

Sh

CA Património Crescente

Fundo Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM n.º789

Sociedade Gestora e Legal Representante



SQUARE

ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Relatório de Atividades e Contas

Exercício de

2016

Índice

Relatório de Gestão	3
1. Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2016	4
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	9
3. Caracterização do Fundo CA Património Crescente	10
4. Atividade do Fundo em 2016	12
5. Perspetivas para 2017	14
Considerações Finais	14
Balanço	17
Demonstração dos Resultados	19
Demonstração dos Fluxos de Caixa	21
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2016	23
Relatório de Auditoria	42

h
h
h

Handwritten signature or initials in blue ink.

CA Património Crescente

Fundo Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM n.º789

Sociedade Gestora e Legal Representante



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Relatório de Gestão

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA PATRIMÓNIO CRESCENTE
RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2016

h
h
h

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 respetivas contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente (doravante designado CA Património Crescente), relativo ao exercício de 2016.

high

1. Enquadramento do mercado imobiliário em 2016

A economia portuguesa manteve em 2016 o seu cenário de recuperação, continuando o mercado externo e o turismo a darem um contributo decisivo para este crescimento enquanto a componente interna, evoluiu de forma menos acentuada. O investimento foi a componente mais débil do crescimento económico do país, continuando a existir fragilidade do sector financeiro, com conseqüente impacto nas condições de financiamento e do investimento privado. A taxa de desemprego continua na sua trajetória descendente pelo terceiro ano consecutivo perspetivando-se agora uma taxa abaixo dos 10%, tendo também contribuído para esta evolução a aprovação de nova legislação laboral que flexibiliza o mercado de trabalho. O défice público previsto para 2016 ficará abaixo de 3%, conseguido por um aumento da receita, por via da subida dos impostos indiretos, pelo perdão fiscal lançado no final do ano e por algumas cativações de despesa pública.

Segundo as projeções do Banco de Portugal:

- O crescimento do Produto Interno Bruto em 2016 foi de 1,2% (dados mais recentes divulgados pelo INE apontam para uma taxa de crescimento ligeiramente acima), abaixo do previsto inicialmente, prevendo-se uma aceleração para 1,4% em 2017 e 1,5% em 2018, aproximando-se da média europeia.
- O crescimento do consumo privado situou-se em 2016 nos 2,1%, apresentando uma tendência decrescente, e as exportações em 3,7%, prevendo-se que subam para 4,8% em 2017.
- O mercado de trabalho apresentou em 2016 sinais de melhoria com a diminuição da taxa de desemprego, ao redor dos 11%, prevendo-se que se mantenha a tendência decrescente em 2017 com 10,1%.
- A taxa de inflação manteve-se reduzida, embora positiva na ordem dos 0,8% em 2016, existindo no entanto a expectativa de que venha a subir nos próximos anos (1,4% em 2017 e 1,5 em 2018).

O país continua sob vigilância das instituições europeias e da DBRS, única agência financeira acreditada pelo BCE que mantém Portugal acima do nível de "lixo", prevê que o cenário macro económico de 2017 se mantenha com um crescimento económico moderado, aliado a uma contenção financeira por parte do estado.

Este ano será um ano de alguma expectativa mundial pois, após três resultados políticos inesperados, existirão eleições determinantes na Alemanha, Holanda, França e Itália, que irão testar a verdadeira união e o projeto político e económico da União Europeia, bem como a evolução das negociações e as conseqüências do processo de Brexit que constituem um grande desafio em 2017 e risco acrescido de maior protecionismo, perturbações políticas e de contágio no espaço económico europeu.

O mercado imobiliário em Portugal mostrou-se novamente ativo em 2016, destacando-se o impacto muito positivo do turismo no mercado residencial e no mercado hoteleiro, tanto a nível do volume de vendas como de evolução de preços e de novos projetos, nomeadamente de reabilitação nos centros históricos de Lisboa e Porto. A manutenção de taxas de juro historicamente muito baixas, aliada à política de expansão monetária na Zona Euro, são fatores que também têm contribuído para a aplicação das poupanças no investimento imobiliário.

Handwritten initials: P, L, B, h

Mercado de Escritórios

O volume transacionado em 2016, que contou com 201 operações equivalente a um volume total de absorção de 146.700m², ficou em linha com o ano anterior. O dinamismo da procura foi constante ao longo do ano, mas a escassez de oferta de qualidade e dimensão limitou a concretização de negócios com a consequente subida da renda prime. A Nova Zona de Escritórios foi a zona mais ativa do ano devido à disponibilidade de grandes áreas, sendo principalmente as empresas de call-centre e serviços de back-office quem mais contribuiu para tal. Este aumento da procura deveu-se essencialmente a operações de expansão de atividade empresarial e à entrada de novas empresas em Lisboa, refletindo o momento de recuperação vivido pela generalidade das empresas. A área média por operação voltou assim a aumentar.

Face a este dinamismo, em 2016 começou a surgir a conclusão de novos edifícios de escritórios, esperando-se que até 2018 a oferta aumente acompanhando o aumento da confiança dos promotores e a evolução positiva do mercado dos escritórios. Em Lisboa, a Zona Histórica e Ribeirinha estão a ganhar notoriedade perante o tecido empresarial da capital, estando em curso diversos projetos de escritórios.

Desde 2013 que a taxa de disponibilidade tem vindo a decrescer, dado o dinamismo deste segmento e da baixa promoção de edifícios novos de qualidade, levando à ocupação de escritórios que já se encontravam disponíveis há bastante tempo e que, apesar de não terem localizações prime, respondem aos requisitos da procura. O Parque das Nações foi onde a disponibilidade mais decresceu, com consequente aumento das rendas praticadas.

A consolidação do crescimento do segmento dos escritórios continuou, tal como no ano anterior, a trazer uma redução gradual dos incentivos ao arrendamento e um aumento das rendas.

O segmento dos escritórios na cidade do Porto também tem revelado algum dinamismo na procura pelas mesmas razões que em Lisboa, existindo alguns edifícios em pipeline para responder aos requisitos exigidos como é exemplo o projeto Urbo Business Centre, mantendo-se pouco acentuado o aumento das rendas na cidade (vantagem competitiva em relação à capital).

Em 2017 este segmento deverá manter o mesmo dinamismo de 2016, incentivado pela forte procura por parte de empresas internacionais de áreas de grande dimensão, que escolhem Lisboa e Porto para instalarem os seus centros de serviços partilhados. O nosso país tem-se revelado competitivo em acolher este tipo de instalações face a outras cidades europeias, não só em termos financeiros mas também em termos de qualidade de vida. Contudo a escassez de oferta pode abrandar a procura internacional, sendo o momento oportuno para a promoção de novos edifícios de escritórios ou para a reabilitação de imóveis antigos, como tem acontecido na zona ribeirinha de Lisboa.

Mercado de Retalho

O sector de retalho verificou um crescimento significativo ao longo de 2016, tanto no que respeita aos centros comerciais como ao comércio de rua. O aumento no volume de vendas do sector, impulsionado pelo incremento do turismo e também do crescimento do consumo privado, contribuiu para o acréscimo da procura por parte dos retalhistas. O sector mais forte

deste segmento continuou a ser o da restauração, seguido do sector da moda que, no entanto, sofreu uma quebra face a 2015.

Nos centros comerciais o impacto sentiu-se principalmente ao nível dos ativos prime cujas rendas subiram, mas também em alguns ativos secundários que têm feito um esforço de remodelação e reposicionamento de conceito (remodelação do centro comercial Fonte Nova, dos food-courts das Amoreiras e Mar Shopping Matosinhos). Também depois de alguns anos sem conclusão de novos centros comerciais, em 2016 foram concluídos o Nova Arcada em Braga e três retail-parks, estando previstos para 2017 e 2018 dois novos centros comerciais e a expansão do Norte Shopping.

O comércio de rua tem beneficiado muito com o forte aumento do turismo, a melhoria geral das condições económicas e da mudança de hábitos dos consumidores portugueses, mas também pela alteração da lei do arrendamento. Em Lisboa, as zonas históricas como o Chiado e a Baixa foram as que mais se destacaram, onde a disponibilidade de espaço é já baixa e as rendas prime subiram, além de alguns bairros residenciais cada vez com maior dinamismo comercial, como são exemplo Campo de Ourique e Alvalade. A zona da Avenida da Liberdade tem alguma disponibilidade pela reabilitação de diversos edifícios, e manteve uma procura elevada. O Cais do Sodré teve grande procura por parte do segmento da restauração, impulsionada pelo Mercado da Ribeira e de diversos projectos residenciais e de escritórios. O comércio de rua no Porto demonstrou também grande dinamismo em virtude do aumento do turismo, com aumentos de renda na zona de Santa Catarina (zona prime) tendo emergido novas zonas de comércio de rua nos Clérigos, Aliados e Flores/Mourinho da Silveira.

O ano de 2017 traz boas perspetivas para o retalho, com impacto direto do turismo e do investimento imobiliário. Portugal está definitivamente nos planos de expansão das marcas internacionais, além das novas marcas nacionais, que impulsionam a procura e novos projetos de ampliação dos centros comerciais. No Porto, a renovação do comércio de rua é expectável que continue e traga um alargamento das ruas comerciais para além de Santa Catarina e Clérigos, ganhando a sua envolvente uma nova vida.

Mercado industrial/logístico

O nível de confiança no sector transformador nacional em 2016 manteve a melhoria que se vem sentido ao longo dos últimos anos, mas a procura do mercado imobiliário continuou a refletir uma atividade pouco dinâmica. Os maiores negócios do ano foram a ocupação de um armazém em Loures (zona com rendas mais elevadas, juntamente com eixo Sintra-Cascais) e a ocupação do Edifício Palmela por parte de um operador logístico.

Mercado hoteleiro

O ano de 2016 foi muito positivo para o turismo, com a distinção de vários prémios e com a nossa reafirmação enquanto organizadores de grandes eventos, onde se destacou o *Web Summit*.

Do lado da procura, verificou-se o crescimento generalizado do número de dormidas no país, em todas as regiões turísticas, provenientes de diferentes mercados, tendo-se verificado não só um aumento do número de turistas mas

Handwritten initials and marks in the top right corner.

também um maior poder de compra dos mesmos, fator com impacto direto nos resultados económicos do país. Lisboa continuou a estar na moda sendo a capital europeia que apresentou o maior crescimento nas dormidas. Esta tendência de uma maior procura de Portugal enquanto destino turístico não é alheia a instabilidade vivida nos destinos turísticos concorrentes do sul do Mediterrâneo e da Ásia menor.

Do lado da oferta salienta-se a crescente qualificação e diversificação dos ativos hoteleiros. Para além da dinâmica registada ao nível da abertura de unidades de alojamento turístico tradicional, verificou-se a remodelação de unidades já em operação, de forma a se adaptarem às novas tendências e exigências do mercado. Foi também o ano da afirmação do Alojamento Local como alternativa à hotelaria tradicional, à semelhança do que se passa nos restantes países europeus, e do aumento do interesse no nosso país por parte de investidores internacionais para o desenvolvimento de tipologias diferenciadas de alojamento, como sejam também as unidades especialmente dirigidas a estudantes. Esta euforia em torno do mercado turístico nacional teve o impacto esperado ao nível do valor dos ativos, com os proprietários a exigirem yields elevadas em linha com países como Espanha, França ou Reino Unido, onde o custo de vida é maior, inviabilizando assim alguns negócios.

As perspetivas para 2017 são positivas, com a consolidação da procura e o reforço da oferta hoteleira, cada vez com maior diversidade e qualificação. O desafio passará pela estratégia de fidelização dos turistas de modo a não nos ressentirmos quando os destinos com instabilidade política voltarem a estar 'no mapa'.

Mercado residencial

Em 2016 o mercado residencial manteve-se dinâmico com a recuperação que se iniciou 2013, quando foram reintroduzidos os incentivos ao investimento e a concessão de crédito à habitação que provocaram um efeito positivo na procura internacional e doméstica, beneficiando todas as zonas de Lisboa. A procura internacional dirigiu-se especialmente para a Avenida da Liberdade, Chiado e Príncipe Real que são já zonas consolidadas no segmento alto/luxo, tendo sido também muito procurado neste segmento o eixo Estoril-Cascais. A procura pela cidade do Porto também foi elevada, muito focada na zona histórica.

A oferta tem acompanhado o dinamismo deste segmento, tendo surgido novos projetos resultantes principalmente da reabilitação, respondendo à crescente procura com conceitos diferenciadores ao nível das estruturas, serviços e amenities. No entanto, apesar de no mercado da compra e venda a oferta ter vindo a acompanhar a procura, no mercado de arrendamento de longa duração assistimos a alguma escassez de produto, pressionando as rendas em alta, tendência que poderá manter-se pela dinâmica de retrocesso do NRAU em muitos aspetos essenciais do seu alicerce.

Dada a forte procura de Portugal por mercados estrangeiros, prevê-se que 2017 será um ano com um aumento do volume de transações. A Avenida da Liberdade, Chiado e Príncipe Real, manter-se-ão com procura crescente, principalmente internacional, e a zona da Baixa até à Graça com investimento focado em produtos para rendimento, maioritariamente através do arrendamento turístico. Zonas como as Avenidas Novas, Campo de Ourique, Lapa/Estrela e eixo ribeirinho de Alcântara continuarão a ser mais procuradas pelo cliente doméstico. O Porto mantém-se com uma procura forte por parte

R
L
h

de estrangeiros, com grande vantagem competitiva em relação a muitas cidades europeias e valores de venda bastante inferiores.

Mercado do investimento

2016 foi um ano de excelência para a atividade imobiliária, com um volume transacionado de €1.3 mil milhões, o segundo mais alto desde que existe registo. O capital estrangeiro continuou a ser o principal impulsionador da atividade de investimento, provindo principalmente dos EUA e França mas tendo no entanto reduzido o seu peso face a 2015 (82%), aumentando a componente doméstica do investimento, maioritariamente alocada ao sector dos escritórios. Os fundos de investimento continuam a ser o tipo de investidor mais ativo, representando 77% do volume de transações. O sector de escritórios recebeu 49% do capital investido em imobiliário comercial em 2016, representando o volume de investimento mais alto de sempre. Foi seguido do retalho com 44% do capital investido, de onde se destacam os centros comerciais com maior volume.

As yields prime mantiveram-se estáveis ao longo do ano, dado 2016 ter sido um ano de alguma expectativa em termos políticos e económicos em todo o mundo, sendo que o sector imobiliário tem-se mantido relativamente imune a turbulências.

Apesar de 2017 requerer a mesma exigência financeira ao país que 2016 requereu, as expectativas são otimistas dado o forte interesse de muitos investidores com diferentes perfis e provenientes de diversas geografias. Mantendo-se os principais fatores de atração ao sector e ao nosso mercado – volatilidade dos mercados, taxas de juro em mínimos, crescimento do turismo e estabilidade política – espera-se que o investimento se mantenha em linha com o ano anterior, novamente com destaque para os sectores de retalho e escritórios.

Mercado da promoção imobiliária

2016 foi mais um ano de grande dinâmica no mercado de promoção imobiliária, com destaque para a reabilitação urbana. Aprestando uma tendência de crescimento desde 2013, este mercado tem acompanhado a cada vez maior notoriedade do nosso país para investidores/promotores internacionais, sobretudo pelo crescente interesse no mercado residencial e turístico, por parte de clientes nacionais e internacionais. O foco principal dos investidores mantém-se nos centros históricos de Lisboa e Porto, para desenvolvimento de projetos prime, com conseqüente subida de valores. De notar, o aparecimento de muitos investidores sem track record de promoção imobiliária, que são atraídos pelo baixo risco destas operações e pela perspectiva de melhores taxas de rentabilidade, quando comparando com outras classes de ativos de investimento.

Para 2017 é expectável maior interesse dos investidores por projectos alternativos ao residencial topo-de-gama em zonas prime, alargando a sua procura a diferentes segmentos residenciais bem como a outros sectores como escritórios, residências de estudantes e de séniores, aproveitando as condições das nossas cidades para o seu desenvolvimento.

Handwritten initials and marks in the top right corner.

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Apesar da dinâmica positiva do mercado imobiliário em 2016, no final deste ano o valor líquido global dos Fundos de Investimento Imobiliário ascendia a 9.108 mil milhões de euros, traduzindo uma redução de 9,5% dos montantes sob gestão face a 2015. De 2015 para 2016, o volume dos fundos abertos caiu 4,6%, o volume dos fundos fechados caiu 7,6% e os FIAAHs caíram 42%. O valor do património imobiliário registou um decréscimo de 9,5% desde 2015.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a GNB que fecha 2016 com 1406,4 milhões de euros que se traduz numa quota de 15,4%, seguida da Interfundos com 1323,6 milhões de euros e uma quota de 14,5%. A Square Asset Management com 843 milhões de euros e uma quota de 9% manteve a 5ª posição em 2016 mantendo-se como a maior sociedade gestora de fundos abertos.

São de referir ainda os seguintes factos que, do nosso ponto de vista, são muito significativos:

- Na sequência da crise económica que se seguiu ao colapso financeiro em 2008 com epicentro nos EUA, a rentabilidade dos Fundos Imobiliários Abertos sofreu logo uma queda generalizada muito acentuada, notando-se agora alguma recuperação em relação ao ano anterior, tendo o Índice APFIPP para Fundos Abertos caído em 2016 para -2,17% a 12 Meses (face a -3,86% no final de 2015), -2,97% a 24 meses (face a -3,47% no final de 2015), e para -3,06% a 36 meses (face a -3,28% no final de 2015);
- O CA Património Crescente (Fundo gerido pela SQUARE –SGFII, S.A.), à semelhança do que veio a acontecer desde o eclodir da crise de 2008, consolidou ainda mais a imagem de ser um dos melhores produtos do mercado, sendo o fundo que apresenta a melhor rentabilidade para todos os períodos exceto para o período de um ano, com uma rentabilidade de 3,21 %.

Destaca-se, em 2016, a revalidação, pela 6ª vez consecutiva, do prémio MSCI/IPD (Investment Property Databank), que voltou a distinguir o CA Património Crescente como sendo o melhor e o mais rentável portefólio diversificado imobiliário português.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos

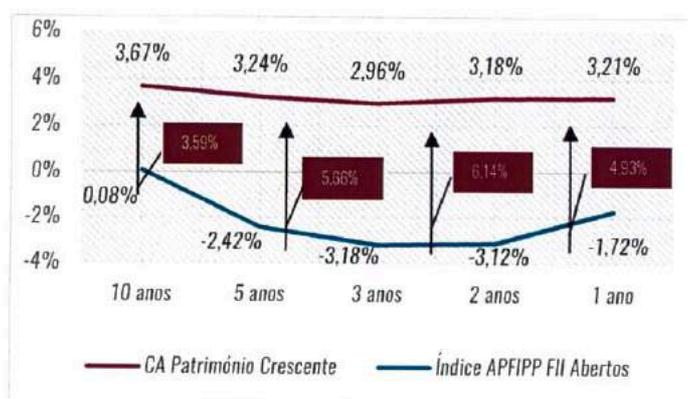


Gráfico 1

h. p. 8

3. Caracterização Do Fundo CA Património Crescente

O Fundo CA Património Crescente foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 06 de junho de 2005, tendo iniciado a respetiva atividade em 15 de julho do mesmo ano.

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

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

O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu décimo primeiro exercício completo de atividade com cerca de 377,4 milhões de euros sob gestão (2015: 307,1 milhões), correspondentes a 24.746.859 unidades de participação (2015: 20.781.402) sendo o valor unitário por unidade de participação de 15,2516 euros (2015: 14,7764 euros). A variação do número de unidades de participação em circulação corresponde a 4.735.845 unidades subscritas e 770.388 unidades resgatadas.

No final do seu décimo primeiro exercício completo, em 31 de dezembro de 2016, o Fundo CA Património Crescente tinha já 14.673 participantes (2015: 11.910 participantes) que subscreveram o Fundo em 599 balcões (2015: 570) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 80 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2015: 80).

L-
S
J

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

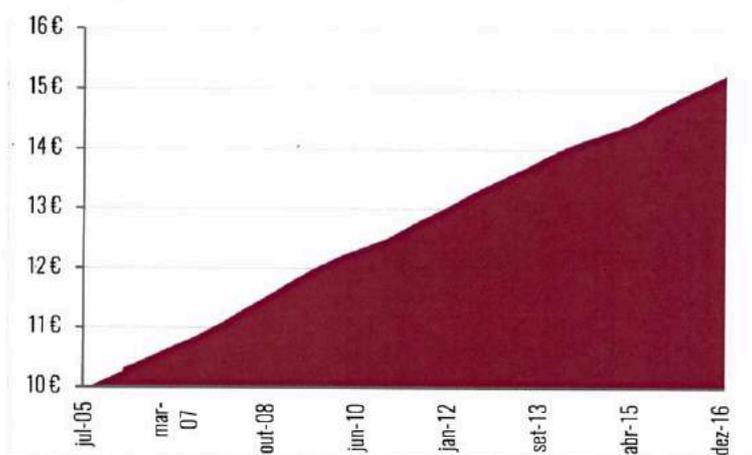


Gráfico 3

Os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2016 foram os seguintes:

Endereço do imóvel	Data de escritura de compra	Valor de aquisição	VM atribuído pelo 1º avaliador	VM atribuído pelo 2º avaliador	Valor Médio de Avaliação	Estado do Imóvel	Situação do Imóvel
Castanheira do Ribatejo	22-01-2016	4.950.000	4.997.243	5.048.000	5.022.622	Compra Escriturado	Arrendado
Vila do Conde	22-01-2016	2.750.000	3.092.000	3.350.000	3.221.000	Compra Escriturado	Arrendado
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	28-04-2016	17.900.000	18.600.000	18.630.000	18.615.000	Compra Escriturado	Arrendado
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	21-06-2016	16.328.000	17.392.000	17.445.000	17.418.500	Compra Escriturado	12 frs arrendadas, 97 devolutas
Coimbra Retail Park	21-10-2016	13.400.000	14.432.117	14.607.000	14.519.559	Compra Escriturado	Arrendado
Hotel Regency Palace	27-12-2016	25.500.000	27.500.000	28.680.000	28.090.000	Compra Escriturado	Arrendado
Nº Imóveis	6	80.828.000			86.886.680		

Quadro 1

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2016 foram os seguintes:

Endereço da Fração	Data de escritura de venda	Valor de venda	VM atribuído pelo 1º avaliador	VM atribuído pelo 2º avaliador	Valor Médio de Avaliação	Estado da Fração
Loja Av. 25 de Abril, 25-25A - Linda-A-Velha	15-02-2016	6.400.000	5.663.870	5.770.000	5.716.935	Vendida Escriturada
Av D João II Lote 1.14.02 Nº A - Parque das Nações Fração C	01-08-2016	838.000	663.000	667.600	665.300	Vendida Escriturada
Av D João II Lote 1.14.02 Nº A - Parque das Nações Fração D	01-08-2016	712.000	563.000	566.800	564.900	Vendida Escriturada
Armazém em Alfragide	30-12-2016	3.150.000	3.029.000	3.138.000	3.083.500	Vendida Escriturada
Nº Imóveis	4	11.100.000			10.030.635	

Quadro 2

4. Atividade do Fundo em 2016

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

Diversificação dos Investimentos

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluído o seu décimo primeiro exercício completo, tem no seu portfólio setenta e três imóveis, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era a seguinte em 31 de dezembro de 2016:

Escritórios	30,1%
Retalho Distribuição	22,7%
Hotelaria	12,7%
Industrial	12,6%
Armazéns	9,5%
Saúde	8,2%
Retalho Rua	2,6%
Serviços	1,3%
Terrenos	0,2%
	100%

Quadro 3

Inquilinos Sólidos

Através de uma cuidadosa análise de risco dos potenciais inquilinos, procura-se ter a garantia de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento. Assim, para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Grupo Pestana, Jerónimo Martins, Media Markt, Sonae, Virgin Active, EDP, Chronopost e Estado Português são alguns dos inquilinos de referência do Fundo. Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos que representam mais de 5% dos imóveis do Fundo:

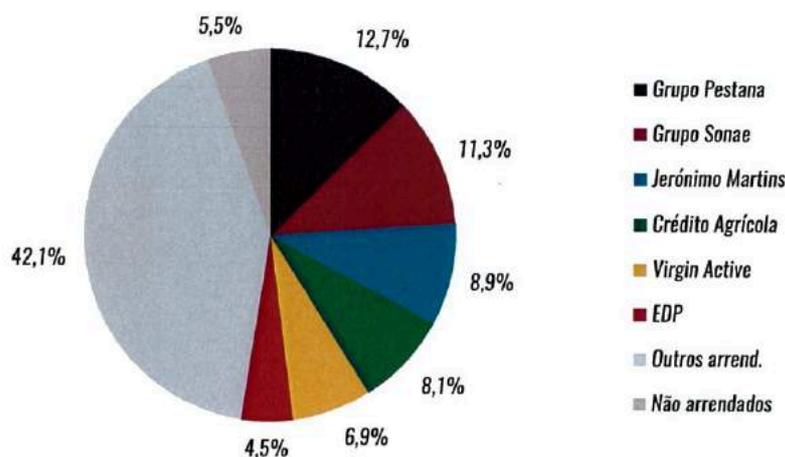


Gráfico 4

Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer contratos com duração superior a 5 anos, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas. Dos imóveis adquiridos existem contratos com duração prevista entre os 5 e 30 anos de vigência mínima.

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

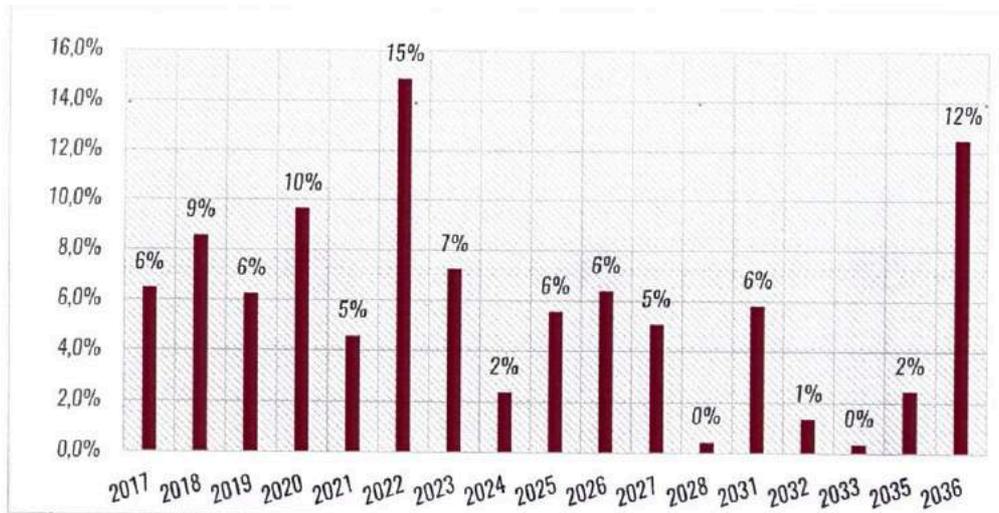


Gráfico 5

Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Em 31 de dezembro de 2016, o montante em depósitos à ordem ascendia a 5.793 milhares de euros (2015: 715 mil euros) e as aplicações a prazo totalizavam 70,5 milhões de euros (2015: 54 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2016: 377,4 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 11,0% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e um crescimento de 22,9% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 3,21% nos últimos 12 meses, 3,18% nos últimos 24 meses, 2,96% nos últimos 36 meses, 3,24% para os últimos 60 meses e 3,67% para os últimos 120 meses. Esta rendibilidade é a melhor do mercado dos FII Abertos para todos os prazos, na ótica do participante;
- Rendibilidade líquida baseada em cash flows / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 100,4% / -0,4%;
- Vacancy Rate em 31 de dezembro de 2016: 4,1%.

Outras Informações

As demais informações a que se refere o esquema B do Anexo II do nº1 do artigo 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, estão detalhadas nas notas do anexo às demonstrações financeiras que faz parte integrante deste relatório.

5. Perspetivas Para 2017

Para o ano de 2017, perspectiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Por outro lado, com as taxas de juro em níveis historicamente baixos, e com a boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial, é previsível o acentuar do crescimento do número de unidades de participação vendidas, em linha com o que aconteceu nos últimos anos, sendo que hoje em dia, o Fundo tem subscritores em cerca de 85% da rede de Agências Comercializadoras.

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

Considerações Finais

No décimo primeiro aniversário do CA Património Crescente não podemos deixar de referir os excelentes resultados do Fundo:

- ✓ O fundo de investimento imobiliário aberto **mais rentável** para todos os períodos considerados nas medidas de rentabilidade e risco da APFIPP (na óptica do participante)
- ✓ O único fundo de investimento imobiliário a ganhar por **6 vezes consecutivas** o prestigiado prémio Morgan Stanley / IPD do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e três vezes nacional)

Agradecemos a todos os participantes que investem no fundo, especialmente aqueles que confiaram na equipa de gestão desde a primeira hora, fazendo com que fosse possível termos comemorado o décimo aniversário do seu lançamento como o portefólio mais rentável *inter pares*.

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

Lisboa, 15 de março de 2017

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



(Mário Jorge Patrício Tomé)



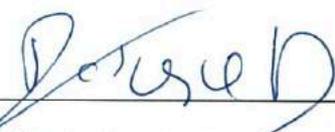
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

CA Património Crescente

Fundo Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM n.º789

Sociedade Gestora e Legal Representante



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Balanço

h P
h h-g

Balanco dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015

ATIVO										CAPITAL E PASSIVO			
Código	Designação	Notas	2016			Líquido	2015	Líquido	Código	Designação	Notas	Períodos	
			Bruto	Mv/At	mv/ad							2016	2015
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos	1 e 3	1.617.971	-	732.471	885.500	1.395.000	61	Unidades de Participação	2		247.468.590	207.814.020
32	Construções	1 e 3	357.427.214	15.095.676	14.789.839	357.733.051	280.949.955	62	Variações Patrimoniais	2		72.372.330	52.403.662
34	Adiantamentos por compras de imóveis		30.000	-	-	30.000	-	64	Resultados Transladados	2		46.956.965	38.266.672
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		359.075.185	15.095.676	15.522.310	358.648.551	282.345.955	66	Resultados Líquidos do Período	2		10.731.486	8.590.293
412	Devedoras por rendas vencidas	8	6.782.802			6.782.802	8.837.919		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			377.429.571	307.074.647
413*...-419	Outras contas de devedores		156.857			156.857	41.896	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			5.001.268	6.005.386
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		6.939.659			6.939.659	8.879.815		Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11		5.001.268	6.005.386
	DISPONIBILIDADES								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			5.001.268	6.005.386
12	Depósitos à ordem	7	5.793.320			5.793.320	714.975	421	CONTAS DE TERCEIROS			125.624	238.728
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	70.500.000			70.500.000	54.000.000	423	Resgates a Pagar a Participantes			4	-
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		76.293.320			76.293.320	54.714.975	424*...-429	Comissões e Outros Encargos a Pagar			57.835.479	27.640.009
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							432	Outras Contas de Credores	14,2		-	2.929.763
51	Acréscimo de Provetos		19.948			19.948	15.670	44	Empréstimos Não Titulados			-	640.000
52	Despesas com Custo Diferido	14,1	1.116.507			1.116.507	819.523		Adiantamentos por Venda de Imóveis			57.961.107	31.448.500
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		362.856			362.856	56.758	53	TOTAL DOS VALORES A PAGAR			1.337.640	836.352
	TOTAL ACRÉSC. E DIFERIMENTOS ATIVOS		1.499.311			1.499.311	893.951	56	Acréscimo de Custos			1.651.255	1.375.239
								58	Receitas com Provelto Diferido	14,3		-	94.572
									Outros Acréscimos e Diferimentos			2.988.895	2.306.163
	TOTAL DO ATIVO		443.807.475	15.095.676	15.522.310	443.380.841	346.834.696		TOTAL ACRÉSC. DIFERIM. PASSIVOS			65.951.270	39.760.049
									TOTAL DO PASSIVO			443.380.841	346.834.696

Abreviaturas: MV - Mais Valores; mv - Menos Valores; At - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Lisboa, 15 de março de 2017

O Contabilista Certificado

Rancivik
(Vanda Saraiva)
(CC: n.º 25358)

Mário Jorge Patrício Tomé
(Mário Jorge Patrício Tomé)

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

Luísa Augusta M. Borçadão
(Luísa Augusta M. Borçadão)

Luís Fernando M. Torres Souto
(Luís Fernando M. Torres Souto)

Patrícia de Almeida e Vescomelos
(Patrícia de Almeida e Vescomelos)

SLH

CA Património Crescente

Fundo Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM n.º789

Sociedade Gestora e Legal Representante



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Demonstração dos Resultados

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015

(Valores em Euros)

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2016	2015				2016	2015
			PROVEITOS E GANHOS						
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	Juros e Custos Equiparados					Juros e Proventos Equiparados			
711...718	De Operações Correntes		7.844	7.987	812	Da Carteira de Títulos e Participações			
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros de Operações Financeiras	14.8	97.890	184.432
	COMISSÕES					GANHOS EM OP. FINANC. E AT. IMOBILIÁRIOS			
723	Em Ativos Imobiliários		-	-		Em Ativos Imobiliários	14.8	8.711.180	4.466.482
724+...728	Outras de Operações Correntes	14.4	4.842.158	3.804.343	833				
	PERDAS EM OP. FINANC. E AT. IMOBILIÁRIOS					REVERSÕES DE AJUST. E DE PROVISÕES			
732	Na Carteira de Títulos e Participações					De Ajustamento de dívidas a receber	11	3.149.483	488.017
733	Em Ativos Imobiliários	14.5	8.627.762	4.629.321	852	De Provisões para Encargos		-	44.100
731+738	Outras de Operações Extrapatrimoniais	14.5	-	94.572					
	IMPOSTOS					RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
7411+7421	Impostos Sobre o Rendimento	14.6	39.537	896.346	86		14.8	20.190.355	17.745.856
7412+7422	Impostos Indiretos	14.6	198.121	98.058					
7418+7428	Outros Impostos		239.252	223.542	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	99.402	1.673
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO								
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	2.145.366	2.396.303					
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	3.336.406	1.803.839		TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		32.248.310	22.930.560
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		19.436.446	13.954.312		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
					883	Ganhos de Exercícios Anteriores		378.016	4
						Outros Ganhos Eventuais		54	-
781	Valores Incobráveis	14.9	-	261.783		TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		378.070	4
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	2.458.449	124.177					
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		2.458.449	385.960					
66	Resultado Líquido do Período (sex-0)	2	10.731.486	8.590.293	66	Resultado Líquido do Período (sex-0)		-	-
	TOTAL		32.626.381	22.930.565		TOTAL		32.626.380	22.930.565

(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		(2.080.379)	(385.956)
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		16.937.367	15.779.178	D-C	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		10.771.022	9.486.639
8x8-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C-74	Resultado Líquido do Período		10.731.485	8.590.293
B-A+742	Resultados Correntes		12.811.864	8.976.249	B+D-A-C				

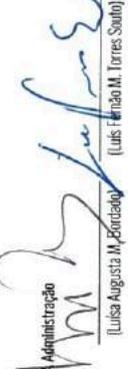
Lisboa, 15 de março de 2017

O Contabilista Certificado

 (Vanda Saraiva)
 (CC nº 25358)


 (Mário Jorge Patrício Tomé)

10-10
 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração

 (Luísa Augusta M. Pondal)

 (Luís Filipe M. Torres Souto)

 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

CA Património Crescente

Fundo Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM n.º789

Sociedade Gestora e Legal Representante



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Demonstração dos Fluxos de Caixa

h-^m
8/8

Demonstração dos Fluxos de Caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015		(Valores em Euros)	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período		Período
	2016		2015
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação	71.163.583		88.638.187
Comissões de resgate	80.138		
Pagamentos			
Resgates de unidades de participação	11.653.249		40.729.730
Rendimentos pagos aos participantes			
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		59.590.472	47.908.457
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários	9.510.000		540.000
Rendimento de ativos imobiliários	22.644.592		19.122.485
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	950.000		640.000
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários	51.337.860		36.041.981
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	30.000		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	4.036.236		2.283.351
Outros pagamentos de ativos imobiliários			4.875
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		(22.299.504)	(18.027.721)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS			
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários	93.612		147.369
Pagamentos			
Comissão de gestão	3.626.178		2.694.299
Comissão de depósito	808.009		649.864
Impostos e Taxas	8.341.318		8.886.714
Reembolso de empréstimos	2.929.763		3.000.000
Outros pagamentos correntes	100.968		24.175
Fluxos das operações de gestão corrente		(15.712.624)	(15.107.682,46)
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
Recebimentos			
Saldo dos fluxos de caixa do período.....(A)		21.578.344	14.773.053
Disponibilidades no início do período.....(B)		54.714.976	39.941.923
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)		76.293.320	54.714.976

Lisboa, 15 de março de 2017

O Contabilista Certificado



(Vanda Saratva)
(CC nº 26398)

A Administração


(Mário Jorge Patrício Tomé)


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)


(Luísa Augusta M. Bordada)


(Luís Fernando M. Torres Souto)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

M&L&G

CA Património Crescente

Fundo Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM n.º789

Sociedade Gestora e Legal Representante



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Anexo às Demonstrações Financeiras

h
h
h

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

Os imóveis são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, sendo, no entanto, de realçar que, de acordo com o artigo 107º do Regulamento 2/2015 da CMVM, está previsto um período transitório para adaptação ao novo regime, que estabelece que em cada semestre civil completo após a entrada em vigor do referido Regulamento, pelo menos um sexto dos imóveis que ainda não estejam valorizados à média simples das duas avaliações deverão ficar abrangidos pelas novas regras, podendo os restantes imóveis ainda continuar a ser valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores.

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. Para os imóveis que permanecem ainda valorizados pelas regras anteriores, esta incorporação é feita de forma progressiva, ao longo do período que medeia até à próxima reavaliação, exceto quando se mostre obrigatória para cumprir a regra da valorização no intervalo entre o preço de aquisição e a média das avaliações, caso em que é feita de imediato.

d) Unidades de Participação

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

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

Quanto aos resgates da classe B, o valor da Unidade de Participação é o calculado com referência ao último dia útil do mês de maio e do mês de novembro de cada ano civil, e o valor conhecido é divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. Nesta classe de unidades de participação a periodicidade dos pedidos de resgate é semestral, embora tenham de ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas anteriormente, podendo, num prazo de até 30 dias depois do pedido de

h - A. m
S
h

resgate, solicitar o cancelamento do mesmo, desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de seis meses para efeitos de resgate.

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

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

e) Comissões de gestão e depositário

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

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

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

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

f) Imposto sobre o rendimento

Regime em vigor até 30 de junho de 2015

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), até 30 de junho de 2015, os Fundos de Investimento Imobiliário estavam sujeitos a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação era, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não fossem mais-valias prediais, estavam sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estas estavam sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incidia sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no período.

Outros rendimentos não prediais eram tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não fossem mais-valias, estavam sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratassem, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não

h - D. m
E
h

ocorresse, eram tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no período, tal como acontecia com os rendimentos, que não fossem mais-valias, obtidos no estrangeiro;

- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estavam sujeitas a imposto autonomamente, a uma taxa de 25%, que incidia sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no período.

Ao imposto assim apurado era ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que fossem sujeitos passivos isentos de imposto sobre o rendimento.

O imposto estimado, de acordo com o artigo 22º do EBF, sobre os rendimentos gerados no período, incluindo as mais-valias, foi registado na rubrica “Impostos e taxas” na Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, foram assim considerados pelo respetivo valor bruto na respetiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado era efetuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitavam.

Novo regime fiscal (Em vigor a partir de 1 de julho de 2015)

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% em 2015) 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.

L - B. m
 S
 h

Imposto do Selo

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

Efeitos da transição

As regras de transição determinaram que, à data de 30 de junho de 2015, fosse feita a determinação do imposto sobre valias, conforme a valorização da carteira registada nesta data, assim como reajustada a liquidação de imposto incidente sobre os rendimentos prediais, numa base de imputação económica dos mesmos, que antes era feita, para efeitos fiscais, em base de caixa (ver nota 14.6).

O imposto assim apurado, foi liquidado em outubro de 2015.

Nota 1 - Valias Potenciais Em Imóveis

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

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Terreno Várzea Grande - Torres Vedras	827.500	827.500	-
Terreno em Santa Marinha - V.Nova de Gaia	58.000	58.000	-
Subtotal - Terrenos	885.500	885.500	-
Construções acabadas			
Rua Castilho, 233 - Lisboa	27.427.500	27.427.500	-
R. Pascoal de Melo, 47	2.008.500	2.008.500	-
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	2.170.500	2.170.500	-
Columbano 50	3.721.450	3.721.450	-
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	490.050	490.050	-
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	2.208.000	2.208.000	-
Murraceira, Gala - Figueira da Foz	2.338.100	2.338.100	-
Edifício Choupal, Torres Vedras	2.235.100	2.235.100	-
Edifício Rádio Solar, Loja CH, Oura - Albufeira	158.700	158.700	-
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, AI	4.844.500	4.844.500	-
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	1.605.500	1.605.500	-
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	535.300	535.300	-
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.927.000	1.927.000	-
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.915.661	1.915.661	-
Rua Bernardo Santarém, nº 7 - 4º piso	373.250	373.250	-
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	189.000	189.000	-
Largo do Cardal, nº 6 e 10	131.000	131.000	-
50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes	2.199.000	2.199.000	-
A transportar	56.478.111	56.478.111	-

h - 13 m
 8
 2

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Transporte	56.478.111	56.478.111	-
Av. da Quinta da Nova, nº 47 - Mealhada	190.400	190.400	-
Centro Empresarial de Canelas	2.282.000	2.282.000	-
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	146.000	146.000	-
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	98.000	98.000	-
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	10.922.000	10.922.000	-
Rua Fonte do Paço R/C - Macedo de Cavaleiros	128.000	128.000	-
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	141.749	141.749	-
Estrada Nacional 230 - Alagoas	357.650	357.650	-
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	2.926.616	2.926.616	-
Olhareira - Riachos - Torres Novas	7.485.000	7.485.000	-
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	254.000	254.000	-
Prac. Infante D Henrique nº12 a 52 e R Prof Luís G	377.500	377.500	-
Largo de Camilo Castelo Branco - Vila Pouca de Agu	169.000	169.000	-
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote 15 - Santa Marinh	10.835.500	10.835.500	-
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	8.883.150	8.883.150	-
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribat	1.630.500	1.630.500	-
Av Dr Mario Soares - Rio Maior	8.890.950	8.890.950	-
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.026.378	1.026.378	-
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	1.551.000	1.551.000	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	7.671.000	7.671.000	-
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	299.000	299.000	-
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	312.800	312.800	-
Tagus Park - Barcarena	1.447.000	1.447.000	-
50% imóvel em Touguinhó- Vila do Conde	3.417.200	3.417.200	-
Av. de Berna, nº 19-19C	8.666.500	8.666.500	-
Rio Mau Dorel II	5.844.200	5.844.200	-
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	2.861.000	2.861.000	-
Virgin Deiras	14.091.000	14.091.000	-
Rio Tinto	5.643.800	5.643.800	-
Seixezelo	3.042.000	3.042.000	-
Rua dos Terços - Canelas	4.717.500	4.717.500	-
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.282.700	1.282.700	-
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	16.223.500	16.223.500	-
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	6.195.000	6.195.000	-
Porto Prio - Ramalde	2.953.850	2.953.850	-
Rua Julio Borba - Povoa de Santo Adrião	8.700.000	8.700.000	-
Campo 24 de Agosto - Porto	1.822.100	1.822.100	-
Alverca	2.517.000	2.517.000	-
Al. Combatentes da Grande Guerra	3.099.900	3.099.900	-
Rua Braancamp	1.924.400	1.924.400	-
Água Longa	8.902.000	8.902.000	-
Av. José Malhoa, nº 25	16.324.800	16.324.800	-
Alhos Vedros- E.N. 11	8.478.410	8.478.410	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	1.453.750	1.453.750	-
Melgaços, E. N. 252	5.322.083	5.322.083	-
Av. Berna, nº 24	13.039.092	13.039.092	-
Castanheira do Ribatejo	5.118.600	5.118.600	-
Vila do Conde	3.036.500	3.036.500	-
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	18.864.000	18.864.000	-
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	17.732.000	17.732.000	-
Coimbra Retail Park	14.355.150	14.519.559	164.409
Hotel Regency Palace	27.601.715	28.090.000	488.285
Subtotal - Construções acabadas	357.733.051	358.385.746	652.694

L-PA
P
E
h

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Adiantamentos por compra de imóveis			
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraflores	30.000	465.000	435.000
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	465.000	435.000
Total da carteira	358.648.551	359.736.246	1.087.694

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	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	207.814.020					247.468.590
- Categoria A	201.270.420	-	(7.703.880)	-	-	193.566.540
- Categoria B	6.543.600	47.358.450	-	-	-	53.902.050
Diferença em subscrições. e resgates	52.403.662	-	-	-	-	72.372.530
- Categoria A	49.318.097	565	(3.836.830)	-	-	45.481.832
- Categoria B	3.085.565	23.823.420	(18.287)	-	-	26.890.698
Resultados acumulados	38.266.672	-	-	8.590.293	-	46.856.965
Resultados do período	8.590.293	-	-	(8.590.293)	10.731.486	10.731.486
SOMA	307.074.647	71.182.435	(11.558.997)	-	10.731.486	377.429.571
Nº de unidades de participação	20.781.402	4.735.845	770.388			24.746.859
Valor da unidade de participação	14,7764					15,2516

Nota 3 – Imóveis

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2016										
	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.1. TERRENOS										
1.1.1. Urbanizados										
Arrendados										
Não Arrendados										
Várzea Grande, Torres Vedras	7.887	18-10-2007	1.517.013	16-09-2016	755.000	16-09-2016	900.000	827.500	Torres Vedras	Portugal
Santa Marinha, Vila Nova de Gaia	591	25-09-2009	100.958	16-09-2016	56.000	16-09-2016	60.000	58.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Comércio										
Edifício Rádio Solar, Loja CH, Oura - Albufeira	85	09-04-2008	203.272	25-07-2016	150.600	25-07-2016	166.800	158.700	Albufeira	Portugal
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	640	20-05-2008	1.418.319	16-09-2016	1.524.000	16-09-2016	1.687.000	1.605.500	Lisboa	Portugal
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.370	02-04-2009	2.118.156	25-07-2016	1.868.000	25-07-2016	1.986.000	1.927.000	Alenquer	Portugal
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.660	02-04-2009	2.101.658	25-07-2016	1.891.321	25-07-2016	1.940.000	1.915.661	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	5.900	25-09-2009	10.116.092	16-09-2016	10.854.000	16-09-2016	10.990.000	10.922.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Volta da Pedra - Ferracina - Palmela	3.525	18-12-2009	3.124.881	16-09-2016	2.865.231	16-09-2016	2.988.000	2.926.616	Palmela	Portugal
Olhareira - Riachos - Torres Novas	5.240	18-12-2009	7.255.849	25-07-2016	7.470.000	25-07-2016	7.500.000	7.485.000	Torres Novas	Portugal
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	5.400	07-07-2010	8.181.330	16-09-2016	8.784.200	16-09-2016	8.982.100	8.883.150	Peniche	Portugal
Av Dr Mario Soares - Rio Maior	5.400	22-07-2010	8.305.127	16-09-2016	8.792.800	16-09-2016	8.989.100	8.890.950	Rio Maior	Portugal
Rio Tinto	19.344	25-05-2012	5.830.067	16-09-2016	5.611.000	16-09-2016	5.676.600	5.643.800	Porto	Portugal
Porto Prio - Ramalde	1.441	19-12-2013	3.008.160	19-10-2016	2.803.700	19-10-2016	3.104.000	2.953.850	Porto	Portugal
Rua Júlio Borda - Povoas de Santo Adrião	5.367	20-12-2013	7.730.086	16-09-2016	8.697.000	16-09-2016	8.709.000	8.700.000	Odivelas	Portugal
Campo 24 de Agosto - Porto	2.500	20-12-2013	1.719.872	16-09-2016	1.722.300	16-09-2016	1.921.900	1.822.100	Porto	Portugal
Alverca	3.412	31-12-2013	2.156.216	16-09-2016	2.328.000	16-09-2016	2.706.000	2.517.000	Vila Franca de Xira	Portugal
Al. Combatentes da Grande Guerra	977	11-03-2014	3.214.070	19-10-2016	3.008.000	19-10-2016	3.191.800	3.099.900	Cascais	Portugal
Alhos Vedros - E.N. 11	3.312	17-04-2015	7.649.091	16-09-2016	8.299.820	16-09-2016	8.667.000	8.478.410	Setúbal	Portugal
Av. Berna, nº 24	123	23-12-2015	276.176	19-10-2016	307.500	19-10-2016	345.000	326.250	Lisboa	Portugal
Coimbra Retail Park	13.952	21-10-2016	14.355.150	05-09-2016	14.432.117	05-09-2016	14.607.000	14.355.150	Coimbra	Portugal
Serviços										
Rua Castilho, 233 - Lisboa	11.000	27-10-2005	25.879.781	16-09-2016	27.341.000	16-09-2016	27.514.000	27.427.500	Lisboa	Portugal
R. Passos de Melo, 47	740	27-10-2005	3.500.000	16-09-2016	2.006.000	16-09-2016	2.011.000	2.008.500	Lisboa	Portugal
A transportar								122.932.536		

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

Continuação

	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
Transporte								122.932.536		
Columbano 50	1.273	04-07-2007	3.459.834	16-09-2016	3.276.000	16-09-2016	3.276.900	3.246.450	Lisboa	Portugal
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, Al. Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alameda	8.000	03-04-2008	5.065.481	25-07-2016	4.836.500	25-07-2016	4.852.500	4.844.500	Valongo	Portugal
Gaveto da R. Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	92	24-09-2009	194.482	16-09-2016	96.000	16-09-2016	100.000	98.000	Valongo	Portugal
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esp - Carregado	100	22-10-2009	204.559	16-09-2016	139.000	16-09-2016	144.497	141.749	Molta	Portugal
Prac. Infante D. Henrique nº12 a 52 e R Prof Luis G	181	29-01-2010	295.393	25-07-2016	231.000	25-07-2016	277.000	254.000	Carregado	Portugal
Tagus Park - Barcarena	224	19-02-2010	440.757	25-07-2016	357.000	25-07-2016	398.000	377.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Av. de Berna, nº 19-19C	749	17-12-2010	1.363.710	16-09-2016	1.409.000	16-09-2016	1.485.000	1.447.000	Oeiras	Portugal
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	3.900	31-12-2010	8.686.340	16-09-2016	8.608.000	16-09-2016	8.725.000	8.666.500	Lisboa	Portugal
Av. José Malhoa, nº 25	12.117	25-07-2013	12.101.145	16-09-2016	16.170.000	16-09-2016	16.277.000	16.223.500	Oeiras	Portugal
Av. Berna, nº 24	9.000	13-04-2015	15.639.291	16-09-2016	16.124.000	16-09-2016	16.525.600	16.324.800	Lisboa	Portugal
Av. Berna, nº 24	4.760	23-12-2015	9.664.786	19-10-2016	9.758.000	19-10-2016	10.183.500	9.970.750	Lisboa	Portugal
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	680	23-12-2015	1.250.435	19-10-2016	1.308.400	19-10-2016	1.326.000	1.317.200	Lisboa	Portugal
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	14.905	28-04-2016	19.232.615	19-10-2016	18.818.000	19-10-2016	18.910.000	18.864.000	Lagoa (Algarve)	Portugal
Hotel Regency Palace	23.612	21-06-2016	17.823.755	15-12-2016	17.640.000	15-12-2016	17.874.000	17.732.000	Lisboa	Portugal
	36.300	27-12-2016	27.601.715	15-12-2016	27.500.000	15-12-2016	28.680.000	27.601.715	Funchal	Portugal
Industrial										
Ota. Sacouto, Loures - Lote 1	2.600	02-07-2008	3.510.747	16-09-2016	2.123.000	16-09-2016	2.218.000	2.170.500	Loures	Portugal
Seixezelo	15.430	25-05-2012	3.033.213	16-09-2016	2.865.000	16-09-2016	3.219.000	3.042.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua dos Terços - Canelas	3.337	29-05-2012	2.661.381	16-09-2016	2.059.000	16-09-2016	2.185.000	2.122.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua dos Terços - Canelas	3.040	29-05-2012	2.656.370	16-09-2016	2.549.000	16-09-2016	2.642.000	2.595.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.500	24-05-2013	1.341.238	16-09-2016	1.269.800	16-09-2016	1.295.600	1.282.700	Vila do Conde	Portugal
Água Longa	14.799	29-05-2014	8.268.758	16-09-2016	8.812.000	16-09-2016	8.992.000	8.902.000	Santo Tirso	Portugal
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	987	05-05-2015	1.551.302	16-09-2016	1.450.600	16-09-2016	1.456.900	1.453.750	Vila do Conde	Portugal
Castanheira do Ribatejo	5.212	22-01-2016	5.153.225	19-10-2016	5.110.000	19-10-2016	5.127.200	5.118.600	Vila Franca de Xira	Portugal
Vila do Conde	3.647	22-01-2016	2.866.385	19-10-2016	3.012.100	19-10-2016	3.060.900	3.036.500	Vila do Conde	Portugal
Outros										
Columbano 50	280	04-07-2007	520.998	16-09-2016	450.000	16-09-2016	500.000	475.000	Lisboa	Portugal
50% do imóvel Zona Industrial Lurdelo-Paredes	9.500	25-11-2010	2.278.988	16-09-2016	2.059.000	16-09-2016	2.339.000	2.199.000	Paredes	Portugal
Centro Empresarial de Canelas	2.800	21-09-2009	2.636.758	16-09-2016	2.157.000	16-09-2016	2.407.000	2.282.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
R. Amélia de Sousa Luz nº 91 lote 15 - Santa Marinh	4.077	26-03-2010	10.010.138	16-09-2016	10.730.000	16-09-2016	10.941.000	10.835.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
R Projectada Nave 6 / Nave 7 - Castanheira do Ribat	1.350	08-07-2010	834.998	16-09-2016	669.000	16-09-2016	726.000	697.500	Vila Franca de Xira	Portugal
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.700	27-07-2010	1.616.055	16-09-2016	970.755	16-09-2016	1.082.000	1.026.378	Setúbal	Portugal
Arneiros ou Casal dos Videntes, Lote 29 - Azambuja	2.400	03-08-2010	1.627.442	16-09-2016	1.545.000	16-09-2016	1.557.000	1.551.000	Azambuja	Portugal
Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	12.857	11-08-2010	8.273.251	16-09-2016	7.525.000	16-09-2016	7.817.000	7.671.000	Póvoa de Varzim	Portugal
A transportar								306.503.126		

[Handwritten signatures and initials]

Continuação

	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
Transporte								306.503.126		
50% imóvel em Touguinhó-Vila do Conde	13.650	22-12-2010	3.713.200	16-09-2016	3.287.000	16-09-2016	3.547.400	3.417.200	Vila do Conde	Portugal
Rio Mau Dorel II	11.345	29-03-2011	5.517.777	16-09-2016	5.693.200	16-09-2016	5.995.200	5.844.200	Vila do Conde	Portugal
Cova do Minhoto - Riechos - Torres Novas	8.500	04-10-2011	3.235.595	16-09-2016	2.837.000	16-09-2016	2.885.000	2.861.000	Torres Novas	Portugal
Virgin Oeiras	4.000	30-07-2012	13.114.905	25-07-2016	13.998.000	25-07-2016	14.184.000	14.091.000	Oeiras	Portugal
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	8.200	30-07-2013	5.015.125	16-09-2016	6.177.000	16-09-2016	6.213.000	6.195.000	Valongo	Portugal
Av. Berna, nº 24	996	23-12-2015	1.301.335	19-10-2016	1.321.858	19-10-2016	1.494.000	1.407.929	Lisboa	Portugal
1.4.2. Não Arrendadas										
Habituação										
Comércio										
Edifício Choupal, Torres Vedras	3.700	21-08-2007	3.538.786	16-09-2016	2.207.600	16-09-2016	2.262.600	2.235.100	Torres Vedras	Portugal
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	393	31-07-2008	658.627	16-09-2016	495.600	16-09-2016	575.000	535.300	Torres Vedras	Portugal
Rua Braancamp	605	11-03-2014	2.004.091	19-10-2016	1.890.800	19-10-2016	1.958.000	1.924.400	Lisboa	Portugal
Serviços										
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	263	04-07-2007	581.584	16-09-2016	487.000	16-09-2016	493.100	490.050	Lisboa	Portugal
Rua Bernardo Saritarenho, nº 7 - 4º piso	180	24-07-2009	173.107	16-09-2016	171.000	16-09-2016	175.500	173.250	Lisboa	Portugal
Rua Bernardo Saritarenho, nº 7 - 4º piso	195	24-07-2009	268.825	16-09-2016	195.000	16-09-2016	205.000	200.000	Lisboa	Portugal
Beco Joaquim Sales Simões Carneira, nº 6 - R/C	124	29-07-2009	280.515	16-09-2016	172.000	16-09-2016	206.000	189.000	Batalha	Portugal
Largo do Cardal, nº 6 e 10	102	17-08-2009	235.143	16-09-2016	120.000	16-09-2016	142.000	131.000	Mirandela	Portugal
Av. da Quinta da Nova, nº 47 - Mealhada	150	07-09-2009	356.730	16-09-2016	186.700	16-09-2016	194.100	190.400	Mealhada	Portugal
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	220	24-09-2009	285.684	16-09-2016	135.000	16-09-2016	157.000	146.000	Oliveira do Bairro	Portugal
Rua Fonte do Paço R/C - Macedo de Cavaleiros	130	29-09-2009	250.383	16-09-2016	126.000	16-09-2016	130.000	128.000	Macedo de Cavaleiros	Portugal
Estrada Nacional 230 - Alagôas	253	03-12-2009	456.089	16-09-2016	325.300	16-09-2016	390.000	357.650	Aveiro	Portugal
Largo de Camilo Castelo Branco - Vila Pouca de Aguiar	84	25-02-2010	224.073	19-10-2016	168.000	19-10-2016	170.000	169.000	Vila Pouca de Aguiar	Portugal
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	120	25-10-2010	386.379	16-09-2016	291.000	16-09-2016	307.000	299.000	Sintra	Portugal
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	75	05-11-2010	431.928	16-09-2016	292.000	16-09-2016	333.600	312.800	Lisboa	Portugal
Industrial										
Meigaços, E. N. 252	11.520	12-08-2015	5.209.955	16-09-2016	5.029.166	16-09-2016	5.615.000	5.322.083	Palmeira	Portugal
Outros										
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	2.300	19-07-2007	3.559.865	16-09-2016	2.201.000	16-09-2016	2.215.000	2.208.000	Loures	Portugal
Murraceira, Gala - Figueira da Foz	3.150	19-07-2007	4.549.867	16-09-2016	2.228.200	16-09-2016	2.448.000	2.338.100	Figueira da Foz	Portugal
R. Projectada Nave 6 / Nave 7 - Castanheira do Ribat	1.696	08-07-2010	1.053.062	16-09-2016	881.000	16-09-2016	985.000	933.000	Vila Franca de Xira	Portugal
Av. Berna, nº 24	12	23-12-2015	15.679	19-10-2016	15.926	19-10-2016	18.000	16.963	Lisboa	Portugal
Total								358.618.551		

Handwritten signature and initials in blue ink.

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.

h - @ m
P
ms

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Os movimentos ocorridos nestas rubricas são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	714.975	-	-	5.793.320
Depósitos a prazo e com pré-aviso	54.000.000	303.000.000	(286.500.000)	70.500.000
Total	54.714.975	303.000.000	(286.500.000)	76.293.320

Nota 8 – Dívidas De Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2016, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 6.782.802 Euros (2015: 8.837.919 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 5.001.268 Euros (2015: 6.005.386 Euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores Comparativos

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

Nota 11 – Ajustamentos De Dividas A Receber E Provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2016 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	6.005.386	2.145.366	(3.149.483)	5.001.268
Total	6.005.386	2.145.366	(3.149.483)	5.001.268

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

Nota 12 – Retenção De Impostos

No decurso do exercício de 2016 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.

L- A M
P L
S

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas Por E Para Com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2016 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	6.400.000	-
Contratos de opções sobre imóveis	44.722.259	87.444.863
Valores cedidos em garantia	581.532	42.743.962
Valores recebidos em garantia	1.798.936	1.323.580
Total	53.532.727	131.542.406

Em 31 de dezembro de 2016, existiam imóveis objeto de operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:

Operações de Compra

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

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

Os valores cedidos em garantia respeitam a garantias bancárias prestadas às Câmaras Municipais de Peniche e Rio Maior.

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:

	2016	2015
Seguros	335.517	284.922
Despesas com avaliações	213.340	179.938
Conservação / Reparações em imóveis	356.290	257.342
Comissões de mediação	81.578	18.362
Consultoria	16.100	59.194
Outras despesas	113.682	19.766
Total	1.116.507	819.523

14.2 Outras contas de credores

	2016	2015
IRC a pagar	40.331	912
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	374.906	334.719
Valores a regularizar da compra de imóveis	55.941.334	26.450.238
Outros credores	1.478.908	854.140
Total	57.835.479	27.640.009

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:

	2016	2015
Rua Castilho nº 33	149.532	149.293
Av. Pascoal de Melo, nº47	11.628	11.609
Rua do Proletariado, 10	-	18.772
Quinta do Sacouto- Loures I	12.000	19.255
Av. Columbano Bordalo Pinheiro	23.169	23.132
Quinta do Sacouto- Loures II	-	10.771
Torres Vedras- Choupal	-	26.563
Torres Vedras- Varzea Grande	-	11.385
Areias de S. João	800	-
Rua da Serra- Alfena, Valongo	37.022	10.000
Rua Gonçalves Zarco	9.711	9.695
Várzea do Choupal-Torres Vedras	-	4.814
Alenquer- Sto. Estevão	10.455	10.438
Reguengos de Monsaraz	10.455	10.438
Zona Industrial Lordelo	16.231	16.206
Canelas- Vila Nova de Gaia	17.050	17.023
Alfena	504	501
Moita	900	900
Palmela	16.000	20.651
Torres Novas	38.684	38.622
Carregado	1.002	1.000
Telheira de Cima-V-Nova Gaia	2.326	2.323
Vila Nova de Gaia - Virgin	61.542	61.443
VFX - Cast do Ribatejo	3.255	3.250
Parque das Nações Premier	-	7.850
Setubal	12.947	12.927
Azambuja	19.546	10.332
Laúndos-Póvoa do Varzim	47.230	47.155
Quinta da Beloura	-	1.060
Taguspark- Barcarena	14.813	10.488
Vila do Conde	22.340	22.220
A transportar	539.142	590.118

h
L-19M2

	Transporte	539.142	590.118
Avenida de Berna		51.833	51.750
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas		17.715	17.715
Virgin Oeiras		79.395	79.268
Rio Tinto		17.527	15.597
Seixezelo		18.306	18.207
Rua dos Terços - Canelas		17.061	37.057
Lj Av 25 de Abril, 25-25A Linda-A-Velha		-	31.000
Edif Zenith - R Dr Ant Loureiro Borges		64.550	96.716
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo		37.535	37.476
48 estac Pq Resid e Turístico Miraflares		1.895	2.007
Porto Prio - Ramalde		19.259	19.156
R Julio Borba - Povoia de St Adrião		45.000	43.000
Campo 24 de Agosto - Porto		9.609	9.594
Alverca		13.000	12.000
Al Combatentes da Grande Guerra		17.373	17.344
R Braancamp		-	9.584
Água Longa		52.538	52.454
Av. José Malhoa, nº 25		117.939	117.751
Alhos Vedros		-	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco		10.016	10.000
Melgaços, E. N. 252		-	35.000
Av. Berna, nº 24		74.698	72.446
Castanheira do Ribatejo		29.445	-
Vila do Conde		18.680	-
Hotel - Apartamentos Pestana Viking		97.000	-
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C		50.345	-
Coimbra Retail Park		113.268	-
Hotel Regency Palace		138.125	-
Total		1.651.255	1.375.239

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:

	2016	2015
Comissão de gestão	3.884.103	3.030.800
Comissão de depósito	848.876	685.392
Taxa de supervisão	109.179	88.151
Total	4.842.158	3.804.343

14.5 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

h L-
A
E

Os ganhos em ativos imobiliários incluem:

(i) as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o exercício de 2016, no montante de 7.581.533 Euros (2015: 4.403.457 Euros);

(ii) as valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 1.129.647 Euros (2015: 63.025 Euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 8.627.762 Euros (2015: 4.723.893 Euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.6 Impostos

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

	2016	2015
Imposto sobre o rendimento		
Sobre as mais-valias obtidas na alienação de ativos imobiliários	39.537	1.844
Sobre juros de aplicações financeiras	-	32.910
Sobre rendimentos de ativos imobiliários	-	833.242
Outros rendimentos	-	28.350
Impostos indiretos		
Imposto Selo	198.121	98.058
Outros impostos		
IMI	239.252	223.542
Total	476.910	1.217.946

O valor de 39.537 Euros (2015: 1.844 Euros) resulta do apuramento de imposto sobre as mais-valias obtidas na alienação de ativos imobiliários durante o exercício em análise.

As variações registadas nas restantes rubricas de Imposto sobre o Rendimento e na rubrica do Imposto de Selo resultam das alterações ao regime fiscal dos OIC devidamente detalhadas na Nota introdutória f).

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	2016	2015
Avaliações de ativos imobiliários	895.498	309.200
Despesas de conservação e reparação imóveis	650.881	372.699
Seguros	443.605	359.590
Despesas de condomínio	391.108	115.963
Comissões mediação imobiliária	322.875	119.704
Eletricidade	160.599	180.047
Vigilância e segurança	106.294	90.272
Consultoria	74.459	138.028
Gestão Operacional	59.660	-
Despesas Comuns	41.286	-
Higiene e limpeza	37.233	34.393
Contencioso e Notariado	34.627	-
Auditoria	30.873	30.750
Projetos e Estudos	28.975	-
Honorários	17.850	12.994
Água	17.028	23.375
Outras	23.554	16.825
Total	3.336.406	1.803.839

Conforme detalhe no quadro acima destaca-se um acréscimo significativo dos valores das avaliações de ativos imobiliários que decorre da implementação do novo RGOIC. Este novo regime obriga à elaboração de relatórios de avaliação com periodicidade igual à dos resgates, que no caso deste Fundo é semestral.

14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2016	2015
Juros e proveitos equiparados	97.890	184.432
Ganhos em ativos imobiliários	8.711.180	4.466.482
Reversões de ajustamentos e de provisões	3.149.483	532.117
Rendimentos de ativos imobiliários	20.190.355	17.745.856
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	99.402	1.673
Total	32.248.310	22.930.560

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 2016 as aplicações em carteira venciam juros a taxas compreendidas entre 0,10% e 0,15% (2015: 0,10% e 0,25%).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2016 no montante total de 20.190.355 Euros (2015: 17.745.856 Euros).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2016	2015
Custos e Perdas Eventuais	2.458.449	385.960
Proveitos e Ganhos Eventuais	378.070	4
Total	2.836.520	385.964

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a anulação de valias potenciais referentes a anos anteriores no montante de 283.444 Euros (2015:4 Euros).

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, tendo no ano 2016 um total de 2.299.229 Euros (2015: 96.396 Euros).

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como da cotação da unidade de participação nos três últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	2016	2015	2014	2013
Valor líquido da carteira de imóveis	358.648.551	282.345.955	240.536.439	232.316.937
Valor da unidade de participação	15,2516	14,7764	14,3235	13,9711

Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela sociedade gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º nº2 da Lei 6/2015 de 24 de fevereiro, o total das remunerações pagas pela sociedade gestora, durante o exercício de 2016, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais	234.949	-
Remunerações dos empregados	543.913	13.537
Total	778.862	13.537

O número de colaboradores da Sociedade gestora em 31 de dezembro de 2016 era o que abaixo se descreve:

	Número
Órgãos sociais	5
Restantes colaboradores	34
Total	39

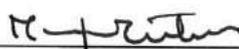
Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2016.

Lisboa, 15 de março de 2017

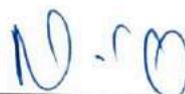
O Contabilista Certificado

A Administração

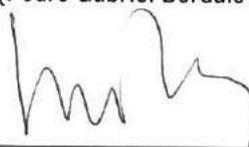
Vanda Saraiva
(CC nº26398)



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patricia de Almeida e Vasconcelos)

Handwritten signature and initials in blue ink.

CA Património Crescente

Fundo Investimento Imobiliário Aberto

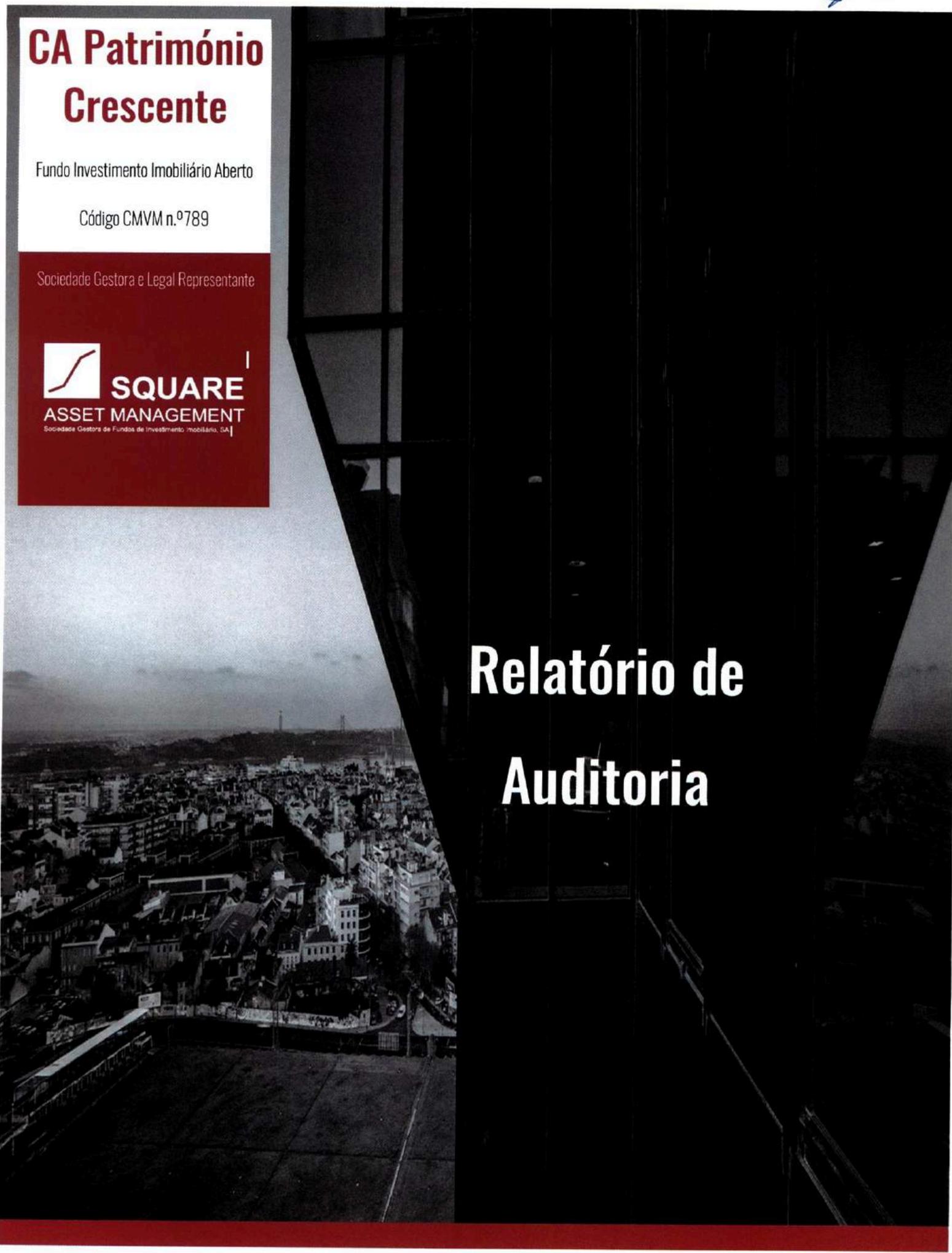
Código CMVM n.º789

Sociedade Gestora e Legal Representante



SQUARE
ASSET MANAGEMENT
Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, CA

Relatório de Auditoria



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO, gerido pela Square Asset Management, SGFI, S.A. que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 443.380.841 euros e um total do capital do fundo de 377.429.571 euros, incluindo um resultado líquido do período de 10.731.486 euros), a demonstração dos resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO, em 31 de dezembro de 2016, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Matérias relevantes de auditoria

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

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



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

Síntese de resposta dos riscos de distorção material mais significativos

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

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

Outras matérias

As demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas para efeitos comparativos, foram examinadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de contas, que emitiu o Relatório de Auditoria sem reservas nem ênfases sobre as demonstrações financeiras, datado de 11 de abril de 2016. A nossa revisão sobre as mesmas teve como único objetivo emitirmos um parecer sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, pelo que não emitimos qualquer parecer sobre aquelas demonstrações financeiras.

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

O órgão de gestão da entidade 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 da



Entidade de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade 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 entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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 acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
 - comunicamos com os encarregados da governação da entidade gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
 - das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade gestora, incluindo o órgão de fiscalização da sociedade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
 - declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

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

identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.

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

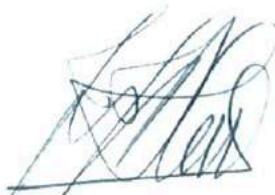
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 13 de abril de 2017



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