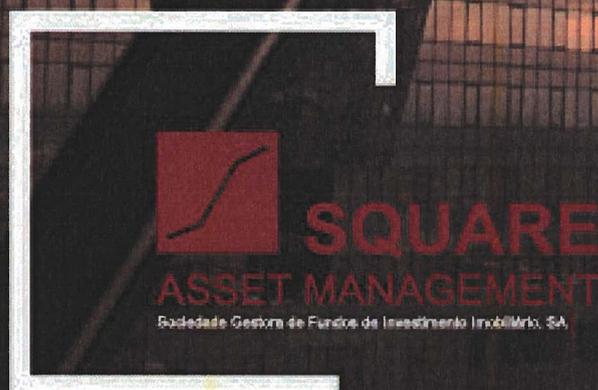


CA Patrimônio Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789



Relatório de Atividades e Contas 1º Semestre 2018



Índice

Relatório de Gestão	
1. Introdução e objetivo do Fundo	5
2. Análise de Atividade do Fundo	5
3. Performance do Fundo no Primeiro Semestre de 2018	7
4. Perspetiva para o Segundo Semestre de 2018	10
Balanço	11
Demonstração dos Resultados	13
Demonstração dos Fluxos Monetários	15
Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2018	17
Relatório de Auditoria	37

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

CA Patrimônio Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Relatório de Gestão

Entidade Gestora e Legal Representante:





CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Relatório De Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2018

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 Atividades, e respectivas contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Patrimônio Crescente (doravante designado CA Patrimônio Crescente), relativo ao primeiro semestre de 2018.

Handwritten signatures in blue ink:
a
L
h
S



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

1. Introdução e Objetivo do Fundo

O Fundo CA Patrimônio Crescente foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 6 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 15 de julho do mesmo ano.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e atuando como agentes comercializadores toda a rede bancária do Crédito Agrícola, o Fundo CA Patrimônio Crescente é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA.

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

2. Análise de Atividade do Fundo

O Fundo CA Patrimônio Crescente completou, no passado dia 15 de julho, treze anos de atividade.

O Fundo tem sido, dentro do mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário Abertos, um dos Fundos que obteve melhor desempenho, quer ao nível de aceitação pelo público, traduzida num aumento sustentado do volume de subscrições, quer ao nível da rentabilidade.

Relativamente ao final do exercício de 2016, a carteira imobiliária do Fundo foi galardoada, pela sétima vez consecutiva, com o prémio de “Melhor Portfolio Imobiliário Generalista” dos últimos 3 anos, de entre todas as carteiras analisadas pelo MSCI IPD – *Investment Property Database*.

O Fundo foi também galardoado com o Prémio APFIPP para “Melhor Fundo de Investimento Imobiliário Aberto”. Este prémio é determinado com base na rentabilidade ajustada pelo risco, tendo como referência o período relativo aos últimos cinco anos procurando assim distinguir a consistência dos resultados. Criado há dois anos, este prémio foi ganho, ambas as vezes, pelo Fundo.

No final de 2017, o Fundo CA Patrimônio Crescente atingiu um volume de cerca de 505,1 milhões de Euros sob gestão (2016: 377,4 milhões), correspondentes a 31.850.815 unidades de participação (2016: 24.746.859). Em 30 de junho de 2018, os ativos sob gestão atingiram cerca de 575,4 milhões de Euros, correspondentes a 35.364.719 unidades de participação (3.939.661 unidades subscritas e 425.757 unidades resgatadas durante o primeiro semestre de 2018).

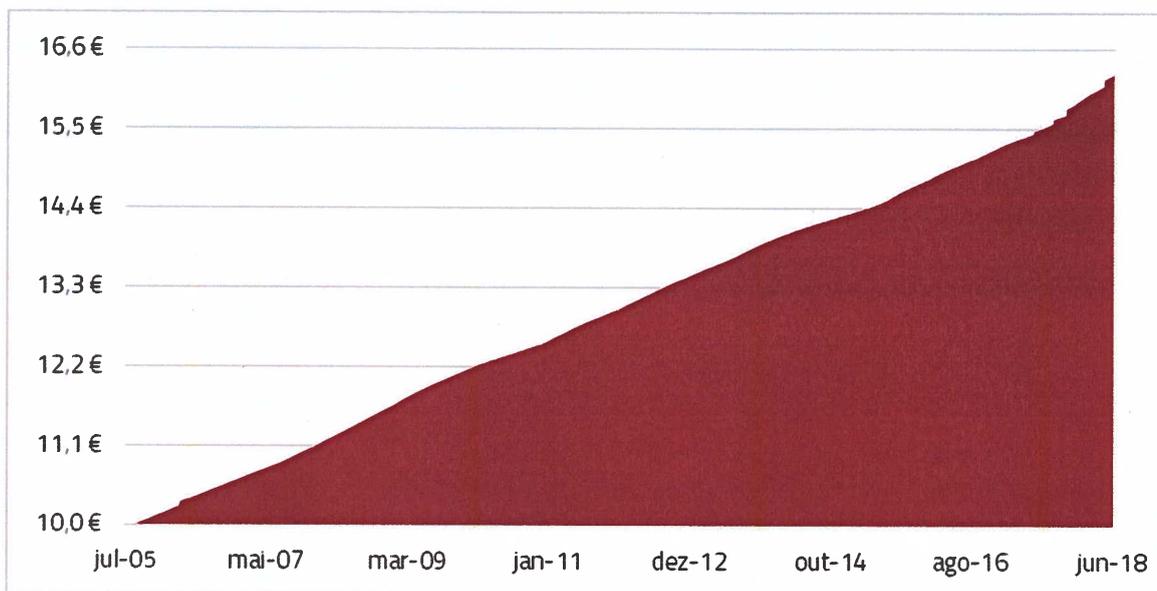
De salientar que, a 30 de junho de 2018, o Fundo tinha já 18.165 participantes, correspondentes a um crescimento de 8% quando comparado com 31 de dezembro de 2017 (16.846 participantes).



Há a destacar o facto de, durante o passado mês de Maio, o Fundo se ter tornado o maior Imobiliário a nível nacional, em termos de Valor Líquido Global.

Dado que se tem vindo a verificar a ocorrência de fusões entre Caixas Agrícolas, e o encerramento do espaço físico de várias agências, vemos pela primeira vez uma ligeira diminuição do número de balcões do Crédito Agrícola cujos clientes detêm unidades de participação do Fundo, totalizando 613 balcões em 30 de junho de 2018 (635 balcões em 31 de dezembro de 2017), correspondentes a 77 Caixas (79 em 31 de dezembro de 2017), para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo.

Em termos de evolução do valor da Unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:



Os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do primeiro semestre do exercício de 2018 foram os seguintes:

Endereço da Fração	Data de escritura de compra	Valor de aquisição	Valor Médio de Avaliação	Estado da Fração
Quinta do Rabolal- Lamego	28-03-2018	11.075.000	11.263.000	Escriturada e Arrendada
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	26-04-2018	1.000.000	1.046.500	Escriturada e Arrendada
Estrada da Circunvalação, 12437 – Ramalde - Porto	18-06-2018	2.920.000	3.225.000	Escriturada e Arrendada
Alto da Lixa – Freixo de Cima - Amarante	18-06-2018	453.000	520.500	Escriturada e Arrendada
Nº Imóveis transacionados	4	15.448.000	16.055.000	

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do semestre foram os seguintes:

Endereço da Fração	Data de escritura de venda	Valor de venda	Valor Médio de Avaliação	Estado da Fração
Avenida de Berna, 19 - Lisboa	28-06-2018	10.999.000	9.169.394	Escriturado de venda

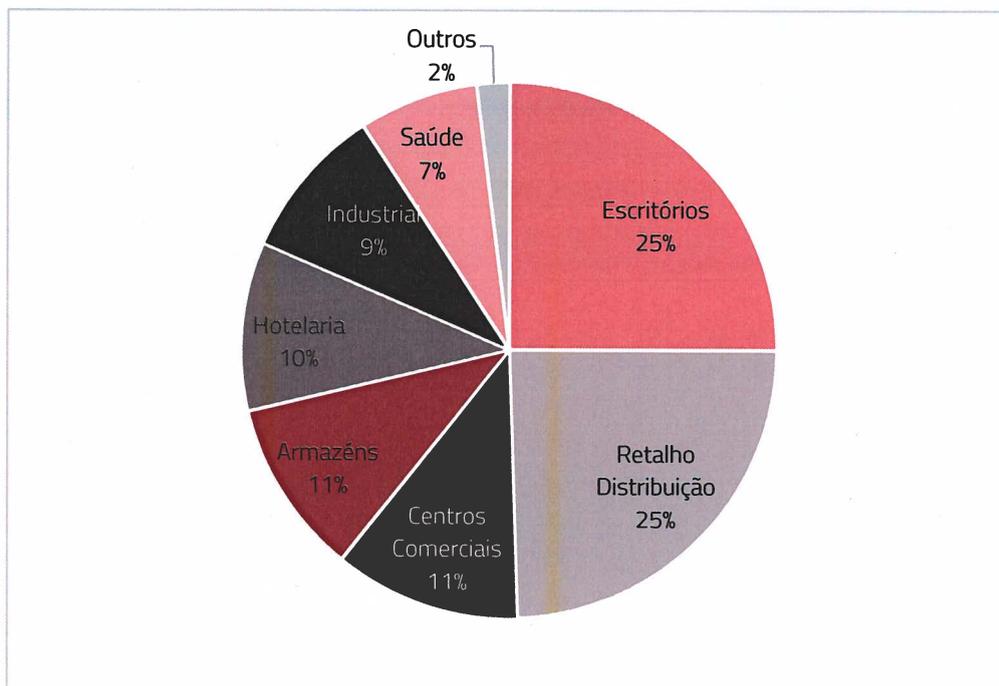


3. Performance do Fundo no Primeiro Semestre 2018

Na gestão do Fundo, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de baixo risco e eficiência que abaixo se enumeram:

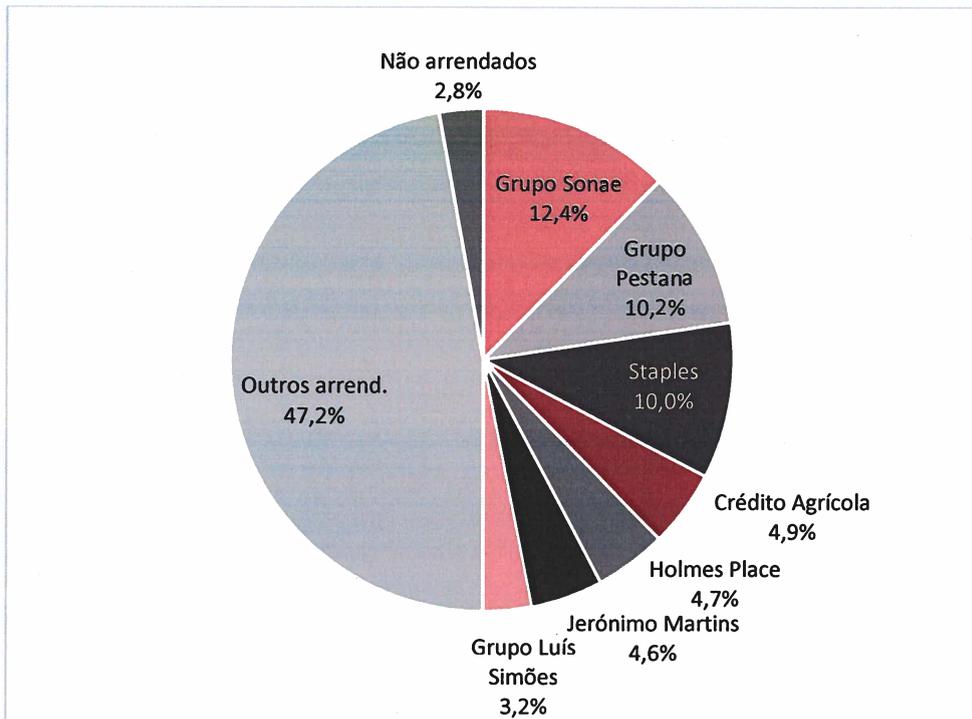
Diversificação dos Investimentos

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, nos seus cerca de 13 anos de existência, construiu um portfólio diversificado, como se pode verificar abaixo:



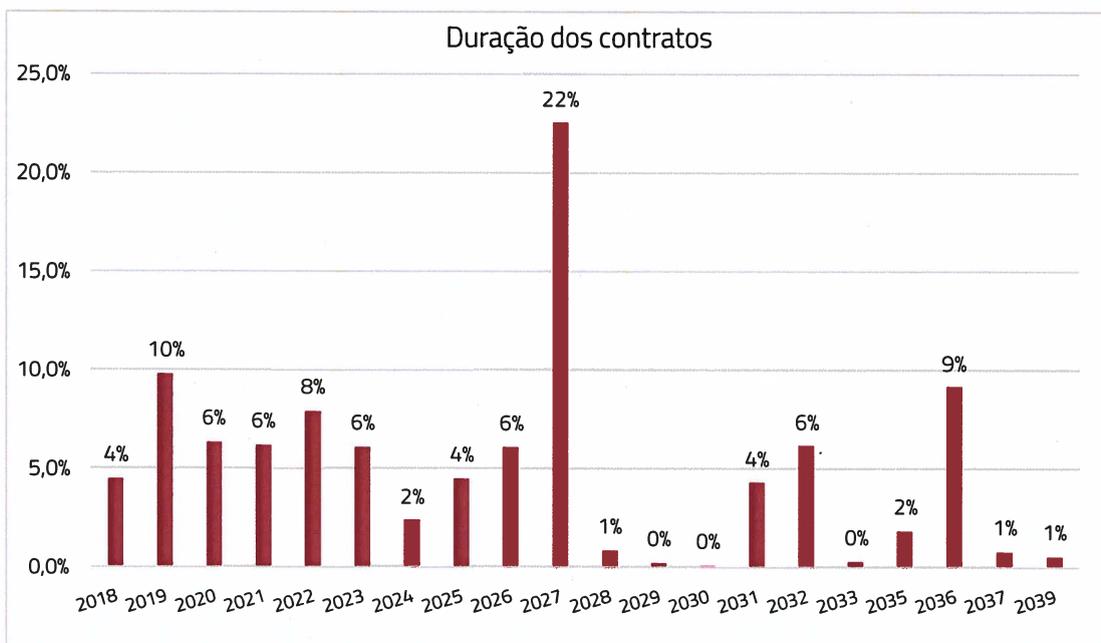
Inquilinos Sólidos

Garantindo, através da avaliação de risco de aceitação ou continuação de clientes arrendatários, uma carteira de inquilinos sólidos com condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em contrato. Assim, para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Grupo Pestana, Sonae, Staples, Luís Simões, *Holmes Place* e Jerónimo Martins, garantem o cumprimento de cerca de 50% das rendas, conforme apresentado no gráfico abaixo:



Contratos Longos

De forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel, e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas. Como política genérica, o Fundo procura estabelecer contratos de arrendamento com duração superior a 5 anos. Dos imóveis em carteira existem contratos com duração prevista entre os 5 e 30 anos de vigência. Apresentamos, de seguida, os prazos de maturidade destes contratos:





Handwritten notes in blue ink, including a large 'M' at the top, a signature, and a large '8' at the bottom.

Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é feito em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo (aplicações com baixo risco de capital e de taxa de juro).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 30 de junho de 2018: 575,4 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 16,6% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- Rendibilidades:
 - Rendibilidade a 1 ano: 5,08%
 - Rendibilidade a 2 anos: 4,10%
 - Rendibilidade a 3 anos: 3,90%
 - Rendibilidade a 5 anos: 3,47%
 - Rendibilidade a 10 anos: 3,66%

Esta rendibilidade é a melhor do mercado dos FII Abertos para todos os prazos, na ótica do participante.

- Risco:
 - Risco a 1 ano: Classe 2 (médio baixo)
 - Risco a 2 anos: Classe 2 (médio baixo)
 - Risco a 3 anos: Classe 1 (baixo)
 - Risco a 5 anos: Classe 1 (baixo)
 - Risco a 10 anos: Classe 1 (baixo)
- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows*/Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 94,2% / 5,8%;
- *Vacancy Rate* em 30 de junho de 2018: 5,0%. Com uma das menores *vacancy rate* do mercado dos Fundos Abertos.



4. Perspetivas do Fundo para o Segundo Semestre de 2018

Para o segundo semestre de 2018 perspectiva-se a manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade dentro dos valores apresentados no primeiro semestre pelo Fundo.

Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na qualidade de Banco Depositário e de entidade comercializadora, bem como pelas Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, enquanto agentes comercializadores.

Lisboa, 31 de julho de 2018

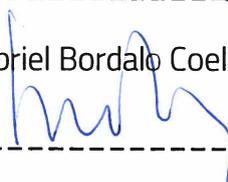
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



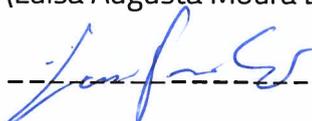
(Mário Jorge Patrício Tomé)



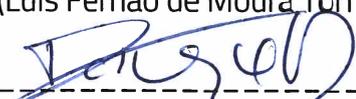
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



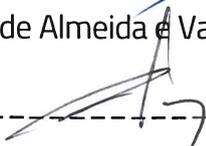
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Balanço

Entidade Gestora e Legal Representante:





Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

		Balancço						30-06-2018		
Código	Designação	ATIVO			CAPITAL E PASSIVO			Períodos		
		Notas	Bruto	Mv/AF	2018	Líquido	2017	Líquido	2018	2017
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS									
	Terrenos	1 e 3	100.958	-	58.958	42.000	56.500			
32	Construções	1 e 3	508.529.218	29.956.576	18.096.285	520.389.509	390.907.865			288.051.210
34	Adiantamentos por compra de imóveis	1 e 13	30.000			30.000	38.727			94.045.872
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		508.660.176	29.956.576	18.155.243	520.461.509	391.003.092			57.588.451
	CONTAS DE TERCEIROS									
411	Devedores por crédito vencido		-			-	-			
412	Devedores por rendas vencidas	8	4.443.399			4.443.399	6.832.512			
413+...+419	Outras contas de devedores		1.962.925			1.962.925	1.417.078			5.672.662
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		6.406.324			6.406.324	8.249.590			-
	DISPONIBILIDADES									
12	Depósitos à ordem	7	17.799.763			17.799.763	1.322.363			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	152.000.000			152.000.000	101.000.000			90.834
14	Certificados de depósito		-			-	-			11.382
18	Outros meios monetários		-			-	-			47.298.602
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		169.799.763			169.799.763	102.322.363			551.250
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
51	Acréscimos de Proveitos a Receber		198.736			198.736	58.816			1.590.537
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	1.288.207			1.288.207	1.250.818			2.009.162
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-			-	391.905			-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		1.486.943			1,486.943	1,701,539			3,599,699
Abreviaturas:	MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; AF - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis		686.353.206	29.956.576	18.155.243	698.154.538	503.276.584			57.224.429
	TOTAL DO ATIVO		686.353.206	29.956.576	18.155.243	698.154.538	503.276.584			698.154.538
	TOTAL DO ATIVO		686.353.206	29.956.576	18.155.243	698.154.538	503.276.584			503.276.584

Lisboa, 31 de julho 2018

O Contabilista Certificado

Wanda Saraiva
(Wanda Saraiva)
(CC nº 26398)

Mário Jorge Patrício Tomé
(Mário Jorge Patrício Tomé)

Pedro Gabriel F. B. Coelho
(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

Luisa Augusta M. Bordado
(Luisa Augusta M. Bordado)

Luis Ferrão M. Torres Souto
(Luis Ferrão M. Torres Souto)

Patrícia de Almeida e Vasconcelos
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

Jorge Manuel de Carvalho Pereira
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Demonstração dos Resultados

Entidade Gestora e Legal Representante:





Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

30-06-2018

Demonstração dos resultados

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2018	2017				2018	2017
CUSTOS E PERDAS									
711...718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES								
	Juros e Custos Equiparados								
	De Operações Correntes	14.4	7.101	4.681	811+818	Outros, de Operações Correntes	14.8	101.678	74.112
COMISSÕES									
723	Em Ativos Imobiliários		544.323	-	832	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
724+...+728	Outras em Operações Correntes	14.4	4.569.178	2.947.100	833	Em Ativos Imobiliários	14.8	14.233.428	8.556.828
PERDAS OP.FINANCEIRAS E AT.IMOBILIÁRIOS									
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	11	572.715	1.781.303
733	Em Ativos Imobiliários	14.5	8.060.139	8.541.774	852	De Ajustamento de dívidas a receber		906.334	-
IMPOSTOS									
7411+7421	Impostos Sobre o Rendimento	14.6	97.954	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.8	17.244.517	10.596.424
7412+7422	Impostos Indiretos	14.6	148.009	113.215	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	18.349	37.540
7418+7428	Outros Impostos		664.094	597.263		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		33.077.021	21.046.207
PROVISÕES DO EXERCÍCIO									
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	218.983	2.452.696					
752	Provisões para Encargos		1.115.503	-		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	3.362.153	1.956.130	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		391.865	1.993.199
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)									
			18.787.437	16.612.859		OUTROS Ganhos Eventuais		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS									
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	657.612	59.925		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		391.865	1.993.199
TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)									
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	14.023.835	6.366.622	66	Resultado Líquido do Período (se<0)		-	-
TOTAL									
			33.468.886	23.039.406		TOTAL		33.468.886	23.039.406
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		20.055.653	8.655.348	D-C	Resultados Eventuais		(265.747)	1.933.274
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		14.121.791	6.366.622
B-A+742	Resultados Correntes		14.289.584	4.433.348	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		14.023.837	6.366.622

Lisboa, 31 de julho de 2018

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(CC n.º 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Luís Augusto M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souta)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Demonstração dos Fluxos Monetários

Entidade Gestora e Legal Representante:



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA



Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)	30-06-2018	
	Período 2018	Período 2017
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação	63.152.278	69.854.290
Comissões de resgate	17.003	28.240
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	6.819.190	7.633.118
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	56.351.437	62.249.412
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	11.069.000	1.920.000
Rendimento de ativos imobiliários	19.096.580	12.282.474
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	551.250
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	16.557.091	43.373.538
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	4.668.662	2.939.326
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	8.968.191	(31.559.140)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	60.895	35.245
Outros recebimentos correntes	47.494	-
Pagamentos		
Comissão de gestão	2.646.534	2.022.153
Comissão de depósito	634.706	478.429
Comissão de Performance	1.162.082	488.599
Impostos e Taxas	2.078.336	1.694.874
Outros pagamentos correntes	17.242	12.419
Fluxos das operações de gestão corrente	(6.460.763)	(4.661.229)
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	58.858.865	26.029.043
Disponibilidades no início do período.....(B)	110.940.899	76.293.320
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	169.799.764	102.322.363

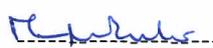
Lisboa, 31 de julho de 2018

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

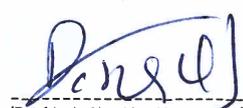
A Administração

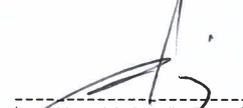

 (Mário Jorge Patrício Tomé)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernão M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

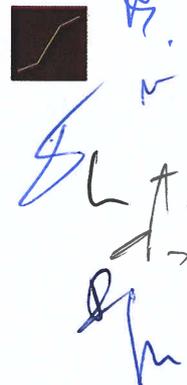
CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789

Anexo às Demonstrações Financeiras

Entidade Gestora e Legal Representante:





CA PATRIMÓNIO CRESCENTE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2018

(Valores expressos em Euros)

Introdução

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

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

Constituição e Atividade do Fundo

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

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

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

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

a) Apresentação das contas

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

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



Handwritten notes in blue ink, including a signature and the letters 'L', 'A', and 'h'.

b) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas do Fundo foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios, sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

c) Imóveis

O Regime dos Organismos de Investimento Coletivo publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro e no Regulamento 2/2015 da CMVM, determina novas regras para a valorização dos imóveis em carteira.

Os imóveis são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, exceto entre o momento em que passam a integrar o património do Fundo, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, período em que os imóveis ficam valorizados pelo respetivo custo de aquisição.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

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

d) Unidades de Participação

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

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

Quanto aos resgates da classe B, o valor da Unidade de Participação é o calculado com referência ao último dia útil do mês de maio e do mês de novembro de cada ano civil, e o valor conhecido é divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. Nesta classe de unidades de participação a periodicidade dos pedidos de resgate é semestral, embora tenham de ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação às datas de referência para

P.
M.

efeitos de resgate referidas anteriormente, podendo, num prazo de até 30 dias depois do pedido de resgate, solicitar o cancelamento do mesmo, desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de seis meses para efeitos de resgate.

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

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

e) Comissões de gestão e depositário

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

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

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

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

f) Imposto sobre o rendimento

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

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

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



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

g) Imposto do Selo

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

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Santa Marinha, Vila Nova de Gaia	42.000	42.000	-
Subtotal - Terrenos	42.000	42.000	-
Construções acabadas			
Rua Castilho, 233 - Lisboa	25.654.000	25.654.000	-
R. Pascoal de Melo, 47	1.706.738	1.706.738	-
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	2.046.750	2.046.750	-
Av. Columbano Bordalo Pinheiro 50	4.107.992	4.107.992	-
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	397.981	397.981	-
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	1.856.550	1.856.550	-
Murraceira, Gala - Figueira da Foz	2.472.600	2.472.600	-
Edifício Rádio Solar, Loja CH, Oura - Albufeira	114.500	114.500	-
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, Alfena Valongo	3.877.100	3.877.100	-
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	1.823.900	1.823.900	-
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	464.050	464.050	-
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.810.500	1.810.500	-
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.925.000	1.925.000	-
Rua Bernardo Santareno, nº 7 - 4º piso	359.981	359.981	-
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	234.450	234.450	-
50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes	2.153.700	2.153.700	-
Av. da Quinta da Nova, nº 47 - Mealhada	188.000	188.000	-
Centro Empresarial de Canelas	2.277.150	2.277.150	-
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	136.000	136.000	-
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C - Alfena	91.300	91.300	-
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	9.535.000	9.535.000	-
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	136.500	136.500	-
Estrada Nacional 230 - Alagoas	379.750	379.750	-



Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	2.903.000	2.903.000	-
Olhareira - Riachos - Torres Novas	7.013.550	7.013.550	-
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq. - Carregado	226.100	226.100	-
Largo de Camilo Castelo Branco - Vila Pouca de Aguiar	127.700	127.700	-
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinha	10.272.000	10.272.000	-
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	8.857.600	8.857.600	-
R Projetada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribatejo	1.534.150	1.534.150	-
Av. Dr. Mario Soares - Rio Maior	8.865.450	8.865.450	-
Av. do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.081.000	1.081.000	-
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	1.550.400	1.550.400	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laúndos	7.408.500	7.408.500	-
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	244.100	244.100	-
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	297.000	297.000	-
Tagus Park - Barcarena	1.344.450	1.344.450	-
50% imóvel em Touguinhó- Vila do Conde	3.631.250	3.631.250	-
Rio Mau Dorel II	7.040.500	7.040.500	-
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	2.940.500	2.940.500	-
Virgin Oeiras	13.989.000	13.989.000	-
Rio Tinto	5.948.000	5.948.000	-
Seixezelo	3.114.500	3.114.500	-
Rua dos Terços - Canelas	4.564.500	4.564.500	-
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.323.500	1.323.500	-
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	17.089.950	17.089.950	-
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	6.146.000	6.146.000	-
Porto Prio - Ramalde	3.225.500	3.225.500	-
Rua Júlio Borba - Povoia de Santo Adrião	8.728.850	8.728.850	-
Campo 24 de Agosto - Porto	1.838.000	1.838.000	-
Alverca	2.743.800	2.743.800	-
Al. Combatentes da Grande Guerra	3.077.450	3.077.450	-
Agua Longa	10.138.500	10.138.500	-
Alhos Vedros- E.N. 11	8.737.000	8.737.000	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	1.445.500	1.445.500	-
Melgaços, E. N. 252	5.110.000	5.110.000	-
Av. Berna, nº 24	14.276.000	14.276.000	-
Castanheira do Ribatejo	5.218.200	5.218.200	-
Vila do Conde	2.955.000	2.955.000	-
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.490.000	19.490.000	-
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	18.090.050	18.090.050	-
Coimbra Retail Park	17.342.500	17.342.500	-
Hotel Regency Palace	30.000.000	30.000.000	-
Quinta do Arco	3.598.500	3.598.500	-
Torre São Gabriel	5.196.627	5.196.627	-
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	4.246.000	4.246.000	-
Sintra Business Park	27.393.450	27.393.450	-
Av. Duque d'Avila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	1.139.951	1.139.951	-
Quinta da fonte - Edifício Q60	9.084.100	9.084.100	-
Quinta da Fonte - Edifício Q61	8.856.550	8.856.550	-
Pedra Alta - Aveleda	4.678.000	4.678.000	-
Alfragide-STP	6.752.500	6.752.500	-
Maia - STP	1.017.950	1.017.950	-
Almada - STP	2.378.000	2.378.000	-
Olivais - STP	4.924.976	4.924.976	-
Montijo - STP	1.183.000	1.183.000	-
Barcelos - STP	902.000	902.000	-
Palmela - STP	932.500	932.500	-
Braga - STP	2.579.500	2.579.500	-
Penafiel - STP	1.634.900	1.634.900	-
Porto - STP	3.147.253	3.174.500	27.247
Caldas da Rainha - STP	1.486.500	1.486.500	-
Santa Maria da Feira - STP	684.500	684.500	-
Alcabideche-STP	3.706.500	3.706.500	-



B.
M.

Santarém - STP	1.220.000	1.220.000	-
Évora - STP	2.179.000	2.179.000	-
Setúbal - STP	1.168.500	1.168.500	-
Torres Vedras - STP	1.498.000	1.498.000	-
Valongo - STP	597.300	597.300	-
Viana do Castelo - STP	981.000	981.000	-
Vila Nova de Gaia - STP	2.288.600	2.288.600	-
Viseu - STP	678.000	678.000	-
Coimbra Norte - STP	1.760.500	1.760.500	-
Ermesinde - STP	858.250	858.250	-
Faro - STP	3.767.500	3.767.500	-
Guimarães - STP	2.282.000	2.282.000	-
Lixa - STP	500.162	546.650	46.488
Quinta do Rabolal- Lamego	11.804.859	11.263.000	(541.859)
Leiria - STP	921.000	921.000	-
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	22.709.000	22.709.000	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	18.450.000	18.450.000	-
Vila Nova de Gaia - I - LS	12.642.000	12.642.000	-
Vila Nova de Gaia - II - LS	3.805.000	3.805.000	-
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	1.077.040	1.046.500	(30.540)
Subtotal - Construções acabadas	520.389.509	519.890.845	-
Adiantamentos por compra de imóveis			
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraflores	30.000	384.000	354.000
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	384.000	354.000
Total da carteira	520.461.509	520.316.845	354.000

↓
h
E

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, durante o primeiro semestre de 2018, são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	318.508.150	-	-	-	-	353.647.190
- Categoria A	184.844.830	-	(3.664.660)	-	-	181.180.170
- Categoria B	133.663.320	39.396.610	(592.910)	-	-	172.467.020
Diferença em subsc. e resgates	111.175.386	-	-	-	-	132.356.265
- Categoria A	40.713.389	-	(2.206.869)	-	-	38.506.520
- Categoria B	70.461.996	23.755.668	(367.919)	-	-	93.849.745
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	57.588.451	-	-	17.819.207	-	75.407.658
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	17.819.207	-	-	(17.819.207)	14.023.835	14.023.835
SOMA	505.091.193	63.152.278	(6.832.358)	-	14.023.835	575.434.948
Nº de unidades de participação	31.850.815	3.939.661	425.757	-	-	35.364.719
Valor da unidade de participação	15,8580					16,2714

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de Junho de 2018										
Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.1. TERRENOS										
1.1.1. Urbanizados										
Não Arrendados										
591	25-09-2009	100.958	28-02-2018	40.000	28-02-2018	44.000	42.000	Vila Nova de Gaia		Portugal
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Comércio										
85	09-04-2008	203.272	15-05-2018	108.000	15-05-2018	121.000	114.500	Albufeira		Portugal
640	20-05-2008	1.418.319	28-02-2018	1.786.800	28-02-2018	1.861.000	1.823.900	Lisboa		Portugal
393	31-07-2008	698.627	28-02-2018	457.000	28-02-2018	471.100	464.050	Torres Vedras		Portugal
1.370	02-04-2009	2.118.156	15-05-2018	1.706.000	15-05-2018	1.915.000	1.810.500	Alenquer		Portugal
1.660	02-04-2009	2.101.658	15-05-2018	1.892.000	15-05-2018	1.958.000	1.925.000	Reguengos de Monsaraz		Portugal
5.900	25-09-2009	10.116.092	28-02-2018	9.238.000	28-02-2018	9.832.000	9.535.000	Vila Nova de Gaia		Portugal
3.525	18-12-2009	3.124.881	28-02-2018	2.780.000	28-02-2018	3.026.000	2.903.000	Palmeira		Portugal
5.240	18-12-2009	7.255.849	15-05-2018	6.592.100	15-05-2018	7.435.500	7.013.550	Torres Novas		Portugal
5.400	07-07-2010	8.181.330	28-02-2018	8.827.000	28-02-2018	8.888.200	8.857.600	Peniche		Portugal
5.400	22-07-2010	8.305.127	28-02-2018	8.836.000	28-02-2018	8.894.900	8.865.450	Rio Maior		Portugal
10.453	25-05-2012	5.471.158	28-02-2018	5.587.000	28-02-2018	5.657.000	5.622.000	Gondomar		Portugal
8.891	25-05-2012	358.909	28-02-2018	311.000	28-02-2018	341.000	326.000	Gondomar		Portugal
120	19-12-2013	1.101.026	28-02-2018	1.194.000	28-02-2018	1.222.000	1.208.000	Porto		Portugal
1.321	19-12-2013	1.907.134	28-02-2018	1.977.000	28-02-2018	2.058.000	2.017.500	Porto		Portugal
5.367	20-12-2013	7.730.086	28-02-2018	8.701.000	28-02-2018	8.756.700	8.728.850	Odivelas		Portugal
2.500	20-12-2013	1.719.872	28-02-2018	1.802.000	28-02-2018	1.874.000	1.838.000	Porto		Portugal
2.000	31-12-2013	1.832.784	28-02-2018	2.232.000	28-02-2018	2.256.100	2.244.050	Vila Franca de Xira		Portugal
1.413	31-12-2013	323.432	28-02-2018	471.500	28-02-2018	528.000	499.750	Vila Franca de Xira		Portugal
647	11-03-2014	1.643.558	28-02-2018	1.443.000	28-02-2018	1.483.800	1.463.400	Cascais		Portugal
330	11-03-2014	1.570.511	28-02-2018	1.534.100	28-02-2018	1.694.000	1.614.050	Cascais		Portugal
3.313	17-04-2015	7.649.091	28-02-2018	8.720.000	28-02-2018	8.754.000	8.737.000	Moita		Portugal
123	23-12-2015	276.176	28-02-2018	649.400	28-02-2018	686.600	668.000	Lisboa		Portugal
13.952	21-10-2016	14.717.997	28-02-2018	17.185.000	28-02-2018	17.500.000	17.342.500	Coimbra		Portugal
390	10-07-2017	1.020.073	15-05-2018	1.130.000	15-05-2018	1.149.902	1.139.951	Lisboa		Portugal
2.578	15-12-2017	6.925.326	15-05-2018	6.552.000	15-05-2018	6.953.000	6.752.500	Oeiras		Portugal
2.498	15-12-2017	1.011.951	15-05-2018	984.900	15-05-2018	1.051.000	1.017.950	Maia		Portugal
1.887	15-12-2017	2.329.826	15-05-2018	2.346.000	15-05-2018	2.410.000	2.378.000	Almada		Portugal
2.111	15-12-2017	4.705.544	15-05-2018	4.843.000	15-05-2018	5.006.951	4.924.976	Lisboa		Portugal

Handwritten signature and initials:
 [Signature]
 [Initials]

Montijo - STP	2.057	15-12-2017	1.185.754	15-05-2018	1.180.000	15-05-2018	1.186.000	15-05-2018	1.183.000	Montijo	Portugal
Barcelos - STP	2.183	15-12-2017	870.069	15-05-2018	879.000	15-05-2018	925.000	15-05-2018	902.000	Barcelos	Portugal
Palmela - STP	2.433	15-12-2017	931.659	15-05-2018	923.000	15-05-2018	942.000	15-05-2018	932.500	Palmela	Portugal
Braga - STP	2.074	15-12-2017	2.562.009	15-05-2018	2.578.000	15-05-2018	2.581.000	15-05-2018	2.579.500	Braga	Portugal
Penafiel - STP	3.508	15-12-2017	1.705.262	15-05-2018	1.605.000	15-05-2018	1.664.800	15-05-2018	1.634.900	Penafiel	Portugal
Porto - STP	1.702	18-06-2018	3.147.253	15-05-2018	3.143.000	15-05-2018	3.206.000	15-05-2018	3.147.253	Porto	Portugal
Caldas da Rainha - STP	2.517	15-12-2017	1.462.787	15-05-2018	1.473.000	15-05-2018	1.500.000	15-05-2018	1.486.500	Caldas da Rainha	Portugal
Santa Maria da Feira - STP	2.120	15-12-2017	729.373	15-05-2018	669.000	15-05-2018	700.000	15-05-2018	684.500	Santa Maria da Feira	Portugal
Alcabideche-STP	2.282	15-12-2017	3.693.561	15-05-2018	3.680.000	15-05-2018	3.733.000	15-05-2018	3.706.500	Cascais	Portugal
Santarém - STP	3.141	15-12-2017	1.212.939	15-05-2018	1.190.000	15-05-2018	1.250.000	15-05-2018	1.220.000	Santarém	Portugal
Évora - STP	2.340	15-12-2017	2.147.107	15-05-2018	2.140.000	15-05-2018	2.187.000	15-05-2018	2.179.000	Coimbra	Portugal
Setúbal - STP	2.226	15-12-2017	1.185.400	15-05-2018	1.150.000	15-05-2018	1.187.000	15-05-2018	1.168.500	Setúbal	Portugal
Torres Vedras - STP	3.493	15-12-2017	1.527.447	15-05-2018	1.450.000	15-05-2018	1.546.000	15-05-2018	1.498.000	Torres Vedras	Portugal
Valongo - STP	1.500	15-12-2017	428.829	15-05-2018	546.000	15-05-2018	648.600	15-05-2018	597.300	Valongo	Portugal
Viana do Castelo - STP	7.047	15-12-2017	1.022.868	15-05-2018	976.000	15-05-2018	986.000	15-05-2018	981.000	Viana do Castelo	Portugal
Vila Nova de Gaia - STP	2.100	15-12-2017	2.275.349	15-05-2018	2.272.000	15-05-2018	2.305.200	15-05-2018	2.288.600	Vila Nova de Gaia	Portugal
Viseu - STP	2.005	15-12-2017	670.700	15-05-2018	656.000	15-05-2018	700.000	15-05-2018	678.000	Viseu	Portugal
Coimbra Norte - STP	2.098	15-12-2017	1.716.039	15-05-2018	1.721.000	15-05-2018	1.800.000	15-05-2018	1.760.500	Coimbra	Portugal
Ermesinde - STP	2.182	15-12-2017	835.011	15-05-2018	850.000	15-05-2018	866.500	15-05-2018	858.250	Valongo	Portugal
Faro - STP	2.061	15-12-2017	3.690.328	15-05-2018	3.741.000	15-05-2018	3.794.000	15-05-2018	3.767.500	Faro	Portugal
Guimarães - STP	2.200	15-12-2017	2.267.806	15-05-2018	2.281.000	15-05-2018	2.283.000	15-05-2018	2.282.000	Guimarães	Portugal
Lixa - STP	2.412	18-06-2018	500.162	15-05-2018	528.300	15-05-2018	565.000	15-05-2018	500.162	Amarante	Portugal
Quinta do Rabolal- Lamego	11.939	28-03-2018	11.804.859	28-02-2018	11.226.000	28-02-2018	11.300.000	28-02-2018	11.804.859	Lamego	Portugal
Leiria - STP	2.124	15-12-2017	774.087	15-05-2018	912.000	15-05-2018	930.000	15-05-2018	921.000	Leiria	Portugal
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	2.807	28-12-2017	8.965.038	15-05-2018	8.369.950	15-05-2018	9.316.810	15-05-2018	8.843.380	Portimão	Portugal
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	803	28-12-2017	2.404.648	15-05-2018	2.710.472	15-05-2018	2.710.472	15-05-2018	2.729.070	Albufeira	Portugal
Turístico											
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	14.905	28-04-2016	19.232.615	28-02-2018	19.280.000	28-02-2018	19.700.000	28-02-2018	19.490.000	Lagoa	Portugal
Hotel Regency Palace	36.302	27-12-2016	27.403.334	15-05-2018	29.800.000	15-05-2018	30.200.000	15-05-2018	30.000.000	Funchal	Portugal
Quinta do Arco	1.688	26-06-2017	3.440.454	15-05-2018	3.540.000	15-05-2018	3.657.000	15-05-2018	3.598.500	Santana	Portugal
Serviços											
Rua Castilho, 233 - Lisboa	11.000	27-10-2005	25.879.781	28-02-2018	24.222.000	28-02-2018	27.086.000	28-02-2018	25.654.000	Lisboa	Portugal
R. Pascoal de Melo, 47	740	27-10-2005	3.500.000	28-02-2018	1.706.100	28-02-2018	1.707.376	28-02-2018	1.706.738	Lisboa	Portugal
Columbano 50	1.273	04-07-2007	3.459.834	28-02-2018	3.552.900	28-02-2018	3.730.064	28-02-2018	3.641.482	Lisboa	Portugal
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	124	29-07-2009	280.515	28-02-2018	229.900	28-02-2018	239.000	28-02-2018	234.450	Batalha	Portugal
Av. da Quinta da Nova, nº 47 - Mealhada	150	07-09-2009	356.730	28-02-2018	187.000	28-02-2018	189.000	28-02-2018	188.000	Mealhada	Portugal
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	220	24-09-2009	285.684	28-02-2018	134.000	28-02-2018	138.000	28-02-2018	136.000	Oliveira do Bairro	Portugal
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	92	24-09-2009	194.482	28-02-2018	88.600	28-02-2018	94.000	28-02-2018	91.300	Valongo	Portugal
Gaveto da R. Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	100	22-10-2009	204.559	28-02-2018	129.000	28-02-2018	144.000	28-02-2018	136.500	Moita	Portugal
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	181	29-01-2010	295.393	15-05-2018	222.200	15-05-2018	230.000	15-05-2018	226.100	Alenquer	Portugal
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	120	25-10-2010	386.379	28-02-2018	230.200	28-02-2018	258.000	28-02-2018	244.100	Sintra	Portugal
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	75	05-11-2010	431.928	28-02-2018	290.000	28-02-2018	304.000	28-02-2018	297.000	Lisboa	Portugal
Tagus Park - Barcarena	750	17-12-2010	1.363.710	28-02-2018	1.332.900	28-02-2018	1.356.000	28-02-2018	1.344.450	Oeiras	Portugal
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	12.118	25-07-2013	12.101.145	28-02-2018	16.615.900	28-02-2018	17.564.000	28-02-2018	17.089.950	Oeiras	Portugal

Av. Berna, n.º 24	1.360	23-12-2015	2.396.672	28-02-2018	3.114.900	28-02-2018	3.218.100	3.166.500	Lisboa	Portugal
Av. Berna, n.º 24	4.080	23-12-2015	8.518.550	28-02-2018	8.946.200	28-02-2018	9.252.600	9.099.400	Lisboa	Portugal
Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C	12.380	21-06-2016	19.509.159	15-05-2018	18.065.100	15-05-2018	18.115.000	18.090.050	Lisboa	Portugal
Torre de São Gabriel	1.694	30-06-2017	5.022.850	15-05-2018	5.160.254	15-05-2018	5.233.000	5.196.627	Lisboa	Portugal
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	1.997	18-08-2017	4.115.155	15-05-2018	4.161.000	15-05-2018	4.331.000	4.246.000	Braga	Portugal
Sintra Business Park	6.489	30-05-2017	3.477.872	15-05-2018	3.847.600	15-05-2018	4.246.000	4.046.800	Sintra	Portugal
Sintra Business Park	15.120	30-05-2017	6.861.124	15-05-2018	8.690.200	15-05-2018	9.777.200	9.233.700	Sintra	Portugal
Quinta da fonte - Edifício Q60	2.275	25-07-2017	4.202.064	15-05-2018	4.021.200	15-05-2018	4.281.700	4.151.450	Oeiras	Portugal
Quinta da fonte - Edifício Q60	2.606	25-07-2017	4.797.465	15-05-2018	4.799.400	15-05-2018	5.065.900	4.932.650	Oeiras	Portugal
Quinta da Fonte - Edifício Q61	2.468	25-07-2017	3.911.971	15-05-2018	4.259.300	15-05-2018	4.401.900	4.330.600	Oeiras	Portugal
Quinta da Fonte - Edifício Q61	965	25-07-2017	1.465.758	15-05-2018	1.570.800	15-05-2018	1.667.700	1.619.250	Oeiras	Portugal
Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão	3.616	28-12-2017	11.565.372	15-05-2018	10.810.200	15-05-2018	12.019.657	11.414.929	Portimão	Portugal
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	2.703	28-12-2017	8.093.015	15-05-2018	9.111.215	15-05-2018	9.246.706	9.178.961	Albufeira	Portugal
Industrial										
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	2.600	02-07-2008	3.510.747	28-02-2018	2.003.000	28-02-2018	2.090.500	2.046.750	Loures	Portugal
Seixezelo	7.000	25-05-2012	2.525.094	28-02-2018	2.677.000	28-02-2018	2.687.000	2.682.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Seixezelo	8.430	25-05-2012	508.119	28-02-2018	422.000	28-02-2018	443.000	432.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua dos Terços - Canelas	6.377	29-05-2012	5.317.751	28-02-2018	4.466.000	28-02-2018	4.663.000	4.564.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Av. José Ramos Maia, n.º 401 - Touguinhó	1.500	24-05-2013	1.341.238	28-02-2018	1.273.000	28-02-2018	1.374.000	1.323.500	Vila do Conde	Portugal
Água Longa	16.800	29-05-2014	9.614.993	28-02-2018	10.029.000	28-02-2018	10.248.000	10.138.500	Santo Tirso	Portugal
Av. José Ramos Maia, n.º 572 - Algeco	987	05-05-2015	1.551.302	28-02-2018	1.334.000	28-02-2018	1.557.000	1.445.500	Vila do Conde	Portugal
Castanheira do Ribatejo	3.647	22-01-2016	5.153.225	28-02-2018	5.180.400	28-02-2018	5.256.000	5.218.200	Vila Franca de Xira	Portugal
Vila do Conde	3.647	22-01-2016	2.866.385	28-02-2018	2.904.000	28-02-2018	3.006.000	2.955.000	Vila do Conde	Portugal
Pedra Alta - Avelada	5.228	19-10-2017	4.581.937	28-02-2018	4.604.000	28-02-2018	4.752.000	4.678.000	Vila do Conde	Portugal
Vila Nova de Gaia - I - LS	21.075	28-12-2017	12.403.936	15-05-2018	12.194.000	15-05-2018	13.090.000	12.642.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Vila Nova de Gaia - II - LS	5.848	28-12-2017	3.706.911	15-05-2018	3.700.000	15-05-2018	3.910.000	3.805.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	450	26-04-2018	1.077.040	24-04-2018	1.043.000	24-04-2018	1.050.000	1.077.040	Almada	Portugal
Outros										
Columbano 50	280	04-07-2007	520.998	28-02-2018	459.020	28-02-2018	474.000	466.510	Lisboa	Portugal
Centro Empresarial de Canelas	2.600	21-09-2009	2.636.758	28-02-2018	2.144.300	28-02-2018	2.410.000	2.277.150	Vila Nova de Gaia	Portugal
R. Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote 15 - Santa Marinha	4.077	26-03-2010	10.010.138	28-02-2018	10.194.000	28-02-2018	10.350.000	10.272.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
R. Projetada Nave 6 / Nave 7 - Castanheira do Ribat	3.046	08-07-2010	1.888.060	28-02-2018	1.500.300	28-02-2018	1.568.000	1.534.150	Vila Franca de Xira	Portugal
Av. do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.700	27-07-2010	1.616.055	28-02-2018	1.050.000	28-02-2018	1.112.000	1.081.000	Setúbal	Portugal
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	2.400	03-08-2010	1.627.442	28-02-2018	1.535.800	28-02-2018	1.565.000	1.550.400	Azambuja	Portugal
Lugar da Trancada, Lote 42, Laúndos	12.857	11-08-2010	8.273.251	28-02-2018	7.211.000	28-02-2018	7.606.000	7.408.500	Póvoa de Varzim	Portugal
50% imóvel em Touguinhó - Vila do Conde	13.650	22-12-2010	3.713.200	28-02-2018	3.427.500	28-02-2018	3.835.000	3.631.250	Vila do Conde	Portugal
Rio Mau Dorel II	11.345	29-03-2011	7.081.380	28-02-2018	6.924.000	28-02-2018	7.157.000	7.040.500	Vila do Conde	Portugal
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	8.500	04-10-2011	3.235.595	28-02-2018	2.821.000	28-02-2018	3.060.000	2.940.500	Torres Novas	Portugal
Virgín Oeiras	4.000	30-07-2012	13.114.905	15-05-2018	13.684.000	15-05-2018	14.294.000	13.989.000	Oeiras	Portugal
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	8.200	30-07-2013	6.015.125	28-02-2018	5.970.000	28-02-2018	6.322.000	6.146.000	Valongo	Portugal
Av. Berna, n.º 24	1.079	23-12-2015	1.301.335	28-02-2018	1.261.600	28-02-2018	1.389.400	1.325.500	Lisboa	Portugal
Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão	534	28-12-2017	1.699.254	15-05-2018	1.586.700	15-05-2018	1.766.312	1.676.506	Portimão	Portugal
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	1.744	28-12-2017	5.222.090	15-05-2018	5.869.637	15-05-2018	5.966.771	5.918.204	Albufeira	Portugal
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	90	28-12-2017	268.757	15-05-2018	306.837	15-05-2018	311.338	309.088	Albufeira	Portugal

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized signature and the initials "M.A." and "E.A.".



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'R.', 'L.', and 'S.' and various scribbles.

Nota 6 – Derrogação Às Disposições Do PCFII

As demonstrações financeiras encontram-se elaboradas de acordo com as disposições do PCFII, não tendo existido qualquer situação em que tais disposições tenham sido derogadas.

Nota 7 – Discriminação Da Liquidez Do Fundo

Os movimentos ocorridos nestas rubricas, durante o primeiro semestre de 2018, são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	24.940.899	-	-	17.799.763
Descobertos (Empréstimos)	-			-
Depósitos a prazo e com pré-aviso	86.000.000	127.000.000	(61.000.000)	152.000.000
Total	110.940.899	127.000.000	(61.000.000)	169.799.763

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 30 de junho de 2018, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 4.443.399 Euros (2017: 6.832.512 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 3.927.786 Euros (2017: 5.672.662 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, com exceção das contas de comissões de intermediação que foram objeto de reclassificação no decorrer do primeiro semestre de 2018 (ver notas 14.4 e 14.7).

Nota 11 – Ajustamentos de Dividas a Receber e Provisões

O movimento ocorrido no primeiro semestre de 2018 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	4.281.518	218.983	(572.715)	3.927.786
482- Provisões para encargos	-	1.115.503	(906.334)	209.169
Total	4.281.518	1.334.486	(1.479.049)	4.136.955

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



R. M.
 L. J.
 H. P.
 S.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do primeiro semestre de 2018 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 30 de junho de 2018 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	3.403.000	600.000
Operações a prazo de venda de imóveis	-	-
Contratos de opções sobre imóveis	95.855.641	95.884.114
Valores cedidos em garantia	581.532	581.532
Hipoteca	72.073.932	72.073.932
Valores recebidos em garantia	4.229.710	4.355.274
Total	176.143.815	173.494.852

Em 30 de junho de 2018, 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.

Armazém na Rua da Beneficência – operação de compra a prazo, cujo preço total será de 570.000 Euros.

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

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

Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	14.728.000
Hotel Regency Palace	27.434.430
Alfragide-STP	4.355.678
Maia - STP	622.841
Almada - STP	1.455.330
Olivais - STP	2.958.154



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including the letters 'A.', 'M.', and several checkmarks.

Montijo - STP	724.612
Barcelos - STP	544.816
Palmela - STP	571.955
Braga - STP	1.610.023
Penafiel - STP	1.070.635
Caldas da Rainha - STP	917.978
Santa Maria da Feira - STP	453.222
Alcabideche-STP	2.322.422
Santarem - STP	738.182
Evora - STP	1.348.810
Setubal - STP	731.397
Torres Vedras - STP	958.686
Valongo - STP	259.856
Viana do Castelo - STP	602.486
Vila Nova de Gaia - STP	1.429.548
Viseu - STP	419.298
Coimbra Norte - STP	1.077.419
Ermesinde - STP	510.892
Faro - STP	2.320.387
Guimarães - STP	1.424.799
Leiria - STP	482.078

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

Nota 14 – Outras Informações Relevantes Para A Apreciação Das Demonstrações Financeiras

14.1 Despesas com custo diferido

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

	jun-18	jun-17
Despesas com avaliações	440.335	159.789
Seguros	350.262	358.092
Conservação e Reparação	168.617	510.844
Consultoria	-	54.917
Impostos	5.245	9.599
Condomínios	55.469	416
Comissões de mediação imobiliária	129.313	43.213
Vigilância e Segurança	8.290	29.317
Higiene e Limpeza	10.897	10.627
Projetos e estudos	4.763	31.722
Água	3.345	20.322
Despesas Comuns	54.469	-
Gestão Locativa	7.886	359
Gestão Operacional	3.984	-



Eletricidade	39.870	1.974
Outras despesas	5.462	19.627
Total	1.288.207	1.250.818

14.2 Outras contas de credores

	jun-18	jun-17
Imposto sobre o rendimento	99.748	409
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	451.308	345.624
Valores a regularizar da compra de imóveis	108.801.108	45.941.333
Outros credores	2.454.389	1.011.236
Total	111.806.553	47.298.602

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:

	jun-18	jun-17
Rua Castilho nº 33	134.579	150.339
Av. Pascoal de Melo, nº47	7.078	7.000
Quinta do Sacouto- Loures I	12.142	12.000
Av. Columbano Bordalo Pinheiro 50	23.295	23.169
Edifício Rádio Solar, Loja CH, Oura - Albufeira	813	804
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	9.872	9.764
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	2.000	-
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	10.512	10.455
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	10.512	10.455
Batalha	1.011	-
50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes	-	16.231
Mealhada	875	-
Centro Empresarial de Canelas	17.334	34.285
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	900	850
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	509	504
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	33.794	33.612
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	900	900
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	16.267	16.086
Olhareira - Riachos - Torres Novas	38.893	38.684
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq. - Carregado	1.018	1.007
Prac. Infante D Henrique nº12 a 52 e R Prof Luís G	-	2.326
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinha	62.567	61.874
R Projetada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribatejo	11.273	3.255
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	13.017	12.947
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	-	19.546
Laúndos-Póvoa do Varzim	47.950	-
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	1.062	1.050
Quinta dos Inglesinhos	4.600	-
Taguspark- Barcarena	7.407	7.407
50% imóvel em Touguinhó- Vila do Conde	22.590	22.340
Av. de Berna, nº 19-19C	52.113	51.833
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	10.893	17.811
Virgin Oeiras	80.717	79.824



Rio Tinto	15.611	15.527
Seixezelo	(1.562)	(1.177)
Rua dos Terços - Canelas	17.345	17.153
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges	66.178	58.698
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	38.161	37.738
48 estac Pq Resid e Turístico Miraflares	1.713	1.846
Porto Prio - Ramalde	19.475	26.308
R Júlio Borba - Povoia de St Adrião	45.750	45.243
Campo 24 de Agosto - Porto	9.770	9.661
Alverca	13.216	13.070
Al Combatentes da Grande Guerra	17.337	14.649
Água Longa	63.365	190.095
Av. José Malhoa, nº 25	-	118.576
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	10.183	10.070
Melgaços, E. N. 252	-	-
Av. Berna, nº 24	75.059	74.713
Castanheira do Ribatejo	29.935	29.604
Vila do Conde	18.991	18.781
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	98.616	97.524
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	178.445	51.583
Coimbra Retail Park	120.795	114.212
Hotel Regency Palace	139.672	276.250
Quinta do Arco	20.215	-
Torre de São Gabriel	27.196	37.891
Lugar da Ventosa	26.610	-
Sintra Business Park	122.999	104.789
Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	5.604	-
Quinta da Fonte - Edifício Q60	50.857	-
Quinta da Fonte - Edifício Q61	37.639	-
Pedra Alta - Aveleda	25.000	-
Alfragide-STP	41.814	-
Maia - STP	4.337	-
Almada - STP	12.812	-
Olivais - STP	28.284	-
Montijo - STP	6.660	-
Barcelos - STP	5.352	-
Palmela - STP	4.505	-
Braga - STP	15.535	-
Penafiel - STP	9.713	-
Porto - STP	18.812	-
Caldas da Rainha - STP	8.268	-
Santa Maria da Feira - STP	3.884	-
Alcabideche-STP	20.166	-
Santarém - STP	6.729	-
Évora - STP	12.768	-
Setúbal - STP	6.420	-
Torres Vedras - STP	4.361	-
Valongo - STP	2.031	-
Viana do Castelo - STP	5.699	-
Vila Nova de Gaia - STP	12.974	-
Viseu - STP	3.693	-
Coimbra Norte - STP	9.697	-
Ermesinde - STP	4.033	-
Faro - STP	22.745	-



Handwritten notes in blue ink, including the number '25' at the top and several illegible scribbles and lines.

Guimarães - STP	13.508	-
Lixa - STP	1.981	-
Leiria - STP	4.984	-
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	199.371	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	153.306	-
Vila Nova de Gaia - I - LS	65.450	-
Vila Nova de Gaia - II - LS	19.550	-
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	10.833	-
Total	2.670.943	2.009.162

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:

	jun-18	jun-17
Comissão de intermediação - Arrendamento	103.405	-
Comissão de intermediação - Venda	440.918	-
Comissão de gestão	3.811.519	2.364.123
Comissão de depósito	672.301	517.115
Taxa de supervisão	85.358	65.862
Total	5.113.501	2.947.100

Os valores apresentados nas rubricas Comissão de Intermediação – Arrendamento e Venda que em 30 de junho de 2018 totalizam 103.405 Euros e 440.918 Euros, respetivamente, foram objeto de reclassificação, sendo que no período homólogo de 2017 a rubrica Comissão Intermediação – Arrendamento apresentava um saldo de 61.078 Euros (ver notas 9 e 14.7).

14.5 Perdas em ativos imobiliários

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 8.060.139 Euros (2017: 8.541.774 Euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.6 Impostos

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

	jun-18	jun-17
Imposto sobre o rendimento		
Sobre as mais valias obtidas na alienação de ativos imobiliários	97.954	-
Impostos indiretos		
Imposto Selo	148.009	113.215
Outros impostos		
IMI	664.094	597.263
Total	910.057	710.478



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A.', 'L.', 'A.', and 'S.'.

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	jun-18	jun-17
Avaliações de ativos imobiliários	583.545	470.110
Despesas de conservação e reparação imóveis	602.747	376.529
Seguros	333.721	344.065
Despesas de condomínio	266.141	142.410
Vigilância e segurança	132.178	103.648
Higiene e limpeza	100.234	68.637
Comissões mediação imobiliária *	-	61.078
Eletricidade	176.214	60.448
Consultoria	19.514	40.381
Água	31.890	9.579
Projetos e Estudos	36.849	45.853
Honorários	81.321	9.669
Contencioso e Notariado	65.979	11.330
Taxa Municipal de Proteção Civil	18.969	8.656
Gestão Locativa	101.421	12.857
Gestão Operacional	404.282	32.672
Despesas comuns	365.028	124.431
Certificados Energéticos	9.992	8.783
Outras	32.128	24.994
Total	3.362.153	1.956.130

*Ver notas 9 e 14.4

14.8 Proveitos e Ganhos Correntes

	jun-18	jun-17
Juros e proveitos equiparados	101.678	74.112
Ganhos em ativos imobiliários	14.233.428	8.556.828
Reversões de ajustamentos e de provisões	1.479.049	1.781.303
Rendimentos de ativos imobiliários	17.244.517	10.596.424
Outros proveitos e ganhos correntes	18.349	37.540
Total	33.077.021	21.046.207

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no semestre corrente. A 30 de junho de 2018 as aplicações em carteira venciam juros a taxas compreendidas entre 0,1250% e 0,1750% (2017: taxas compreendidas entre 0,05% e 0,15%).

Os ganhos em ativos imobiliários incluem:

- (i) as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o primeiro semestre de 2018, no montante de 14.233.428 Euros (2017: 8.556.828 Euros);



Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete essencialmente o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao primeiro semestre de 2018 no montante total de 16.106.606 Euros (2017: 10.187.529 Euros).

A rubrica de outros proveitos e ganhos correntes refere-se ao registo de comissões de resgate do fundo, no valor de 18.349 Euros.

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	jun-18	jun-17
Custos e Perdas Eventuais	657.612	59.926
Proveitos e Ganhos Eventuais	391.865	1.993.199
Total	1.049.477	2.053.125

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a anulação de valias potenciais referentes a anos anteriores no montante de 391.865 euros (2017: 1.993.199 euros).

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, tendo no ano 2018 um total de 657.612 euros (2017: 59.926 euros).

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis, bem como da cotação da unidade de participação no primeiro semestre de 2018 e nos dois últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	jun-18	dez-17	dez-16
Valor líquido da carteira de imóveis	520.461.509	507.283.531	358.648.551
Valor da unidade de participação	16,2714	15,8580	15,2516

Handwritten blue notes and signatures on the right margin, including the letters 'L', 'A', and 'R'.



Nota 16 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2018.

Lisboa, 31 de Julho de 2018

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva CC 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Relatório de Auditoria

Entidade Gestora e Legal Representante:



SQUARE

ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO (Fundo), gerido pela Square Asset Management, SGFI, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2018 (que evidencia um total de 698.154.538 euros e um total do capital do fundo de 575.434.948 euros, incluindo um resultado líquido do período de 14.023.835 euros), a demonstração dos resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao semestre findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO, em 30 de junho de 2018, o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao semestre findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Matérias relevantes de auditoria

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

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





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

Analisámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado, decorrentes das avaliações periciais, e averiguámos se cumpre os objectivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário.

Síntese de resposta dos riscos de distorção material mais significativos

Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram, entre outros:

- a) Apreciação dos procedimentos de controlo interno da Sociedade Gestora na valorização de ativos imobiliários;
- b) Procedimentos analíticos de verificação sobre a evolução dos saldos das demonstrações financeiras e justificação e validação das principais variações ocorridas;
- c) Análise ao registo dos peritos avaliadores imobiliários independentes junto da CMVM e da sua inclusão no Regulamento de Gestão do Fundo;
- d) Obtenção e análise dos relatórios de avaliação dos peritos avaliadores independentes aferindo quanto à adequacidade dos métodos de avaliação utilizados e aos pressupostos assumidos, nos termos definidos no RGOIC e na CMVM e sua aplicação na carteira de imóveis e contabilidade;
- e) Análise do cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis, definidos no RGOIC;
- f) Revisão dos contratos promessa de compra e venda e análise aos eventos subsequentes
- g) Revisão e análise das divulgações efetuadas pela Sociedade Gestora nas Demonstrações Financeiras do Fundo e respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- Fundo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
 - comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
 - das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização da sociedade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
 - declaramos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela Sociedade Gestora pela primeira vez em julho de 2016, abrangendo o período de 2016 a 2018.
- O Órgão de gestão da Sociedade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras do Fundo. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da sociedade gestora nesta data.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Sociedade Gestora, durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo ou à sociedade gestora quaisquer outros serviços.

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 14 de agosto de 2018

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