



Asset Management

h - h
S
D +
A

Relatório & Contas

CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 789

20
24



Asset Management

Handwritten signatures in blue ink.

Relatório de Gestão

Relatório de Gestão.....	2
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Mercados de Fundos de investimento europeu.....	18
3. Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal	23
4. Caracterização do Fundo CA Património Crescente.....	25
5. Atividade do Fundo em 2024.....	29
6. Perspetivas para 2025.....	36
Anexo ao Relatório de Gestão - Sustentabilidade.....	38
Demonstrações Financeiras.....	47
Balanço.....	48
Demonstração dos Resultados.....	50
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	52
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2024.....	54
Relatório de Auditoria.....	86

h - S
A. J.
★

RELATÓRIO E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2024

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 Patrimônio Crescente (doravante designado CA Patrimônio Crescente), relativo ao exercício de 2024.



1. Enquadramento Macroeconómico

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- **Eleição de Donald Trump como Presidente dos EUA** - Donald Trump obteve uma vitória contundente em 5 de novembro de 2024 sobre a democrata Kamala Harris, que entrou na disputa após a desistência do então presidente dos Estados Unidos da América, Joe Biden.

Embora as sondagens apontassem para um resultado muito equilibrado, Trump venceu nos sete estados decisivos (*swing states*). O Partido Republicano também conquistou a maioria na Câmara dos Representantes e no Senado.

A campanha eleitoral foi ainda marcada por duas tentativas de assassinato, quatro acusações judiciais, uma condenação criminal e o apoio do bilionário Elon Musk. A tomada de posse ocorreu em 20 de janeiro de 2025. A definição da política externa, económica e de defesa será fulcral para a economia mundial nos próximos anos.

- **Guerra no Médio Oriente** – Israel continuou a sua ofensiva militar contra o Hamas na Faixa de Gaza, em represália ao ataque terrorista sem precedentes do movimento islamista Hamas a 7 de outubro de 2023, causando a morte de 1.207 israelitas, a maioria civis, e 251 outros mantidos reféns em Gaza.

Vários dirigentes do Hamas foram, entretanto, mortos com destaque para o seu líder Ismail Haniyeh, a 31 de julho, em Teerão e para o seu sucessor Yahya Sinwar.

Em janeiro de 2025, foi finalmente celebrado um acordo de cessar-fogo após 15 meses de conflito.

- **Escalada internacional da guerra na Ucrânia** – Após a contraofensiva mal sucedida em 2023, a Ucrânia, invadida pela Rússia a 24 de fevereiro de 2022, lançou um ataque surpresa na região fronteiriça russa de Kursk.

A Rússia respondeu com ataques intensos, pressionando as forças ucranianas em desvantagem numérica e de armamento, especialmente na frente oriental do Donbass. A entrada de soldados norte-coreanos para apoiar as forças russas também exacerbou o aumento das tensões internacionais.

Em novembro de 2024, Kiev utilizou, pela primeira vez, mísseis de longo alcance americanos e britânicos contra território russo, com autorização de Washington e Londres. Como retaliação, a Rússia lançou mísseis balísticos hipersónicos de médio alcance, de última geração, prometendo intensificar esses ataques caso Kiev continuasse a utilizar mísseis fornecidos pelo Ocidente. Putin ameaçou ainda bombardear os países que fornecem este tipo de armamento à Ucrânia, referindo a possibilidade de recorrer a armas nucleares.

- **Jogos Olímpicos de Paris** – Decorreram entre 26 de julho e 11 de agosto. Os principais atletas do mundo estiveram em ação ao longo de 17 dias de prova e 329 eventos com medalhas. Destacaram-se pela cerimónia de abertura no rio Sena e pelo emocionante regresso de Céline Dion, que interpretou, entre lágrimas, a canção Hymne à l'amour. Portugal igualou a sua melhor campanha, Tóquio 2020, obtendo quatro medalhas.
- **Abrandamento económico da China** – Nas últimas semanas de 2024, a China implementou várias medidas para impulsionar o crescimento económico, incluindo a redução das taxas de juro e o aumento do limite de endividamento dos governos locais. A segunda maior economia mundial enfrenta dificuldades devido a uma crise crescente no setor imobiliário e a uma redução do já débil consumo interno.
- **A polémica reeleição de Maduro na Venezuela** – Nicolás Maduro foi reeleito presidente da Venezuela para um terceiro mandato (2025-2031) nas eleições de 28 de julho de 2024, contestadas pela oposição, que alegou fraude e apresentou provas a favor do seu candidato, Edmundo González Urrutia. A reeleição de Maduro provocou vários protestos violentos. Os EUA, a União Europeia e vários países latino-americanos não reconheceram o resultado, enquanto González Urrutia pediu asilo em Espanha após a emissão de um mandado de prisão.
- **Redes sociais** – Em agosto, o fundador do Telegram, Pavel Durov, foi preso em França, acusado de não filtrar conteúdos criminosos na plataforma. No Brasil, o X (antigo Twitter) foi suspenso por 40 dias após Elon Musk recusar eliminar contas que espalhavam desinformação, sendo reativado em outubro após cumprir as exigências do Supremo Tribunal Federal.

Em Portugal:

- Em janeiro de 2024, dá-se a Dissolução da Assembleia da República e o fim da XV Legislatura.
- O Presidente do Governo Regional da Madeira, Miguel Albuquerque, anuncia a sua intenção de resignar ao cargo. Em maio, o PSD vence as eleições legislativas regionais sem maioria absoluta.
- Em fevereiro, realizaram-se eleições legislativas regionais nos Açores. Vitória da coligação PSD/CDS-PP/PPM por maioria simples, com 42% dos votos; foi a primeira vez em 30 anos que os sociais-democratas conseguiram derrotar o Partido Socialista nas eleições regionais açorianas.
- Em março, realizaram-se eleições legislativas. Vitória tangencial da Aliança Democrática, com 28,8% dos votos e apenas mais dois deputados do que o Partido Socialista. Em terceiro lugar fica o Chega, que, com 50 deputados, quadruplica o seu número de mandatos. Luís Montenegro toma posse como Primeiro-Ministro do XXIV Governo Constitucional em abril.

L - L

- Em maio, o Governo aprova o sistema aeroportuário de Lisboa, anunciando, com caráter definitivo, a decisão sobre o novo aeroporto de Lisboa, no Campo de Tiro de Alcochete — cujo nome, Aeroporto Luís de Camões, é revelado pela primeira vez, e que se encontrava por definir há mais de 50 anos. É também anunciada a Terceira Travessia do Tejo, uma ponte rodoferroviária entre Chelas e o Barreiro, bem como o reforço das ligações ferroviárias de alta velocidade Porto-Lisboa e Lisboa-Madrid.
- Junho – Eleições parlamentares europeias. O PS venceu por um ponto percentual, elegendo oito deputados ao Parlamento Europeu, mais um do que a AD.
- O ex-Primeiro-Ministro português António Costa é eleito para um mandato de dois anos e meio como Presidente do Conselho Europeu, tornando-se o primeiro português e o primeiro socialista a assumir o cargo, em dezembro de 2024.
- Agosto – Regista-se um sismo de magnitude 5,3 na escala de Richter, com epicentro a 58 quilómetros a oeste de Sines, sem danos pessoais ou materiais.
- Setembro – Cinco reclusos, quatro dos quais com medidas especiais de segurança, fogem do Estabelecimento Prisional de Vale de Judeus, em Alcoentre, Lisboa, com auxílio do exterior, através do lançamento de uma escada que permitiu aos reclusos escalar o muro. A fuga foi facilitada por uma série de falhas graves no sistema de segurança: o sistema de sensores de movimento e alarmes estavam inativos há anos, a rede da cadeia não estava eletrificada porque levava a falhas de luz na prisão, as torres de vigia foram demolidas em 2018, e o sistema de videovigilância, apesar de funcionar, não vigiava efetivamente porque consistia em 200 câmaras a serem monitorizadas apenas por um funcionário, ao longo de dez horas.
- Outubro – Amadeu Guerra toma posse como Procurador-Geral da República, sucedendo a Lucília Gago à frente do Ministério Público. Na mesma cerimónia, no Palácio de Belém, o Presidente da República dá posse a Filipa Urbano Calvão como Presidente do Tribunal de Contas, sucedendo a José Fernandes Farinha Tavares.
- Dezembro – No primeiro dia do seu mandato como Presidente do Conselho Europeu, António Costa, faz uma visita oficial a Kiev para garantir o apoio europeu à Ucrânia face à invasão russa; a deslocação ocorre após dias de intensos ataques russos contra infraestruturas energéticas críticas da Ucrânia.
- Queda do XIV Governo Regional da Madeira, liderado por Miguel Albuquerque, na sequência da votação favorável de uma moção de censura apresentada pelo Chega (e com os votos a favor de toda a oposição) na Assembleia Legislativa da Madeira; a moção justificou-se pelos processos judiciais que colocaram sob suspeição o presidente do executivo e quatro secretários regionais, que foram constituídos arguidos em casos distintos. É a primeira vez que um executivo regional cai com base neste tipo de iniciativa.

E
A
D

Enquadramento macroeconómico Global

(Fonte: Banco de Portugal, FMI, Comissão Europeia)

Em 2024, tal como em 2023, assistimos ao agravamento da situação geopolítica internacional, resultado da infindável guerra na Ucrânia, do conflito Israel-Hamas, das tensões no Mar Vermelho, do agravamento da retórica do mundo ocidental contra a China, levando inclusive à imposição de tarifas por parte dos EUA e da Europa.

Ainda assim, a economia global demonstrou resiliência, com a inflação a aproximar-se das metas dos bancos centrais e o crescimento a manter-se estável. Contudo, persistem desafios significativos, incluindo tensões geopolíticas, níveis preocupantes de dívida pública em alguns países e perspectivas de crescimento insuficientes em algumas geografias.

Nas economias não pertencentes à OCDE, espera-se que o crescimento agregado se mantenha amplamente estável, com a Ásia emergente a dar o maior contributo para o crescimento global.

Evolução do PIB

	2021	2022	2023	2024 {e}	2025 {p}	2026 {p}
Mundo	6	3,5	3,3	3,2	3,3	3,3
Economias Avançadas	5,2	2,6	1,7	1,7	1,9	1,8
EUA	5,7	1,9	2,9	2,8	2,7	2,1
Zona Euro	5,2	3,4	0,4	0,8	1	1,4
Alemanha	2,6	1,8	-0,3	-0,2	0,3	1,1
França	6,8	2,5	1,1	1,1	0,8	1,1
Itália	6,7	3,7	0,7	0,6	0,7	0,9
Espanha	5,1	5,8	2,7	3,1	2,3	1,8
Japão	1,7	1	1,5	-0,2	1,1	0,8
Reino Unido	7,4	4,3	0,3	0,9	1,6	1,5
Canadá	4,5	3,8	1,5	1,3	2	2
M. Emergentes e em Desenvolvimento	6,6	4,1	4,4	4,2	4,2	4,3
China	8,1	3	5,2	4,8	4,6	4,5
Índia	8,7	7,2	8,2	6,5	6,5	6,5
Fonte: IMF World Economic Outlook, January 2025						
Nota: e - Estimativa; p - Previsão.						

As perspetivas de crescimento variam entre regiões. Nos EUA, o PIB deverá crescer 2,7% em 2025 e abrandar para 2,1% em 2026. Na zona euro, o crescimento será impulsionado pela recuperação dos rendimentos reais e dos cortes nas taxas de juro, com um crescimento previsto de 1,0% em 2025 e 1,4% em 2026.

A economia chinesa deverá continuar a desacelerar, com um crescimento de 4,6% em 2025 e 4,5% em 2026. O mau comportamento da economia, fruto da redução do consumo e da contração contínua no setor imobiliário, deverá manter-se, prevendo-se um crescimento económico abaixo da meta de 5% de referência nos próximos anos.

De realçar novamente o mau comportamento da economia alemã (-0,2% em 2024) motivado pelo mau desempenho da indústria e das exportações.

O mercado de trabalho global tem registado um alívio gradual, mas o desemprego continua baixo em comparação com padrões históricos. Os ganhos salariais e a redução da inflação sustentaram os rendimentos reais das famílias, embora o crescimento do consumo privado permaneça modesto devido à fraca confiança dos consumidores.

Relativamente aos principais riscos, destacam-se o regresso dos conflitos no Médio Oriente, depois do acordo de paz celebrado em janeiro de 2025, as tensões comerciais crescentes e surpresas imprevistas nos mercados financeiros. Por outro lado, a recuperação do poder de compra ou a resolução precoce de conflitos geopolíticos podem impulsionar o crescimento.

A implementação de políticas fiscais corretas para assegurar a sustentabilidade das finanças públicas, contendo o crescimento da despesa, são imperativas para evitar mais um choque de liquidez, com nefastas consequências a nível económico.

As reformas estruturais ambiciosas, incluindo o reforço da educação e desenvolvimento de competências, a redução de restrições ao investimento e o investimento em infraestruturas críticas, sobretudo na Europa, podem ser igualmente um motor de desenvolvimento.

A redução global da inflação irá continuar, mas há sinais de estagnação em alguns países. A mediana global da inflação subjacente tem-se mantido ligeiramente acima de 2% nos últimos meses.

Embora a inflação dos preços de bens tenha regressado ou ficado abaixo da tendência, a inflação nos preços de serviços continua acima das médias pré-Covid-19 em muitas economias, particularmente nos EUA e na zona euro.

h-
g
A
A

Evolução da Inflação

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 {e}	2025 {p}	2026 {p}
Euro Área	1,2	0,3	2,6	8,4	5,4	2,4	2,1	2,0
G20	3,1	2,8	3,9	7,9	6,3	5,4	3,5	2,9
Estados Unidos	1,4	1,1	4,2	6,5	3,7	2,5	2,1	2,0
Alemanha	1,4	0,4	3,2	8,7	6,0	2,4	2,0	1,9
Reino Unido	1,8	0,9	2,6	9,1	7,3	2,6	2,7	2,3
Japão	0,5	0,0	-0,3	2,5	3,3	2,6	1,9	2,1

Fonte: *OECD Economic Outlook, Volume 2024 Issue 2*

O sucesso observado no combate às pressões inflacionistas esteve intimamente ligado às políticas monetárias das principais economias mundiais (muito restritivas). Note-se que 2024 marcou a inversão deste ciclo, com o início dos cortes por parte dos bancos centrais das principais economias.

No final de 2024, as taxas Euribor a 12 meses estavam nos 2,46%, a 6 meses nos 2,56% e a 3 meses nos 2,71% conforme se observa no gráfico seguinte:

Evolução das Taxas Euribor a 3, 6 e 12 Meses



Fonte: <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-charts/>

A economia portuguesa em 2024

Prevê-se que a economia portuguesa cresça 1,7% em 2024, acelerando para 2,2% em 2025. O aumento no ritmo da atividade económica deve-se a uma melhoria das condições financeiras, ao aumento da procura externa e ao aumento dos fundos da União Europeia. Contudo, o panorama externo permanece vulnerável a choques económicos e geopolíticos significativos.

O mercado de trabalho continua sólido, com crescimento do emprego e dos salários reais, acompanhado de uma taxa de desemprego muito baixa. A política orçamental seguida, com um caráter expansionista, também impulsionará o dinamismo económico. Em 2027, o previsto abrandamento do crescimento do PIB será, em grande parte, consequência do término da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Projeções do Banco de Portugal: 2024–27 | Taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado)

	Pesos		BE dezembro 2024			
	2023	2023	2024 ^(p)	2025 ^(p)	2026 ^(p)	2027 ^(p)
Produto interno bruto (PIB)	100,0	2,5	1,7	2,2	2,2	1,7
Consumo privado	61,8	2,0	3,0	2,7	1,9	1,8
Consumo público	16,8	0,6	1,1	1,1	0,8	0,3
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,6	0,5	5,4	4,6	0,1
Procura interna	99,1	1,7	2,2	2,9	2,3	1,2
Exportações	47,3	3,5	3,9	3,2	3,3	3,2
Importações	46,4	1,7	5,2	4,7	3,4	2,1
Emprego ^(a)		1,0	1,3	0,8	0,7	0,4
Taxa de desemprego ^(b)		6,5	6,4	6,4	6,4	6,4
Balança corrente e de capital (% PIB)		1,9	3,6	4,0	3,9	3,3
Balança de bens e serviços (% PIB)		1,2	2,4	2,0	2,0	2,6
Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC)		5,3	2,6	2,1	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,4	2,7	2,4	2,2	2,1
Deflator do PIB		6,9	4,9	3,3	2,5	2,2
Saldo orçamental (% PIB)		1,2	0,6	-0,1	-1,0	-0,9
Dívida pública (% PIB)		97,9	91,2	86,5	83,5	81,3

Fonte: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem. Pesos a preços correntes. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Prevê-se que a inflação desça de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e para 2,1% em 2025, estabilizando em 2% durante 2026 e 2027. Esta evolução deve-se a uma moderação gradual nos custos salariais e à contenção das pressões inflacionistas externas.

As políticas orçamentais e os resultados subsequentes, de acordo com o Banco de Portugal, indicam um regresso ao défice em 2025, apesar da dívida pública continuar a diminuir.

Nos anos seguintes, a manutenção do défice é explicada pelo impacto de medidas permanentes adotadas, que afetam tanto a despesa pública como a receita fiscal, bem como pelos empréstimos associados ao PRR.

Entre 2024 e 2027, a política orçamental deverá manter-se expansionista e pró-cíclica, o que provocará uma deterioração acumulada do saldo primário estrutural superior a 2% do PIB, num contexto em que o PIB se mantém acima do seu potencial. Na ausência de novas medidas de contenção da despesa ou de aumento da receita, o cumprimento das novas regras orçamentais europeias poderá estar comprometido.

Apesar do acima exposto, o rácio da dívida pública face ao PIB deverá continuar a descer, passando de 97,9% em 2023 para 81,3% em 2027.

O rendimento *per capita* tem crescido a um ritmo mais moderado do que o PIB, devido ao aumento da população. Este crescimento populacional é resultado de saldos migratórios positivos e significativos, que compensam largamente o saldo natural negativo. A entrada de imigrantes tem tido um impacto positivo na economia, nomeadamente ao ajudar a colmatar a escassez de mão-de-obra em certos setores.

Em 2024, o rendimento disponível regista um aumento historicamente elevado, que se reflete numa aceleração do consumo privado e num aumento significativo da poupança. O rendimento disponível real cresce 7,1% (face a 2,7% em 2023), enquanto o consumo privado aumenta 3% (comparado com 2% em 2023). A aceleração do rendimento disponível deve-se ao aumento das pensões, dos rendimentos provenientes de empresas (incluindo remunerações do trabalho independente, juros líquidos, dividendos, rendas, entre outros), bem como à redução dos impostos.

As taxas de juro mais altas estão a levar as famílias a adiar consumo, reduzir empréstimos e aumentar a poupança, enquanto procuram proteger-se de um futuro menos favorável. A taxa de poupança deverá estabilizar em valores ligeiramente superiores a 11%.

As exportações deverão crescer 3,9% em 2024 e 3,2%, em média, entre 2025 e 2027, impulsionadas pela aceleração da procura externa, embora com menor dinamismo do turismo. O

h - h
S
A
J

turismo desacelera devido à normalização do consumo global após a recuperação pós-pandemia, mas deverá crescer 5,5% em 2024 e 3,4%, em média, nos anos seguintes.

O excedente externo aumentou de 1,9% do PIB em 2023 para 3,8% em média entre 2024 e 2026, reduzindo-se para 3,3% em 2027, devido ao fim do PRR e à diminuição das transferências da UE. A capacidade de financiamento da economia será sustentada pelo setor privado.

Em suma 2024 foi um ano globalmente positivo para a economia portuguesa e global.

Mercado Imobiliário em Portugal.

Principais números

(Fonte: Worx, CBRE, JLL.)

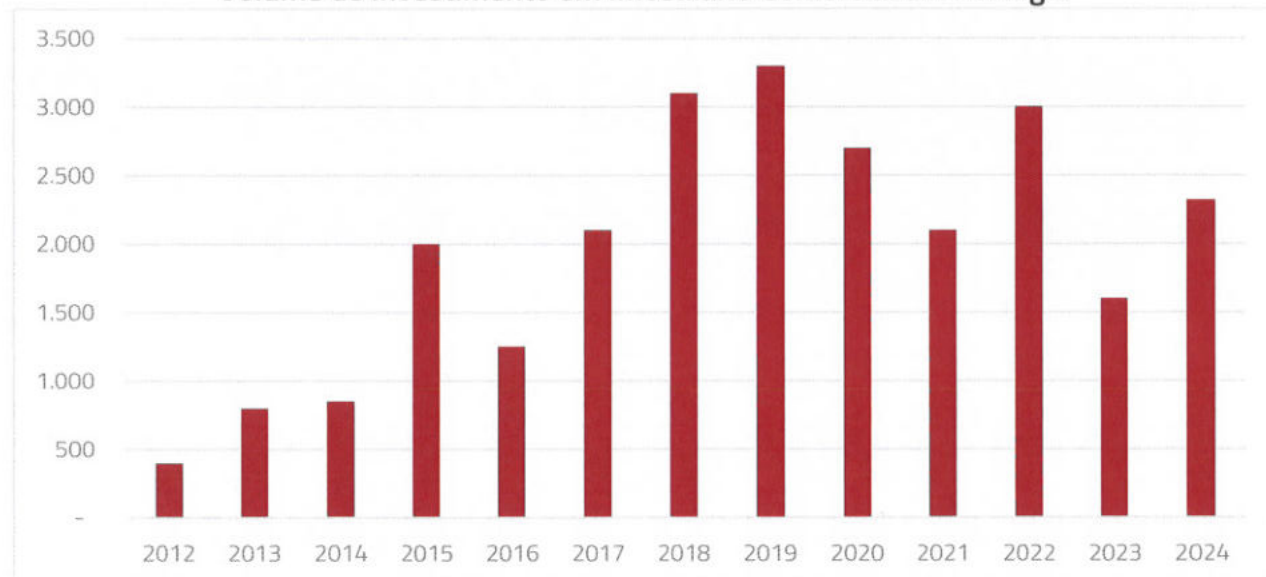
- As grandes consultoras estimam que, em 2024, o volume de negócios tenha atingido 2.370 milhões de euros, um crescimento de 47% face a 2023
- 38% do investimento foi transacionado através de portefólios.
- 40% do investimento foi realizado por investidores que nunca tinham investido em Portugal.
- A quota de mercado dos investidores estrangeiros ascendeu a 79% do volume investido.
- O investimento foi liderado por capitais franceses e espanhóis, destacando-se as operações da Castellana Properties, Leadcrest Capital Partners e Slate Asset Management.
- A maior transação do ano foi a aquisição do Projeto Athos, composto por 245 supermercados e unidades independentes do grupo Os Mosqueteiros, num valor estimado de 250 milhões de euros.
- O setor do retalho destacou-se pela positiva, representando 48% do investimento total, atingindo 1.135 milhões de euros (2023: 605 milhões de euros).
- Os setores hoteleiro e de escritórios representaram, em conjunto, um terço do investimento total, com 21% e 14%, respetivamente:

No setor hoteleiro, a maior transação foi a venda do Conrad Algarve por 150 milhões de euros, adquirido pela Quinta do Lago.



No setor de escritórios, destacou-se a venda da K-Tower à Real I.S. AG, com o setor a totalizar cerca de 345 milhões de euros.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: Worx, CBRE. Valores em milhões de euros

Mercado de escritórios - Lisboa

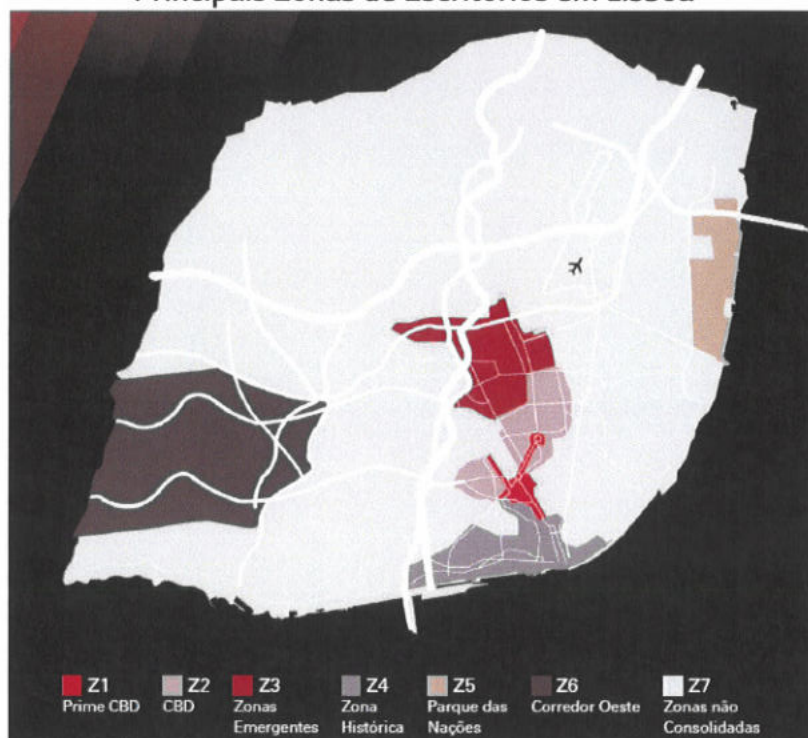
Fonte: Worx

O mercado de escritórios em Lisboa registou o terceiro melhor ano de sempre, com um volume de ocupação na ordem dos 220.000 m², distribuídos por 173 operações. Este resultado representa um aumento expressivo face a 2023, praticamente o dobro.

Este crescimento reflete a atratividade do mercado de escritórios, impulsionada pela procura de novos espaços e pelo aumento do número de novas empresas em Lisboa.

Para 2025, perspetiva-se um crescimento moderado da procura, à medida que as restrições às políticas de teletrabalho aumentem. Estas mudanças, aliadas à necessidade de espaços de trabalho mais flexíveis e de maior qualidade, deverão continuar a dinamizar o mercado de escritórios.

Principais Zonas de Escritórios em Lisboa



Fonte: Worx

A maior operação de 2024 foi a ocupação, por parte da Caixa Geral de Depósitos, da totalidade do edifício WellBe (zona 5), com mais de 26.700 m². Impulsionadas por negócios de grande dimensão, as zonas do Parque das Nações (zona 5) e as Zonas Emergentes (zona 3) concentraram os maiores volumes de absorção, com 32% e 21%, respetivamente.

Ainda assim, o CBD (zona 2) posicionou-se em terceiro lugar, com 20% da absorção, o que reflete o contínuo interesse das empresas por localizações centrais, apesar da menor oferta disponível.

O Parque das Nações (zona 5) destacou-se ainda pelo crescimento mais expressivo na sua quota de mercado, registando um aumento de 11 pontos percentuais face a 2023, totalizando 72.000 m² ocupados.

As empresas do setor financeiro lideraram a procura em termos de área colocada, que ascendeu a cerca de 55.000 m². O setor das Tecnologias, Media e Telecomunicações (TMT's) e Utilities manteve-se como o mais dinâmico na procura por espaços de escritórios na região de Lisboa, representando 17% da área colocada.

A recuperação da procura levou à redução da *vacancy rate* para 8,0%.

A prime rent atingiu os 28€/m²/mês, enquanto a prime yield manteve-se nos 5,25%.

Fonte: Worx

Mercado industrial e logístico

O setor industrial e logístico registou mais de 770.000 m² ocupados em 2024, duplicando os valores de 2023.

A região de Lisboa continua a apresentar a maior taxa de absorção, com mais de um terço da área, totalizando 253.000 m² ocupados. A região do Porto foi responsável por 24% da área absorvida, com a colocação de 187.000 m².

A absorção caracterizou-se principalmente por necessidades de expansão de área e por uma crescente procura por espaços mais modernos.

Destaca-se a já habitual escassez de stock e a falta de instalações modernas.

As prime yields fixaram-se em 6,00% e as prime rents em 5,25€/m²/mês (Alverca-Azambuja).

Fonte: Worx

Mercado do retalho

As vendas no comércio a retalho em Portugal registaram uma recuperação face a 2023, refletindo um crescimento de 4%, principalmente proveniente dos produtos alimentares.

Nos centros comerciais, 2024 foi o melhor ano de sempre, com um aumento dos valores fraturados em 7% face a 2023, tendo os turistas representado 12% da faturação.

O segmento de moda e similares continua a ser o mais expressivo em termos de vendas, com 36%, seguido pelos supermercados, com 23%, e pelos eletrodomésticos e tecnologia, com 11%.

Destaque para a restauração, que cresceu 11% em faturação face ao ano anterior, reforçando o aumento da procura que se tem verificado nos centros comerciais.

A par do comércio físico, também o comércio online consolida a trajetória de subida, com um crescimento de 2% em relação ao ano anterior até novembro de 2024.

As *rendas prime* estabilizaram nos 135€/m²/mês em Lisboa e 75€/m²/mês no Porto, ainda ligeiramente abaixo dos valores pré-pandemia. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2025.

As *prime yields* dos shopping centres fixaram-se em 6,5% (-0,25 p.p. face a 2023) e no high street retail em 4,75%.

Em termos de valores de renda, os centros comerciais concluíram o ano com 95€/m²/mês, igualando os valores pré-pandemia, e os retail parks nos 12€/m²/mês.

Fonte: Worx

Mercado hoteleiro

De acordo com os últimos dados publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, Portugal alcançou 32 milhões de hóspedes e 80 milhões de dormidas em estabelecimentos turísticos. Estes valores representam um crescimento homólogo, com o número de visitantes a aumentar 5% e as dormidas 4%.

As receitas totais aumentaram para cerca 6,7 mil milhões de euros e as receitas de alojamento para 5,1 mil milhões de euros, um crescimento de 10,9% face a 2023 em ambas as categorias.

Até novembro de 2024, últimos dados disponíveis à data, Portugal registou um número recorde de chegadas de turistas internacionais. Notavelmente, 62% da procura veio de hóspedes internacionais, sublinhando a forte atratividade de Portugal como destino turístico global.

As regiões do Algarve e de Lisboa mantiveram a sua predominância na captação de turistas, com 26% cada, destacando-se as cidades de Lisboa, Albufeira, Loulé e Portimão, que registaram maior procura.

O crescimento da procura foi transversal a todas as regiões, com destaque para os Açores, cuja procura cresceu quase 10%.

Em 2024, foram inaugurados 75 estabelecimentos hoteleiros (+4.000 unidades de alojamento). A ampla maioria destas novas aberturas localiza-se nas regiões do Norte e de Lisboa, com 38% e 30% das unidades de alojamento, respetivamente.

Para os próximos anos, estão previstas quase 180 unidades adicionais, particularmente de 4 estrelas, com um total de mais de 16.600 unidades de alojamento.

A indústria hoteleira intensificou o seu foco em práticas sustentáveis. Esta mudança vai além dos novos empreendimentos, onde a sustentabilidade já se tornou um requisito fundamental. Muitos operadores iniciaram ou reforçaram processos de certificação sustentável em todo o seu portefólio de ativos.

Este movimento generalizado no setor reflete o crescente reconhecimento da importância da responsabilidade ambiental e a crescente procura por parte de viajantes mais conscientes em termos ecológicos.

Iniciou-se igualmente um novo ciclo tecnológico no setor motivado pela inteligência artificial (IA). Os hotéis oferecem interações mais personalizadas, permitindo que as equipas se concentrem

na prestação de maior qualidade. Isto possibilita a criação de experiências mais significativas e individualizadas para os hóspedes, de forma consistente.

No futuro, com a obtenção de mais dados, os proprietários poderão reconfigurar os seus espaços físicos de forma mais eficiente. Desde renovações à otimização da utilização dos espaços, a implementação de iniciativas estratégicas ajudará a eliminar a incerteza e a focar-se na criação de ambientes que maximizem o valor para os hóspedes.

2. Mercado de fundos investimento europeu

Oportunidades e Desafios

Private Assets

Apesar dos desafios de curto prazo, os investimentos em private equity, dívida privada e infraestruturas continuam a apresentar oportunidades de crescimento a longo prazo, prevendo-se uma taxa de crescimento anual na ordem dos 14% nos próximos 3/4 anos. Atente-se a importância da revisão do quadro regulamentar que abre novas perspectivas para investidores particulares, permitindo uma participação mais alargada nestes mercados até então exclusivos de investidores institucionais.

Gestão Ativa vs Gestão Passiva

O investimento em instrumentos passivos continua a crescer de forma constante, tendo a sua quota de mercado aumentado de 13% para 17% na última década. Nos últimos três anos, os fluxos de fundos na Europa têm sido maioritariamente direcionados para fundos do mercado monetário e estratégias passivas. Esta tendência levanta questões essenciais sobre o futuro da gestão ativa de fundos ações e de que forma esta pode diferenciar-se num cenário cada vez mais competitivo.

Sustainable Finance

A legislação europeia sobre Finanças Sustentáveis consolidou a posição da UE como líder global nesta área. Para manter essa vantagem competitiva, é crucial que a UE continue a adotar uma abordagem proativa. Os decisores políticos devem agora concentrar-se na simplificação das regulamentações existentes.

Redes de distribuição

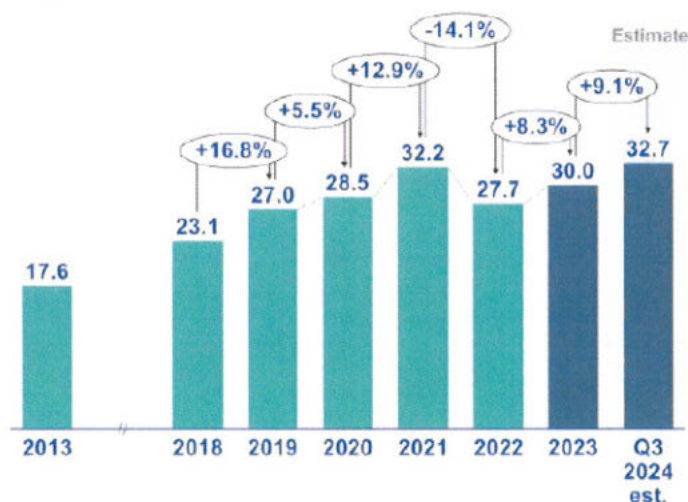
Tem-se vindo a observar os investidores de retalho a aumentar de forma constante nos últimos anos. Os avanços tecnológicos, especialmente na inteligência artificial, têm o potencial de transformar a distribuição de produtos financeiros, melhorando a eficiência e proporcionando experiências personalizadas aos clientes. No entanto, a atual Estratégia de Investimento de

Retalho (RIS) não cumpre o seu objetivo de aumentar a participação dos investidores nos mercados de capitais europeus, acrescentando, pelo contrário, mais complexidade a um quadro regulamentar já exigente. A UE deve aproveitar as próximas negociações para recentrar a RIS na simplificação da experiência do investidor e na garantia de divulgações claras e relevantes.

Consolidação da Indústria

A consolidação da indústria de gestão de ativos na Europa deverá acelerar, com os 10 maiores gestores de ativos a conquistar uma fatia ainda maior do mercado. Atualmente, os gestores de ativos europeus continuam a operar em menor escala e com menor rentabilidade face aos seus concorrentes norte-americanos, evidenciando a necessidade de mudanças estruturais para reforçar a competitividade do setor.

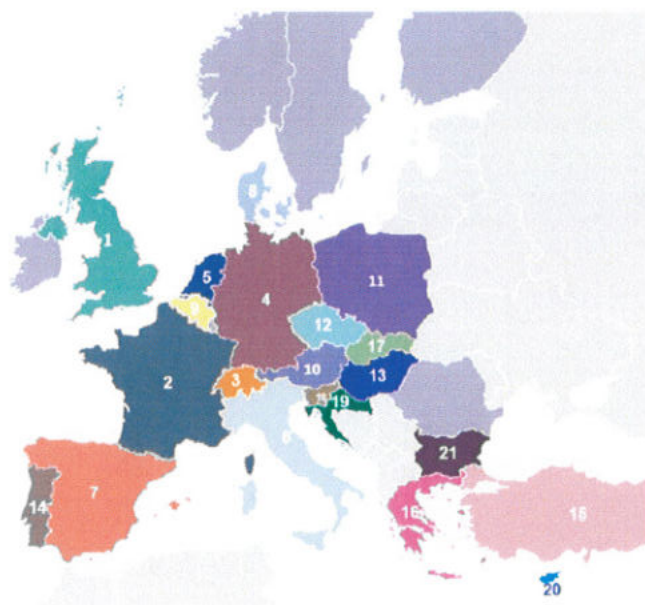
Evolução dos Ativos sob Gestão na Europa (triliões de euros)



Fonte: Efama

Ativos sob Gestão por País

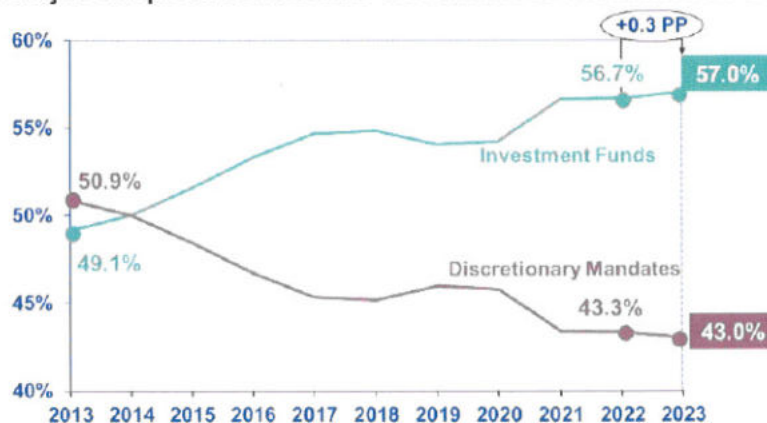
European assets under management at end 2023



	Country	AuM (€bn)	Market Share
1	UK	10,497	35.0%
2	France	4,842	16.1%
3	Switzerland	3,356	11.2%
4	Germany	2,994	10.0%
5	Netherlands	1,979	6.6%
6	Italy	1,497	5.0%
7	Spain	506	1.7%
8	Denmark	467	1.6%
9	Belgium	412	1.4%
10	Austria	188	0.6%
11	Poland	74	0.2%
12	Czech Republic	53	0.2%
13	Hungary	49	0.2%
14	Portugal	44	0.1%
15	Turkey	39	0.1%
16	Greece	22	0.1%
17	Slovakia	10	<0.1%
18	Slovenia	8	<0.1%
19	Croatia	4	<0.1%
20	Cyprus	3	<0.1%
21	Bulgaria	2	<0.1%
	Rest of Europe	2,941	9.8%
	Total	29,986	

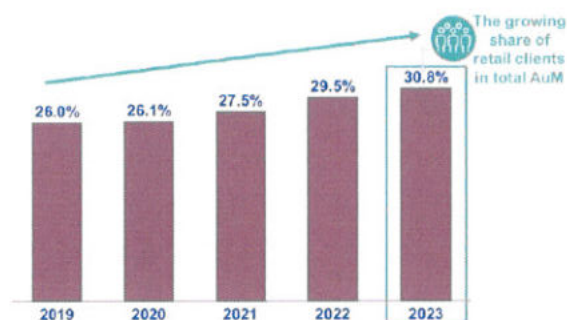
Fonte: Efama

Evolução da quota de mercado de Fundos vs Mandatos de Gestão



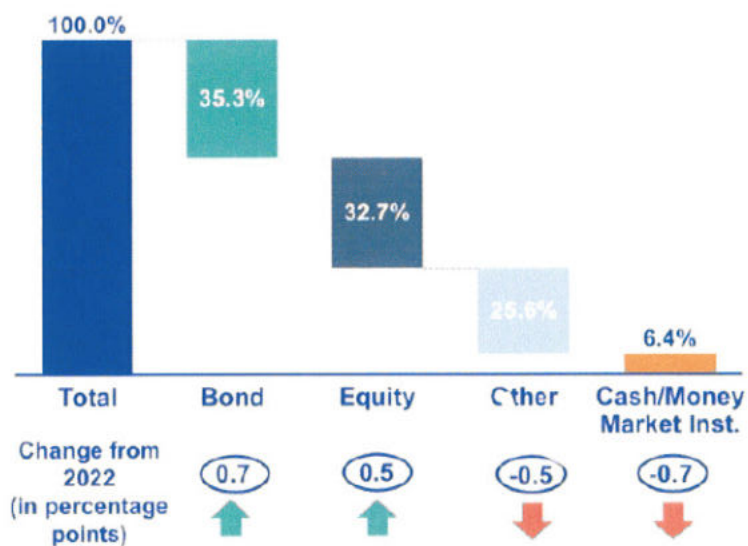
Fonte: Efama

Evolução da % dos ativos detidos pelos Clientes de retalho



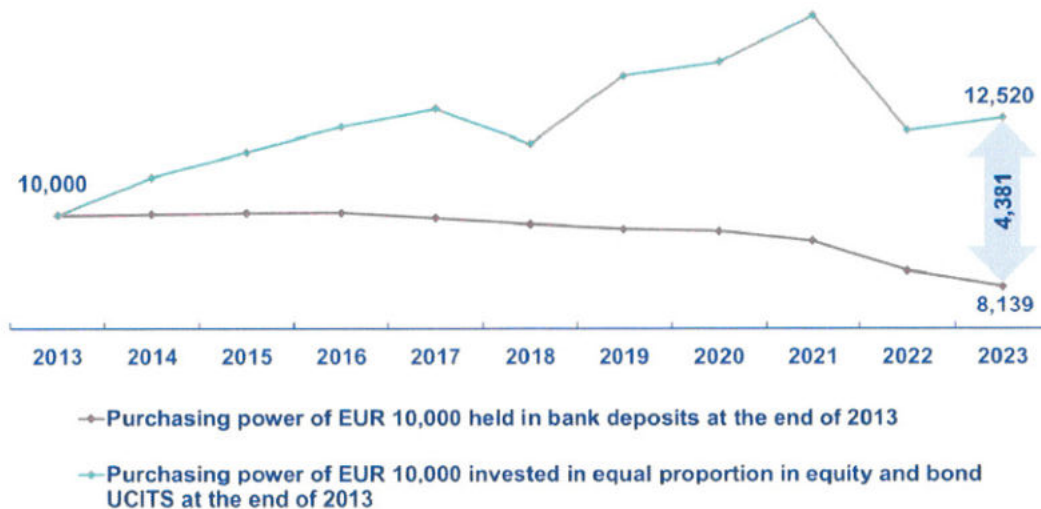
Fonte: Efama

Asset Allocation (variação percentual 2003 Vs 2022)



Fonte: Efama

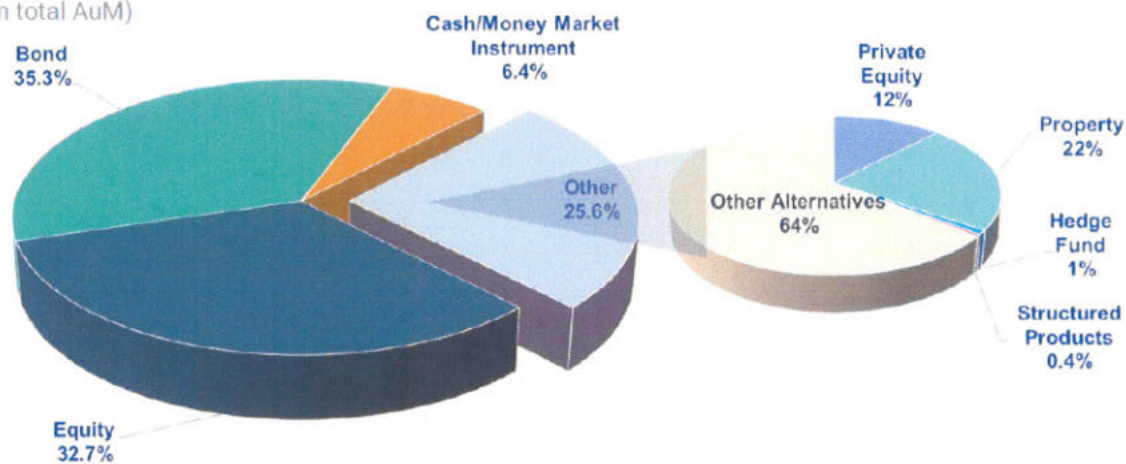
Retorno dos Fundos de Investimento Vs Depósitos



Source: EFAMA's calculations based on Morningstar Direct and ECB data

Ativos Por Classe na Europa (final 2023, em %)

Asset allocation at end 2023
(Share in total AuM)



Fonte: Efama

h
h
E
A
A

3. Enquadramento de Fundos de Investimento de Imobiliário em Portugal

Em dezembro de 2024, 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 16.385,8 milhões de euros, mais 446,1 milhões (2,8%) do que em novembro.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 1,9% para 15.235,6 milhões de euros. Nos FEII, o valor caiu 0,6% para 854,8 milhões de euros e nos FUNGEPI subiu 141,1% para 295,4 milhões de euros.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 46,4% 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 (43,8%).

A Square AM (13,7%), a Lynx Asset Managers (10%) e a Sierra IG (9,2%) detinham as quotas de mercado mais elevadas.

Evolução do Volume sob Gestão dos OIA Imobiliários:

Tal como em 2021, 2022 e 2023, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2024, com 2.194 milhões de euros (2023: 1.777 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 2024 ascendia a 13,65% (2023: 12,4%).

Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2024

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	13,65%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	9,95%
Sierra IG, SGOIC, S.A.	9,16%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,93%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,91%

Fonte: CMVM



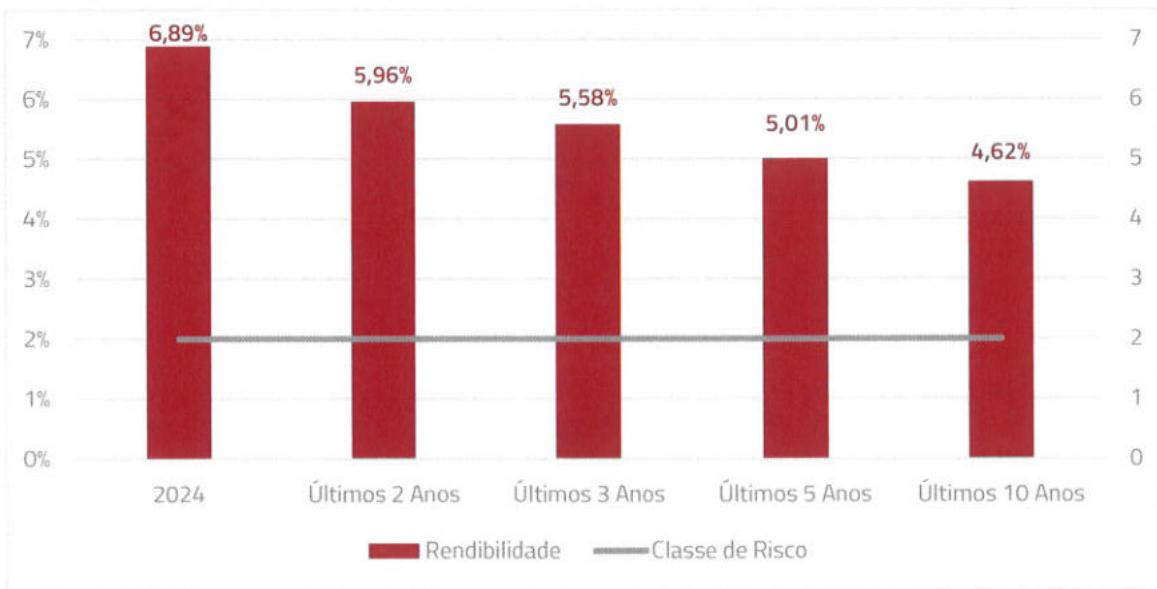
Em termos de rendibilidades, o mercado voltou a ter um comportamento muito positivo com os fundos abertos geridos pela Square AM liderarem em termos de performance:

Designação do Fundo	RENDIBILIDADE ANUALIZADA *					RISCO *									
						Volatilidade / Nível de Risco									
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	10 anos	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos					
FUNDOS ABERTOS DE ACUMULAÇÃO															
AF Portfólio Imobiliário	9,27	6,33	6,00	5,34	4,44	5,98	4	4,42	3	3,91	3	3,16	3	2,41	3
CA Património Crescente - CA	6,89	5,96	5,58	5,01	4,62	0,71	2	0,58	2	0,58	2	0,50	2	0,56	2
Property Core Real Estate Fund - C/	5,45	5,42	5,65			0,75	2	0,79	2	1,17	2				
Imonegócios	4,53	4,24	6,49	4,91	2,80	1,18	2	1,63	2	3,88	3	3,23	3	3,39	3
Carteira Imobiliária - CA	-3,24	-2,57	-2,33	-2,27	-3,89	1,45	2	1,16	2	1,16	2	1,32	2	1,72	2
CA Imobiliário - CA	-3,42	-8,41	-7,06	-5,67	-7,31	1,10	2	4,73	3	3,92	3	3,13	3	4,41	3

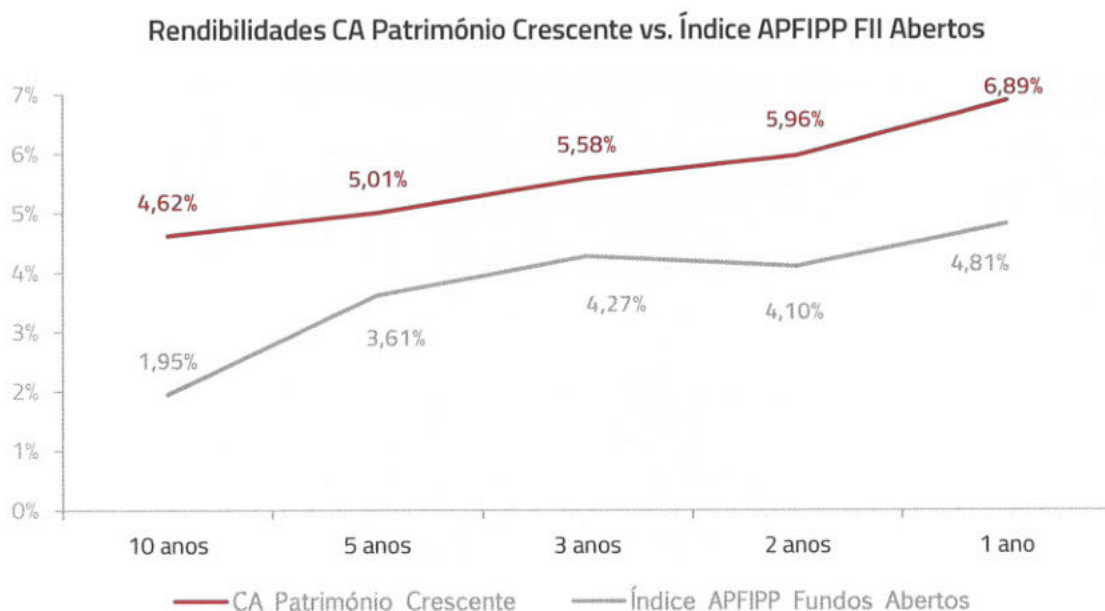
Fonte: Apfipp.

Pela sua relevância, importa salientar os seguintes factos:

- Em 2024, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 4,81% a 12 meses (2023: 3,4%), 4,1% a 24 meses (2023: 4%), e 4,27% a 36 meses (2023: 3,75%). O crescimento do índice nos períodos analisados reflete o bom comportamento do mercado imobiliário dotando o índice de um excelente comportamento em todos os prazos.
- Em 2024, destaca-se a revalidação pela **14ª vez consecutiva** do **prémio MSCI** que distinguiu o **CA Património Crescente** como o portefólio diversificado português mais rentável;
- Mesmo num contexto fortemente condicionado pela incerteza e pelas elevadas 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 2024, o CA Património Crescente apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e classes de risco em função do tempo de permanência:



Após mais de 19 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 2024, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos, batendo sistematicamente os índices do mercado.



Fonte: Apfipp 31.12.2024

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 2,67% 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.

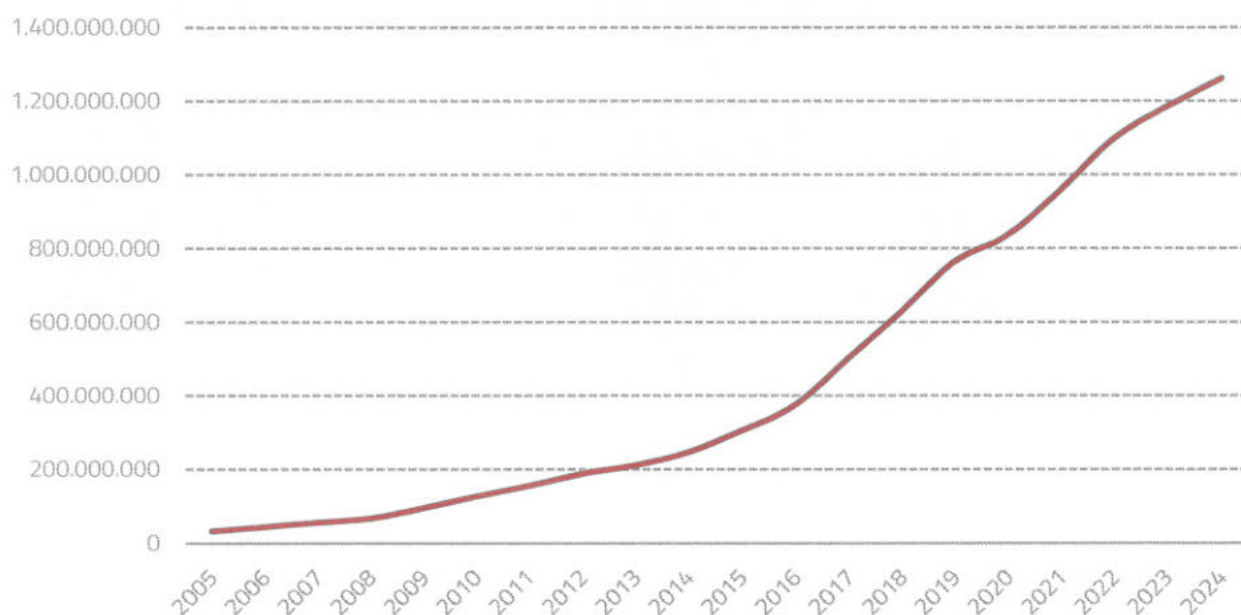
Tendo a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo como depositário e comercializador, e atuando os balcões de toda a rede bancária do Crédito Agrícola como agentes comercializadores, o fundo **CA Património Crescente** é gerido pela **Square Asset management — Sociedade Gestora de Organismos de Investimento 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 de liquidez que o prazo de resgate das unidades de participação do Fundo possibilita para os participantes.

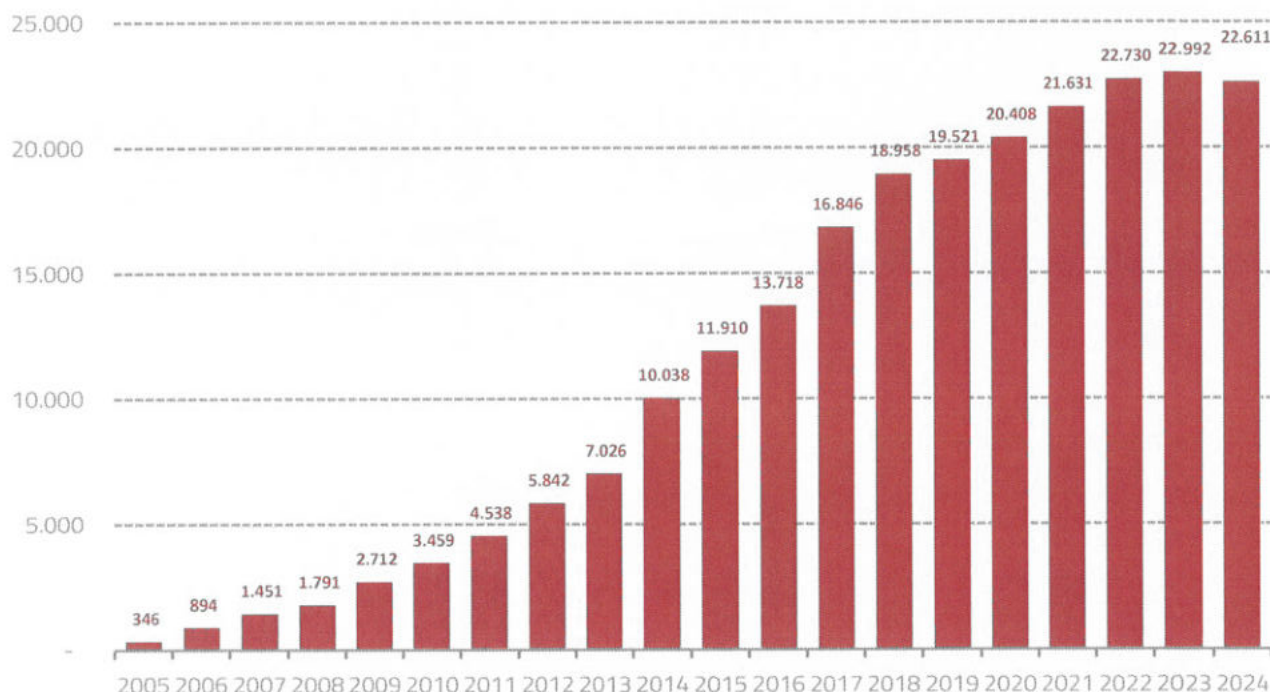
O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu 19.º exercício completo de atividade com cerca de **1.262 milhões de euros sob gestão** (2023: 1.185 milhões de euros), correspondentes a **56.067.790 unidades de participação** (2023: 56.336.680), sendo o valor por unidade de participação de **22,5013 euros** (2023: 21,0389 euros).

Evolução do Valor Líquido Global sob Gestão (€).

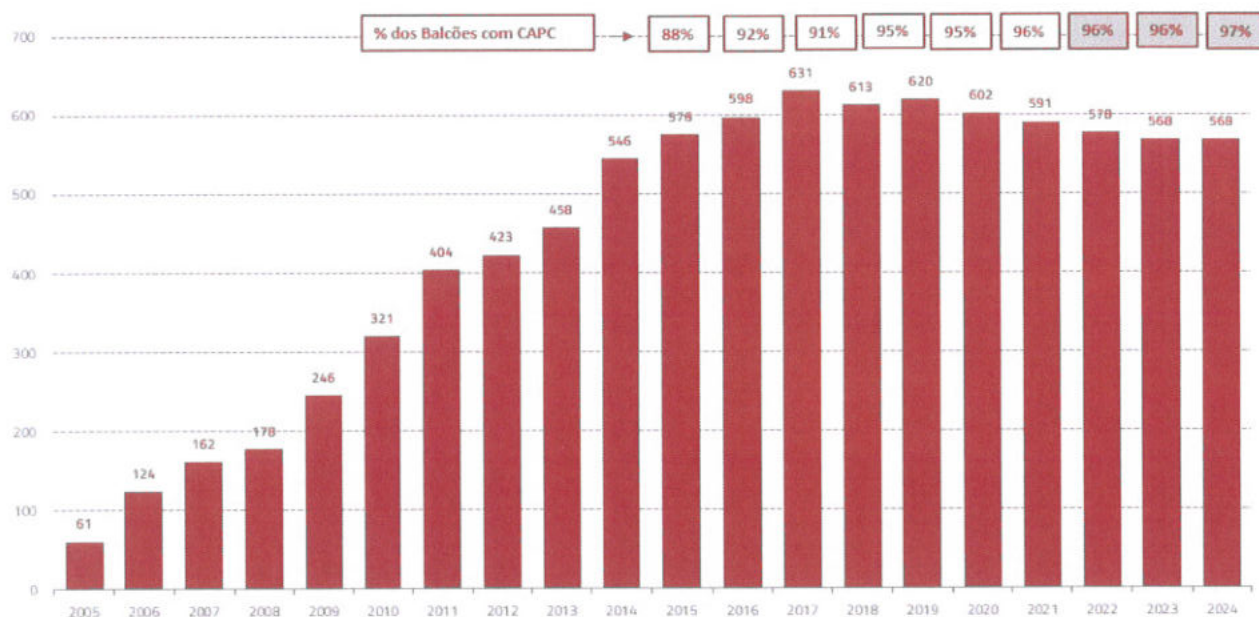


No final do seu 19.º exercício completo, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo CA Património Crescente tinha **22.611 participantes**.

Evolução do número de Participantes



É de destacar que o Fundo tem subscritores em 96,5% dos 587 balcões da rede Crédito Agrícola Mútuo, o que revela o dinamismo da rede na sua colocação:

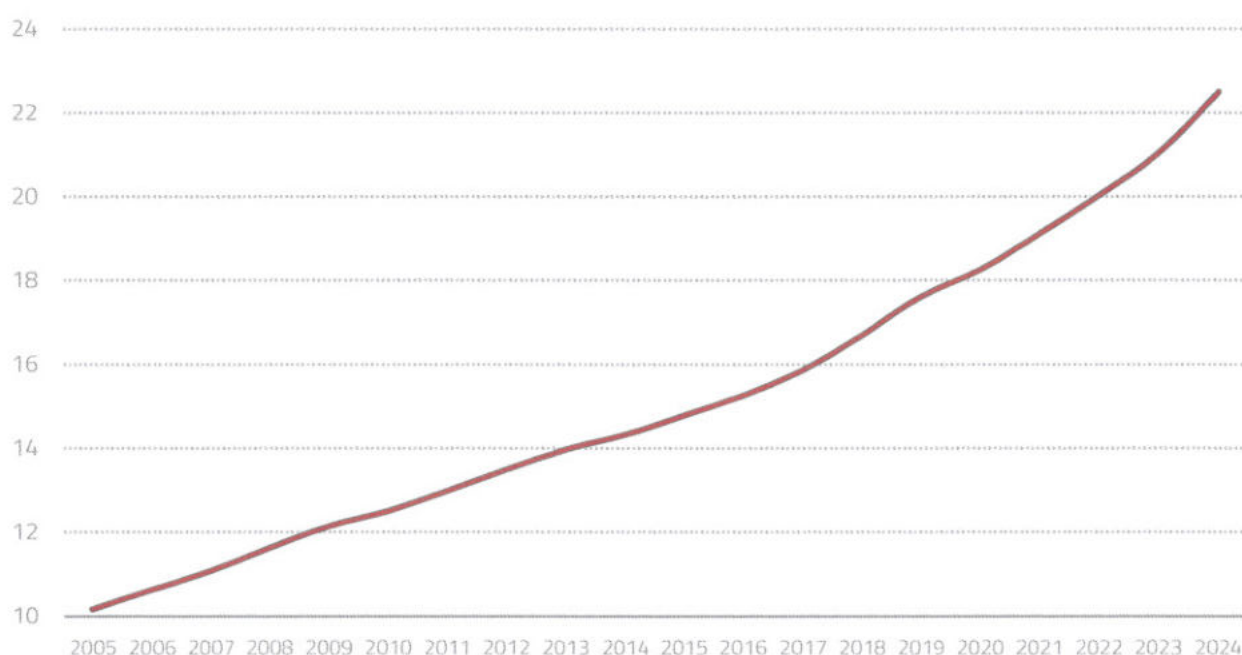


No entanto e apesar do dinamismo da rede comercial, a classificação como produto complexo realizada pela Caixa Central de Crédito Agrícola em finais de 2023, teve impacto no número de novos participantes e consequentemente no crescimento das subscrições. Esta classificação, implica um processo de adequação dos investidores antes das subscrições e o próprio desadequado com a realidade dos participantes a que o fundo se destina.

No ano em que historicamente o Fundo apresentou a sua melhor rentabilidade quer absoluta e quer relativa face a produtos alternativos foi, paradoxalmente, o ano em que pela primeira vez o acumulado das subscrições foi menor que o total dos resgates devido a uma quebra de mais de 40% das subscrições. Esta classificação foi totalmente extemporânea, dado estava previsto que o novo regulamento que enquadra a atividade de gestão de fundos de investimento, eliminasse o período mínimo de permanência de 12 meses, período este que foi a justificação para que o Fundo passasse a ser considerado complexo. Com a publicação em 29 de dezembro do Regulamento do Regime da Gestão de Ativos, veio-se a confirmar a eliminação do período de permanência, sendo que, no entanto, esta classificação manteve-se durante todo o ano de 2024. Não tendo sido alterada ainda, prevê-se assim que o resultado comercial de 2025 esteja em linha com o de 2024 se não houver qualquer alteração como tem sido recorrentemente solicitado pela Sociedade Gestora.

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

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

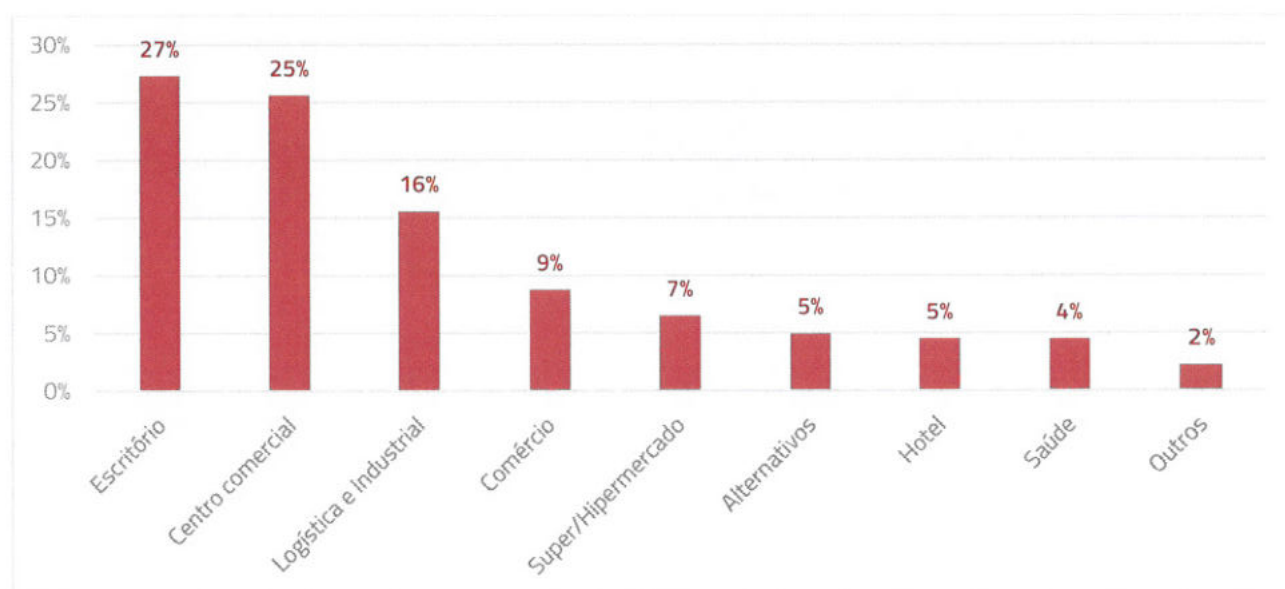


Atividade do CA Patrimônio Crescente em 2024

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 Patrimônio Crescente**, concluiu o seu 19.º exercício completo, com 144 imóveis no seu portefólio, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era, em 31 de dezembro de 2024, a seguinte:



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

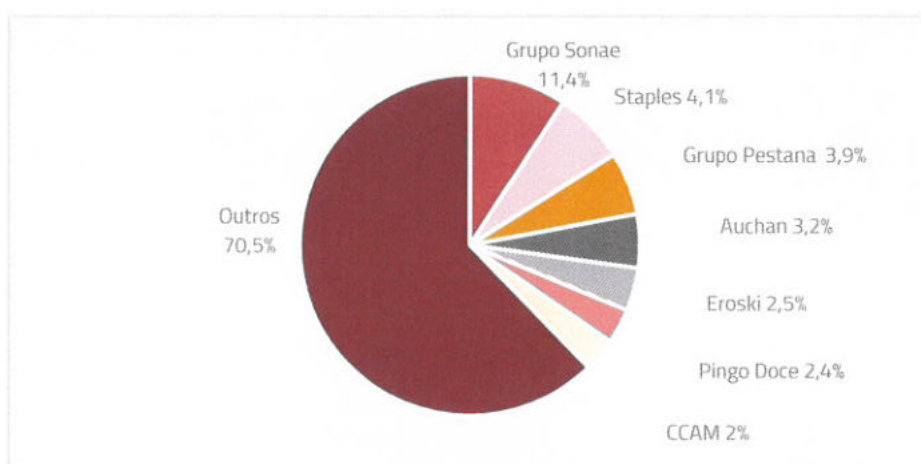
Inquilinos

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, o AKI, a Eroski, o Auchan, o Pingo Doce, entre outros.

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



Contratos Longos

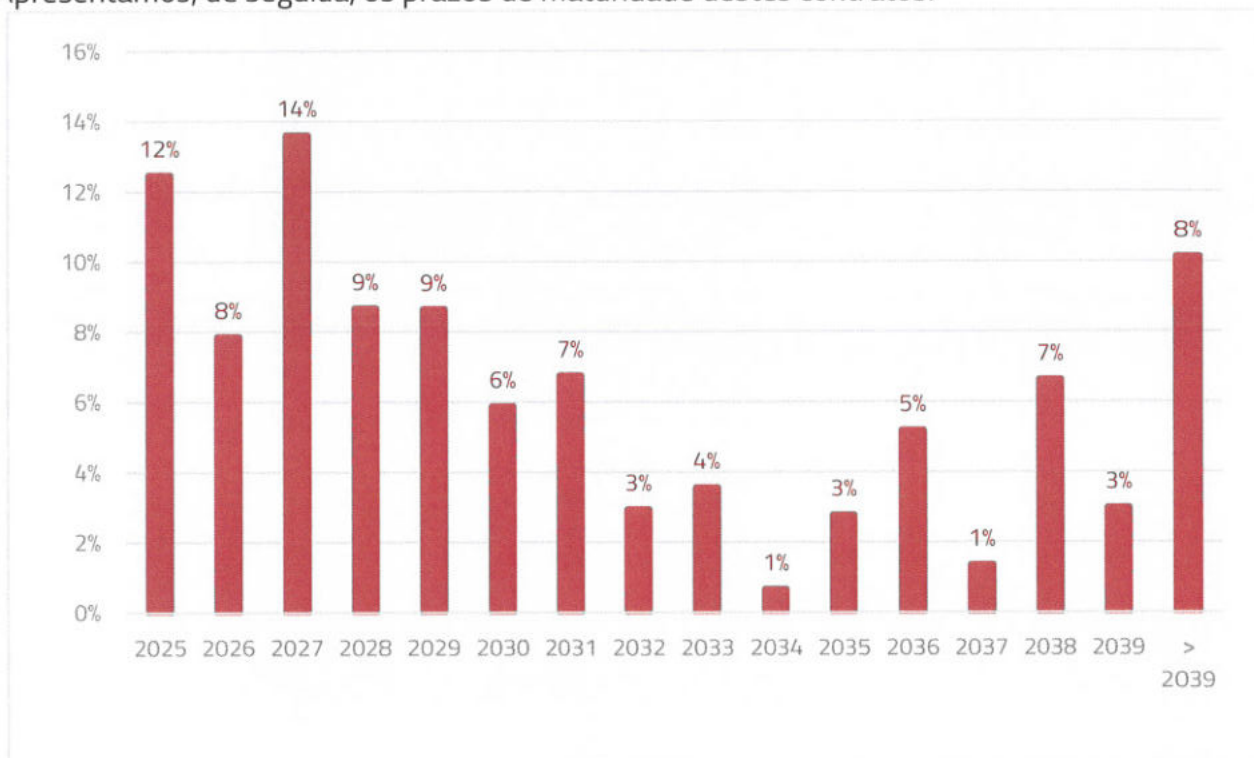
Como política genérica, o Fundo procura estabelecer **contratos com duração superior a 5 anos**, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas.

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

L-

0 h
S
A
A

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

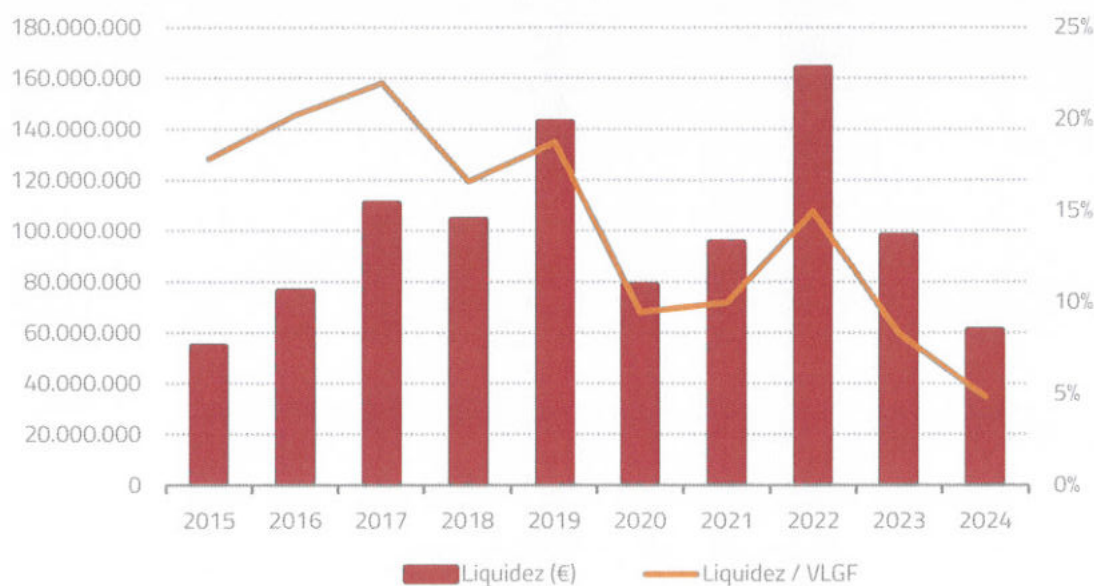


Gestão Prudente da Liquidez

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

Em 2024 manteve-se a prudência do Fundo, dada a maior incerteza do quadro económico, tendo o Fundo encerrado o ano com um rácio de 4,8% (Liquidez/VLG), correspondendo a cerca de 61 milhões de euros.

No tocante à liquidez, apesar dos €61 Milhões referidos anteriormente, o rácio de liquidez apresentou um valor historicamente baixo, devido às consequências da classificação como complexo, que interferiu na dinâmica dos saldos entre as subscrições e os resgates do Fundo conforme exposto anteriormente. Não obstante o valor absoluto elevado de liquidez mantido pelo Fundo, tendo por base a gestão prudencial efetuada pela Square, continuar-se-ão a implementar medidas para que em termos de rácio o fundo mantenha os valores apresentados historicamente.



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

No decorrer do exercício de 2024, os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo representaram um investimento de aproximadamente 16 milhões de euros, e foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Tipo Transação	Data Transação	Valor Transação
Durana, Alava	08-03-0484-00-0001-0001-JQ	Compra	07-03-2024	8.103.004,00
Avª Duque de Loulé 50	HEALTH CLUB	Compra	13-03-2024	8.000.000,00
Água Longa	Terreno Água Longa	Compra	04-10-2024	260.000,00
Total				16.363.004,00

Quanto aos desinvestimentos imobiliários realizados pelo CA Património Crescente no decorrer do exercício de 2024, estes foram os seguintes:

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

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação
Av. Andalucia	3349503QA4434G0061FB	15-01-2024	2.100.000,00
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	Estab. 3	01-03-2024	420.000,00
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	Carregado	19-03-2024	230.000,00
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C - Alfena	1º de Maio - Alfena	24-04-2024	110.000,00
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	Oliveira do Bairro	29-05-2024	155.000,00
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	Quinta da Beloura	24-07-2024	215.000,00
Rua da Jangada de Pedra, nºs 2,2A e 2B	A	19-12-2024	11.115.000,00
Total			14.345.000,00

Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado maioritariamente em depósitos a prazo. Em 31 de dezembro de 2024, o montante em **depósitos à ordem** ascendia a **20.918 milhares de euros** (2023: 1.799 milhares de euros) e as **aplicações a prazo** totalizavam **39 milhões de euros** (2023: 95 milhões de euros).

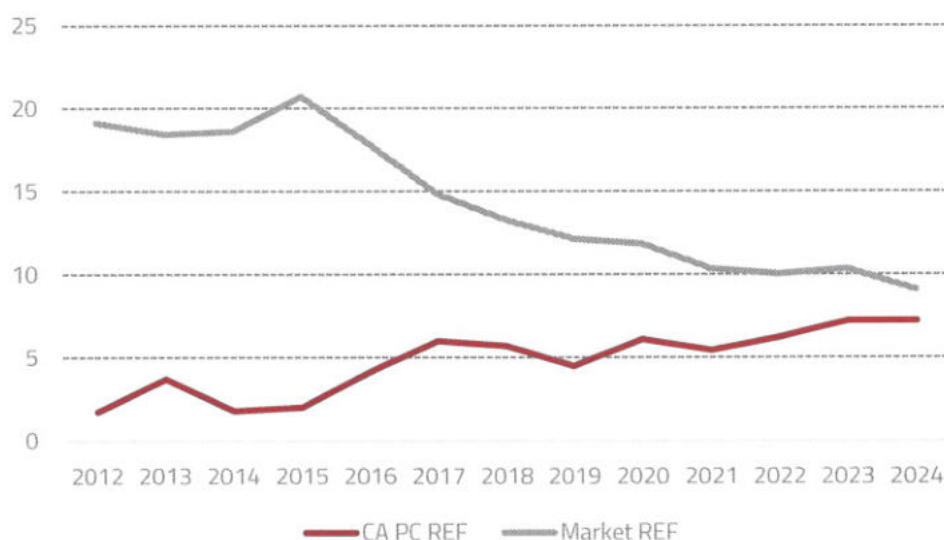
Como resultados desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

- **Valor Líquido Global do Fundo** a 31 de dezembro de 2024: **1.262 milhões de euros**. Este valor representa uma **quota de mercado** de cerca de **28%** (2023: **28%**) dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da CMVM, e um **crescimento de 6%** 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, tendo este ano tido a sua melhor rendibilidade de sempre (6,89%).



- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 90,4% / 9,6% (2023: 91,8% / 8,2%);
- *Vacancy Rate* a 31 de dezembro de 2024: 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

2024 foi um ano em que se sentiu algum alívio nesta área comparativamente aos anos anteriores, dado que, apesar de termos sentido o alívio da inflação, a guerra na Ucrânia continua sem fim à vista, bem como se mantêm as tensões no Médio Oriente.

Passando para a realidade nacional, apesar do sinal positivo obtido pela aprovação do Orçamento do Estado, as condições políticas continuam num equilíbrio precário, ainda mais com os “casos” que vão surgindo quase diariamente na Comunicação Social e que afetam praticamente todos os partidos com assento parlamentar, erodindo assim a confiança dos cidadãos no sistema em que vivemos há pouco mais de 50 anos.

Na gestão do Fundo, voltou-se a promover o reforço e o 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.

Naturalmente, o facto de não ter havido constrangimentos para que o valor do aumento das rendas para 2024 acompanhasse a inflação foi também um aspeto importante na performance do Fundo.

As vendas realizadas durante o ano tiveram como objeto imóveis de reduzida dimensão no valor total da carteira ou imóveis que estavam a apresentar uma rentabilidade inferior à esperada, dando todos eles origem a mais-valias. Pelo meio, e apesar de os níveis de investimento terem sido inferiores aos dos anos transatos, o Fundo adquiriu dois ativos um em Portugal e outro em Espanha.

Estes movimentos permitem ao Fundo encarar o futuro próximo com uma maior diversificação geográfica e setorial 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 reforço do bom desempenho que o Fundo **CA Património Crescente** apresentou no final do ano, com uma rentabilidade de 6,89%.

ESG (*Environmental, Social and Governance*)

De acordo com o expresso 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.

5. Perspetivas para 2025

As perspetivas económicas para 2025 são melhores do que no início do ano anterior, dado que a evolução da inflação e da política monetária seguida pelos bancos centrais no que concerne às taxas de juro, tem sido no sentido de uma diminuição das mesmas, que prevemos menos exacerbada durante este ano do que no transato, mas ainda assim significativa.

Isto leva-nos também a crer que os níveis de investimento a realizar em 2025 serão mais consonantes com o histórico do Fundo. Quanto aos critérios de investimento, este manter-se-á fiel à sua disciplina quanto à relação risco/retorno, procurando maximizar a aplicação da sua liquidez em novas oportunidades que cumpram todos os critérios definidos relativamente à solidez do retorno esperado.

Continuará também o movimento de expansão ibérica, reforçando a presença do Fundo no país vizinho. Para tal, prossegue o esforço na procura de oportunidades neste mercado, com o alargar de contactos e análise de potenciais operações.

Quanto a rendibilidades, e dado que o valor de aumento das rendas para este ano é significativamente inferior ao do ano transato (2,16% em 2025 vs 6,94% em 2024) contamos que os valores das mesmas voltem a estar mais em linha com as dos anos anteriores a 2024.

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.

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

Considerações Finais

No 19º 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 14 vezes consecutivas** o prestigiado **prémio MSCI** do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e onze vezes nacional);

- **19 anos consecutivos de rendibilidade positiva;**
- **Reforço do processo de internacionalização**, após a aquisição de mais 1 imóvel 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 19.º aniversário como o **maior Fundo imobiliário ibérico aberto**.

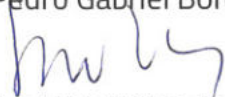
Uma especial palavra de apreço ao Crédito Agrícola e seus responsáveis, a quem se deve parte importante dos resultados alcançados.

Lisboa, 23 de maio de 2025

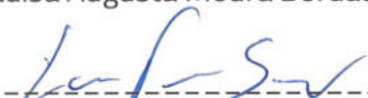
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



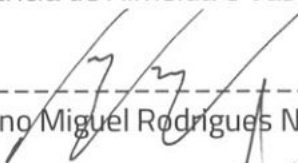
(Luísa Augusta Moura Bordado)



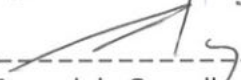
(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



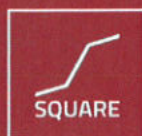
Asset Management

h
i
p
A

ANEXO A0

Relatório de Gestão - Sustentabilidade





SQUARE ASSET MANAGEMENT

DIVULGAÇÃO PERIÓDICA PARA OS PRODUTOS FINANCEIROS REFERIDOS NO ARTIGO 8. O , N. OS 1, 2 E 2-A, DO REGULAMENTO (UE) 2019/2088 E NO ARTIGO 6. O , 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 significativamente qualquer objetivo ambiental ou social e as empresas beneficiárias do investimento respeitem práticas de boa governação.

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.

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

Identificador da entidade jurídica: 894500175HRXB2LGMS26

Características ambientais e/ou sociais

Este produto financeiro prosseguiu um objetivo de investimento sustentável? [Assinalar e preencher, conforme necessário, devendo o valor percentual representar os investimentos sustentáveis]

☒ Sim	☒ Não
☐ Realizou investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental: ___% ☐ em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE ☐ em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE	☐ Promoveu características ambientais/sociais (A/S) e, apesar de não ter como objetivo a realização de um investimento sustentável, consagrou uma percentagem mínima de ___% a investimentos sustentáveis ☐ com um objetivo ambiental em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE ☐ em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE ☐ com um objetivo social
☐ Realizou investimentos sustentáveis com um objetivo social: ___%	☒ Promoveu características A/S, mas não realizou quaisquer investimentos sustentáveis

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

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



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

governança 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 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 2024	Cobertura
Certificados Energéticos - A a B- (em %)	53%	90%
GEE (toneladas CO2/ano)	32559	90%
Exposição a combustíveis fósseis	3,7%	100%

...e em relação a períodos anteriores?

Indicadores de Sustentabilidade	31 Dezembro 2023	Variação (2024)	Cobertura	Variação (2024)
Certificados Energéticos - A a B- (em %)	54%	(1%)	90%	0%
GEE (toneladas CO2/ano)	32267	292,53	90%	0%
Exposição a combustíveis fósseis	4%	(0,3%)	100%	0%

Quais foram os objetivos dos investimentos sustentáveis que o produto financeiro alcançou 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.

Por que razão é que os investimentos sustentáveis que o produto financeiro realizou em parte não prejudicam significativamente qualquer objetivo de investimento sustentável do ponto de vista ambiental ou social?

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

h-

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.

h
A

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

+

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.

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? 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.

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 este produto financeiro teve em conta os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?

Indicadores aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários

Indicador negativo de sustentabilidade		Métrica	Impacto a 31.12.2024	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	3,7%	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	38%	Considerando que 53% são ativos eficientes e 10% são ativos isentos. A informação foi recolhida através da Certificação Energética 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)	32559	Foi considerada 90% da carteira. A informação foi recolhida através da Certificação Energética dos Edifícios



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

Quais foram os principais investimentos deste produto financeiro?

Investimentos mais avultados	Setor	% de ativos	País
1. CAPC-193	Retalho	0,72%	Portugal
2. CAPC-192	Logística	0,66%	Espanha
3. CAPC-73-2	Terreno	0,00067%	Portugal

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 2024 a dezembro de 2024 (com dados a 31 de Dezembro de 2024).

Os investimentos realizados ao longo do ano de 2024 representam 1,37% do total da carteira de ativos imobiliários.



A alocação dos ativos descreve a percentagem dos investimentos em ativos específicos.

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.

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.

Para cumprir a taxonomia da EU, 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 financeiro usados para obter as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro

Em que setores económicos foram realizados os investimentos?

Os principais investimentos realizados em ativos imobiliários nos setores de retalho, industrial & logística e terreno.



Em que medida estiveram 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 UE¹?

Sim: Gas Fóssil Energia nuclear

☒ Não

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.

¹ 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 foi a percentagem 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.

Comparar a percentagem de investimentos alinhados com a taxonomia da EU com os investimentos realizados em períodos de referência anteriores.

Não aplicável.



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 foi a percentagem 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 sua finalidade, e foram aplicadas as salvaguardas mínimas em matéria ambiental ou social?

Não aplicável.



Que medidas foram tomadas para alcançar as características ambientais e/ou sociais durante o período de referência?

A atividade da Square prende-se com a gestão de organismos de investimento alternativo imobiliário (adiante designados por "Fundos") que detêm exclusivamente, como "ativos imobiliários", imóveis. Nenhum Fundo gerido pela Square detém unidades de participação noutros fundos ou participações sociais (quotas ou ações) noutras sociedades.

Assim, a Square não acompanha qualquer entidade (Fundos ou Sociedades) que seja participada pelos Fundos que gere. Consequentemente, e porque não existem tais relações de envolvimento nos termos do artigo 3.º-G da Diretiva 2007/36/CE (diretiva aplicável à detenção de participações em sociedades cotadas), a Square não tem definida uma política de envolvimento na aceção da referida diretiva (atividades de envolvimento de acionistas da sociedade gestora nas sociedades emittentes de ações/outros instrumentos financeiros). Contudo, no decurso da sua atividade a Square poderá desenvolver a sua atual Política de Envolvimento, passando a incluir, assim que se mostre necessário, as matérias referentes ao exercício dos direitos de voto.

Uma vez que os impactos das políticas de sustentabilidade da Square se refletem ao nível dos imóveis detidos pelos Fundos por si geridos, a Square procura manter um diálogo construtivo com os seus stakeholders, avaliando riscos e oportunidades em conjunto, e encorajando-os a melhorar a performance ambiental e/ou social dos imóveis. Neste sentido, a Square tem vindo a sensibilizar os seus stakeholders sobre a sua estratégia ESG nos termos da sua Política de Envolvimento, com o objetivo de promover o progresso conjunto nestas matérias, incentivando o desenvolvimento de

h-
S
A
A

ações como medidas de transição energética e redução de CO2 (nomeadamente a instalação de equipamentos fotovoltaicos nos imóveis e de carregadores elétricos), realização de obras de adaptação e melhoria dos imóveis com preocupações de sustentabilidade. Igualmente, a incorporação de cláusulas verdes nos contratos com os arrendatários, assegura a divulgação das políticas e prioridades ESG da Square, bem como a transmissão de informação relevante relativa aos principais impactos negativos ou outros indicadores ESG relativos aos ativos imobiliários em questão.

Quando não houver redução dos principais impactos negativos durante mais de um período de reporte, a Square poderá definir um plano de ação, que pode incluir, entre outros, a implementação de novas medidas com vista à redução do peso ambiental dos imóveis do portfólio do Fundo que promovam 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.

Qual o desempenho deste produto financeiro comparativamente ao índice de referência?

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

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

Não aplicável.

Qual foi o desempenho deste produto financeiro relativamente aos indicadores de sustentabilidade que determinam o alinhamento do índice de referência com as características ambientais ou sociais promovidas?

Não aplicável.

Qual foi o desempenho deste produto financeiro comparativamente ao índice de referência?

Não aplicável.

Qual foi o desempenho deste produto financeiro comparativamente ao índice geral de mercado?

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.





[Handwritten signature]



Asset Management

L
8/8/6
★
A

Balanço





Asset Management

Demonstração dos Resultados



Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Patrimônio Crescente

(Valores em Euros)

31-12-2024

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	Notas	Período	Código	Designação	Notas	Período
			2023				2023
			2024				2024
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e Custos Equiparados				Juros e Proveitos Equiparados			
711...718	De Operações Correntes		20.180	812	Da Carteira de Títulos e Participações	14.8	-
	COMISSÕES			811+818	Outros, de Operações Financeiras	14.8	1.863.751
722	Da Carteira de Títulos e Participações		66.836				
723	Em Ativos Imobiliários	14.4	558.395				
724+...+728	Outras em Operações Correntes	14.4	17.551.061				
			14.652.408				
PERDAS OP.FINANCEIRAS E AT.IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OP.FINANCEIRAS E AT.IMOBILIÁRIOS			
733	Em Ativos Imobiliários	14.5	13.428.772	833	Em Ativos Imobiliários	14,5 e 14,8	32.860.982
731+738	Outras, em Operações Correntes		-	831+838	Outras, em Operações Correntes		-
	IMPOSTOS						
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	14,6	125.870		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7412+7422	Impostos Indirectos	14,6	1.322.282	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14,8	8.071.774
7418+7428	Outros Impostos	14,6	1.897.555	852	De Provisões para Encargos	14,8	47.317
							5.445
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14,8	98.362.960
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	6.530.940		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14,8	832.430
752	Provisões para Encargos	11	310.621	87			220.328
					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		142.184.570
							127.503.316
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14,7	21.828.952				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		6.748				
			104.924				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
			63.626.806				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
781	Valores Incobráveis	14,9	-	881	Recuperação de Incobráveis	14,9	-
782	Perdas Extraordinárias		767.420	882	Ganhos Extraordinários	14,9	14.880
783	Perdas de Exercícios Anteriores		-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14,9	4.648.248
784...788	Outras Perdas Eventuais	14,9	1.213.490	884...888	Outros Ganhos Eventuais	14,9	23.776
		14,9	71.635				1.530
			2.202		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		4.686.904
			1.964.723				2.291.913
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	81.959.543	66	Resultado Líquido do Período (se<0)		-
			56.054.480				
TOTAL				TOTAL			
			146.871.474				146.871.474
			129.795.229				129.795.229
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
(Bx2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		260.822	D-C	Resultados Eventuais		3.401.779
(Bx3)-(Bx)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários	(45.430)	70.358.345	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		82.085.413
B-A+742	Resultados Correntes	95.407.823	55.727.291	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		81.959.543
		78.683.634					56.054.480

Lisboa, 23 de maio de 2025

Quotabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(ICC nº 26398)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Demonstração dos Fluxos Monetários



h-
h

Demonstração dos Fluxos Monetários

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2024	
	Período 2024	Período 2023
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação	48.426.703	83.755.210
Comissões de resgate	102.257	99.018
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	53.920.608	51.927.767
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(5.391.648)	31.926.461
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	14.303.000	6.833.000
Rendimento de ativos imobiliários	116.617.713	101.777.431
Adiantamento por conta de venda de ativos imobiliários	232.808	42.000
Outros recebimentos de ativos imobiliários	15.798	1.338.893
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	108.395.806	146.323.004
Grandes reparações em ativos imobiliários	-	2.697.641
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	26.470.255	27.087.688
Outros pagamentos de ativos imobiliários	68.656	302.475
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(3.765.398)	(66.419.484)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
Recebimentos		
Venda de títulos	-	19.668.361
Juros e proveitos similares recebidos	-	331.744
Pagamentos		
Compra de títulos	-	14.791.003
Taxas de corretagem	-	41.381
Outras taxas e comissões	1.135	7.181
Fluxo das operações da carteira de títulos	(1.135)	5.160.540
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	2.955.766	492.895
Outros recebimentos correntes	134.616	31.298
Pagamentos		
Comissão de gestão	12.162.526	11.445.852
Comissão de depósito	3.013.040	2.821.407
Comissão de Performance	-	4.084.745
Impostos e Taxas	14.883.188	20.124.135
Outros pagamentos correntes	113.562	73.151
Fluxos das operações de gestão corrente	(27.081.934)	(38.025.097)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Pagamentos		
Outros pagamentos de operações eventuais	34.031	-
Fluxo das operações eventuais	(34.031)	-
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(36.274.146)	(67.357.580)
Disponibilidades no início do período.....(B)	96.682.507	164.040.087
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	60.408.361	96.682.507

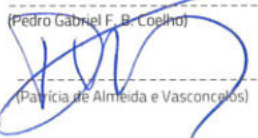
Lisboa, 23 de maio de 2025

O Contabilista Certificado

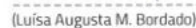

(Vanda Saraiva)

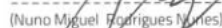
(CC n.º 26398)

A Administração


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Luísa Augusta M. Bordado)


(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)


(Luís Fernão M. Torres Souto)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Asset Management

ANEXO ÀS

Demonstrações Financeiras

h
i
+
P

L - F.
L
X
A
E
A

CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(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.

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 para a 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.

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.

L - R.
L
S
D
A

Unidades de Participação

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

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

Quanto aos resgates da classe B, a periodicidade será:

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

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

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

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

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

c) 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.

d) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

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)
Terrenos Urbanizados			
Sobradelo - Agua Longa	280.686	283.650	2.964
Subtotal – Terrenos Urbanizados	280.686	283.650	2.964
Construções acabadas			
Lisboa - Rua Castilho, n.º 233 - 1 fração	27.240.400	27.240.400	-
Lisboa - Rua Pascoal de Melo, n.º 47 - 1 fração	1.857.450	1.857.450	-
Loures - Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39 - 2 frações	2.363.500	2.363.500	-
Figueira da Foz - Murraceira, Gala - 1 fração	1.109.300	1.109.300	-
Albufeira - Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	104.500	104.500	-
Valongo - 50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - 1 fração	3.429.500	3.429.500	-
Torres Vedras - Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	332.400	332.400	-
Alenquer - Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.946.500	1.946.500	-
Reguengos de Monsaraz - Carapetal - 1 fração	1.902.500	1.902.500	-
Batalha - Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C - 1 fração	171.550	171.550	-
Mealhada - Av. da Quinta da Nova, n.º 47 - 1 fração	159.500	159.500	-
Vila Nova de Gaia - Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - 1 fração	2.313.000	2.313.000	-
Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbrões - 1 fração	8.362.500	8.362.500	-
Moita - Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A - 1 fração	134.500	134.500	-
Aveiro - Estrada Nacional n.º 230, no Gaveto com a Rua da Boavista - 1 fração	275.000	275.000	-
Palmela - Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	2.884.500	2.884.500	-
Torres Novas - Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	7.025.500	7.025.500	-
Vila Nova de Gaia - Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15 - 1 fração	7.669.500	7.669.500	-
Peniche - Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	9.492.500	9.492.500	-
Vila Franca de Xira - Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 2 frações	2.080.000	2.080.000	-
Rio Maior - Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	9.386.500	9.386.500	-
Setúbal - Av. do Rio Tejo, Lote 3 - 1 fração	1.054.500	1.054.500	-
Lisboa - Quinta dos Inglesinhos - 1 fração	271.750	271.750	-
Oeiras - Tagus Park - 2 frações	1.410.000	1.410.000	-
Vila do Conde - Rua do Bairro Novo, n.º 230 - 1 fração	3.629.625	3.629.625	-
Vila do Conde - Rua Pedro Dias n.º 25 - 1 fração	7.768.750	7.768.750	-

L - B. J. h E. A.

			continuação
Torres Novas - Cova do Minhoto - 1 fração	2.961.200	2.961.200	-
Oeiras - Virgin Oeiras - 1 fração	10.706.600	10.706.600	-
Gondomar - Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 2 frações	6.076.500	6.076.500	-
Vila Nova de Gaia - Alameda da Bela Vista, n.º 89 - 2 frações	3.267.000	3.267.000	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 401 - 1 fração	1.221.100	1.221.100	-
Oeiras - Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9 - 1 fração	19.190.350	19.190.350	-
Porto - Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 2 frações	3.095.000	3.095.000	-
Porto - Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.172.500	2.172.500	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113 - 2 frações	2.933.900	2.933.900	-
Cascais - Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 2 frações	1.242.750	1.242.750	-
Santo Tirso - Rua de São Roque, n.º 70 - 1 fração	10.386.950	10.386.950	-
Moita - Estrada Nacional, n.º 11 - 1 fração	8.617.500	8.617.500	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 572 - 1 fração	1.309.300	1.309.300	-
Palmela - Melgaços, E. N. 252 - 1 fração	4.084.500	4.084.500	-
Lisboa - Av. Berna, n.º 24 - 93 frações	20.159.500	20.159.500	-
Vila Franca de Xira - Quinta da Ônia, Estrada Nacional 1 - Km 29 - 1 fração	4.548.000	4.548.000	-
Vila do Conde - Varziela - Beches - 1 fração	3.125.850	3.125.850	-
Lagoa - Hotel - Apartamentos Pestana Viking - 1 fração	20.632.000	20.632.000	-
Lisboa - Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C - 1 fração	25.298.850	25.298.850	-
Coimbra - Coimbra Retail Park - 1 fração	18.156.500	18.156.500	-
Funchal - Hotel Regency Palace - 2 frações	28.362.500	28.362.500	-
Santana - Quinta do Arco - 4 frações	3.729.500	3.729.500	-
Lisboa - Torre de São Gabriel - 1 fração	5.185.500	5.185.500	-
Braga - Lugar da Ventosa ou Misericórdia - 1 fração	4.829.800	4.829.800	-
Sintra - Sintra Business Park - 1196 frações	35.721.975	35.721.975	-
Oeiras - Quinta da fonte - Edifício Q60 - 6 frações	12.570.450	12.570.450	-
Oeiras - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 7 frações	12.021.700	12.021.700	-
Oeiras - Rua do Proletariado, n.º 4 - 1 fração	6.785.450	6.785.450	-
Maia - Rua de Florentino Lessa, n.º 106 - 1 fração	1.390.150	1.390.150	-
Almada - Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A - 1 fração	2.621.000	2.621.000	-
Lisboa - Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10 - 1 fração	4.871.000	4.871.000	-
Montijo - E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado - 1 fração	1.330.500	1.330.500	-
Barcelos - Lugar de Mereces, EN 205 - 1 fração	1.179.650	1.179.650	-
Palmela - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre - 1 fração	1.300.000	1.300.000	-
Braga - Lugar de Bretas - Vale de Lamações - 1 fração	2.668.850	2.668.850	-
Penafiel - Av. de Mouta - 1 fração	1.615.250	1.615.250	-
Porto - Estrada da Circunvalação, n.º 12437 - 1 fração	3.021.500	3.021.500	-
Caldas da Rainha - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira - 1 fração	1.469.500	1.469.500	-
Santa Maria da Feira - Gândara - 1 fração	1.036.950	1.036.950	-

continuação

Cascais - Salgadas - 1 fração	3.708.500	3.708.500	-
Santarém - Bida de S. Domingos, Lote 1 - 1 fração	1.389.000	1.389.000	-
Évora - Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim - 1 fração	2.111.500	2.111.500	-
Setúbal - Cruz de Peixe - 1 fração	1.396.500	1.396.500	-
Torres Vedras - Bairro Rabão - 1 fração	1.244.000	1.244.000	-
Valongo - Lugar de Solgidro - 1 fração	1.029.750	1.029.750	-
Viana do Castelo - Edifício Rotunda, Lugar de S. João - 1 fração	1.208.850	1.208.850	-
Vila Nova de Gaia - Rua Florinda Gomes, n.º 539 - 1 fração	2.236.750	2.236.750	-
Viseu - 2ª Circular Norte de Viseu - 1 fração	783.500	783.500	-
Coimbra - Relvinha - 1 fração	1.879.500	1.879.500	-
Ermesinde - Rua Dr. Faria Sampaio, nº 260 a 300, Lote 9	1.085.850	1.085.850	-
Faro - Sítio da Má Vontade - 1 fração	3.925.000	3.925.000	-
Guimarães - Variante de Creixomil - 1 fração	2.200.300	2.200.300	-
Amarante - Alto da Lixa - 1 fração	913.400	913.400	-
Lamego - Nazes Quinta do Rabolal - 1 fração	11.607.000	11.607.000	-
Leiria - Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia - 1 fração	1.079.450	1.079.450	-
Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - 34 frações	25.222.600	25.222.600	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - 12 frações	31.000.600	31.000.600	-
Almada - Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66 - 1 fração	1.053.000	1.053.000	-
Lisboa - Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B - 1 fração	637.850	637.850	-
Almada - Praça Capitães de Abril, n.º 14 - 1 fração	570.500	570.500	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 9 frações	12.204.300	12.204.300	-
Amarante - Rua da Boavista, n.º 275 - 1 fração	3.209.650	3.209.650	-
Póvoa de Lanhoso - Rua de Ponte Pereiros, n.º 268 - 1 fração	2.717.400	2.717.400	-
Lisboa - Av. José Malhoa, Lote 1682 - 1 fração	20.772.050	20.772.050	-
Coimbra - Coimbra Shopping - 15 frações	17.988.000	17.988.000	-
Valongo - Rua Alto da Ribeira, n.º 905 - 1 fração	16.407.500	16.407.500	-
Torres Novas - Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas - 1 fração	15.240.500	15.240.500	-
Vila Nova de Gaia - Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 12 frações	7.911.000	7.911.000	-
Loures - Centro Comercial - Loures - 2 frações	57.574.800	57.574.800	-
Braga - Centro Comercial - Minho - 18 frações	28.346.000	28.346.000	-
Lisboa - Centro Comercial - Telheiras - 3 frações	43.915.000	43.915.000	-
Montijo - Montijo Retail - 1 fração	17.906.000	17.906.000	-
Alenquer - Alconchel, Limite do Lugar do Carregado - 1 fração	9.212.105	9.212.105	-
Porto - Rua do Campo Alegre, n.º 1216 - 1 fração	906.500	906.500	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B - 1 fração	73.700	73.700	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B - 1 fração	3.700.850	3.700.850	-
Lisboa - Av. Estados Unidos da América, n.º 74 - 28 frações	479.050	479.050	-
Lisboa - Edifício Smart - 17 frações	15.599.950	15.599.950	-
Amadora - Edifício AlfaPark - 1 fração	14.710.700	14.710.700	-

continuação

Lisboa - Edifício Visconde de Alvalade - 8 frações	19.789.500	19.789.500	-
Castelo Branco - Fórum Castelo Branco - 16 frações	24.192.500	24.192.500	-
Viseu - Fórum Viseu - 18 frações	45.533.500	45.533.500	-
Lisboa - Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 49 frações	13.365.500	13.365.500	-
Lisboa - Edifício Altejo - 7 frações	5.634.500	5.634.500	-
Porto - Rua Ricardo Severo, n.º 3 - 2 frações	9.156.700	9.156.700	-
Porto - Av. da Boavista, n.º 1219 - 59 frações	69.351.000	69.351.000	-
Algeciras - Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 2 frações	2.793.540	2.793.540	-
Chiclana de la Frontera - Los Gallos - 1 fração	3.844.750	3.844.750	-
Jerez de la Frontera - Urb. El Almendral n.º 10 e 11 - 6 frações	630.800	630.800	-
Mijas - Centro Comercial El Zoco - 5 frações	1.809.250	1.809.250	-
Marbella - El Rosario - 2 frações	2.444.100	2.444.100	-
Madrid - Golfo Salonica - 2 frações	3.830.050	3.830.050	-
Madrid - Ctra. Canillas, n.º 142 - 3 frações	2.656.200	2.656.200	-
Sintra - Vale Flores - Rua das Cerejeiras - 1 fração	11.361.250	11.361.250	-
Madrid - Leganés - Calle Delco - 1 fração	12.481.500	12.481.500	-
Oliveira de Frades - Zona Industrial de Oliveira de Frades - 1 fração	6.330.000	6.330.000	-
Gasteiz - Boulevard - 1 fração	5.552.850	5.552.850	-
Llodio - Llodio - 1 fração	2.048.900	2.048.900	-
Barakaldo - Barakaldo - 1 fração	4.483.050	4.483.050	-
Abadiño - Abadiño - 1 fração	3.474.850	3.474.850	-
Leioa - Artea - Artea - 1 fração	4.715.550	4.715.550	-
Leioa - Leioa - 1 fração	4.418.700	4.418.700	-
San Sebastián - Garbera - 1 fração	5.817.950	5.817.950	-
Ribadeo - Ribadeo - 1 fração	879.100	879.100	-
Pamplona - Iruña - 1 fração	3.472.550	3.472.550	-
Segovia - Segovia - 1 fração	2.904.350	2.904.350	-
Guarda Retail - Quinta da Varzea - 1 fração	13.663.000	13.663.000	-
Nazaré - Área Empresarial Valado dos Frades - 1 fração	5.868.100	5.868.100	-
Coimbra - Bairro Santa Apolónia - 1 fração	6.296.500	6.296.500	-
Vila Franca de Xira - Quinta da Piedade - 1 fração	17.044.500	17.044.500	-
Lisboa - Avenida Gago Coutinho - 1 fração	19.015.950	19.015.950	-
Vila Franca de Xira - Alfaroibeira - Vialonga - 1 fração	20.175.900	20.175.900	-
Funchal - Centro Comercial Funchal - Rua Major Reis Gomes - 109 frações	69.005.000	69.005.000	-
Murcia - Nave logística - Calle Nicolás Copérnico - 1 fração	13.065.650	13.065.650	-
Murcia - Calle Nueva Condomina 1.1 5	23.108.000	23.108.000	-
Arratzu-Ubarrundi - Durana-Alava - 1 fração	8.337.250	8.337.250	-
Oeiras - Avª Duque de Loulé 50 - 1 fração	9.071.450	9.071.450	-

			continuação
Subtotal - Construções acabadas	1.268.054.545	1.268.054.545	-
Algeciras - Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 1 fração	103.010	103.010	-
Subtotal - Direitos - Concessão	103.010	103.010	-
Adiantamentos por compra de imóveis			
Oeiras - Parque Residencial e Turístico de Miraflores, Lote 6 - 48 frações	30.000	395.450	365.450
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	395.450	365.450
Total da carteira	1.268.468.241	1.268.836.655	368.414

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	563.366.800	22.188.010	(24.876.910)	-	-	-	560.677.900
- Categoria A	138.480.940	-	(5.703.330)	-	-	-	132.777.610
- Categoria B	424.885.860	22.188.010	(19.173.580)	-	-	-	427.900.290
Diferença em subsc. e resgates	304.030.359	26.238.693	(29.174.341)	-	-	-	301.094.711
- Categoria A	2.330.834	-	(6.683.264)	-	-	-	(4.352.430)
- Categoria B	301.699.525	26.238.693	(22.491.077)	-	-	-	305.447.141
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	261.812.343	-	-	-	56.054.480	-	317.866.823
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	56.054.480	-	-	-	(56.054.480)	81.959.543	81.959.543
SOMA	1.185.264.482	48.426.703	(54.051.251)	-	-	81.959.543	1.261.598.977
Nº de unidades de participação	56.336.680	2.218.801	2.487.691				56.067.790
Valor da unidade de participação	21,0389	21,8256	21,7275				22,5013



SQUARE

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2024

	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
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.1 Terrenos										
1.1.1 Urbanizados										
Não arrendados										
Agua Longa - Rua de São Roque – 1 fração	8.549	04-10-2024	280.686	26-08-2024	280.300	26-08-2024	287.00	280.686	Santo Tirso	Portugal
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Habitação										
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 8 frações	644	21-09-2020	2.262.230	06-08-2024	2.313.000	06-08-2024	2.475.000	2.394.000	Lisboa	Portugal
Comércio										
Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	85	09-04-2008	203.272	06-08-2024	102.000	06-08-2024	107.000	104.500	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	393	31-07-2008	658.627	14-11-2024	324.800	14-11-2024	340.000	332.400	Torres Vedras	Portugal
Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.370	02-04-2009	2.118.156	06-08-2024	1.935.000	06-08-2024	1.958.000	1.946.500	Alenquer	Portugal
Carapetal - 1 fração	1.660	02-04-2009	2.101.658	06-08-2024	1.895.000	06-08-2024	1.910.000	1.902.500	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia - 1 fração	5.900	25-09-2009	10.116.092	14-11-2024	8.333.000	14-11-2024	8.392.000	8.362.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	3.525	18-12-2009	3.124.881	14-11-2024	2.849.000	14-11-2024	2.920.000	2.884.500	Palmela	Portugal
Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	5.240	18-12-2009	7.255.849	06-08-2024	6.900.000	06-08-2024	7.151.000	7.025.500	Torres Novas	Portugal
Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	5.400	07-07-2010	8.181.330	06-08-2024	9.414.000	06-08-2024	9.571.000	9.492.500	Peniche	Portugal
Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	5.400	22-07-2010	8.305.127	14-11-2024	9.314.000	14-11-2024	9.459.000	9.386.500	Rio Maior	Portugal
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 2 frações	19.344	25-05-2012	5.830.067	14-11-2024	6.050.000	14-11-2024	6.103.000	6.076.500	Gondomar	Portugal
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 2 frações	1.441	19-12-2013	3.008.160	14-11-2024	3.083.000	14-11-2024	3.107.000	3.095.000	Porto	Portugal
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.500	20-12-2013	1.719.872	06-08-2024	2.106.000	06-08-2024	2.239.000	2.172.500	Porto	Portugal

[illegible]



										continuação
Ctra. Canillas, n.º 142 - 3 frações	1.254	27-10-2021	2.111.951	06-08-2024	2.590.500	06-08-2024	2.721.900	2.656.200	Madrid	Espanha
Guarda Retail - 1 fração	11.988	28-04-2023	13.065.533	06-08-2024	13.606.000	06-08-2024	13.720.000	13.663.000	Guarda	Portugal
Centro Comercial Funchal - 28 frações	11.352	13-07-2023	42.105.142	14-11-2024	42.775.709	14-11-2024	43.121.500	42.948.604	Funchal	Portugal
Calle Nueva Condomina 1.1 5 - 1 fração	13.284	22-12-2023	22.981.249	14-11-2024	22.947.000	14-11-2024	23.269.000	23.108.000	Murcia	Espanha
Turístico										
Hotel - Apartamentos Pestana Viking - 1 fração	14.905	28-04-2016	18.069.115	14-11-2024	20.564.000	14-11-2024	20.700.000	20.632.000	Lagoa	Portugal
Hotel Regency Palace - 2 frações	36.301	27-12-2016	25.745.834	06-08-2024	28.158.000	06-08-2024	28.567.000	28.362.500	Funchal	Portugal
Quinta do Arco - 4 frações	1.689	26-06-2017	3.440.454	06-08-2024	3.705.000	06-08-2024	3.754.000	3.729.500	Santana	Portugal
Serviços										
Rua Castilho, n.º 233 - 1 fração	11.000	27-10-2005	25.951.773	14-11-2024	27.092.000	14-11-2024	27.388.800	27.240.400	Lisboa	Portugal
Rua Pascoal de Melo, n.º 47 - 1 fração	740	27-10-2005	3.500.000	14-11-2024	1.833.900	14-11-2024	1.881.000	1.857.450	Lisboa	Portugal
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C - 1 fração	124	29-07-2009	280.515	14-11-2024	168.700	14-11-2024	174.400	171.550	Batalha	Portugal
Av. da Quinta da Nova, n.º 47 - 1 fração	150	07-09-2009	356.730	14-11-2024	159.000	14-11-2024	160.000	159.500	Mealhada	Portugal
Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A - 1 fração	100	22-10-2009	204.559	14-11-2024	132.000	14-11-2024	137.000	134.500	Moita	Portugal
Estrada Nacional 230 – Alagoas – 1 fração	253	03-12-2009	456.089	14-11-2024	273.000	14-11-2024	277.000	275.000	Aveiro	Portugal
Quinta dos Inglesinhos - 2 frações	75	05-11-2010	431.928	14-11-2024	269.000	14-11-2024	274.500	271.750	Lisboa	Portugal
Tagus Park - 2 frações	750	17-12-2010	1.363.710	14-11-2024	1.395.000	14-11-2024	1.425.000	1.410.000	Oeiras	Portugal
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9 - 1 fração	12.122	25-07-2013	12.101.145	14-11-2024	19.131.000	14-11-2024	19.249.700	19.190.350	Oeiras	Portugal
Av. Berna, n.º 24 - 7 frações	4.760	23-12-2015	9.211.925	14-11-2024	15.546.000	14-11-2024	15.881.900	15.713.950	Lisboa	Portugal
Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C - 1 fração	12.380	21-06-2016	20.273.709	14-11-2024	25.200.000	14-11-2024	25.397.000	25.298.850	Lisboa	Portugal
Torre de São Gabriel - 1 fração	1.694	30-06-2017	4.718.975	14-11-2024	5.056.000	14-11-2024	5.315.000	5.185.500	Lisboa	Portugal
Lugar da Ventosa ou Misericórdia - 1 fração	1.997	18-08-2017	3.866.530	06-08-2024	4.700.000	06-08-2024	4.959.600	4.829.800	Braga	Portugal
Sintra Business Park - 654 frações	28.578	30-05-2017	11.578.647	06-08-2024	19.484.100	06-08-2024	20.271.650	19.877.875	Sintra	Portugal
Quinta da fonte - Edifício Q60 - 6 frações	4.880	25-07-2017	8.455.479	06-08-2024	12.314.000	06-08-2024	12.826.900	12.570.450	Oeiras	Portugal
Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 7 frações	5.300	25-07-2017	7.656.659	06-08-2024	11.742.000	06-08-2024	12.301.400	12.021.700	Oeiras	Portugal
Quinta da Malata, Lote 1 - 13 frações	3.486	28-12-2017	10.304.677	06-08-2024	12.179.000	06-08-2024	12.240.290	12.209.645	Portimão	Portugal
Cerro da Alagoa, lote 32 - 2 frações	1.157	28-12-2017	5.037.294	14-11-2024	6.589.000	14-11-2024	6.613.860	6.601.430	Albufeira	Portugal
Praça Capitães de Abril, n.º 14 - 1 fração	150	05-07-2018	486.621	06-08-2024	553.000	06-08-2024	588.000	570.500	Almada	Portugal
Av. José Malhoa, Lote 1682 - 1 fração	12.660	23-11-2018	21.026.410	06-08-2024	20.675.100	06-08-2024	20.869.000	20.772.050	Lisboa	Portugal

[Handwritten signatures and initials]

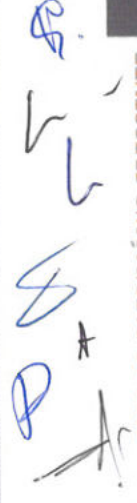
										continuação	
Coimbra Shopping - 4 frações										Coimbra	Portugal
Centro Comercial - VN Gaia - 1 fração										Vila Nova de Gaia	Portugal
Montijo Retail - 1 fração										Montijo	Portugal
Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B										Lisboa	Portugal
Edifício Smart - 6 frações										Lisboa	Portugal
Edifício Smart - 3 frações										Lisboa	Portugal
Edifício AlfaPark - 1 fração										Amadora	Portugal
Edifício Visconde de Alvalade - 8 frações										Lisboa	Portugal
Fórum Viseu - 2 frações										Viseu	Portugal
Edifício Altejo - 7 frações										Lisboa	Portugal
Rua Ricardo Severo, n.º 3 - 2 frações										Porto	Portugal
Av da Boavista, n.º 1219 - 30 frações										Porto	Portugal
Avenida Gago Coutinho - 1 fração										Lisboa	Portugal
Centro Comercial Funchal - 6 frações										Funchal	Portugal
Av.º Duque de Loulé 50 - 1 fração										Oeiras	Portugal
Industrial											
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1 - 2 frações										Loures	Portugal
Rio Mau Dorel II - 1 fração										Vila do Conde	Portugal
Alameda da Bela Vista, n.º 89 - 2 frações										Vila Nova de Gaia	Portugal
Av. José Ramos Maia, n.º 401 - 1 fração										Vila do Conde	Portugal
Rua de São Roque, n.º 70 - 1 fração										Santo Tirso	Portugal
Av. José Ramos Maia, n.º 572 - 1 fração										Vila do Conde	Portugal
Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29 - 1 fração										Vila Franca de Xira	Portugal
Varziela - Beches - 1 fração										Vila do Conde	Portugal
Sintra Business Park - 1 fração										Sintra	Portugal
Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66 - 1 fração										Almada	Portugal





F. ~~Q~~
h
G A
A

											continuação
Virgin Oeiras - 1 fração	4.000	30-07-2012	13.114.905	06-08-2024	10.272.000	06-08-2024	11.141.200	10.706.600	Oeiras	Portugal	
Av. Berna, n.º 24 - 59 frações	738	23-12-2015	896.283	14-11-2024	1.099.400	14-11-2024	1.133.400	1.116.400	Lisboa	Portugal	
Sintra Business Park - 17 frações	218	24-02-2022	57.679	06-08-2024	46.750	06-08-2024	47.600	47.175	Sintra	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1 - 1 fração	534	28-12-2017	1.571.831	06-08-2024	1.858.000	06-08-2024	1.867.337	1.862.669	Portimão	Portugal	
Cerro da Alagoa, lote 32 - 1 fração	559	28-12-2017	2.360.661	14-11-2024	3.187.000	14-11-2024	3.198.170	3.192.585	Albufeira	Portugal	
Av. Estados Unidos da America, n.º 74 - 28 frações	671	18-09-2019	457.182	14-11-2024	462.000	14-11-2024	496.100	479.050	Lisboa	Portugal	
Av.da Boavista, n.º 1219 - 2 frações	8.457	21-07-2021	5.700.831	06-08-2024	2.941.000	06-08-2024	3.087.000	3.014.000	Porto	Portugal	
Boulevard - 1 fração	3.446	28-07-2022	5.379.336	14-11-2024	5.523.000	14-11-2024	5.582.700	5.552.850	Gasteiz	Espanha	
Llodio - 1 fração	961	28-07-2022	1.903.737	14-11-2024	2.034.800	14-11-2024	2.063.000	2.048.900	Llodio	Espanha	
Abadiño - 1 fração	2.684	28-07-2022	3.350.171	14-11-2024	3.422.000	14-11-2024	3.527.700	3.474.850	Abadiño	Espanha	
Barakaldo - 1 fração	1.400	28-07-2022	4.003.729	14-11-2024	4.462.000	14-11-2024	4.504.100	4.483.050	Barakaldo	Espanha	
Artea - 1 fração	1.000	28-07-2022	4.308.426	14-11-2024	4.677.000	14-11-2024	4.754.100	4.715.550	Leioa- Artea	Espanha	
Leioa - 1 fração	2.185	28-07-2022	4.206.254	14-11-2024	4.413.000	14-11-2024	4.424.400	4.418.700	Leioa	Espanha	
Garbera - 1 fração	1.200	28-07-2022	5.218.346	14-11-2024	5.705.900	14-11-2024	5.930.000	5.817.950	San Sebastián	Espanha	
Ribadeo - 1 fração	1.498	28-07-2022	774.314	14-11-2024	861.000	14-11-2024	897.200	879.100	Ribadeo	Espanha	
Iruña - 1 fração	1.005	28-07-2022	3.362.485	14-11-2024	3.400.000	14-11-2024	3.545.100	3.472.550	Pamplona	Espanha	
Segovia - 1 fração	1.960	28-07-2022	2.830.436	14-11-2024	2.857.700	14-11-2024	2.951.000	2.904.350	Segovia	Espanha	
Centro Comercial Funchal – 1 fração	38	13-07-2023	40.281	14-11-2024	40.747	14-11-2024	41.100	40.923	Funchal	Portugal	
1.4.2. Não Arrendadas											
Habituação											
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 41 frações	2.881	21-09-2020	8.200.093	06-08-2024	10.721.000	06-08-2024	11.222.000	10.971.500	Lisboa	Portugal	
Comércio											
Al. Combatentes da Grande Guerra – 1 fração	103	11-03-2014	365.235	14-11-2024	507.000	14-11-2024	536.600	521.800	Cascais	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1 - 6 frações	217	28-12-2017	640.323	06-08-2024	755.400	06-08-2024	759.248	757.324	Portimão	Portugal	
Cerro da Alagoa, lote 32 - 1 fração	803	28-12-2017	3.369.464	14-11-2024	4.574.000	14-11-2024	4.591.350	4.582.675	Albufeira	Portugal	
Coimbra Shopping - 3 frações	824	13-12-2018	1.835.041	06-08-2024	2.071.100	06-08-2024	2.101.800	2.086.450	Coimbra	Portugal	
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 2 frações	153	30-04-2019	190.249	06-08-2024	236.000	06-08-2024	239.000	237.500	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Centro Comercial - Minho -5 frações	1.043	30-04-2019	3.409.199	06-08-2024	3.524.000	06-08-2024	3.562.500	3.543.250	Braga	Portugal	
Fórum Castelo Branco - 3 frações	1.382	30-01-2020	2.635.397	14-11-2024	2.914.000	14-11-2024	2.989.000	2.951.500	Castelo Branco	Portugal	



1.268.438.242

Q. L. E. J.

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
Caixa	-			10.770
Depósitos à Ordem	1.799.128			20.917.841
Depósitos a prazo e com pré-aviso	94.883.379	92.772.000	(148.175.629)	39.479.750
Total	96.682.507	92.772.000	(148.175.629)	60.408.361

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica Devedores por rendas vencidas e outros proveitos apresenta um saldo de 7.908.458 Euros (2023:9.936.348 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 5.822.900 Euros (2023: 7.363.733 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 2024, 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	26.079.750
	40.866.250	Hipoteca	76.182.700

A rubrica do balanço outras contas de credores apresenta o montante total de 57.915.458 euros, o qual inclui o montante 49.559.752 euros correspondentes a valores em dívida por conta de compra de imóveis (ver nota 14.2), este valor está coberto por garantias reais acima apresentadas.

Handwritten notes in blue ink: "L - 9.", "8 L", and a signature.

Nota 11 – Ajustamentos De Dívidas A Receber E Provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2024 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	7.363.733	6.530.940	(8.071.773)	5.822.900
482- Provisões para encargos	540.432	310.621	(47.317)	803.736
Total	7.904.165	6.841.561	(8.119.090)	6.626.636

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 2024 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 2024 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	1.781.050
Contratos de opções sobre imóveis	102.448.323	145.503.495
Operações sobre direitos - concessão	90.108	90.108
Valores cedidos em garantia	166.883.751	102.262.450
Valores recebidos em garantia	19.910.174	22.576.331
Total	289.782.896	272.243.434



h-
h-
h-

Em 31 de dezembro de 2024, 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.

h-
h-

A-

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	9.492.500
Av. Dr. Mário Soares	9.386.500
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.076.250
Av. José Ramos Maia, n.º 401	1.371.428
Rua de São Roque, n.º 70	10.386.950
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	28.362.500
Quinta do Arco	3.729.500
Edifício AlfraPark	16.346.572
Bairro Santa Apolónia - Coimbra	6.296.500
Quinta da Piedade - Pova de Santa Iria	17.044.500
Nave logística	13.065.650
Total	145.503.495

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:

Guarda Retail	6.175.000
Bairro de Santa Apolónia	2.646.480
Quinta da Piedade	7.683.520
Centro Comercial Funchal	37.950.000
Calle Nueva Condomina 1.15	16.762.500
Avª Duque de Loulé 50	4.965.200
Total	76.182.700



Penhor de Aplicação Financeira:

Boulevard	3.975.000
Llodio	1.406.250
Abadiño	2.475.000
Barakaldo	2.962.500
Artea	3.187.500
Leioa	3.112.500
Garbera	3.862.500
Ribadeo	561.000
Iruña	2.475.000
Segovia	2.062.500
Total	26.079.750

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:

	2024	2023
Seguros	862.461	856.244
Despesas com avaliações	359.247	367.623
Comissões de mediação imobiliária	72.449	82.670
Comparticipação Obras de Fitout	71.073	84.505
Vigilância e Segurança	28.469	47
Conservação / Reparações em imóveis	27.057	54.889
Despesas Comuns	17.105	-
Decoração - C.Comercial	16.545	-
Promoção de Publicidade	6.222	-
Outras Comissões Bancárias	5.262	16.860
Diversos	3.069	-
Taxas e Licenças	2.932	-
Higiene e Limpeza	2.904	74
Comunicação	240	-
Saude e Segurança	66	-
Condomínios	53	106.637
Imposto do selo	-	1.271
Total	1.475.154	1.570.821

14.2 Outras contas de credores

	2024	2023
Imposto sobre o rendimento	(3.234.559)	(1.593.596)
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	2.133.663	1.812.457
Valores a regularizar da compra de imóveis	49.559.752	137.699.631
Outros credores	9.456.602	9.138.005
Total	57.915.458	147.056.497

A rubrica de imposto sobre o rendimento apresenta um saldo a recuperar para o exercício de 2024, sendo o montante de (3.235.419), referente a retenção na fonte de rendimentos prediais de imóveis localizados em Espanha.

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:

	2024	2023
Rua Castilho, n.º 233	151.563	141.727
Rua Pascoal de Melo, n.º 47	7.883	7.372
Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39	13.991	13.309
Prédio Urbano Várzea do Choupal	1.674	1.635
Sítio da Quinta do Bravo	11.838	11.070
Carapetal	11.838	11.070
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C	1.126	1.053
Av. da Quinta da Nova, n.º 47	996	975
Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA	18.735	18.083
Rua do Foral, n.º 23 a 25	-	937
Rua 1º de Maio, n.º 1475 R/C	-	567
Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A	1.002	937
Estrada Nacional 230 - Alagoas	2.500	-
Volta da Pedra - Ferracinta	18.117	16.941
Olhareira - Nicho - Riachos	43.801	40.958
Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq.	-	1.061
Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote 15	40.750	40.750
Rua Projectada Nave n.º 6 e 7	14.360	9.899
Av do Rio Tejo Lote 3	6.416	6.000
Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C	-	1.106
Quinta dos Inglesinhos	1.818	1.584

continuação

Tagus Park - Barcarena	12.555	12.155
Rua do Bairro Novo, n.º 230	25.703	25.159
Cova do Minhoto	17.500	17.500
Virgin Oeiras	50.000	50.000
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742	38.089	37.236
Alameda da Bela Vista, n.º 89	21.061	20.616
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9	111.785	99.632
Parque Residencial e Turístico de Miraflores, Lote 6	1.880	1.956
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105	17.642	11.997
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172	10.881	10.174
Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113	14.720	13.674
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D	4.000	6.201
Rua de São Roque, n.º 70	64.335	64.138
Av. José Ramos Maia, n.º 572	11.341	10.605
Av. Berna, n.º 24	122.478	116.911
Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29	33.340	31.176
Varziela - Beches	21.151	19.778
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	108.906	104.718
Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C	188.494	77.962
Coimbra Retail Park	106.958	118.276
Hotel Regency Palace	155.274	151.280
Quinta do Arco	22.324	21.465
Torre de São Gabriel	30.145	29.176
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	33.584	32.156
Sintra Business Park	157.826	139.921
Quinta da fonte - Edifício Q60	56.471	62.912
Quinta da Fonte - Edifício Q61	79.062	74.966
Rua do Proletariado, n.º 4	45.306	44.418
Rua de Florentino Lessa, n.º 106	4.699	4.607
Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A	13.883	13.610
Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10	30.647	30.046
E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado	7.216	7.076
Lugar de Mereces, EN 205	5.799	5.685
Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre	4.882	4.786
Lugar de Bretas - Vale de Lameações	16.833	16.503
Av. de Mouta	10.525	10.318
Estrada da Circunvalação, n.º 12437	19.983	19.592
Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	8.959	8.783
Gândara	4.208	4.126
Salgadas	21.850	21.422

continuação

Bida de S. Domingos, Lote 1	7.291	7.148
Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim	13.835	13.564
Cruz de Peixe	6.957	6.820
Bairro Rabão	4.725	4.633
Lugar de Solgido	2.200	2.157
Edifício Rotunda, Lugar de S. João	6.175	6.054
Rua Florinda Gomes, n.º 539	14.057	13.782
2ª Circular Norte de Viseu	4.001	3.923
Relvinha	10.507	10.301
Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9	4.370	4.284
Sítio da Má Vontade	24.645	24.162
Variante de Creixomil	14.636	14.349
Alto da Lixa	2.104	2.063
Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia	5.400	5.294
Quinta da Malata, Lote 1	158.202	182.917
Cerro da Alagoa, lote 32	184.374	170.522
Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66	6.033	5.641
Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B	3.661	3.423
Praça Capitães de Abril, n.º 14	3.118	2.916
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	79.579	89.298
Av. José Malhoa, Lote 1682	122.482	119.856
Coimbra Shopping	153.045	142.706
Rua Alto da Ribeira, n.º 905	97.586	95.523
Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas	104.593	-
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia	21.020	11.938
Centro Comercial - Loures	335.139	285.593
Centro Comercial - Minho	197.088	186.425
Centro Comercial - Telheiras	191.319	157.043
Montijo Retail	130.377	129.379
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado	55.483	51.883
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	86.629	75.930
Edifício Visconde de Alvalade	137.065	132.613
Fórum Castelo Branco	236.077	237.363
Fórum Viseu	476.065	475.321
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B	9.813	12.500
Edifício Altejo	31.072	29.056

continuação

Rua Ricardo Severo, n.º 3	42.171	35.292
Av.da Boavista, n.º 1219	322.110	293.369
Av. 28 de Febrero	1.920	-
Vale Flores - Rua das Cerejeiras	67.193	62.382
Leganés	216.557	-
Zona Industrial de Oliveira de Frades	38.178	35.700
Guarda Retail	51.635	43.954
Área Empresarial Valado dos Frades	36.364	35.595
Bairro Santa Apolónia - Coimbra	40.814	38.166
Quinta da Piedade - Povia de Santa Iria	105.472	98.628
Avenida Gago Coutinho	102.466	95.816
Alfarrobeira - Vialonga	107.725	105.494
Centro Comercial Funchal	379.242	353.835
Avª Duque de Loulé 50	48.368	-
Total	6.589.864	5.821.983

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:

	2024	2023
Comissão de intermediação	558.395	1.116.770
Comissão de gestão	14.240.097	11.520.927
Comissão de depósito	3.055.964	2.880.232
Taxa de supervisão	240.000	240.000
Taxa de majoração	15.000	11.250
Comissão de corretagem	45.340	66.834
Outras comissões	-	2
Total	18.154.886	15.836.015

R.
S
L
A

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	2024	2023
Despesas de condomínio	5.030.091	5.085.031
Despesas de conservação e reparação imóveis	3.090.098	2.465.087
Gestão Operacional	2.350.301	2.165.269
Avaliações de ativos imobiliários	1.770.149	3.311.309
Vigilância e segurança	1.541.428	1.484.157
Despesas Comuns	1.462.341	1.206.404
Eletricidade	1.399.864	1.409.443
Seguros	1.287.349	1.234.090
Higiene e limpeza	1.114.627	929.774
Gestão Locativa	927.391	857.795
Promoção e Publicidade	735.334	393.726
Projetos e Estudos	352.670	340.221
Outras	255.626	600.612
Água	211.279	165.452
Decoração - C.Comercial	80.451	141.793
Auditoria	70.110	70.110
Telecomunicações	48.493	26.998
Consultoria	48.349	165.435
Contencioso e Notariado	39.100	58.298
Honorários	13.901	12.350
Total	21.828.952	22.123.354

14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2024	2023
Juros e proveitos equiparados	2.009.107	2.191.409
Ganhos em ativos imobiliários	32.860.982	29.092.823
Reversões de ajustamentos e de provisões	8.119.091	10.151.277
Rendimentos de ativos imobiliários	98.362.961	85.847.479
Outros proveitos e ganhos correntes	832.430	220.328
Total	142.184.571	127.503.316

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 2024 as aplicações em carteira venciam juros a uma taxa de compreendida entre 2,20% e 4,12% (2023: taxa compreendida entre de 0,5% e 4.12%).

h - h
S
A.

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo diz respeito na sua maioria ao valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2024 no montante total de 85.294.422 Euros (2023: 75.120.104 euros)

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2024	2023
Proveitos e Ganhos Eventuais	4.686.904	2.291.913
Custos e Perdas Eventuais	(1.285.125)	(1.964.723)
Total	3.401.779	327.190

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a proveitos de anos anteriores, integrando o montante de (i) 2.970.899 Euros (2023: 2.123.124 Euros) relacionados com rendimentos de imóveis de anos anteriores, (ii) 1.664.476 Euros (2023: 155.715) relativos a anulação de menos valias potenciais anteriormente registadas, relativas aos imóveis vendidos e (iii) 12.874 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 1.116.045 Euros (2023: 1.012.874 Euros) de perdas relacionadas com gastos de imóveis de anos anteriores e o montante de 97.444 Euros (2023: 182.227) relativos a gastos de anulação das mais valias potenciais anteriormente registadas relativas aos imóveis vendidos.

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:

	2024	2023	2022
Valor líquido da carteira de imóveis	1.261.598.977	1.185.263.982	1.096.891.732
Valor da unidade de participação	22,5013	21,0389	20,0381

L-
 A.
 L
 S
 A

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 2024, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	480.419	33.813
Fiscalização	15.377	1.530
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	136.608	10.064
Outros	1.397.842	141.171
Total	2.030.243	186.578

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2024 era o que abaixo se descreve:

	2024
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	51
Total	60



Nota 18 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2024, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 23 de maio de 2025

O Contabilista Certificado

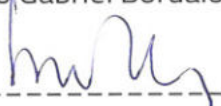


Vanda Saraiva
(CC nº26398)

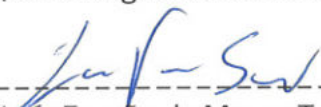
A Administração:



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



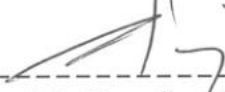
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Relatório de Auditoria

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 2024 (que evidencia um total de 1.340.355.475 euros e um total de capital do fundo de 1.261.598.977 euros, incluindo um resultado líquido de 81.959.543 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 2024 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
Valorização dos imóveis que constituem a carteira Os ativos imobiliários representam 95% do total do ativo e as valias potenciais líquidas imputadas a resultados do período contribuem em 24% para o Resultado líquido obtido. As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgados na nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, têm por base pressupostos em que a influência da conjuntura económica e financeira e a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, incluindo o reflexo dos conflitos em curso na Europa e no Médio Oriente, a que acresce a emergência de acesas disputas comerciais entre os grandes blocos económicos mundiais, poderão traduzir-se na alteração daqueles pressupostos e, consequentemente, ter impacto na valorização dos imóveis. Esta matéria foi considerada relevante para a auditoria face à materialidade dos valores envolvidos.	A nossa abordagem de auditoria nesta área incluiu os seguintes procedimentos: • Verificámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado decorrentes das avaliações periciais e averiguámos se estas cumprem os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário. • Verificámos o apuramento e registo nas contas das operações de venda de imóveis e decorrentes valias realizadas, bem como a existência e conformidade das avaliações associadas, exigidas pelas regras previstas no Regulamento do Fundo, e no RGA (Regime de gestão de Ativos); • 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; • Adotámos procedimentos analíticos para compreensão das principais variações nos valores dos ativos imobiliários e seus efeitos nos resultados do exercício e no valor dos capitais próprios do Fundo; • Verificámos as divulgações efetuadas no Relatório de Atividade e nas Contas do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos aplicáveis.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos 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;
- concluimos 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, 23 de maio de 2025

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)

✓
-
+
S
P



Asset Management