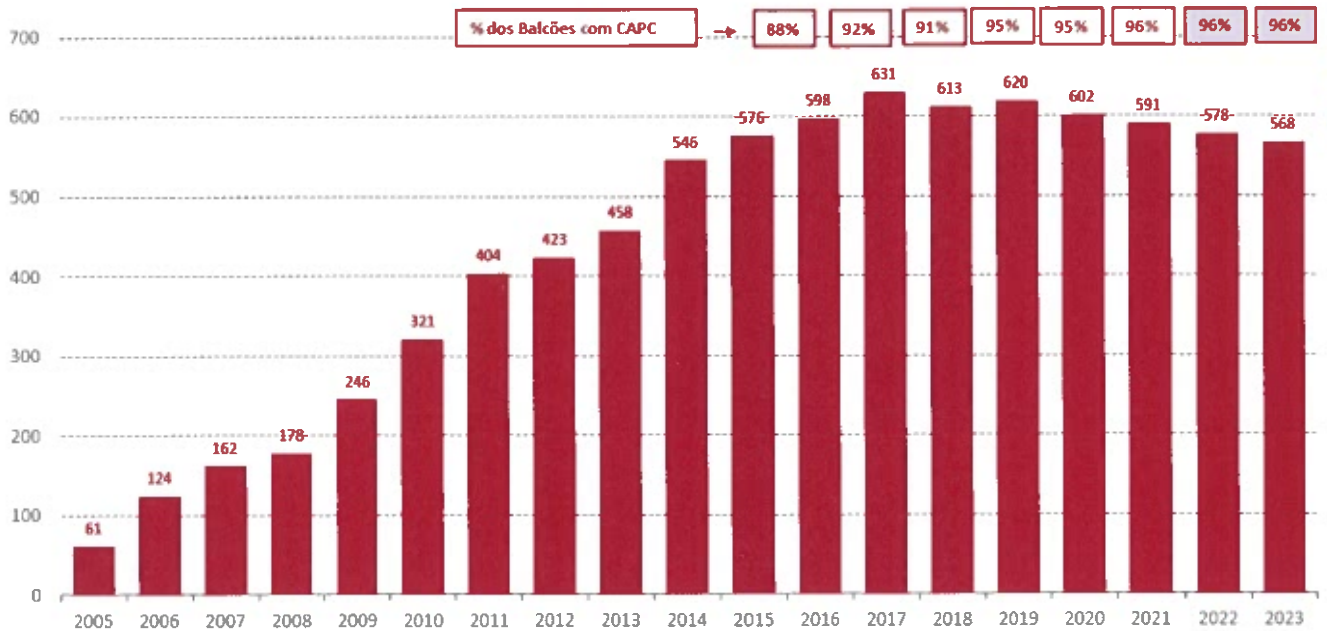
No final do seu 18.º exercício completo, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo CA Patrimônio Crescente tinha já 22.992 participantes (2022: 22.730), demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores e a confiança dos clientes ao longo dos anos.

### Evolução do número de Participantes



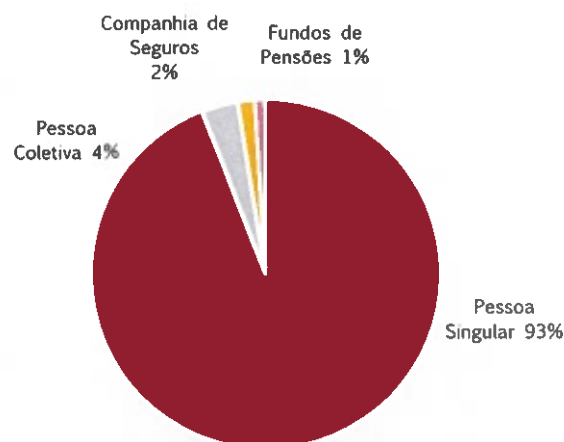
É de destacar que o Fundo tem subscritores em 96% dos 591 balcões da rede Crédito Agrícola Mútuo, o que revela o dinamismo da rede na sua colocação:

*h*  
*o*  
*A*  
*h*



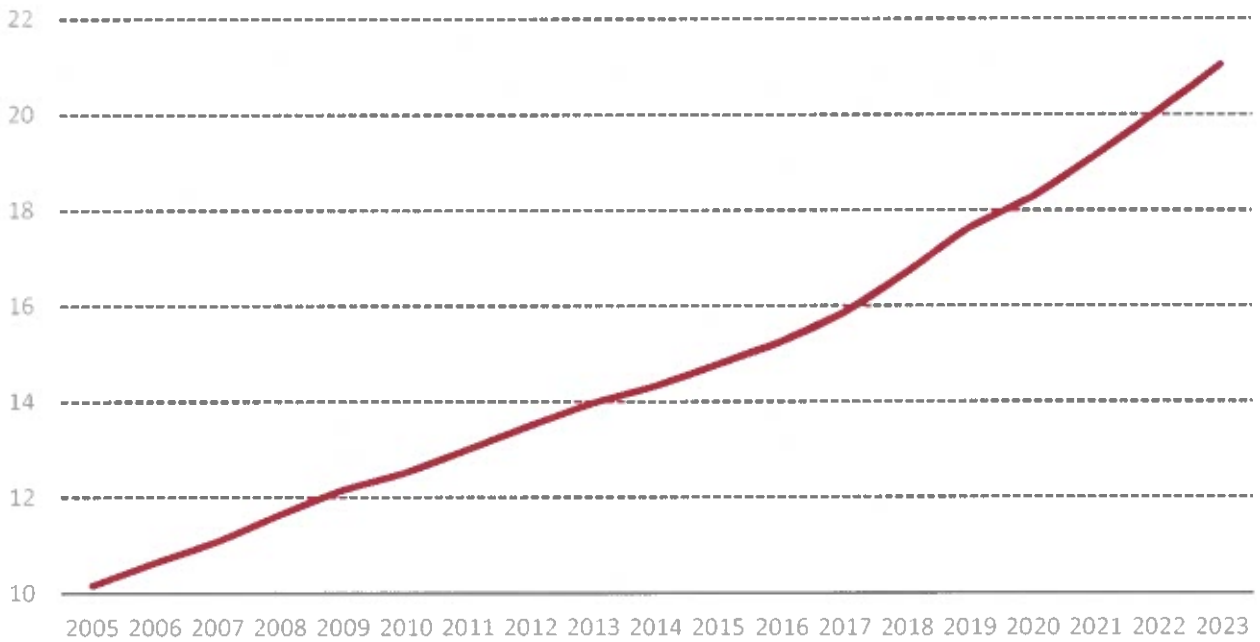
A segmentação por tipologia de cliente do Fundo CA Património Crescente é a seguinte:

### Segmentação por tipologia de cliente



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 (€):



h  
h  
h  
h  
h



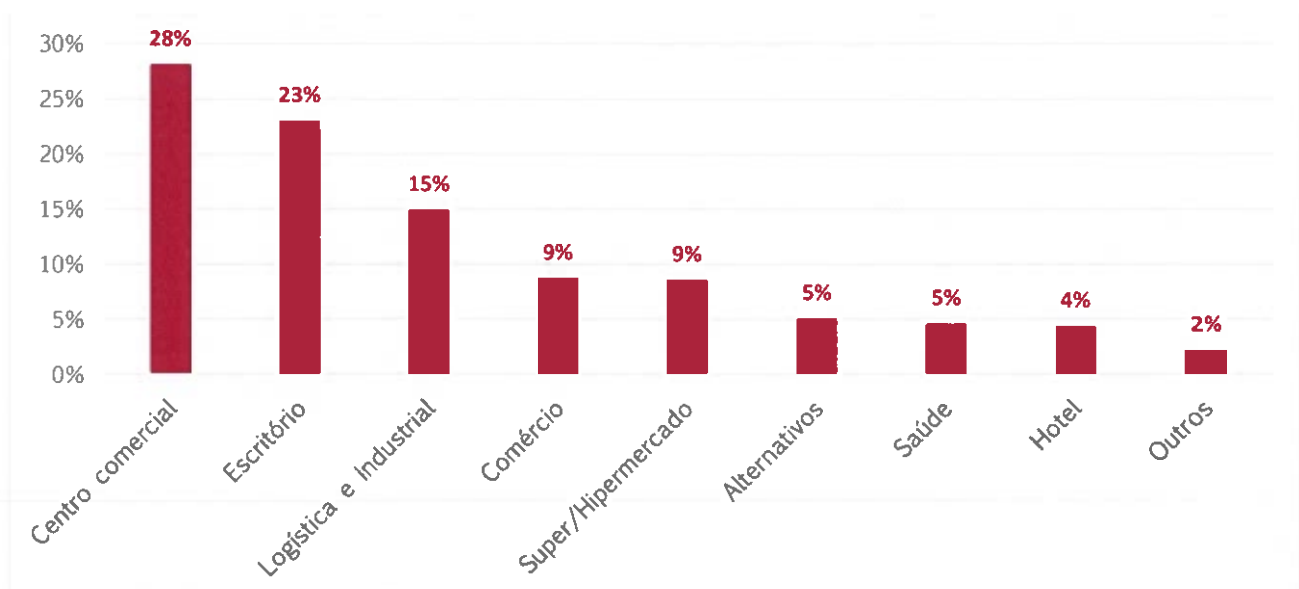
h  
e  
i  
o  
p  
h

## 5. Atividade do CA Património Crescente em 2023

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 18.º exercício completo, com 148 imóveis no seu portefólio, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era, em 31 de dezembro de 2023, a seguinte:



O Fundo adquiriu 2 imóveis em Espanha, procurando diversificar, ainda mais, as suas fontes de receita e a sua carteira de ativos.

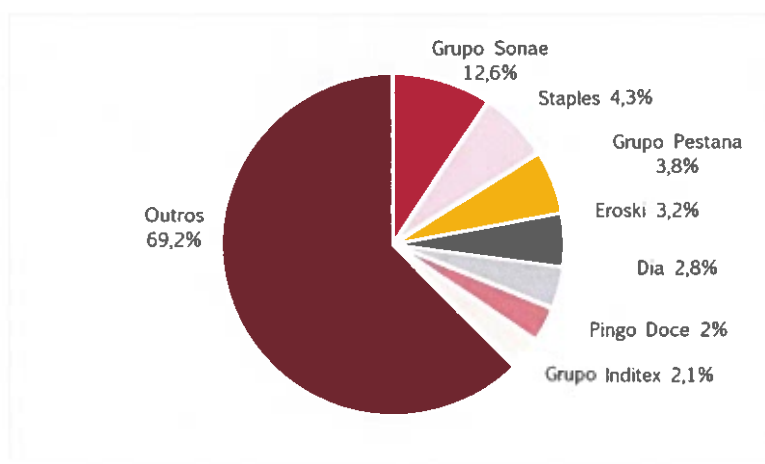
### Inquilinos Sólidos

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.

h  
 G  
 A  
 S  
 h

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

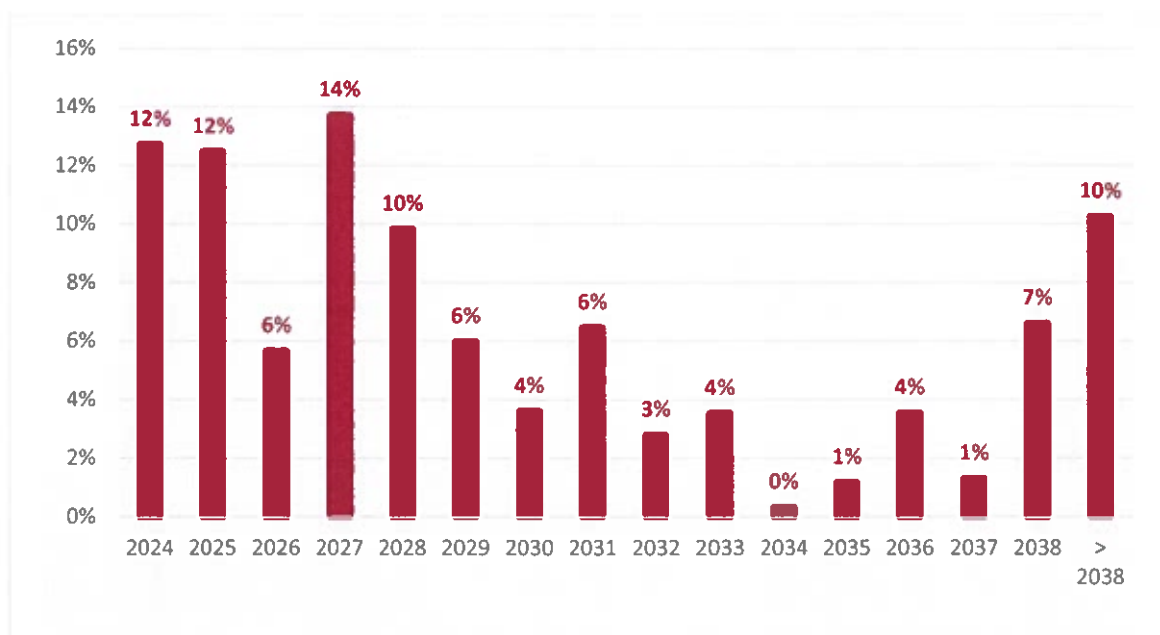


### Contratos Longos

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

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

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



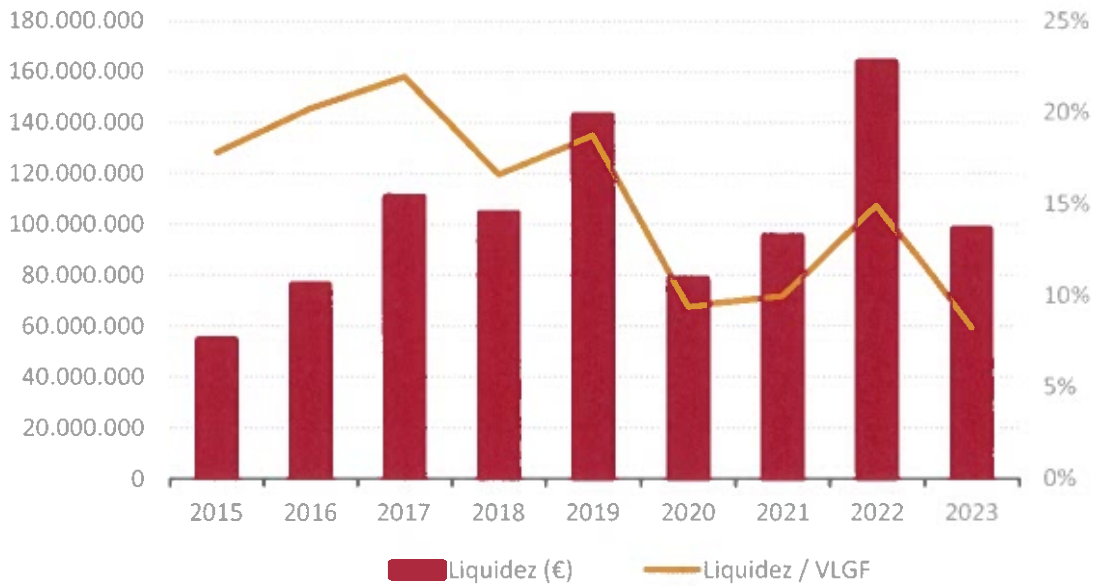


Handwritten notes in blue ink, including a signature and some illegible scribbles.

### 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 2023 manteve-se a prudência do Fundo, dada a maior incerteza do quadro económico, tendo o Fundo encerrado o ano com um rácio de 8,2% (Liquidez/VLG), correspondendo a cerca de 97 milhões de euros.



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.



Handwritten notes in blue ink, including a large 'C' and some illegible scribbles.

No decorrer do exercício de 2023, os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no, representaram um investimento de aproximadamente 134 milhões de euros, e foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Tipo Transação	Data Transação	Valor Transação
Edifício Smart	T	Compra	15-02-2023	1.100.000,00
Edifício Smart	V	Compra	15-02-2023	1.150.000,00
Edifício Smart	X	Compra	15-02-2023	650.000,00
Bairro Santa Apolónia - Coimbra	Armazem	Compra	22-03-2023	5.250.000,00
Quinta da Piedade - Povoas de Santa Iria	Armazem	Compra	22-03-2023	15.250.000,00
Guarda Retail	Retail	Compra	28-04-2023	12.200.000,00
Centro Comercial Funchal	VA	Compra	13-07-2023	125.000,00
Centro Comercial Funchal	VB	Compra	13-07-2023	25.000,00
Centro Comercial Funchal	VC	Compra	13-07-2023	62.500,00
Centro Comercial Funchal	VD	Compra	13-07-2023	37.500,00
Centro Comercial Funchal	VE	Compra	13-07-2023	262.500,00
Centro Comercial Funchal	VF	Compra	13-07-2023	137.500,00
Centro Comercial Funchal	VG	Compra	13-07-2023	25.000,00
Centro Comercial Funchal	VH	Compra	13-07-2023	50.000,00
Centro Comercial Funchal	VI	Compra	13-07-2023	450.000,00
Centro Comercial Funchal	VJ	Compra	13-07-2023	25.000,00
Centro Comercial Funchal	VK	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	VL	Compra	13-07-2023	25.000,00
Centro Comercial Funchal	VM	Compra	13-07-2023	100.000,00
Centro Comercial Funchal	VN	Compra	13-07-2023	225.000,00
Centro Comercial Funchal	VO	Compra	13-07-2023	87.500,00
Centro Comercial Funchal	VP	Compra	13-07-2023	312.500,00
Centro Comercial Funchal	VQ	Compra	13-07-2023	350.000,00
Centro Comercial Funchal	VR	Compra	13-07-2023	87.500,00
Centro Comercial Funchal	VS	Compra	13-07-2023	325.000,00
Centro Comercial Funchal	VT	Compra	13-07-2023	287.500,00
Centro Comercial Funchal	VU	Compra	13-07-2023	37.500,00
Centro Comercial Funchal	VV	Compra	13-07-2023	262.500,00
Centro Comercial Funchal	VW	Compra	13-07-2023	412.500,00
Centro Comercial Funchal	VX	Compra	13-07-2023	25.000,00
Centro Comercial Funchal	VY	Compra	13-07-2023	37.500,00
Centro Comercial Funchal	VZ	Compra	13-07-2023	25.000,00
Centro Comercial Funchal	WA	Compra	13-07-2023	87.500,00
Centro Comercial Funchal	WB	Compra	13-07-2023	125.000,00
Centro Comercial Funchal	WC	Compra	13-07-2023	200.000,00
Centro Comercial Funchal	WD	Compra	13-07-2023	200.000,00
Centro Comercial Funchal	WE	Compra	13-07-2023	450.000,00
Centro Comercial Funchal	WF	Compra	13-07-2023	50.000,00
Centro Comercial Funchal	WG	Compra	13-07-2023	37.500,00
Centro Comercial Funchal	WH	Compra	13-07-2023	37.500,00
Centro Comercial Funchal	WI	Compra	13-07-2023	225.000,00
Centro Comercial Funchal	WJ	Compra	13-07-2023	87.500,00
Centro Comercial Funchal	WK	Compra	13-07-2023	312.500,00
Centro Comercial Funchal	WL	Compra	13-07-2023	225.000,00
Centro Comercial Funchal	WM	Compra	13-07-2023	37.500,00
Centro Comercial Funchal	WN	Compra	13-07-2023	62.500,00
Centro Comercial Funchal	WO	Compra	13-07-2023	325.000,00
Centro Comercial Funchal	WP	Compra	13-07-2023	287.500,00
Centro Comercial Funchal	WQ	Compra	13-07-2023	37.500,00
Centro Comercial Funchal	WR	Compra	13-07-2023	237.500,00
Centro Comercial Funchal	WS	Compra	13-07-2023	412.500,00
Centro Comercial Funchal	WT	Compra	13-07-2023	62.500,00
Centro Comercial Funchal	WU	Compra	13-07-2023	312.500,00
Centro Comercial Funchal	WV	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	WW	Compra	13-07-2023	50.000,00
Centro Comercial Funchal	WX	Compra	13-07-2023	12.500,00
Centro Comercial Funchal	WY	Compra	13-07-2023	125.000,00
Centro Comercial Funchal	WZ	Compra	13-07-2023	225.000,00
Centro Comercial Funchal	XA	Compra	13-07-2023	125.000,00
Centro Comercial Funchal	XB	Compra	13-07-2023	137.500,00

Centro Comercial Funchal	XC	Compra	13-07-2023	466.619,47
Centro Comercial Funchal	XD	Compra	13-07-2023	62.500,00
Centro Comercial Funchal	XE	Compra	13-07-2023	62.500,00
Centro Comercial Funchal	XF	Compra	13-07-2023	37.500,00
Centro Comercial Funchal	XG	Compra	13-07-2023	187.500,00
Centro Comercial Funchal	XH	Compra	13-07-2023	87.500,00
Centro Comercial Funchal	XI	Compra	13-07-2023	312.500,00
Centro Comercial Funchal	XJ	Compra	13-07-2023	300.000,00
Centro Comercial Funchal	XK	Compra	13-07-2023	25.000,00
Centro Comercial Funchal	XL	Compra	13-07-2023	87.500,00
Centro Comercial Funchal	XM	Compra	13-07-2023	300.000,00
Centro Comercial Funchal	XN	Compra	13-07-2023	287.500,00
Centro Comercial Funchal	XO	Compra	13-07-2023	37.500,00
Centro Comercial Funchal	XP	Compra	13-07-2023	262.500,00
Centro Comercial Funchal	XQ	Compra	13-07-2023	12.500,00
Centro Comercial Funchal	XR	Compra	13-07-2023	375.000,00
Centro Comercial Funchal	XS	Compra	13-07-2023	62.500,00
Centro Comercial Funchal	XT	Compra	13-07-2023	2.264.500,00
Centro Comercial Funchal	XU	Compra	13-07-2023	8.754.900,00
Centro Comercial Funchal	XV	Compra	13-07-2023	101.500,00
Centro Comercial Funchal	XW	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	XX	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	XY	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	XZ	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	YA	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	YB	Compra	13-07-2023	3.950.800,00
Centro Comercial Funchal	YC	Compra	13-07-2023	1.984.500,00
Centro Comercial Funchal	YD	Compra	13-07-2023	371.000,00
Centro Comercial Funchal	YE	Compra	13-07-2023	6.384.000,00
Centro Comercial Funchal	YF	Compra	13-07-2023	220.500,00
Centro Comercial Funchal	YG	Compra	13-07-2023	196.000,00
Centro Comercial Funchal	YH	Compra	13-07-2023	74.180,53
Centro Comercial Funchal	YI	Compra	13-07-2023	2.051.000,00
Centro Comercial Funchal	YJ	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	YK	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	YL	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	YM	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	YN	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	YO	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	YP	Compra	13-07-2023	2.901.500,00
Centro Comercial Funchal	YQ	Compra	13-07-2023	5.271.000,00
Centro Comercial Funchal	YR	Compra	13-07-2023	357.000,00
Centro Comercial Funchal	YS	Compra	13-07-2023	3.304.000,00
Centro Comercial Funchal	YT	Compra	13-07-2023	1.410.500,00
Centro Comercial Funchal	YU	Compra	13-07-2023	1.015.000,00
Centro Comercial Funchal	YV	Compra	13-07-2023	2.660.000,00
Centro Comercial Funchal	YW	Compra	13-07-2023	6.258.000,00
Centro Comercial Funchal	YX	Compra	13-07-2023	966.000,00
Centro Comercial Funchal	YY	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	YZ	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	ZA	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	ZB	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	ZC	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	ZD	Compra	13-07-2023	75.000,00
Centro Comercial Funchal	ZE	Compra	13-07-2023	75.000,00
Nave logística	6723903XG3862D0001PE	Compra	02-08-2023	12.425.000,00
Calle Nueva Condomina 1.1 5	2419504XH6121N0001HU	Compra	22-12-2023	22.226.751,00
<b>Total</b>				<b>133.501.751,00</b>

h.  
C  
A  
S  
h

Quanto aos desinvestimentos imobiliários realizados pelo CA Património Crescente no decorrer do exercício de 2023, estes foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação
Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	A	22-02-2023	1.500.000,00
Zona Industrial Lordelo-Paredes	Zona Industrial Lordelo-Paredes	14-04-2023	5.200.000,00
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	D	06-10-2023	133.000,00
<b>Total</b>			<b>6.833.000,00</b>

Com a concretização das operações de compra e venda mencionadas, a carteira manteve sensivelmente o perfil de diversificação.

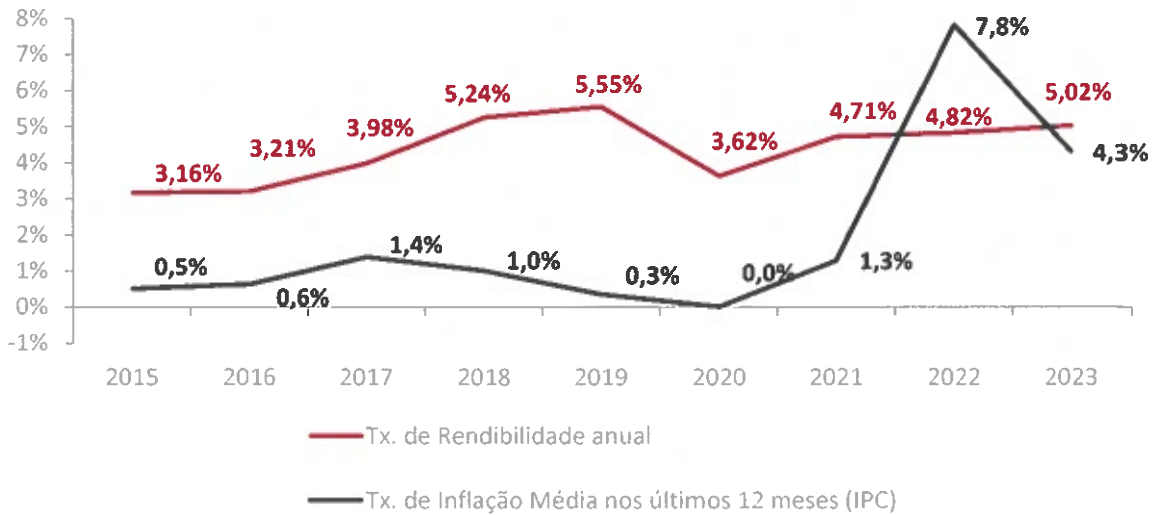
### Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado maioritariamente em depósitos a prazo. Em 31 de dezembro de 2023, o montante em depósitos à ordem ascendia a **1.799 milhões de euros** (2022: **7.195 milhões de euros**) e as aplicações a prazo totalizavam **95 milhões de euros** (2022: **157 milhões de euros**).

Como resultados desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

- **Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2023: 1.185 milhões de euros.** Este valor representa uma **quota de mercado de cerca de 28%** (2022: **27%**) dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da CMVM, e um **crescimento de 8%** 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.

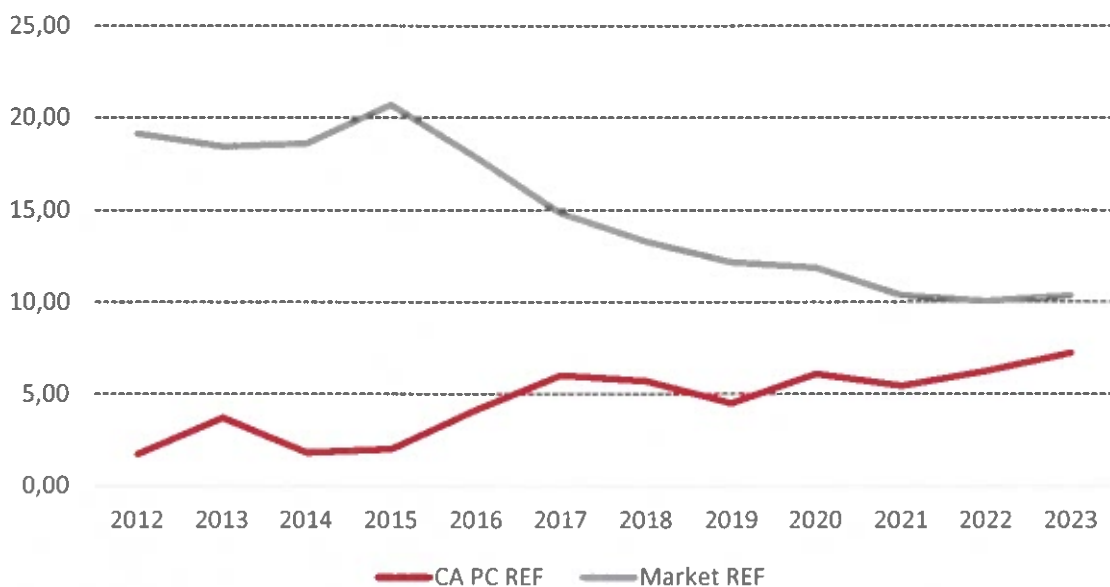
Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a circle, and some illegible scribbles.



Handwritten notes in blue ink, including a circled 'A' and other scribbles.

- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 91,8% / 8,2% (2022: 91,5% / 8,5%);
- *Vacancy Rate* a 31 de dezembro de 2023: 7,23% - ano após ano inferior aos comparáveis de mercado, conforme observado no gráfico abaixo.

Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs. Mercado (em %)



## Gestão

2023 foi um ano extremamente desafiante para esta área, dado que, apesar de finalmente termos sentido o alívio dos impactos da COVID-19, a guerra na Ucrânia continua sem fim à vista, tendo ainda surgido um novo foco de instabilidade com reatamento das tensões no Médio Oriente, motivadas pelo ataque terrorista do Hamas em Israel.

Estas situações, entre outras, levaram a um reaparecimento da pressão sobre a política monetária das economias envolvidas, o que as levou a atingir níveis de inflação a que já não muitos estariam habituados. Em consequência, foram surgindo ao longo do ano receios de uma recessão global, que para não se confirmarem, apesar de o crescimento global se poder caracterizar como anémico.

Passando para o caso português, apesar do sinal positivo obtido pela significativa redução do nível de dívida pública, as condições políticas voltaram a piorar, com a demissão do Governo eleito com maioria absoluta, e consequente marcação de eleições para março de 2024.

Na gestão do Fundo, 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.

As vendas realizadas durante o ano tiveram como objecto imóveis que estavam a apresentar uma rentabilidade inferior à esperada, ou de reduzida dimensão no valor total da carteira, dando todos eles origem a mais-valias. De permeio, o Fundo adquiriu ativos de maior dimensão (cinco em Portugal e dois em Espanha). Há a destacar a aquisição do Centro Comercial Plaza Madeira, uma das maiores aquisições individuais alguma vez realizadas pelo Fundo.

Estes movimentos permitem ao Fundo encarar o futuro próximo com uma maior diversificação geográfica e sectorial da carteira e, no nosso entender, com maior potencial de crescimento do valor da unidade de participação.

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 rentabilidade de 5,02%.

Há ainda a referir que esta rentabilidade foi condicionada no seu valor pela lei travão, que limitou o aumento das rendas a 2% em Portugal em 2023. Com esta medida, o Governo pretendia mitigar os aumentos excessivos nas rendas na habitação, oferecendo alguma estabilidade aos inquilinos. No entanto, essa medida

gerou desafios acrescidos no Fundo, uma vez que a limitação se aplicou a todos os contratos de arrendamento (incluindo, portanto, também os não-habitacionais). Dado que para 2024 não vai ser repetida esta imposição, teremos um aumento de rendas em Portugal de 6,94%, sendo este claramente um aspeto positivo no que toca às expectativas da gestão do Fundo.

## ESG

De acordo com o exposto na legislação para os produtos financeiros, referidos no Artigo 8.º, nos 1, 2 e 2-A, do Regulamento (UE) 2019/2088 e no artigo 6.º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852, consta de anexo específico a este Relatório o reporte do Fundo relativo à temática da sustentabilidade, incluindo análise relativa aos compromissos assumidos pela gestão, nos domínios da sustentabilidade e os impactos negativos associados às decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.

## Outras Informações

As demais informações a que se referem as secções 5 e 6 do Anexo IV do n.º 1 do artigo 93 do Regime da Gestão de Ativos, estão detalhadas nas notas do Anexo às Demonstrações Financeiras que faz parte integrante deste relatório.

## 6. Perspetivas para 2024

As perspetivas económicas para 2024, sobretudo para o início do ano, deverão continuar condicionadas pela evolução da inflação e da política monetária seguida pelos bancos centrais no que concerne às taxas de juro.

Será expectável que as medidas adotadas por parte dos bancos centrais, para conter a inflação em 2023, limitem o crescimento dos preços de bens de forma significativa em 2024. Assim, estamos convictos de que estão criadas as condições necessárias para um bom desempenho do Fundo ao longo do ano.

Ainda no contexto acima referido, no qual a atividade do Fundo CA Património Crescente, deverá ser beneficiada, acresce ainda o aumento de rendas em Portugal até ao limite de 6,94%.

O bom desempenho histórico do Fundo, mesmo em cenários altamente adversos, como a crise das dívidas soberanas, o Covid, e o aumento brusco das taxas de juro, serão fatores determinantes para o crescimento do número de unidades de participação subscritas e de participantes.

### Considerações Finais

No 18º 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.

É também o Único Fundo de investimento imobiliário a ganhar 13 vezes consecutivas o prestigiado prémio MSCI do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e dez vezes nacional);

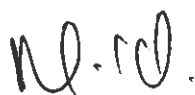
- 18 anos consecutivos de rentabilidade positiva;
- Reforço do processo de internacionalização, após a aquisição de mais 2 imóveis em Espanha.

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 18.º aniversário como o maior Fundo imobiliário ibérico aberto.

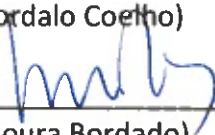
Uma especial palavra de apreço ao Crédito Agrícola e seus responsáveis, a quem se deve parte importante dos resultados alcançados.

Lisboa, 22 de abril de 2024

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



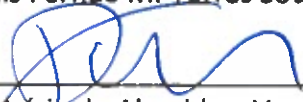
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





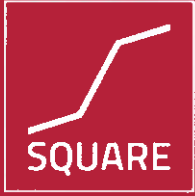
SQUARE

Asset Management

# Demonstrações Financeiras

h-  
@  
A.  
B  
@ h



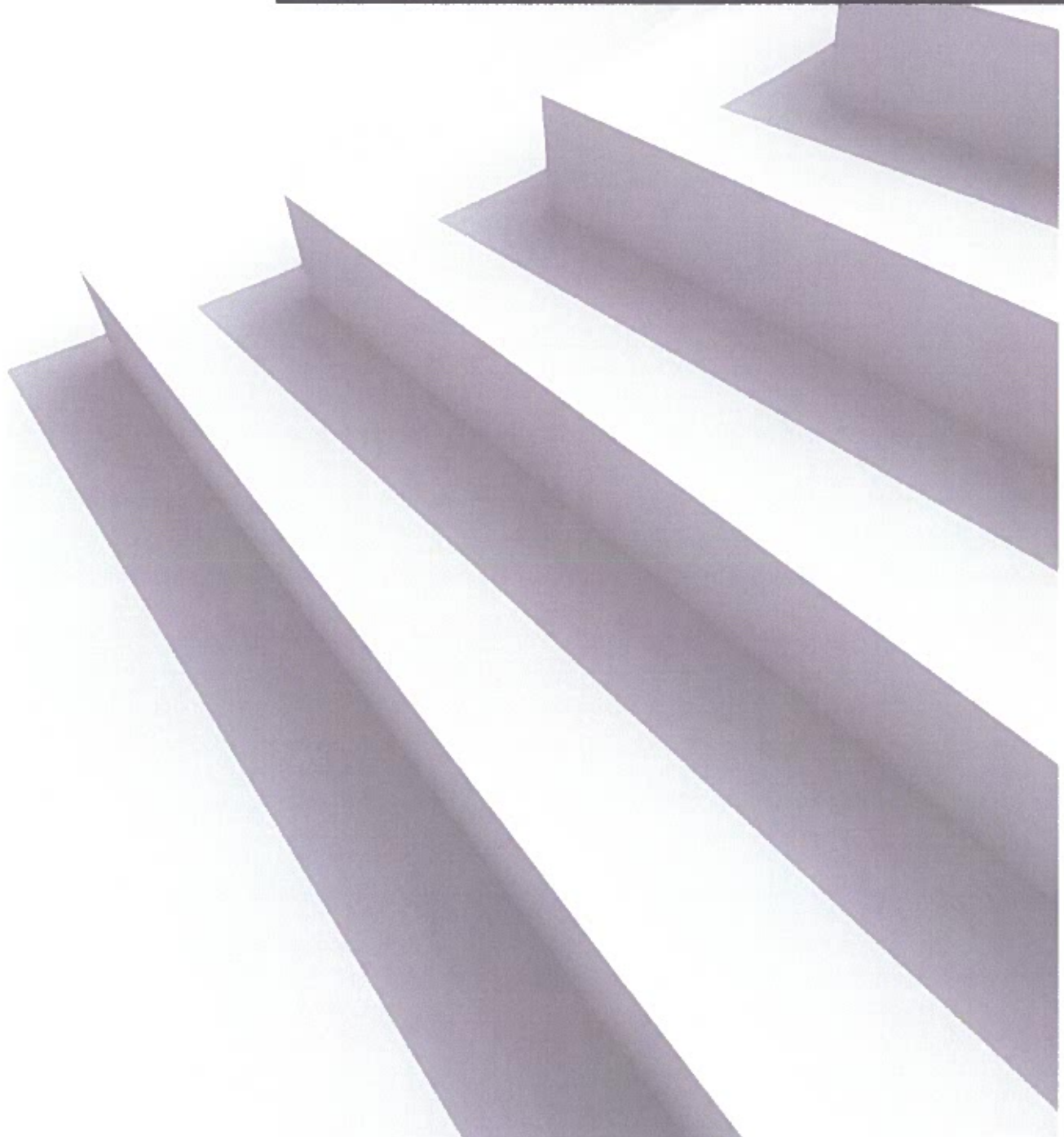


Asset Management



Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a circle, and the letters 'A', 'E', and 'R'.

# Balanço







SQUARE  
Asset Management

A  
L  
C  
A  
S  
S

# Demonstração dos Resultados





SQUARE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

(Valores em Euros)

Demonstração dos Resultados

31-12-2023

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2023	2022				2023	2022
<b>CUSTOS E PERDAS</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS</b>				
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>									
711-718	Juros e Custos Equiparados					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	De Operações Correntes		21.060	19.640	812	Juros e Proveitos Equiparados		327.658	4.089
	COMISSÕES				811+818	Outros, de Títulos e Participações	14.8	1.863.751	37.632
722	Da Carteira de Títulos e Participações		66.836	413		Outros, de Operações Financeiras	14.8		
723	Em Ativos Imobiliários	14.4	1.116.771	720.011					
724+...+728	Outras em Operações Correntes	14.4	14.652.408	17.294.949					
<b>PERDAS OP-FINANCEIRAS E AT-IMOBILIÁRIOS</b>									
733	Em Ativos Imobiliários	14.5	21.341.832	20.801.453	833	GANHOS EM OP-FINANCEIRAS E AT-IMOBILIÁRIOS			
731+738	Outras, em Operações Correntes			232.742	831+838	Em Ativos Imobiliários	14.5 e 14.8	29.092.823	35.488.074
	IMPOSTOS					Outras, em Operações Correntes	14.5 e 14.8		232.742
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	14.6	13.734	60.760		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7412+7422	Impostos indirectos	14.6	1.183.698	1.350.842	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.8	10.145.832	10.413.393
7418+7428	Outros impostos	14.6	1.844.808	1.520.370	852	De Provisões para Encargos	14.8	5.445	157.641
<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>									
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	9.002.867	10.286.153	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.8	85.847.479	73.626.068
752	Provisões para Encargos	11	303.733	93.038	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	220.328	491.472
						TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		127.503.316	120.451.111
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	22.123.354	20.770.963					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		104.924	-					
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>									
			71.776.025	73.151.334		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>									
781	Valores Incobráveis	14.9	767.420	2.191	881	Recuperação de Incobráveis	14.9	342	-
782	Perdas Extraordinárias		-	225.851	882	Ganhos Extraordinários	14.9	-	2.546
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	1.195.101	3.001.378	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.9	2.290.041	4.419.779
784...788	Outras Perdas Eventuais	14.9	2.202	-	884...888	Outros Ganhos Eventuais	14.9	1.530	800
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		1.964.723	3.229.420		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		2.291.913	4.423.125
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	56.054.480	48.493.483	66	Resultado Líquido do Período (se<0)		129.795.229	124.874.237
<b>TOTAL</b>									
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		129.795.229	124.874.237		TOTAL		129.795.229	124.874.237
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		260.822	3.676	D-C	Resultados Eventuais		327.190	1.193.705
B-A+742	Resultados Correntes		70.358.345	66.821.715	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		56.068.234	48.554.242
			55.727.291	47.299.777	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		56.054.480	48.493.482

Lisboa, 22 de abril de 2024  
 O Contabilista Certificado  
 (Wanda Saraiva)  
 (CC nº 26398)

(Luísa Augusta M. Bordado)  
 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luís Ferrão M. Torres Souto)  
 (Luís Ferrão M. Torres Souto)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)  
 (Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Ferreira)  
 (Jorge Manuel de Carvalho Ferreira)



SQUARE

Asset Management

# Demonstração dos Fluxos Monetários

h  
500  
A  
S



## Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)	31-12-2023	
	Período 2023	Período 2022
<b>DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS</b>		
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação	83.755.210	132.572.987
Comissões de resgate	99.018	51.912
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	51.927.767	41.717.259
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>31.926.461</b>	<b>90.907.640</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	6.833.000	52.540.977
Rendimento de ativos imobiliários	101.777.431	85.930.972
Adiantamento por conta de venda de ativos imobiliários	42.000	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	1.338.893	-
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	146.323.004	91.543.075
Grandes reparações em ativos imobiliários	2.697.641	2.275.833
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	27.087.688	27.820.319
Outros pagamentos de ativos imobiliários	302.475	3.510.657
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>	<b>(66.419.484)</b>	<b>13.322.065</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
Recebimentos		
Venda de títulos	19.668.361	-
Juros e proveitos similares recebidos	331.744	-
Pagamentos		
Compra de títulos	14.791.003	4.877.358
Taxas de corretagem	41.381	12.193
Outras taxas e comissões	7.181	-
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>	<b>5.160.540</b>	<b>(4.889.551)</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	492.895	-
Outros recebimentos correntes	31.298	309.081
Pagamentos		
Comissão de gestão	11.445.852	10.255.791
Comissão de depósito	2.821.407	2.502.848
Comissão de Performance	4.084.745	3.458.431
Impostos e Taxas	20.124.135	14.626.713
Outros pagamentos correntes	73.151	51.475
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	<b>(38.025.097)</b>	<b>(30.586.177)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
Recebimentos		
Outros recebimentos de operações eventuais	-	-
Pagamentos		
Outros pagamentos de operações eventuais	-	277.303
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>-</b>	<b>(277.303)</b>
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(67.357.580)	68.476.674
Disponibilidades no início do período.....(B)	164.040.087	95.563.413
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	96.682.507	164.040.087

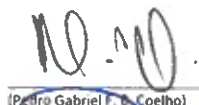
Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)




(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Patrícia de Almeida e Visconcelos)

A Administração



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Luís Fernão M. Torres Saúdo)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

*Ph. S. S.*

ANEXO ÀS

# Demonstrações Financeiras





## CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em euros)

#### Nota Introdutória

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII) e ao disposto no Regulamento n.º 7/2023, de 29 de dezembro, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos (RGA) e revoga integralmente o Regulamento n.º 2/2015.

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. Atualmente a atividade do fundo é regulada pela legislação em vigor aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Regulamento n.º 7/2023 da CMVM e pelo Regime da Gestão de Ativos (adiante designado “RGA”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (estes diplomas vieram revogar, respetivamente, o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM e a Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, tendo esta última vigorado apenas em parte do ano de 2023), e pelo seu Regulamento de Gestão.

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.

A.  
L.  
C.  
A.  
E.  
Ph

## Base de Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

### Base de apresentação das contas

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

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

As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo às contas, para dar a informação exigida pelas secções n.º 5 e 6 do Anexo IV do RGA, conforme disposto no Art.º 93, n.º 1.

### Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

#### a) 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.

#### b) Imóveis

O RGA aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril, e o Regulamento 7/2023 da CMVM de 29 de dezembro (que vieram revogar a Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro e o Regulamento CMVM 2/2015, respetivamente, que vigoraram em parte do ano de 2023), determinam as 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.

B.  
L.  
C.  
A.  
D.  
E.  
L.

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.

### c) 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,

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and the word "h" repeated vertically.

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, então ao vihor, RGOIC e na norma transitória contida no artigo 5.º, n.º 7 da Lei 16/2015.

#### **d) 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.

#### **e) 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

R.  
h.  
@  
h

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

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

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

### 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 b) da Nota Introdutória, na generalidade, os imóveis em carteira encontram-se registados pela média aritmética simples de duas avaliações efetuados por peritos independentes.

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)
<b>Construções acabadas</b>			
Lisboa - Rua Castilho, n.º 233 - 1 fração	27.655.000	27.655.000	-
Lisboa - Rua Pascoal de Melo, n.º 47 - 1 fração	1.807.500	1.807.500	-
Loures - Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39 - 2 frações	2.293.500	2.293.500	-
Lisboa - Calçada da Palma de Baixo, n.º 6 - 1 fração	361.000	361.000	-
Figueira da Foz - Murraceira, Gala - 1 fração	1.292.750	1.292.750	-
Albufeira - Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	101.500	101.500	-
Valongo - 50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - 1 fração	3.616.500	3.616.500	-
Torres Vedras - Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	312.500	312.500	-
Alenquer - Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.948.100	1.948.100	-
Reguengos de Monsaraz - Carapetal - 1 fração	1.856.000	1.856.000	-
Batalha - Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C - 1 fração	174.000	174.000	-
Mealhada - Av. da Quinta da Nova, n.º 47 - 1 fração	161.450	161.450	-
Vila Nova de Gaia - Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - 1 fração	2.260.700	2.260.700	-
Oliveira do Bairro - Rua do Foral, n.º 23 a 25 - 1 fração	150.000	150.000	-
Valongo - Rua 1.º de Maio, n.º 1475 R/C - 1 fração	101.000	101.000	-
Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbrões - 1 fração	8.281.900	8.281.900	-
Moita - Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A - 1 fração	136.150	136.150	-
Aveiro - Estrada Nacional n.º 230, no Gaveto com a Rua da Boavista - 1 fração	276.000	276.000	-
Palmela - Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	2.815.150	2.815.150	-
Torres Novas - Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	6.748.500	6.748.500	-
Alenquer - Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq. - 1 fração	202.400	202.400	-
Vila Nova de Gaia - Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15 - 1 fração	7.770.700	7.770.700	-
Peniche - Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	9.613.500	9.613.500	-
Vila Franca de Xira - Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 2 frações	1.665.000	1.665.000	-
Rio Maior - Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	9.365.000	9.365.000	-
Setúbal - Av. do Rio Tejo, Lote 3 - 1 fração	1.076.250	1.076.250	-
Sintra - Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C - 1 fração	205.500	205.500	-
Lisboa - Quinta dos Inglesinhos - 1 fração	266.500	266.500	-
Oeiras - Tagus Park - 2 frações	1.411.650	1.411.650	-

continuação

Vila do Conde - Rua do Bairro Novo, n.º 230 - 1 fração	3.574.250	3.574.250	-
Vila do Conde - Rua Pedro Dias n.º 25 - 1 fração	7.653.300	7.653.300	-
Torres Novas - Cova do Minhoto - 1 fração	2.905.000	2.905.000	-
Oeiras - Virgin Oeiras - 1 fração	10.943.850	10.943.850	-
Gondomar - Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 2 frações	5.938.400	5.938.400	-
Vila Nova de Gaia - Alameda da Bela Vista, n.º 89 - 2 frações	3.171.150	3.171.150	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 401 - 1 fração	1.200.500	1.200.500	-
Oeiras - Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9 - 1 fração	18.860.550	18.860.550	-
Porto - Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 2 frações	3.102.600	3.102.600	-
Porto - Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.065.150	2.065.150	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113 - 2 frações	2.509.000	2.509.000	-
Cascais - Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 2 frações	1.201.200	1.201.200	-
Santo Tirso - Rua de São Roque, n.º 70 - 1 fração	10.037.500	10.037.500	-
Moita - Estrada Nacional, n.º 11 - 1 fração	8.541.700	8.541.700	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 572 - 1 fração	1.224.000	1.224.000	-
Palmela - Melgaços, E. N. 252 - 1 fração	4.063.200	4.063.200	-
Lisboa - Av. Berna, n.º 24 - 93 frações	19.780.450	19.780.450	-
Vila Franca de Xira - Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29 - 1 fração	4.774.000	4.774.000	-
Vila do Conde - Varziela - Beches - 1 fração	3.023.000	3.023.000	-
Lagoa - Hotel - Apartamentos Pestana Viking - 1 fração	19.659.500	19.659.500	-
Lisboa - Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C - 1 fração	23.404.000	23.404.000	-
Coimbra - Coimbra Retail Park - 1 fração	17.882.000	17.882.000	-
Funchal - Hotel Regency Palace - 2 frações	27.511.000	27.511.000	-
Santana - Quinta do Arco - 4 frações	3.697.200	3.697.200	-
Lisboa - Torre de São Gabriel - 1 fração	5.034.000	5.034.000	-
Braga - Lugar da Ventosa ou Misericórdia - 1 fração	4.274.500	4.274.500	-
Sintra - Sintra Business Park - 1196 frações	34.505.470	34.505.470	-
Oeiras - Quinta da fonte - Edifício Q60 - 6 frações	12.174.500	12.174.500	-
Oeiras - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 7 frações	11.542.200	11.542.200	-
Oeiras - Rua do Proletariado, n.º 4 - 1 fração	6.927.450	6.927.450	-
Maia - Rua de Florentino Lessa, n.º 106 - 1 fração	1.385.400	1.385.400	-
Almada - Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A - 1 fração	2.617.500	2.617.500	-
Lisboa - Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10 - 1 fração	4.935.500	4.935.500	-
Montijo - E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado - 1 fração	1.280.000	1.280.000	-
Barcelos - Lugar de Mereces, EN 205 - 1 fração	1.110.400	1.110.400	-
Palmela - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre - 1 fração	1.271.500	1.271.500	-
Braga - Lugar de Bretas - Vale de Lamações - 1 fração	2.695.000	2.695.000	-
Penafiel - Av. de Mouta - 1 fração	1.467.000	1.467.000	-
Porto - Estrada da Circunvalação, n.º 12437 - 1 fração	2.948.475	2.948.475	-

R.  
 h.  
 C  
 A  
 S  
 h

			continuação
Caldas da Rainha - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira - 1 fração	1.496.600	1.496.600	-
Santa Maria da Feira - Gândara - 1 fração	893.000	893.000	-
Cascais - Salgadas - 1 fração	3.606.200	3.606.200	-
Santarém - Bida de S. Domingos, Lote 1 - 1 fração	1.351.150	1.351.150	-
Coimbra - Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim - 1 fração	2.077.300	2.077.300	-
Setúbal - Cruz de Peixe - 1 fração	1.323.500	1.323.500	-
Torres Vedras - Bairro Rabão - 1 fração	1.154.950	1.154.950	-
Valongo - Lugar de Solgido - 1 fração	976.650	976.650	-
Viana do Castelo - Edifício Rotunda, Lugar de S. João - 1 fração	1.217.350	1.217.350	-
Vila Nova de Gaia - Rua Florinda Gomes, n.º 539 - 1 fração	2.088.500	2.088.500	-
Viseu - 2ª Circular Norte de Viseu - 1 fração	769.300	769.300	-
Coimbra - Relvinha - 1 fração	1.822.500	1.822.500	-
Ermesinde - Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9	994.650	994.650	-
Faro - Sítio da Má Vontade - 1 fração	3.666.000	3.666.000	-
Guimarães - Variante de Creixomil - 1 fração	2.162.300	2.162.300	-
Amarante - Alto da Lixa - 1 fração	837.350	837.350	-
Lamego - Nazes Quinta do Rabolal - 1 fração	11.773.800	11.773.800	-
Leiria - Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia - 1 fração	1.005.100	1.005.100	-
Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - 34 frações	25.303.500	25.303.500	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - 12 frações	30.454.850	30.454.850	-
Almada - Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66 - 1 fração	1.021.750	1.021.750	-
Lisboa - Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B - 1 fração	640.500	640.500	-
Almada - Praça Capitães de Abril, n.º 14 - 1 fração	555.500	555.500	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 9 frações	12.183.500	12.183.500	-
Amarante - Rua da Boavista, n.º 275 - 1 fração	2.965.550	2.965.550	-
Póvoa de Lanhoso - Rua de Ponte Pereiros, n.º 268 - 1 fração	2.583.250	2.583.250	-
Lisboa - Av. José Malhoa, Lote 1682 - 1 fração	21.005.000	21.005.000	-
Coimbra - Coimbra Shopping - 15 frações	17.755.650	17.755.650	-
Valongo - Rua Alto da Ribeira, n.º 905 - 1 fração	15.685.000	15.685.000	-
Torres Novas - Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas - 1 fração	15.113.150	15.113.150	-
Vila Nova de Gaia - Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 12 frações	7.683.450	7.683.450	-
Loures - Centro Comercial - Loures - 2 frações	55.202.800	55.202.800	-
Braga - Centro Comercial - Minho - 18 frações	28.170.000	28.170.000	-
Lisboa - Centro Comercial - Telheiras - 3 frações	42.632.300	42.632.300	-
Montijo - Montijo Retail - 1 fração	17.258.650	17.258.650	-
Alenquer - Alconchel, Limite do Lugar do Carregado - 1 fração	9.139.000	9.139.000	-
Porto - Rua do Campo Alegre, n.º 1216 - 1 fração	885.700	885.700	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B - 1 fração	70.000	70.000	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B - 1 fração	3.620.000	3.620.000	-
Lisboa - Av. Estados Unidos da América, n.º 74 - 28 frações	462.000	462.000	-



continuação

Lisboa - Edifício Smart - 17 frações	16.094.450	16.094.450	-
Amadora - Edifício AlfraPark - 1 fração	14.431.300	14.431.300	-
Lisboa - Edifício Visconde de Alvalade - 8 frações	19.442.150	19.442.150	-
Castelo Branco - Fórum Castelo Branco - 16 frações	22.989.000	22.989.000	-
Viseu - Fórum Viseu - 18 frações	44.612.700	44.612.700	-
Lisboa - Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 50 frações	23.364.500	23.364.500	-
Lisboa - Edifício Altejo - 7 frações	5.658.950	5.658.950	-
Porto - Rua Ricardo Severo, n.º 3 - 2 frações	9.115.200	9.115.200	-
Porto - Av.da Boavista, n.º 1219 - 59 frações	68.548.300	68.548.300	-
Cadiz - Av. Andalucia, n.º 66 - 1 fração	1.741.472	1.741.472	-
Algeciras - Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 3 frações	2.736.718	2.736.718	-
Chiclana de la Frontera - Los Gallos - 1 fração	3.890.108	3.890.108	-
Jerez de la Frontera - Urb. El Almendral n.º 10 e 11 - 6 frações	600.524	600.524	-
Mijas - Centro Comercial El Zoco - 5 frações	1.798.195	1.798.195	-
Marbella - El Rosario - 2 frações	2.463.695	2.463.695	-
Madrid - Golfo Salonica - 2 frações	3.856.029	3.856.029	-
Madrid - Ctra. Canillas, n.º 142 - 3 frações	2.626.770	2.626.770	-
Sintra - Vale Flores - Rua das Cerejeiras - 1 fração	11.467.300	11.467.300	-
Madrid - Leganés - Calle Delco - 1 fração	12.953.458	12.953.458	-
Oliveira de Frades - Zona Industrial de Oliveira de Frades - 1 fração	6.382.500	6.382.500	-
Gasteiz - Boulevard - 1 fração	5.817.192	5.817.192	-
Llodio - Llodio - 1 fração	2.014.953	2.014.953	-
Barakaldo - Barakaldo - 1 fração	4.480.937	4.480.937	-
Abadiño - Abadiño - 1 fração	3.694.516	3.694.516	-
Leioa - Artea - Artea - 1 fração	4.716.135	4.716.135	-
Leioa - Leioa - 1 fração	4.460.526	4.460.526	-
San Sebastián - Garbera - 1 fração	5.683.883	5.683.883	-
Ribadeo - Ribadeo - 1 fração	847.840	847.840	-
Pamplona - Iruña - 1 fração	3.549.630	3.549.630	-
Segovia - Segovia - 1 fração	2.884.737	2.884.737	-
Guarda Retail - Quinta da Varzea- 1 fração	13.053.000	13.053.000	-
Nazaré - Área Empresarial Valado dos Frades - 1 fração	5.789.500	5.789.500	-
Bairro Santa Apolónia - Coimbra - 1 fração	5.966.000	5.966.000	-
Quinta da Piedade - Povoia de Santa Iria - 1 fração	16.191.350	16.191.350	-
Lisboa - Avenida Gago Coutinho - 1 fração	19.200.500	19.200.500	-
Vila Franca de Xira - Alfarrobeira - Vialonga - 1 fração	20.830.500	20.830.500	-
Centro Comercial Funchal - Rua Major Reis Gomes - 109 frações	68.174.000	68.174.000	-
Nave logística - Calle Nicolás Copérnico - 1 fração	12.961.540	12.961.540	-
Calle Nueva Condomina 1.1 5	22.237.221	22.977.200	739.979
<b>Subtotal - Construções acabadas</b>	<b>1.241.751.669</b>	<b>1.242.491.648</b>	<b>739.979</b>

<b>Direitos - Concessão</b>			
Algeciras - Av. 28 d e Febrero, Crta. de Getare - 1 fração	102.113	102.113	-
<b>Subtotal - Direitos - Concessão</b>	<b>102.113</b>	<b>102.113</b>	-
<b>Adiantamentos por compra de imóveis</b>			
Oeiras - Parque Residencial e Turístico de Miraflores, Lote 6 - 48 frações	30.000	369.000	339.000
<b>Subtotal - adiantamentos por conta de compras</b>	<b>30.000</b>	<b>369.000</b>	<b>339.000</b>
<b>Total da carteira</b>	<b>1.241.883.782</b>	<b>1.242.962.761</b>	<b>1.078.979</b>

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	547.658.480	40.994.310	(25.285.990)	-	-	-	563.366.800
- Categoria A	145.367.280	-	(6.886.340)	-	-	-	138.480.940
- Categoria B	402.291.200	40.994.310	(18.399.650)	-	-	-	424.885.860
Diferença em subsc. e resgates	287.934.821	42.760.900	(26.665.362)	-	-	-	304.030.359
- Categoria A	9.617.940	-	(7.287.106)	-	-	-	2.330.834,00
- Categoria B	278.316.881	42.760.900	(19.378.256))	-	-	-	301.699.525
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	213.318.861	-	-	-	48.493.482	-	261.812.843
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	48.493.482	-	-	-	(48.493.482)	56.054.480	56.054.480
<b>SOMA</b>	<b>1.097.405.644</b>	<b>83.755.210</b>	<b>(51.951.352)</b>	-	-	<b>56.054.480</b>	<b>1.185.263.982</b>
Nº de unidades de participação	54.765.848	4.099.431	2.528.599				56.336.680
Valor da unidade de participação	20,0381	20,4309	20,5455				21,0389



## Nota 3 – Ativos Imobiliários

## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m²)	Data de		Valor da		Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
		Aquisição	Preço de Aquisição	Avaliação 1	Avaliação 2			Município	País
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>									
1.4. Construções Acabadas									
1.4.1. Arrendadas									
Habitação									
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 11 frações	873	21-09-2020	2.983.342	11-08-2023	3.162.000	11-08-2023	3.309.000	3.235.500	Lisboa Portugal
<b>Comércio</b>									
Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	85	09-04-2008	203.272	11-08-2023	99.000	11-08-2023	104.000	101.500	Albufeira Portugal
Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	393	31-07-2008	658.627	20-11-2023	307.000	20-11-2023	318.000	312.500	Torres Vedras Portugal
Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.370	02-04-2009	2.118.156	11-08-2023	1.947.000	11-08-2023	1.949.200	1.948.100	Alenquer Portugal
Carapetal - 1 fração	1.660	02-04-2009	2.101.658	11-08-2023	1.852.000	11-08-2023	1.860.000	1.856.000	Reguengos de Monsaraz Portugal
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia - 1 fração	5.900	25-09-2009	10.116.092	20-11-2023	8.251.000	20-11-2023	8.312.800	8.281.900	Vila Nova de Gaia Portugal
Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	3.525	18-12-2009	3.124.881	20-11-2023	2.805.300	20-11-2023	2.825.000	2.815.150	Palmela Portugal
Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	5.240	18-12-2009	7.255.849	11-08-2023	6.706.000	11-08-2023	6.791.000	6.748.500	Torres Novas Portugal
Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	5.400	07-07-2010	8.181.330	11-08-2023	9.440.000	11-08-2023	9.787.000	9.613.500	Peniche Portugal
Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	5.400	22-07-2010	8.305.127	20-11-2023	9.211.000	20-11-2023	9.519.000	9.365.000	Rio Maior Portugal
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 2 frações	19.344	25-05-2012	5.830.067	20-11-2023	5.917.500	20-11-2023	5.959.300	5.938.400	Gondomar Portugal
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 2 frações	1.441	19-12-2013	3.008.160	20-11-2023	3.005.600	20-11-2023	3.199.600	3.102.600	Porto Portugal
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.500	20-12-2013	1.719.872	11-08-2023	2.018.300	11-08-2023	2.112.000	2.065.150	Porto Portugal
Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113 - 2 frações	3.413	31-12-2013	2.156.216	20-11-2023	2.444.000	20-11-2023	2.574.000	2.509.000	Vila Franca de Xira Portugal
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 2 frações	226	11-03-2014	897.435	20-11-2023	1.182.700	20-11-2023	1.219.700	1.201.200	Cascais Portugal



Estrada Nacional, n.º 11 - 1 fração	3.313	17-04-2015	7.408.591	20-11-2023	8.503.400	20-11-2023	8.580.000	8.541.700	Moita	Portugal	continuação
Av. Berna, n.º 24 - 1 fração	123	23-12-2015	267.563	20-11-2023	643.600	20-11-2023	646.000	644.800	Lisboa	Portugal	
Coimbra Retail Park - 1 fração	13.952	21-10-2016	13.850.406	11-08-2023	17.854.000	11-08-2023	17.910.000	17.882.000	Coimbra	Portugal	
Rua do Proletariado, n.º 4 - 1 fração	2.578	15-12-2017	6.508.287	11-08-2023	6.846.000	11-08-2023	7.008.900	6.927.450	Oeiras	Portugal	
Rua de Florentino Lessa, n.º 106 - 1 fração	2.498	15-12-2017	936.546	20-11-2023	1.290.000	20-11-2023	1.480.800	1.385.400	Maia	Portugal	
Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A - 1 fração	1.887	15-12-2017	2.178.606	11-08-2023	2.617.000	11-08-2023	2.618.000	2.617.500	Almada	Portugal	
Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10 - 1 fração	2.111	15-12-2017	4.422.392	11-08-2023	4.871.000	11-08-2023	5.000.000	4.935.500	Lisboa	Portugal	
E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado - 1 fração	2.057	15-12-2017	1.089.779	11-08-2023	1.250.000	11-08-2023	1.310.000	1.280.000	Montijo	Portugal	
Lugar de Mereces, EN 205 - 1 fração	2.183	15-12-2017	818.122	20-11-2023	1.080.000	20-11-2023	1.140.800	1.110.400	Barcelos	Portugal	
Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre - 1 fração	2.433	15-12-2017	860.655	11-08-2023	1.236.000	11-08-2023	1.307.000	1.271.500	Palmela	Portugal	
Lugar de Bretas - Vale de Lameações - 1 fração	2.074	15-12-2017	2.408.013	11-08-2023	2.671.000	11-08-2023	2.719.000	2.695.000	Braga	Portugal	
Av. de Mouta - 1 fração	3.508	15-12-2017	1.602.941	11-08-2023	1.394.000	11-08-2023	1.540.000	1.467.000	Penafiel	Portugal	
Estrada da Circunvalação, n.º 12437 - 1 fração	1.702	18-06-2018	2.957.453	20-11-2023	2.901.950	20-11-2023	2.995.000	2.948.475	Porto	Portugal	
Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira - 1 fração	2.517	15-12-2017	1.375.090	11-08-2023	1.491.000	11-08-2023	1.502.200	1.496.600	Caldas da Rainha	Portugal	
Gândara - 1 fração	2.120	15-12-2017	681.937	20-11-2023	861.000	20-11-2023	925.000	893.000	Santa Maria da Feira	Portugal	
Salgadas - 1 fração	2.282	15-12-2017	3.471.315	11-08-2023	3.546.000	11-08-2023	3.666.400	3.606.200	Cascais	Portugal	
Bida de S. Domingos, Lote 1 - 1 fração	3.141	15-12-2017	1.110.649	11-08-2023	1.347.000	11-08-2023	1.355.300	1.351.150	Santarém	Portugal	
Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim - 1 fração	2.340	15-12-2017	2.018.135	20-11-2023	2.075.600	20-11-2023	2.079.000	2.077.300	Évora	Portugal	
Cruz de Peixe - 1 fração	2.226	15-12-2017	1.098.686	11-08-2023	1.318.000	11-08-2023	1.329.000	1.323.500	Setúbal	Portugal	
Bairro Rabão - 1 fração	3.493	15-12-2017	1.435.850	11-08-2023	1.131.000	11-08-2023	1.178.900	1.154.950	Torres Vedras	Portugal	
Lugar de Solgirdo - 1 fração	1.500	15-12-2017	394.049	20-11-2023	970.000	20-11-2023	983.300	976.650	Valongo	Portugal	
Edifício Rotunda, Lugar de S. João - 1 fração	7.047	15-12-2017	910.906	20-11-2023	1.206.700	20-11-2023	1.228.000	1.217.350	Viana do Castelo	Portugal	
Rua Florinda Gomes, n.º 539 - 1 fração	2.100	15-12-2017	2.138.643	11-08-2023	2.049.000	11-08-2023	2.128.000	2.088.500	Vila Nova de Gaia	Portugal	
2ª Circular Norte de Viseu - 1 fração	2.005	15-12-2017	630.779	11-08-2023	751.000	11-08-2023	787.600	769.300	Viseu	Portugal	
Relvinha - 1 fração	2.098	15-12-2017	1.613.067	20-11-2023	1.792.000	20-11-2023	1.853.000	1.822.500	Coimbra	Portugal	
Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9 - 1 fração	2.182	15-12-2017	769.552	20-11-2023	986.300	20-11-2023	1.003.000	994.650	Valongo	Portugal	
Sítio da Má Vontade - 1 fração	2.061	15-12-2017	3.468.277	11-08-2023	3.623.000	11-08-2023	3.709.000	3.666.000	Faro	Portugal	



Variante de Creixomil - 1 fração	2.200	15-12-2017	2.131.554	20-11-2023	2.088.000	20-11-2023	2.236.600	2.162.300	Guimarães	Portugal	continuação
Alto da Lixa - 1 fração	2.412	18-06-2018	470.717	20-11-2023	823.000	20-11-2023	851.700	837.350	Amarante	Portugal	
Nazes Quinta do Rabolal - 1 fração	11.939	28-03-2018	11.084.984	20-11-2023	11.508.600	20-11-2023	12.039.000	11.773.800	Lamego	Portugal	
Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia - 1 fração	2.124	15-12-2017	724.636	11-08-2023	996.200	11-08-2023	1.014.000	1.005.100	Leiria	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1 - 7 frações	2.516	28-12-2017	7.378.752	11-08-2023	8.584.200	11-08-2023	9.095.800	8.840.000	Portimão	Portugal	
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 2 frações	776	08-08-2018	132.604	20-11-2023	135.000	20-11-2023	138.800	136.900	Vila Franca de Xira	Portugal	
Rua da Boavista, n.º 275 - 1 fração	2.403	30-08-2018	2.430.516	20-11-2023	2.741.100	20-11-2023	3.190.000	2.965.550	Amarante	Portugal	
Rua de Ponte Pereiros, n.º 268 - 1 fração	1.355	30-08-2018	2.120.516	20-11-2023	2.403.500	20-11-2023	2.763.000	2.583.250	Póvoa de Lanhoso	Portugal	
Coimbra Shopping - 6 frações	3.137	13-12-2018	7.099.641	11-08-2023	7.859.500	11-08-2023	8.106.000	7.982.750	Coimbra	Portugal	
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 9 frações	4.611	30-04-2019	5.415.961	11-08-2023	6.472.274	11-08-2023	6.743.260	6.607.767	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Centro Comercial - Loures - 1 fração	14.733	30-04-2019	33.158.012	11-08-2023	31.200.000	11-08-2023	31.930.600	31.565.300	Loures	Portugal	
Centro Comercial - Loures - 1 fração	17.692	15-12-2021	24.895.058	20-11-2023	23.286.000	20-11-2023	23.989.000	23.637.500	Loures	Portugal	
Centro Comercial - Minho - 13 frações	7.464	30-04-2019	23.766.746	11-08-2023	24.094.000	11-08-2023	25.203.500	24.648.750	Braga	Portugal	
Centro Comercial - Telheiras - 3 frações	13.513	30-04-2019	44.406.781	20-11-2023	42.590.000	20-11-2023	42.674.600	42.632.300	Lisboa	Portugal	
Rua do Campo Alegre, n.º 1216 - 1 fração	515	18-09-2019	796.929	20-11-2023	837.400	20-11-2023	934.000	885.700	Porto	Portugal	
Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B - 1 fração	34	18-09-2019	77.615	20-11-2023	69.000	20-11-2023	71.000	70.000	Lisboa	Portugal	
Edifício Smart - 7 frações	1.007	23-12-2019	5.478.969	11-08-2023	6.103.200	11-08-2023	6.534.200	6.318.700	Lisboa	Portugal	
Fórum Castelo Branco - 13 frações	10.763	30-01-2020	19.022.020	20-11-2023	19.830.000	20-11-2023	20.534.600	20.182.300	Castelo Branco	Portugal	
Fórum Viseu - 15 frações	16.435	06-03-2020	36.818.845	11-08-2023	36.082.100	11-08-2023	38.055.000	37.068.550	Viseu	Portugal	
Av. da Boavista, n.º 1219 - 4 frações	3.925	21-07-2021	2.824.888	11-08-2023	3.367.000	11-08-2023	3.496.100	3.431.550	Porto	Portugal	
Av. Andalucia, n.º 66 - 1 fração	958	27-10-2021	1.644.028	11-08-2023	1.705.000	11-08-2023	1.777.944	1.741.472	Cadiz	Espanha	
Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 2 frações	3.450	21-12-2021	2.553.763	11-08-2023	2.663.000	11-08-2023	2.810.436	2.736.718	Algeciras	Espanha	
Los Gallos - 1 fração	4.273	27-10-2021	3.687.810	11-08-2023	3.886.216	11-08-2023	3.894.000	3.890.108	Chiclana de la Frontera	Espanha	
Urb. El Almendral n.º 10 e 11 - 6 frações	672	27-10-2021	575.495	11-08-2023	568.048	11-08-2023	633.000	600.524	Jerez de la Frontera	Espanha	
Centro Comercial El Zoco - 5 frações	1.452	27-10-2021	1.618.659	11-08-2023	1.773.000	11-08-2023	1.823.390	1.798.195	Mijas	Espanha	
El Rosario - 2 frações	1.065	27-10-2021	2.275.238	11-08-2023	2.288.000	11-08-2023	2.639.389	2.463.695	Marbella	Espanha	
Golfo Salonica - 2 frações	1.659	27-10-2021	3.372.771	11-08-2023	3.751.000	11-08-2023	3.961.058	3.856.029	Madrid	Espanha	
Crta. Canillas, n.º 142 - 3 frações	1.254	27-10-2021	2.111.951	11-08-2023	2.570.762	11-08-2023	2.682.777	2.626.770	Madrid	Espanha	













**SQUARE**

Calçada da Palma de Baixo, n.º 6 - 1 fração	263	04-07-2007	581.584	20-11-2023	350.000	20-11-2023	372.000	361.000	Lisboa	Portugal	continuação
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - 1 fração	8.000	03-04-2008	5.065.481	20-11-2023	3.368.000	20-11-2023	3.865.000	3.616.500	Valongo	Portugal	
Estrada Nacional n.º 230, no Gaveto com a Rua da Boavista - 1 fração	253	03-12-2009	456.089	20-11-2023	274.000	20-11-2023	278.000	276.000	Aveiro	Portugal	
Sintra Business Park - 547 frações	17.705	30-05-2017	9.257.271	11-08-2023	14.651.370	11-08-2023	15.086.600	14.823.985	Sintra	Portugal	
Sintra Business Park - 1 fração	132	30-12-2020	135.416	11-08-2023	141.000	11-08-2023	143.200	142.100	Sintra	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1 - 3 frações	196	28-12-2017	622.016	11-08-2023	722.900	11-08-2023	766.000	744.450	Portimão	Portugal	
Cerro da Alagoa, lote 32 - 5 frações	1.639	28-12-2017	8.173.702	20-11-2023	9.052.512	20-11-2023	9.321.900	9.187.206	Albufeira	Portugal	
Coimbra Shopping - 1 fração	122	13-12-2018	295.906	11-08-2023	363.000	11-08-2023	374.000	368.500	Coimbra	Portugal	
Edifício Smart - 1 fração	209	23-12-2019	728.799	11-08-2023	849.000	11-08-2023	880.500	864.750	Lisboa	Portugal	
Edifício Smart - 1 fração	227	15-02-2023	1.185.085	11-08-2023	1.078.000	11-08-2023	1.100.400	1.089.200	Lisboa	Portugal	
Edifício AlfaPark - 1 fração	5.864	23-12-2019	14.454.422	11-08-2023	14.375.000	11-08-2023	14.487.600	14.431.300	Amadora	Portugal	
Av.da Boavista, n.º 1219 - 23 frações	3.404	21-07-2021	7.170.618	11-08-2023	6.570.000	11-08-2023	7.105.900	6.837.950	Porto	Portugal	
Centro Comercial Funchal - 1 fração	25	13-07-2023	81.395	20-11-2023	80.870	20-11-2023	81.780	81.325	Funchal	Portugal	
<b>Industrial</b>											
Melgaços, E. N. 252 - 1 fração	11.520	12-08-2015	5.047.465	20-11-2023	4.032.400	20-11-2023	4.094.000	4.063.200	Palmela	Portugal	
<b>Outros</b>											
Murraceira, Gala - 1 fração	3.150	19-07-2007	4.549.867	20-11-2023	1.199.500	20-11-2023	1.386.000	1.292.750	Figueira da Foz	Portugal	
Sintra Business Park - 3 frações	54	30-12-2020	6.997	11-08-2023	12.780	11-08-2023	12.900	12.840	Sintra	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1 - 1 fração	67	28-12-2017	197.340	11-08-2023	229.300	11-08-2023	243.000	236.150	Portimão	Portugal	
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - 3 frações	1.274	28-12-2017	5.836.665	20-11-2023	7.039.078	20-11-2023	7.248.300	7.143.689	Albufeira	Portugal	
Coimbra Shopping - 1 fração	437	13-12-2018	970.422	11-08-2023	1.073.100	11-08-2023	1.107.000	1.090.050	Coimbra	Portugal	
Centro Comercial Funchal - 2 frações	86	13-07-2023	80.563	20-11-2023	80.870	20-11-2023	81.870	81.325	Funchal	Portugal	
<b>1.5. DIREITOS</b>											
<b>Arrendamento</b>											
<b>Concessão</b>											
Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 1 fração	1.965	21-12-2021	98.161	11-08-2023	100.000	11-08-2023	104.225	102.113	Algeciras	Espanha	
<b>Total</b>								<b>1.241.853.782</b>			

B.  
h-  
C  
A  
SA  
L

### 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	7.191.329			1.799.128
Depósitos a prazo e com pré-aviso	156.844.758	135.883.379	(197.844.758)	94.883.379
<b>Total</b>	<b>164.040.087</b>	<b>135.883.379</b>	<b>(197.844.758)</b>	<b>96.682.507</b>

### Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica Devedores por rendas vencidas e outros proveitos apresenta um saldo de 9.936.348 Euros (2022:10.514.199 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 7.363.733 Euros (2021: 8.506.700 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 10 – Valores das Dívidas a Terceiros Cobertas por Garantias

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo tinha as seguintes dívidas cobertas por garantias reais prestadas:

Rubrica do Balanço	Valores	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Outra contas de credores	8.693.250	Penhor DO	33.702.508
	129.006.381	Hipoteca	133.181.243

A rubrica do balanço outras contas de credores apresenta o montante total de 147.218.491 euros, o qual inclui o montante 137.699.631 euros correspondentes a valores em dívida por conta de compra de imóveis (ver nota 14.2), este este valor está coberto por garantias reais acima apresentadas.



### 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	8.506.700	9.002.865	(10.145.832)	7.363.733
482- Provisões para encargos	242.144	303.733	(5.445)	540.432
<b>Total</b>	<b>8.748.844</b>	<b>9.306.600</b>	<b>(10.151.277)</b>	<b>7.904.165</b>

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 2023 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 2023 as responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No fim
Operações a prazo de compra de imóveis	30.000	30.000
Operações a prazo de venda de imóveis	-	420.000
Contratos de opções sobre imóveis	116.702.981	102.448.323
Operações sobre direitos - concessão	90.108	90.108
Valores cedidos em garantia	188.113.384	166.883.751
Valores recebidos em garantia	19.086.056	19.910.714
<b>Total</b>	<b>324.022.528</b>	<b>289.782.896</b>



RS.  
L.  
@  
L  
S  
L

Em 31 de dezembro de 2023, 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	9.363.650
Av. Dr. Mário Soares	9.428.300
Av. José Ramos Maia, n.º 401	1.371.428
Rua de São Roque, n.º 70	10.037.500
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	27.422.100
Quinta do Arco	3.697.200
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	12.183.500
<b>Total</b>	<b>102.448.323</b>

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:

Fórum Viseu	19.800.500
Av.da Boavista, n.º 1219	31.250.000
Vale Flores - Rua das Cerejeiras	3.657.243
Guarda Retail	6.175.000
Bairro de Santa Apolónia	2.646.480
Quinta da Piedade	7.683.520
Avenida Gago Coutinho	7.256.000
Centro Comercial Funchal	37.950.000
Calle Nueva Condomina 1.15	16.762.500
<b>Total</b>	<b>133.181.243</b>



R.  
L-  
C  
A  
S  
PL

**Penhor de Aplicação Financeira:**

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
<b>Total</b>	<b>33.702.508</b>

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:

	2023	2022
Despesas com Carteira de Títulos	-	11.780
Seguros	856.244	755.200
Despesas com avaliações	367.623	809.322
Conservação / Reparações em imóveis	54.889	81.320
Condomínios	106.637	88.058
Vigilância e Segurança	47	46
Comissões de mediação imobiliária	82.670	142.297
Comparticipação Obras de Fitout	84.505	97.900
Higiene e Limpeza	74	1.085
Despesas Comuns	-	17.553
Comissão de Garantia Bancária	-	1.401
Imposto do selo	1.271	-
Taxas e Licenças	-	554
Outras Comissões Bancárias	16.860	-
<b>Total</b>	<b>1.570.821</b>	<b>2.006.516</b>

VR.  
h-  
A  
A  
h

## 14.2 Outras contas de credores

	2023	2022
Imposto sobre o rendimento	13.306	56.778
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	1.812.457	1.026.353
Valores a regularizar da compra de imóveis	137.699.631	150.520.884
Outros credores	7.531.103	6.933.876
<b>Total</b>	<b>147.056.497</b>	<b>158.537.891</b>

## 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:

	2023	2022
Rua Castilho, n.º 233	141.727	138.948
Rua Pascoal de Melo, n.º 47	7.372	7.227
Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39	13.309	12.447
Prédio Urbano Várzea do Choupal	1.635	1.514
Sítio da Quinta do Bravo	11.070	10.853
Carapetal	11.070	10.853
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C	1.053	1.032
Av. da Quinta da Nova, n.º 47	975	911
Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA	18.053	17.699
Rua do Foral, n.º 23 a 25	937	919
Rua 1º de Maio, n.º 1475 R/C	567	530
Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A	937	919
Volta da Pedra - Ferracinta	16.941	16.609
Olhareira - Nicho - Riachos	40.958	40.155
Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq.	1.061	1.040
Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15	40.750	41.607
Rua Projectada Nave n.º 6 e 7	9.899	4.084
Av do Rio Tejo Lote 3	6.000	-
Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C	-	1.106
Quinta dos Inglesinhos	1.584	3.001
Tagus Park - Barcarena	12.155	-
Rua do Bairro Novo, n.º 230	25.159	23.527
Cova do Minhoto	17.500	7.266
Virgin Oeiras	50.000	73.352

		continuação
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742	37.236	16.212
Alameda da Bela Vista, n.º 89	20.616	19.278
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9	99.632	89.774
Parque Residencial e Turístico de Mirafleres, Lote 6	1.956	1.203
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105	11.997	11.311
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172	10.174	9.975
Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113	13.764	13.494
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D	6.201	2.550
Rua de São Roque, n.º 70	64.138	59.976
Av. José Ramos Maia, n.º 572	10.605	10.397
Av. Berna, n.º 24	116.911	99.184
Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29	31.176	30.565
Varziela - Beches	19.778	19.391
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	104.718	100.690
Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C	77.962	125.755
Coimbra Retail Park	118.276	114.960
Hotel Regency Palace	151.280	145.461
Quinta do Arco	21.465	20.640
Torre de São Gabriel	29.176	27.716
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	32.156	29.789
Sintra Business Park	139.921	136.368
Av. Duque d'Avila, n.º 72, 72-A, 72-B e 72-C	-	5.722
Quinta da fonte - Edifício Q60	62.912	51.150
Quinta da Fonte - Edifício Q61	74.966	59.174
Rua do Proletariado, n.º 4	44.418	43.547
Rua de Florentino Lessa, n.º 106	4.607	4.516
Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A	13.610	13.343
Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10	30.046	29.457
E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado	7.075	6.936
Lugar de Mereces, EN 205	5.685	5.574
Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre	4.786	4.692
Lugar de Bretas - Vale de Lamações	16.503	16.179
Av. de Mouta	10.318	10.116
Estrada da Circunvalação, n.º 12437	19.592	19.207
Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	8.783	8.611
Gândara	4.126	4.045
Salgadas	21.422	21.002
Bida de S. Domingos, Lote 1	7.148	7.008
Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim	13.564	13.298
Cruz de Peixe	6.820	6.687



		continuação
Bairro Rabão	4.633	4.542
Lugar de Solgidro	2.157	2.115
Edifício Rotunda, Lugar de S. João	6.054	5.935
Rua Florinda Gomes, n.º 539	13.782	13.512
2ª Circular Norte de Viseu	3.923	3.846
Relvinha	10.301	10.099
Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9	4.284	4.200
Sítio da Má Vontade	24.162	23.688
Variante de Creixomil	14.349	14.068
Alto da Lixa	2.063	2.022
Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia	5.294	5.190
Quinta da Malata, Lote 1	182.917	161.307
Cerro da Alagoa, lote 32	170.522	41.084
Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66	5.641	5.531
Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B	3.423	3.356
Praça Capitães de Abril, n.º 14	2.916	2.859
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E. F, G	89.298	72.955
Av. José Malhoa, Lote 1682	119.856	158.934
Coimbra Shopping	142.706	134.800
Rua Alto da Ribeira, n.º 905	95.523	89.324
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia	11.938	9.578
Centro Comercial - Loures	285.593	198.017
Centro Comercial - Minho	186.425	145.290
Centro Comercial - Telheiras	157.043	136.108
Montijo Retail	129.379	121.499
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado	51.883	50.865
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia - Edifício Eclipse Lote 53	-	610
Rua do Campo Alegre, n.º 1216	4.427	4.427
Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B	351	351
Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B	21.830	21.830
Av. Estados Unidos da America, n.º 74	1.615	1.615
Edifício Smart	75.930	77.907
Edifício Visconde de Alvalade	132.613	103.932
Fórum Castelo Branco	237.363	247.189
Fórum Viseu	475.321	421.836
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B	12.500	13.534
Edifício Altejo	29.056	28.486
Rua Ricardo Severo, n.º 3	35.292	36.596
Av.da Boavista, n.º 1219	293.369	298.137

R.  
L.  
A  
E  
AL

		continuação
Centro Comercial El Zoco	-	2.248
Vale Flores - Rua das Cerejeiras	62.832	61.600
Zona Industrial de Oliveira de Frades	35.700	77.000
Guarda Retail	43.954	-
Área Empresarial Valado dos Frades	35.595	33.285
Bairro Santa Apolónia - Coimbra	38.166	-
Quinta da Piedade - Povoia de Santa Iria	98.628	-
Avenida Gago Coutinho	95.816	93.937
Alfarrobeira - Vialonga	105.494	98.676
Centro Comercial Funchal	353.835	-
<b>Total</b>	<b>5.821.983</b>	<b>4.874.472</b>

#### 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:

	2023	2022
Comissão de intermediação	1.116.770	720.011
Comissão de gestão	11.520.927	14.460.908
Comissão de depósito	2.880.232	2.594.041
Taxa de supervisão	240.000	240.000
Taxa de majoração	11.250	-
Comissão de corretagem	66.834	413
Outras comissões	2	-
<b>Total</b>	<b>15.836.015</b>	<b>18.015.373</b>

#### 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 2023, no montante de 27.876.261 Euros (2022: 30.494.705 Euros);
- (ii) as valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 1.216.562 Euros (2022: 4.993.369 Euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 21.341.832 Euros (2022: 19.717.258 Euros), resultantes de



R.  
L-  
C  
A  
S  
h

## 14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2023	2022
Juros e proveitos equiparados	2.191.409	41.721
Ganhos em ativos imobiliários	29.092.823	35.720.816
Reversões de ajustamentos e de provisões	10.151.277	10.571.034
Rendimentos de ativos imobiliários	85.847.479	73.626.068
Outros proveitos e ganhos correntes	220.328	491.472
<b>Total</b>	<b>127.503.316</b>	<b>120.451.111</b>

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 2023 as aplicações em carteira venciam juros a uma taxa de compreendida entre 0,5% e 4,12% (2022: taxa de 0,5%).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2023 no montante total de 85.847.479 Euros (2022: 73.626.068 Euros).

## 14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2023	2022
Proveitos e Ganhos Eventuais	2.291.913	4.423.125
Custos e Perdas Eventuais	(1.964.723)	(3.229.420)
<b>Total</b>	<b>327.190</b>	<b>1.193.705</b>

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a proveitos de anos anteriores, integrando o montante de 2.123.124 Euros (2022: 1.406.258 Euros) relacionados com rendimentos de imóveis de anos anteriores, o montante de 155.715 Euros (2022: 3.013.521) relativos a rendimentos de anulação de valias potenciais relacionados com a venda de imóveis e o montante de 11.202 Euros registado na rubrica de Outros relacionados com a correção do imposto sobre as mais valias relativas ao exercício anterior.

Os custos e perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, integrando o montante de 1.012.874 Euros (2022: 1.789.761 Euros) relacionados com gastos de imóveis de anos anteriores e o montante de 182.227 Euros (2022: 1.211.617) relativos a gastos de anulação de valias potenciais relacionados com as vendas de imóveis

R.  
 h-  
 @  
 A  
 S  
 h

### 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:

	2023	2022	2021
Valor líquido da carteira de imóveis	1.185.263.982	1.096.891.732	1.011.734.938
Valor da unidade de participação	21,0389	20,0381	19,1175

### Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela sociedade gestora

Dando cumprimento ao disposto nas secções 5 e 6 do Anexo IV a que se refere o n.º 1 do artigo 93º do Decreto-Lei 27/2023, de 28 de abril, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2023, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	536.122	76.367
Fiscalização	17.848	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	149.460	14.273
Outros	1.521.083	274.832
<b>Total</b>	<b>2.224.513</b>	<b>365.472</b>

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2023 era o que abaixo se descreve:

	2023
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
<b>Total</b>	<b>56</b>

## Nota 18 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2023, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

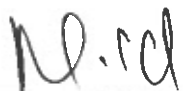
Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado

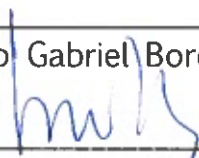


\_\_\_\_\_  
Vanda Saraiva  
(CC nº26398)

A Administração:



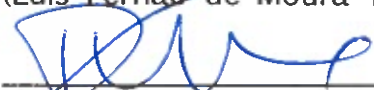
\_\_\_\_\_  
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)




\_\_\_\_\_  
(Luísa Augusta Moura Bordado)



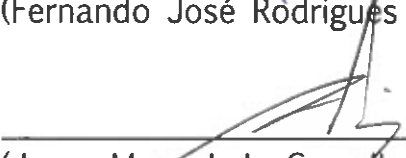
\_\_\_\_\_  
(Luís Ferrão de Moura Torres Souto)



\_\_\_\_\_  
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



\_\_\_\_\_  
(Fernando José Rodrigues Ferreira)



\_\_\_\_\_  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

h.  
@  
A.  
S.  
P.L.

ANEXO A0

# Relatório de Gestão - Sustentabilidade





## SQUARE ASSET MANAGEMENT

DIVULGAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL PARA OS PRODUTOS FINANCEIROS REFERIDOS NO ARTIGO 8º, NÚMEROS 1, 2 E 2-A, DO REGULAMENTO (UE) 2019/2088 E NO ARTIGO 6º, PRIMEIRO PARÁGRAFO, DO REGULAMENTO (UE) 2020/852

Por «investimento sustentável», deve entender-se um investimento numa atividade económica que contribui para um objetivo ambiental ou social, desde que esse investimento não prejudique qualquer objetivo ambiental ou social e as empresas beneficiárias do investimento respeitem práticas

A taxonomia da UE é um sistema de classificação, previsto no Regulamento (UE) 2020/852, que estabelece uma lista de atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental. O referido regulamento não inclui uma lista de atividades económicas socialmente sustentáveis. Os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental podem estar harmonizados ou não com a taxonomia.

Os indicadores de sustentabilidade medem a forma como são alcançadas as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro.

Nome do Produto: CA Património Crescente - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Identificador da entidade jurídica: 894500175HRXB2LGMS26

### Características ambientais e/ou sociais

Este produto financeiro tinha um objetivo de investimento sustentável? [assinalar e preencher conforme necessário, o valor percentual representa o compromisso mínimo de investimentos sustentáveis]

Sim	Não
<input type="checkbox"/> Efetuou investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental: ___% <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE</li><li><input type="checkbox"/> em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE</li></ul>	<input type="checkbox"/> Promoveu características ambientais/sociais (A/S) e, embora não tivesse como objetivo um Investimento sustentável, dedicou uma proporção de ___% a Investimentos sustentáveis <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> com um objetivo ambiental em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE</li><li><input type="checkbox"/> com um objetivo ambiental em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE</li><li><input type="checkbox"/> com um objetivo social</li></ul>
<input type="checkbox"/> Efetuou Investimentos sustentáveis com um objetivo social: ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Promoveu características (A/S), mas não realizou qualquer investimento sustentável

Em que medida foram alcançadas as características ambientais e/ou sociais promovidas por este produto financeiro?

As características ambientais promovidas por este produto financeiro foram alcançadas devido a: Investimentos realizados em ativos energeticamente eficientes (Certificados Energéticos entre A e B-).

O Fundo promove características ambientais ou sociais através de uma gestão ativa a partir de uma avaliação que permite identificar os vários riscos ESG, da realização de um envolvimento ativo com os ocupantes e com as comunidades, e da avaliação periódica dos indicadores de sustentabilidade. O Fundo promove a salvaguarda de requisitos mínimos ambientais e sociais através da aplicação de critérios de exclusão sobre características ambientais ou sociais negativas e princípios de boa governação de acordo com os documentos pré-contratuais do fundo.

O Fundo aplica processos de análise ESG aos imóveis e integra princípios ESG nas ofertas de aquisição e nos novos acordos com os ocupantes dos ativos. O Fundo aplica uma metodologia ESG

h-  
e  
A  
S  
h



para medir e melhorar o desempenho ESG do Fundo e de cada um dos ativos investidos. Informação relativa ao desempenho do Fundo em relação à promoção de características ambientais ou sociais é incluída num relatório anual para os investidores.

Nenhum índice de referência foi designado com vista a atingir as características ambientais ou sociais promovidas pelo Fundo.

#### Qual foi o desempenho dos indicadores de sustentabilidade?

Indicadores de Sustentabilidade	31 Dezembro 2023	Cobertura
Certificados Energéticos - A a B- (em %)	54%	90%
GEE (toneladas/ano)	1.279,39	90%
Exposição a combustíveis fósseis	4%	100%

#### ...e comparado com os períodos anteriores?

Não aplicável. Este é o primeiro período de reporte.

#### Quais eram os objetivos dos investimentos sustentáveis que o produto financeiro realizou em parte e de que forma o investimento sustentável contribuiu para esses objetivos?

Não aplicável. O Fundo promove características A/S, mas não tem como objetivo realizar investimentos sustentáveis.

Por principais impactos negativos, devem entender-se os impactos negativos mais significativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade nos domínios das questões ambientais, sociais e laborais, do respeito pelos direitos humanos e da luta contra a corrupção e o suborno.

#### **Porque razão é que os investimentos sustentáveis que o produto financeiro realizou em parte não prejudicaram significativamente qualquer objetivo de investimento sustentável em termos ambientais ou sociais?**

Nos investimentos sustentáveis, foram analisados todos os investimentos imobiliários com vista a que estes não se revelassem prejudiciais a quaisquer outros objetivos ambientais ou sociais de acordo com a avaliação realizada pela Sociedade Gestora, através dos acompanhamentos de indicadores ambientais e sociais, procurando assegurar o cumprimento do princípio de “não prejudicar significativamente” (do no significant harm”, DNSH). Neste sentido, o Fundo procurou investir, de acordo com os documentos pré-contratuais do produto, em ativos imobiliários que cumprissem as legislações aplicáveis e pondera as informações relativas a avaliações ESG no âmbito das análises de investimento efetuadas, com o objetivo de adquirir e explorar imóveis e, sempre que possível, melhorar o seu desempenho ambiental. Adicionalmente não são considerados elegíveis para a realização e manutenção de investimentos, os imóveis onde sejam desenvolvidas atividades (política de exclusão aplicável a 100% da carteira do Fundo): a. Proibidas ao abrigo da Lei nacional, europeia ou de quaisquer convenções internacionais, incluindo os princípios fundamentais dos Direitos dos Homens; b. De produção de armas e munições; c. De produção ou negociação de equipamento radioativo, salvo para fins medicinais ou de produção de energia, legalmente permitidos; d. Comércio não licenciado de espécies de vida selvagem ou em vias de extinção; e. Armazenagem de lixo perigoso, salvo para efeitos de reciclagem; f. Extração de carvão.

#### Como foram tidos em conta os indicadores de impacto negativos nos fatores de sustentabilidade?

h-  
C  
f  
S  
Ph

Este produto teve em conta os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade de acordo com a Declaração Relativa Aos Principais Impactos Negativos Das Decisões de Investimento Sobre Os Fatores De Sustentabilidade publicada no site da Square: <https://squaream.pt/pt/sustentabilidade/>

A Square tem em consideração os dois indicadores PIN aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários (dois indicadores obrigatórios e um voluntário), procurando recolher informações para responder a indicadores ambientais adicionais. Em conformidade com estas normas, a Sociedade Gestora considera: 1) a exposição aos combustíveis fósseis, 2) eficiência energética dos ativos, e 3) as emissões de gases com efeito de estufa (GEE) causadas pela sua utilização. Relativamente à abordagem da análise para novos investimentos, a Square analisa, entre outros, os riscos de sustentabilidade, usando posteriormente essa informação nas decisões de investimento. Nos imóveis já sob sua gestão é levada a cabo a monitorização periódica dos riscos de sustentabilidade, mantendo-se um princípio de análise de iniciativas que proporcionem oportunidades de redução de riscos e de valorização do património, nomeadamente transição energética e redução de emissões de CO2. A Square reforça a performance ambiental do seu portfolio através da promoção do uso eficiente da energia no investimento imobiliário e sua gestão, numa busca constante pela transição energética e redução de CO2, através da utilização de energia solar e implementação de carregadores elétricos, entre outros.

*Foram os investimentos sustentáveis alinhados com as Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais e os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos? Informações Pormenorizadas*

Os investimentos sustentáveis foram alinhados com as Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais e os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos. Nos seus processos de avaliação e gestão, a Square teve em consideração diversas políticas em aspetos de integração dos riscos de sustentabilidade tais como: Integração dos Riscos de Sustentabilidade (Resumo SFDR); Política ESG; Procedimentos ESG Sustentabilidade ambiental, social e de governo; Política de Envolvimento (engagement); Política e Procedimentos de Devida Diligência na Seleção e Acompanhamento de Investimentos; Política e Procedimentos de Gestão de Riscos; Código de Conduta e Ética; Política de Identificação e Prevenção de Conflitos de Interesses; Política de Remunerações; Política e Procedimentos de Prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo; Política de Proteção de Dados e Privacidade.

*[Incluir uma declaração para os produtos financeiros referidos no artigo 6.º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852]*

*A taxonomia da UE estabelece um princípio de «não prejudicar significativamente», segundo o qual os investimentos alinhados com a taxonomia não devem prejudicar significativamente os objetivos da taxonomia da UE, sendo acompanhada de critérios específicos da UE.*

O princípio de «não prejudicar significativamente» aplica-se apenas aos investimentos subjacentes ao produto financeiro que tenham em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental. Os investimentos subjacentes à restante parte deste produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

*Quaisquer outros investimentos sustentáveis também não devem prejudicar significativamente quaisquer objetivos ambientais ou sociais.*



**De que modo é que este produto financeiro considerou os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?**

h-  
C  
A  
S  
P  
h

## Indicadores aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários

Indicador negativo de sustentabilidade		Métrica	Impacto a 31.12.2023	Explicação
Combustíveis Fósseis	Exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários	Quota-parte dos investimentos em ativos imobiliários envolvidos na extração, armazenamento, transporte ou produção de combustíveis fósseis	4%	Esta % deve-se ao investimento em bombas de gasolina, que apesar de não serem imóveis de extração, armazenamento, transporte ou produção, estão expostos a combustíveis fósseis.
Eficiência Energética	Exposição a ativos imobiliários ineficientes do ponto de vista energético	Quota-parte dos investimentos em ativos imobiliários ineficientes do ponto de vista energético	36%	Considerando que 54% são ativos eficientes e 10% são ativos isentos. A informação foi recolhida através do Certificação Energético dos Edifícios
(Indicador Adicional) Emissão de gases com efeito de estufa	Emissões de GEE	Emissões totais de GEE geradas por ativos imobiliários em toneladas por ano	1.279,39	Foi considerada 90% da carteira. A informação foi recolhida através do Certificação Energético dos Edifícios

Handwritten notes in blue ink, possibly initials or a signature.



### Quais foram os principais investimentos deste produto financeiro?

Investimentos mais avultados	Setor	% de ativos	País
1. CAPC-189	Retail	5,5%	Portugal
2. CAPC-191	Retail	1,8%	Espanha
3. CAPC-186	Industrial & Logística	1,3%	Portugal
4. CAPC-183	Retail	1,1%	Portugal
5. CAPC-190	Industrial & Logística	1%	Espanha
6. CAPC-185	Industrial & Logística	0,5%	Portugal
7. CAPC-152-17	Escritórios	0,09%	Portugal
8. CAPC-152-16	Escritórios	0,09%	Portugal
9. CAPC-152-18	Escritórios	0,05%	Portugal

A lista inclui os investimentos que constituem a maior parte dos investimentos assegurados pelo produto financeiro durante o período de referência, a saber:

A lista inclui os investimentos que constituem a maior proporção de investimentos do produto financeiro durante o período de referência que vai de janeiro de 2023 a dezembro de 2023 (com dados a 31 de Dezembro de 2023).

Os investimentos realizados ao longo do ano de 2023 representam 11,4% do total da carteira de ativos.

Dos investimentos em ativos imobiliários, 54% são considerados ativos energeticamente eficientes pelo Regulamento SFDR, 36% são considerados energeticamente ineficientes pelo Regulamento SFDR e 10% estão isentos de certificado energético.



### Qual foi a proporção dos investimentos relacionados com a sustentabilidade?

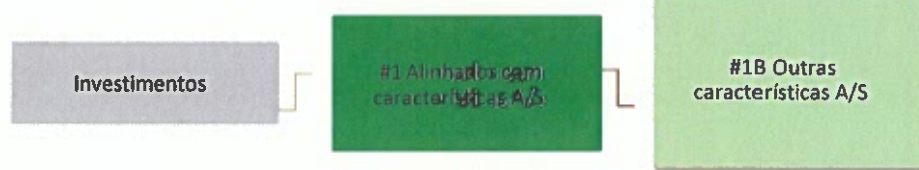
Todos os investimentos do Fundo promovem características ambientais e sociais. Não haverá um objetivo investimentos sustentáveis tal como definidos no SFDR e o Fundo não estará alinhado com os critérios de seleção estabelecidos no âmbito da taxonomia da UE.

A alocação dos ativos descreve a quota-parte dos investimentos em ativos específicos.

### Qual foi a alocação dos ativos?

Todos os investimentos do Fundo promovem características ambientais e sociais. Não haverá investimentos sustentáveis tal como definidos no SFDR e o Fundo não estará alinhado com os critérios de seleção estabelecidos no âmbito da taxonomia da UE.

h-  
h  
h



Para cumprir a taxonomia da UE, os critérios aplicáveis ao gás fóssil incluem limitações das emissões e a transição para energias plenamente renováveis ou combustíveis hipocarbónicos até ao final de 2035. No que respeito à energia nuclear, os critérios incluem normas exaustivas em matéria de segurança e de gestão dos resíduos. As atividades capacitantes permitem diretamente a outras atividades contribuir de forma substancial para um objetivo ambiental. As atividades de transição são atividades para as quais ainda não existem alternativas hipocarbónicas e que, entre outros, apresentam níveis de emissões de gases com efeito de estufa que correspondem ao melhor desempenho.



#1 Alinhados com outras características A/S inclui os investimentos do produto financeiros usados para obter as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro

### Em que setores económicos foram realizados os investimentos?

Conforme a resposta à pergunta do presente documento dos principais investimentos, os investimentos foram realizados em ativos imobiliários nos setores de retalho, industrial & logística e escritórios.

### Em que medida, no mínimo, estão os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental alinhados com a taxonomia da UE?

O produto financeiro investe em atividades relacionadas com o gás fóssil e/ou a energia nuclear que cumprem a taxonomia da UE?

Sim: Gas Fossil Energia nuclear

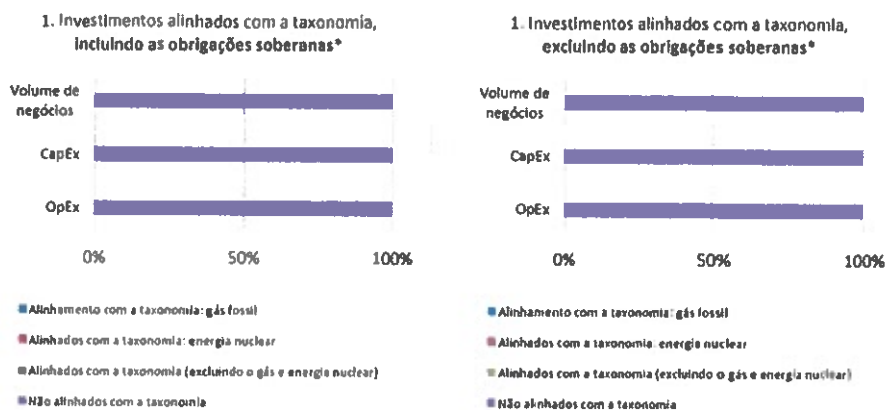
Não

Handwritten notes in blue ink at the top right of the page, including a circled 'A', a checkmark, and other symbols.

As atividades alinhadas pela taxonomia são expressas em percentagem:

- Volume de negócios, refletindo a percentagem das receitas provenientes de atividades ecológicas das sociedades beneficiárias do investimento.
- Despesas de capital (CapEx), demonstrando os investimentos ecológicos realizados pelas empresas beneficiárias do investimento, p. ex. com vista à transição para uma economia verde.
- Despesas operacionais (OpEx), refletindo as atividades operacionais ecológicas das empresas beneficiárias do investimento.

Os gráficos que se seguem mostram, a verde, a percentagem dos investimentos que foram alinhados com a taxonomia da UE. Uma vez que não existe uma metodologia adequada para determinar o alinhamento das obrigações soberanas com a taxonomia\*, o primeiro gráfico apresenta o alinhamento da taxonomia no que diz respeito a todos os investimentos do produto financeiro, incluindo as obrigações soberanas, enquanto o segundo gráfico apresenta o alinhamento com a taxonomia apenas em relação aos investimentos do produto financeiro que não sejam obrigações soberanas.




\*Para efeitos destes gráficos, por «obrigações soberanas» devem entender-se todas as exposições soberanas.

As atividades relacionadas com o gás fóssil e/ou nuclear só respeitarão a taxonomia da UE se contribuírem para limitar as alterações climáticas («mitigação das alterações climáticas») e não prejudicarem significativamente qualquer objetivo da taxonomia da UE - ver nota explicativa na margem esquerda. Todos os critérios aplicáveis às atividades económicas nos domínios do gás fóssil e da energia nuclear que cumprem a taxonomia da UE são definidos no Regulamento Delegado (UE) 2022/1214 da Comissão.

**Qual é a percentagem mínima dos investimentos em atividades de transição e capacitantes?**

O Fundo não tem uma percentagem mínima dos investimentos em atividade de transição e capacitantes (i.e. 0%), uma vez que não compromete uma proporção mínima de investimentos ambientalmente sustentáveis alinhados com a taxonomia UE.

 são investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental que não têm em conta os critérios aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental no âmbito da taxonomia da EU.



**Qual é a percentagem mínima de investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental não alinhados com a taxonomia da UE¹?**

Não aplicável. O Fundo promove características A/S, mas não tem como objetivo realizar investimentos sustentáveis.



**Qual foi a percentagem de investimentos sustentáveis do ponto de vista social?**

Não aplicável. O Fundo promove características A/S, mas não tem como objetivo realizar investimentos sustentáveis.



**Que investimentos foram incluídos na categoria “Outros”, qual foi a**



características ambientais e/ou sociais, tais como medidas de transição energética. Poderá ainda ser considerada a possibilidade de alienar ativos com maior impacto negativo do que aqueles que apresentam menor impacto negativo.



**Foi designado um índice de referência específico para determinar se este produto financeiro está alinhado com as características ambientais e/ou sociais que promove?**

Não foi designado nenhum índice de referência para avaliar as características ambientais ou sociais promovidas pelo Fundo.

*De que forma é assegurado o alinhamento permanente do índice de referência com cada uma das características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro?*

Não aplicável.

*De que forma é continuamente assegurado o alinhamento da estratégia de investimento com a metodologia do índice?*

Não aplicável.

*De que forma o índice de referência designado difere de um índice geral de mercado relevante?*

Não aplicável.

*Onde pode ser consultada a metodologia utilizada para o cálculo do índice designado?*

Não aplicável.

Os índices de referência são índices utilizados para aferir se o produto financeiro assegura a concretização das características ambientais ou sociais que promove.

**Onde posso obter informações específicas sobre o produto na internet?**

É possível obter mais informações específicas sobre o produto no site Web: <https://squaream.pt/pt/products-services/patrimonio-crescente/>







Asset Management

# Relatório de Auditoria

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



## 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** (o Fundo) gerido pela **SQUARE ASSET MANAGEMENT - SGOIC, S.A. (SOCIEDADE GESTORA)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 1.352.384.053 euros e um total de capital do fundo de 1.185.263.982 euros, incluindo um resultado líquido de 56.054.480 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data, e o anexo, 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 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período 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 respetiva Sociedade Gestora nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do Código de Ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do período. 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
<p><b>Valorização dos imóveis que constituem a carteira</b></p> <p>Os ativos imobiliários representam 92% do total do ativo e as valias potenciais líquidas imputadas a resultados do período contribuem em 14% para o Resultado Líquido obtido.</p> <p>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 dos conflitos em curso na Europa e no Médio Oriente, poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, conseqüentemente, ter impacto na valorização dos imóveis.</p> <p>Esta matéria foi considerada relevante para a auditoria face à materialidade dos valores envolvidos.</p>	<p>A nossa abordagem de auditoria nesta área incluiu os seguintes procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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 RGA (Regime de gestão de Ativos) ou, caso tenham sido efetuadas antes da entrada em vigor deste diploma, no RGOIC (Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo);</li><li>• 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;</li><li>• 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;</li><li>• Verificámos as divulgações efetuadas no Relatório de Atividade e Contas do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos aplicáveis.</li></ul>

### **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 de caixa 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 Sociedade 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, 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 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos (RGA).

## 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 e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre o Fundo, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o RGA, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 24 de abril de 2024

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

