



SQUARE

Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas

ADDRIZZA ARRENDAMENTO

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Código CMVM nº 1191

(EM LIQUIDAÇÃO)

20
21

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	14
3. Caracterização do Fundo Addressa Arrendamento.....	15
4. Atividade do Fundo em 2021.....	18
5. Perspetivas para 2022.....	22
Balanço.....	24
Demonstração dos Resultados.....	26
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	28
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021.....	30
Relatório de Auditoria.....	50

h
n
D
h
A
S





Asset Management

Handwritten notes in blue ink, including a signature and the letters 'Lm', 'P', and 'L'.

Relatório de Gestão

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
(Em Liquidação)



h-
h-
h-
h-
h-

ADREZZA ARRENDAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
(Em Liquidação)

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2021

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Adrezza Arrendamento (doravante designado Adrezza Arrendamento), relativo ao exercício de 2021.



Handwritten notes in blue ink, including a large 'L' with a tilde, a circled 'B', and a vertical line with a tilde.

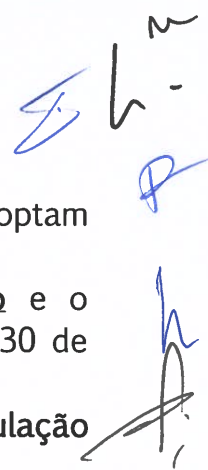
1. Enquadramento Macroeconómico

2021, um retrato do ano

- **Recuperação económica.** Portugal registou uma forte recuperação do PIB (4,8%), em linha com a economia europeia, face à histórica queda deste indicador em 2020 (-8,4%).
- **Atividade económica (ainda) afetada pela pandemia.** O ano foi marcado por indicadores positivos com impacto no volume de transações, como o caso da vacinação, que trouxe confiança aos agentes económicos. No entanto, a incerteza quanto ao surgimento de novas variantes — e medidas necessárias para as conter — continua a condicionar o investimento.
- **Desafios do futuro a exigir uma política económica robusta.** A economia portuguesa precisa de executar com eficiência o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para enfrentar desafios tão urgentes como os efeitos do envelhecimento demográfico, o aumento do preço das matérias-primas, o crescimento da produtividade e a redução da dívida pública.

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes em 2021:

- De 15 de janeiro a 14 de março – Portugal volta a viver um longo período de confinamento devido ao aumento preocupante de novos casos, internamentos e mortes por Covid-19 (a 28 de janeiro atingem-se os 303 óbitos, número que se repetiria três dias depois, o valor mais alto desde o início da pandemia). Atingido o patamar de 85% da população vacinada, a maioria das restrições foi levantada a 1 de outubro, mas o agravamento do número de casos no final de novembro levou o Governo a anunciar novas medidas restritivas.
- 20 de janeiro – Joe Biden e Kamala Harris tomam posse como presidente e vice-presidente dos Estados Unidos da América.
- 24 de janeiro – Marcelo Rebelo de Sousa é reeleito presidente da República. No discurso de vitória salienta a prioridade de “conter” e “abreviar” a pandemia, bem como a importância da “reconstrução” da economia.
- 13 de julho – A União Europeia aprova o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) português que prevê um apoio de 16,6 mil milhões de euros até 2026, dos quais 13,9 mil milhões em subvenções e 2,7 mil milhões de euros em empréstimos.
- 26 de maio – Decisão histórica. Um tribunal dos Países Baixos determina que a Shell tem de reduzir em 45% as suas emissões de dióxido de carbono até 2030, relativamente aos níveis de 2019. A sentença vai muito além do que a empresa tinha prometido: cortar 20% das emissões até 2030, com o objetivo de emissões zero em 2050.
- 27 de outubro – O Orçamento do Estado para 2022 é chumbado com os votos contra do PSD, CDS, IL e Chega, mas também do BE e PCP. Apenas o



PS vota a favor, enquanto o PAN e as duas deputadas não inscritas optam pela abstenção.

- 5 de dezembro – O Parlamento português é formalmente dissolvido e o Presidente da República convoca eleições legislativas antecipadas para 30 de janeiro de 2022.
- 31 de dezembro – Portugal termina o ano com cerca de 90% da população vacinada contra a Covid-19.

Recuperação económica

A economia portuguesa registou uma recuperação forte em 2021 (4,8%), após uma queda histórica do PIB em 2020 (-8,4%). Para 2022, prevê-se que o crescimento económico alcance os 5,8%, a que se seguirá um ritmo de expansão mais moderado nos anos subsequentes.

A recente recuperação nas economias mais avançadas beneficiou dos extensos programas de vacinação levados a cabo desde o final de 2020. Na zona Euro, o PIB cresceu 5,1% em 2021, estimando-se um crescimento robusto de 4,2% para 2022.

No primeiro semestre de 2022, a atividade económica deverá apresentar valores anteriores à crise pandémica (2019), mas a recuperação, tal como em 2020, será assimétrica nos diferentes setores de atividade.

A disseminação da variante Ómicron, a mais contagiosa até ao momento, poderá levar à reintrodução de medidas restritivas e ao aumento da incerteza, o que terá impacto no ritmo de recuperação, particularmente no turismo, nos transportes e em várias atividades culturais.

Adicionalmente, as recentes perturbações nas cadeias de fornecimento globais, a escassez de matérias-primas com o aumento dos respetivos preços, irão influenciar o comportamento económico no início de 2022.

Forças e fraquezas da economia portuguesa

As medidas de contenção adotadas em 2020 e 2021, para contrariar os efeitos económicos da pandemia, ampararam o rendimento das famílias. Por consequência, o consumo privado cresceu 5% em 2021 – com previsão de crescimento de 4,8% para 2022.

Já a taxa de poupança – que bateu recordes em 2020, com o ano a fechar nos 12,8% - diminuirá em 2021-22.

O consumo público cresceu para os 4,8% em 2021, subida justificada pelo aumento do número de horas trabalhadas nos vários sectores da administração pública.

Handwritten notes in blue ink: "Lm", "h", and "h" with arrows pointing to the text.

Quanto ao investimento impulsionado pelo PRR, apresentará um crescimento elevado em 2022, motivado pela recuperação da procura e por condições competitivas de financiamento.

Com um crescimento de 9,6% em 2021, prevê-se que o mercado das exportações continue com uma boa *performance* e alcance os 12,7% em 2022. A recuperação desta atividade será diferenciada entre bens e serviços e é expectável que as perturbações no abastecimento de matérias-primas e componentes continuem a penalizar as exportações, sobretudo no setor automóvel.

No caso das exportações de serviços, vale a pena destacar que o agravamento da pandemia que se registou na Europa no final de 2021 e no início de 2022 imprimiu uma evolução lenta ao turismo. Espera-se uma melhoria significativa em meados de 2022, mas as exportações de serviços só devem atingir o nível pré-pandemia no final de 2023.

Em sentido contrário, as importações de bens cresceram em linha com a procura global, antecipando-se um crescimento mais forte da componente de serviços. Após um forte aumento em 2021, de 10,3%, as importações apresentarão crescimentos gradualmente mais moderados em 2022/2023.

Uma perspetiva global

Em 2022, a economia mundial deverá crescer 4,5%, uma diminuição de 1,5 pontos percentuais face aos 6% atingidos em 2021. Este abrandamento é explicado pelo menor crescimento dos Estados Unidos da América (3,5% em 2022 vs. 5,4% em 2021) e da China (5,7% vs. 8,3%, respetivamente).

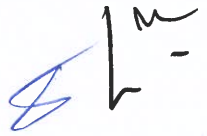
O potencial aparecimento de novas e ameaçadoras variantes da Covid-19, o comportamento da inflação e a atuação dos bancos centrais são as maiores ameaças a um crescimento económico robusto em 2022.

Com as taxas de juro em valores mínimos e com o futuro da Euribor a três meses em terreno negativo até ao início de 2023, é necessário que se mantenha a estabilidade financeira, com uma gestão eficiente e equilibrada do aumento da inflação.

As diferentes atuações do FED (Reserva Federal norte-americana) e do BCE (Banco Central Europeu) têm exacerbado as discrepâncias entre os dois bancos centrais, conjuntura que poderá provocar comportamentos assimétricos nas taxas de câmbio e, conseqüentemente, na economia.

Na Europa, resultado das políticas de apoio à economia e ao emprego para combater a crise provocada pela pandemia, registou-se o agravamento da situação





das finanças públicas, reabrindo o debate sobre as medidas inscritas no Tratado de Maastricht, designadamente quanto ao limite da dívida pública (60% do PIB) e do défice público (3% do PIB).



Acresce um desafio claro e inultrapassável no curto prazo: a divergência entre o Norte e o Sul da Europa e as dificuldades claras dos países do Sul em cumprirem o Programa de Estabilidade e Crescimento.



Pensar o futuro cá dentro e lá fora

A economia portuguesa enfrenta importantes desafios nos próximos anos, sendo decisiva a resposta do país para alcançar o crescimento sustentado e a convergência com a Europa.

A execução atempada e eficiente do PRR, bem como a implementação de reformas estruturais, como a digitalização da economia, a transição climática ou a reforma da justiça, constituem fatores primordiais para o crescimento económico. Trata-se de uma oportunidade única para potenciar o ritmo de crescimento de longo prazo da economia portuguesa.

Ultrapassada a fase crítica da pandemia, prevê-se, igualmente, uma forte redução do endividamento do setor público e o retomar do crescimento económico. Como ponto negativo, será previsível o aumento, ainda que de forma lenta, dos custos de financiamento da República, sobretudo nas maturidades mais longas da curva.

Notamos ainda que o envelhecimento da população portuguesa faz com que a força de trabalho dependa da atração de mão-de-obra estrangeira e da retenção dos trabalhadores nacionais. Só políticas fiscais atrativas e o aumento da criação de emprego, por via do crescimento económico e da modernização da estrutura produtiva, permitirão uma alteração estrutural desta dinâmica.

Neste capítulo, a melhoria das qualificações constitui um objetivo fundamental, sendo, para tal, necessário um aumento da taxa de escolaridade e uma adaptação às novas necessidades do mercado laboral, mais digital e informatizado. A dinamização dos cursos técnicos, como se verificou em Espanha nos últimos anos, poderá ser o caminho a seguir.

Em conclusão, a concretização eficiente destas mudanças determinará o aumento da produtividade, o crescimento sustentado e inclusivo e a retoma do processo de convergência real com a zona euro.

Os preços internacionais das matérias-primas energéticas e não energéticas manter-se-ão elevados em 2022, mesmo após a subida expressiva registada em 2021.



Já a inflação tem vindo a aumentar em diversas economias avançadas. Na área do euro, as projeções do Eurosistema apontam para uma subida de 0,3% em 2020 e de 2,6% em 2021 - aumento muito dependente da componente energética.

Em Portugal, em 2022, a inflação deverá cifrar-se em 1,8%. A subida dos preços das matérias-primas e de outros bens intermédios, bem como dos custos de transportes, continuará a pressionar o aumento dos preços dos bens importados. Adicionalmente, a recuperação do turismo deverá levar a um ajuste nos preços para valores próximos dos observados em 2019.

As condições monetárias e financeiras na área do euro deverão permanecer favoráveis por via da política monetária do BCE, sendo expectável que as taxas de juro de curto prazo se mantenham positivas no início de 2023. A taxa de juro implícita no *stock* de dívida pública portuguesa permanecerá em torno de 1,5% - 2%.

A recuperação económica será, assim, mais rápida do que na anterior crise de 2011-13. A evolução do PIB nas duas recessões reflete a diferente natureza dos choques subjacentes e das políticas anticiclo implementadas. Na crise pandémica, o choque teve uma natureza pontual, não sistémica, e a resposta política foi imediata e transversal na Europa. O setor financeiro estava capitalizado e as condições de financiamento foram asseguradas. Estes vários fatores reduziram o efeito recessivo e salvaguardaram o emprego e as estruturas produtivas.

Mercado Imobiliário

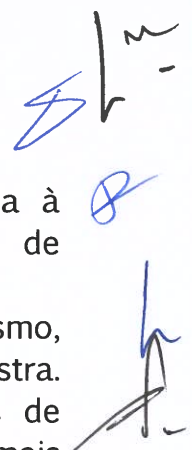
O volume transacionado em 2021 ficou aquém do realizado em 2020, apesar de uma queda menos pronunciada do que se antevia. Para 2022, as perspetivas são animadoras, com a expectativa de regresso ao crescimento nos vários setores.

Números significativos

- As grandes consultoras estimam que em 2021 o volume de negócios tenha alcançado entre os 2 e os 2,2 mil milhões de euros. Este valor corresponde a uma quebra de cerca de 28% relativamente a 2020.
- A estimativa bastante mais conservadora admitida em 2020 — cerca de 1,5 mil milhões de euros — foi claramente superada.
- Apesar da conjuntura negativa, 2021 foi o quarto melhor ano em volume transacionado.

Em pormenor

- Em 2021, a oferta não satisfaz a procura (maioritariamente internacional, na ordem dos 70%), o que impediu que a recuperação fosse mais significativa.



- A manutenção do interesse dos investidores institucionais não é alheia à procura de ativos com rendimento estável, num cenário de ausência de alternativas de investimento com yields positivas e baixa volatilidade.
- A logística foi um dos segmentos em que se verificaram maior dinamismo, tal como em 2020 – a compressão das yields neste setor assim o demonstra. A procura manteve um elevado dinamismo e só a ausência de ativos de qualidade e de dimensão impediu que as transações fossem ainda mais expressivas.

Perspetivas para 2022

Com a expectativa da redução gradual da pandemia da Covid-19, na sequência dos programas de vacinação, será previsível a recuperação em vários segmentos.

- É esperada a retoma do setor do retalho, particularmente nos centros comerciais.
- O setor da hotelaria deverá permanecer no radar dos investidores, tal como aconteceu em 2021.
- Também o setor dos escritórios continuará a despertar o interesse dos players internacionais, mantendo-se a tendência de descida nas yields.
- O chamado segmento alternativo – co-living, residências seniores e de estudantes – irá continuar a ganhar relevância nos ativos transacionados.

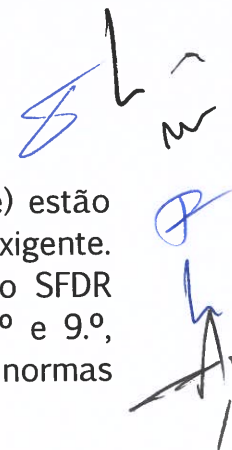
Prevê-se que o investimento atinja os 3 mil milhões de euros, valor em linha com o observado em 2019.

- Os bons fundamentos de mercado e a maior procura deverão continuar a pressionar as yields em baixa, sobretudo nos setores da logística e do retalho alimentar.
- Nas maiores operações, irão continuar a predominar os investidores europeus e norte-americanos, sobretudo em ativos core e core plus.

Quadro resumo das principais transações 2021

Setor	Ativo	área (m2)	Vendedor	Comprador	Valor (Milhões)
Residencial	Project ZIP	4400 (Units)	Norfin	Tikehau / Albatross	€320
Healthcare	Project Heart	4 Hospitals	Fidelidade	Icadé	€213
Hotels	Tivoli Marina Vilamoura & Tivoli Carvoeiro	630 rooms	Minor International	Azora	€148
Office	Quinta da Fonte - 15 edifícios	50.260	Signal Capital Partners	Sixth Street (Acacia Point)	€130-140
Office	Portfólio Navigator	3.620	Rivercrown	South (Castel)	€120
Office	JQOne (antigo Entrepasto)	48.000	Signal Capital	Jamestown	€98
Hotel & Office	Porto Palácio	37.000	Sonae	Square	€61,5





Por último

A certificação ambiental e as normas ESG (Environmental, Social, Governance) estão na ordem do dia, tornando o desenvolvimento de projetos cada vez mais exigente. A legislação de fundos relativa ao processo ESG, plasmada no regulamento SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), vem definir, nos seus artigos 8.º e 9.º, os requisitos necessários para classificar os fundos ao abrigo das exigentes normas europeias neste domínio.

De seguida, apresentamos uma análise por segmento do mercado imobiliário em Portugal, uma vez que apresentam dinâmicas distintas.

Mercado de escritórios

No ano de 2021, a procura foi 12% superior à de 2020.

Os valores de absorção (*take-up*) em Lisboa ficaram acima de 155 mil m². O Porto teve uma penalização de 16%, com os seus 45 mil m² que se deveu, essencialmente, à escassez de oferta, sobretudo de qualidade.

Apesar do crescimento do teletrabalho, verifica-se um gradual regresso aos escritórios, ainda que com alguma flexibilidade em alguns setores ou instituições. Atualmente, existe um *pipeline* de cerca de 172 mil m².

As *prime yields* do setor desceram 0,5 pontos percentuais face a 2020, cifrando-se atualmente em 4% (*prime yield*), com valores de arrendamento no *prime CBD* de 24€/m²/mês (2020: 23€/m²/mês). Espera-se que 2022 continue a evidenciar uma melhoria dos valores de renda.

No contexto atual de uma procura de maior qualidade de espaços, os principais *drivers* do setor são a adaptabilidade, flexibilidade, saúde e bem-estar, sustentabilidade e mobilidade.

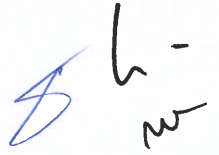
Perspetivas para 2022

Prevê-se a recuperação do *take-up* para níveis pré-pandemia, mas também um repensar dos espaços, muito por força das imposições ESG. A ocupação de escritórios deverá ser impulsionada por novas empresas que pretendem iniciar atividade em Portugal, assim como pela relocalização de outras já instaladas.

Mercado do retalho

O mercado do retalho foi fortemente condicionado pela mudança dos hábitos de compra, tendo havido um reforço do comércio *online*.





O surgimento da pandemia levou à diminuição do consumo privado, consequência dos sucessivos confinamentos, da redução drástica do turismo e da imposição do teletrabalho.



Embora o comércio de rua tenha visto uma evolução positiva em 2021 (mesmo que com alguma incerteza), os centros comerciais, enquanto ativos, continuaram penalizados, muito por via das medidas impostas em matéria de suspensão de rendas. Este impacto poderá ser ainda mais visível que nos espaços comerciais em localizações *prime*.



Se as vendas a retalho mostraram um aumento de 4% em 2021, as transações *online* cresceram 10%, mantendo-se esta tendência em 2022.

Não obstante as dificuldades, o investimento em algumas unidades tem vindo a ser retomado, traduzindo-se em cerca de 48 mil m² de novas aberturas em 2021 e de 56 mil m² previstos para 2022.

Quanto a novos ocupantes, comparativamente a 2020, o saldo de 2021 é positivo: mais 63% de novos contratos em comércio de rua, 2% em centros comerciais, 14% em *retail parks* e 48% na restauração.

As *prime rents* dos centros comerciais (115€/m²/mês) e do retalho de rua (130€/m²/mês, em Lisboa) originaram *yields* de 5,25% e 4,25%, respetivamente. O setor tem como principais *drivers* o equilíbrio entre os senhorios e os inquilinos, a readaptação dos espaços comerciais, a sustentabilidade e o *e-commerce*.

Perspetivas para 2022

Espera-se a retoma do interesse por centros comerciais por parte dos investidores internacionais, o incremento das rendas e o reposicionamento de algumas unidades.

Mercado hoteleiro

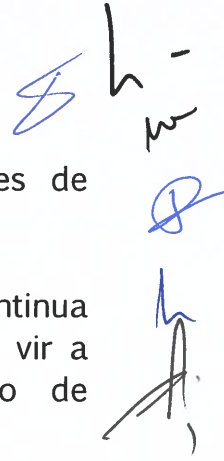
2021 foi o ano de início de recuperação do setor hoteleiro e de viagens.

Entre janeiro e outubro, a procura por dormidas subiu 30% (mais 23,5 milhões), relativamente a 2020. O número de hóspedes terá atingido os 9,4 milhões, em 2021, correspondendo a cerca de mais 23% do que no ano anterior.

O mercado reagiu a esta perspetiva, encontrando-se em *pipeline* cerca de 130 novas unidades hoteleiras, que irão trazer um acréscimo de 11.500 quartos.

Apesar desta evolução positiva, no global, a operação é ainda bastante frágil e muito sensível à evolução da pandemia.





As *prime yields* para hotéis com contratos de longo prazo e exploradores de renome fixaram-se em 5% em Lisboa e 6% no Algarve.

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

Perspetivas para 2022

Antecipam-se substanciais melhorias em virtude da forte taxa de vacinação da população, com a conseqüente diminuição do número de casos graves e a redução das restrições. Gradualmente, assistir-se-á ao aumento não só da atividade do turismo, mas também das deslocações em trabalho.

Mercado industrial e logístico

Após um ano recorde na ocupação de espaços de logística, prevê-se que, em 2022, se mantenha uma dinâmica elevada, mesmo com a entrada de novos espaços no mercado.

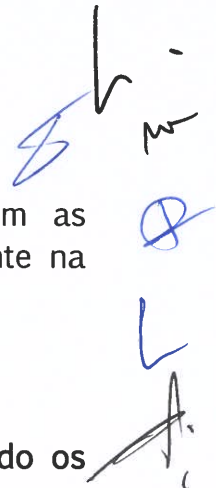
O setor da logística tem sido o mais resiliente nesta crise pandémica. O aumento do *e-commerce* conduziu a uma maior procura de espaços destinados a este modelo de negócio, particularmente para operações logísticas nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e plataformas de distribuição de *last mile*.

Os cerca de 408 mil m² ocupados em 2021 (mais 44% do que no ano anterior) representam um recorde absoluto nacional.

A escassez de oferta de logística de qualidade tenderá a ser reduzida com o *pipeline* existente, parte do qual já a operar (caso da plataforma logística de Lisboa Norte — Merlin Properties), mas ainda com a entrada de *players* como a Aquila, com 115 mil m², ou a VGP (dos Países Baixos), ativamente no mercado e já com 60 mil m² em carteira.

Manter-se-á a tendência de crescimento da logística de proximidade e de distribuição urbana, o que implica espaços com possibilidade de *cross-docking*, devido à expansão do *e-commerce*, à alteração dos formatos de retalho (mais espaços e mais pequenos nos centros das cidades) e à necessidade de mão-de-obra, mais abundante nas grandes cidades.

No contexto acima referido, as *yields* do setor industrial e logística desceram 0,25 pontos percentuais, situando-se agora nos 5,75%, o valor mais baixo desde que existem dados.



Perspetiva para 2022

A melhoria qualitativa das unidades em construção, em comparação com as existentes, e uma forte procura levarão a um aumento nas rendas, atualmente na ordem de 4€/m²/mês.

Mercado residencial

O setor da habitação revelou-se particularmente resiliente em 2021, superando os dois anos anteriores.

No segmento residencial, em 2021, foram transacionados, no total, mais 18% do que em 2020 e mais 12% do que em 2019.

Os cerca de 30 mil milhões de euros transacionados distribuem-se entre o mercado nacional e o estrangeiro, numa proporção de 89% e 11%, respetivamente.

Assiste-se ainda ao aumento dos preços da habitação relativamente ao ano anterior — 2% em Lisboa e 16,5% no Porto.

Este fenómeno, mesmo no cenário adverso da crise pandémica, teve como principais *drivers* os seguintes fatores: promoção do crédito à habitação por parte das instituições financeiras; manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos; e o notório desequilíbrio entre a procura e oferta.

Perspetivas para 2022

As expectativas quanto ao mercado residencial mantêm-se positivas. Continuaremos a assistir ao incremento do desenvolvimento de vários projetos em zonas mais acessíveis das grandes cidades, procurando satisfazer a procura existente no mercado.

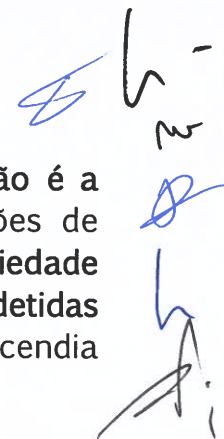
2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2021, o valor sob gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), dos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e dos Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) atingiu 10.924 milhões de euros — mais 340 milhões (3,2%) que em dezembro de 2020 (10.584 milhões de euros).

O conjunto dos fundos abertos nestas três categorias mostra uma evolução mais expressiva, pela positiva, apresentando um crescimento de 8,8%, ou 366 milhões de euros para os 4.537 milhões. Por outro lado, os fundos fechados viram o volume gerido contrair 4,17%, ou 278 milhões de euros para os 6.386 milhões.

O número total de fundos diminuiu, passando a contar com menos cinco unidades.





Pela primeira vez, a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Square Asset Management, com 1.224 milhões de euros (2020: 1.148 milhões de euros). Este feito é ainda mais marcante quando se trata de uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square no final de 2021 ascendia a 11,6% (2020: 11,3%).

Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	11,6%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	11,2%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	8,5%
GNB Real Estate - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	6,5%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	6,0%
Silvip - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	4,5%

3. Caracterização do Fundo Addressa Arrendamento

O Fundo Addressa Arrendamento foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em 23 de julho de 2009, tendo iniciado a respetiva atividade em 23 de outubro de 2009.

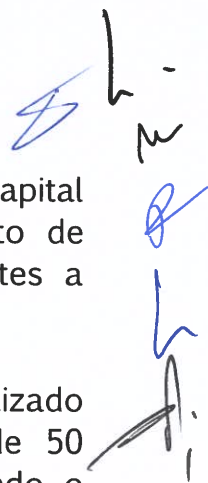
O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, com a denominação CA Arrendamento Habitacional – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional, de subscrição particular, destinado unicamente a investidores profissionais, encontrando-se atualmente sujeito ao regime da subscrição particular.

O Fundo

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo Addressa Arrendamento é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das unidades de participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o mesmo Fundo, através da rentabilização dos respetivos ativos imobiliários, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos, ao longo do tempo.





O Fundo iniciou a respetiva atividade em 23 de outubro de 2009, com um capital de 50 milhões de euros, tendo concluído o seu primeiro exercício completo de atividade com cerca de 49,31 milhões de euros sob gestão, correspondentes a 500.000 unidades de participação.

Durante o ano de 2011, ocorreu um aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 6 de setembro, com a subscrição de um montante aproximado de 50 milhões de euros, correspondentes a 509.728 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2012 com um Ativo Líquido de cerca de 98,71 milhões de euros, correspondentes a 1.009.728 unidades de participação.

No decorrer do ano de 2013, ocorreu um novo aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 1 de abril, com a subscrição de um montante aproximado de 18 milhões de euros, correspondentes a 184.410 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2014 com um Capital do Fundo de cerca de 110,88 milhões de euros, correspondentes a 1.194.138 unidades de participação.

Em 2016, fruto da excelente dinâmica comercial entretanto implementada, o Fundo realizou a sua primeira redução de capital, concretizada no dia 14 de setembro. Foi resgatado um montante aproximado de 20 milhões de euros, correspondentes a 238.192 unidades de participação.

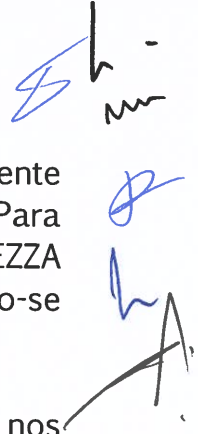
No final do exercício de 2017, graças à manutenção do excelente ritmo de vendas de imóveis em carteira, o Fundo realizou a sua segunda redução de capital, concretizada no dia 22 de dezembro, num montante aproximado de 12 milhões de euros, correspondentes a 140.699 unidades de participação.

A 21 de dezembro de 2018, o Fundo concretizou a sua terceira redução de capital, num montante aproximado de 7 milhões de euros, correspondentes a 81.568 unidades de participação.

Durante o ano de 2020, foram realizadas a 4ª e 5ª reduções de capital do fundo, num montante total aproximado de 15,5 milhões de euros: (i) a 3 de fevereiro de 2020 foram resgatadas 97.769 unidades de participação num montante de cerca de 8,5 milhões de euros e (ii) a 10 de dezembro de 2020 foi resgatado um montante aproximado de 7 milhões de euros correspondentes a 75.322 unidades de participação.

Em 31 de Dezembro de 2020 verificou-se a conversão do Fundo de Investimento Imobiliário Para Arrendamento Habitacional em Fundo de Investimento Imobiliário comum, sujeito na íntegra ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, decorrente do término do regime jurídico especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional («RFIAH»), previsto na Secção II do Capítulo X da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, tal como





sucessivamente alterada («Orçamento de Estado 2009»), com consequente necessidade de eliminar da denominação do Fundo a expressão «Para Arrendamento Habitacional», passando a denominação do mesmo para ADDREZZA ARRENDAMENTO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, encontrando-se atualmente sujeito ao regime da subscrição particular.

Em 13 de outubro de 2021 realizou-se a sexta redução do capital do Fundo, nos termos deliberados pela Assembleia de Participantes, tendo a redução sido efetuada pela extinção de 80.492 Unidades de Participação, no valor de € 93,1764 cada, ascendendo assim o montante da redução a €7.499.954,78 (sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e quatro euros e setenta e oito cêntimos), passando o capital do Fundo a ter o valor de € 44.731.947,13 (quarenta e quatro milhões e setecentos e trinta um mil e novecentos e quarenta sete euros e treze cêntimos), representado por 480.096 (quatrocentas e oitenta mil e noventa e seis) unidades de participação.

Por deliberação da Assembleia de Participantes, realizada no dia 29 de novembro de 2021, foi aprovada a dissolução, com entrada imediata em liquidação, do Fundo, nos termos do disposto no artigo 42.º, n.º 1, alínea c) do RGOIC e no Capítulo V, alínea h), do Regulamento de Gestão, atendendo à solicitação e enquadramento apresentado pelos Participantes: i) alienar a totalidade dos imóveis que compõem o património do Fundo com a maior brevidade possível de modo a fazerem face a compromissos financeiros assumidos, e ii) não se perspetivar nem sendo do interesse dos participantes do «Fundo» a realização de qualquer investimento que permita prosseguir a política de investimento do Fundo.

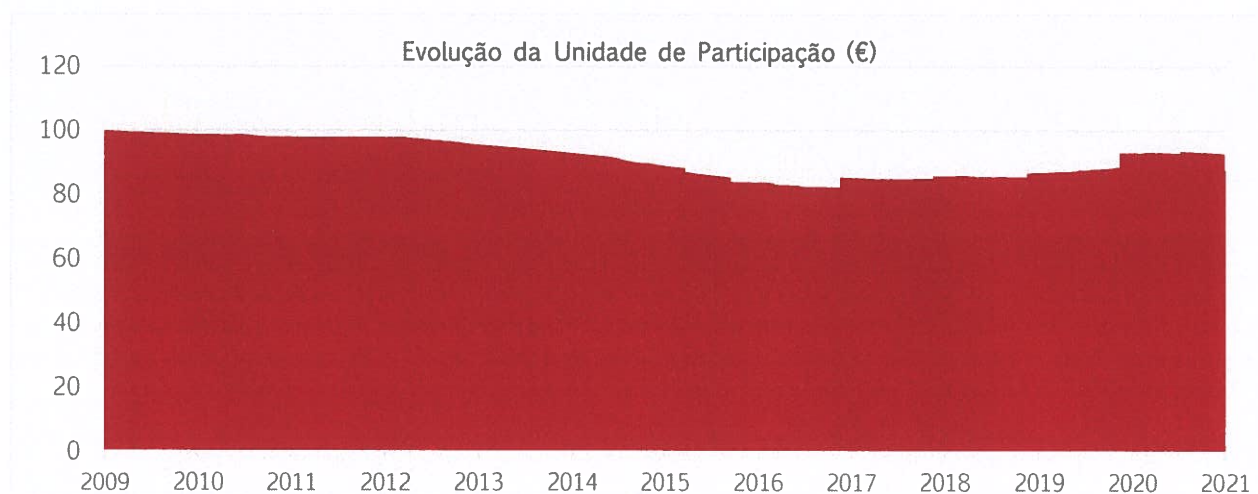
Em 30 de novembro de 2021, o número de participantes do Fundo era de 2.

Em nova Assembleia de Participantes realizada em 28 de dezembro de 2021, foi deliberado pelos Participantes que a Sociedade Gestora, na qualidade de liquidatário, procedesse ao reembolso parcial do produto da liquidação, mediante redução de capital do «Fundo», nos termos do número 5 do artigo 43º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, tendo a liquidação financeira ocorrido no dia 30 de dezembro de 2021.

A redução de capital foi efetuada mediante a extinção de 182.682 (cento e oitenta e duas mil, seiscentas e oitenta e duas) unidades de participação, no valor de € 87,5837 cada, ascendendo assim o montante da redução a € 15.999.965,48 (quinze milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e cinco euros e quarenta e oito cêntimos), passando o capital do Fundo a ter o valor de € 26.053.107,62 (vinte e seis milhões cinquenta e três mil cento e sete euros e sessenta e dois cêntimos), representado por 297.414 (duzentas e noventa e sete mil quatrocentos e catorze) unidades de participação, valor que se verificava a 31 de Dezembro de 2021.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

O gráfico seguinte ilustra a evolução do valor da Unidade de Participação:



4. Atividade do Fundo Addressa Arrendamento

Não foram efetuadas quaisquer aquisições no ano de 2021.

No âmbito do processo de liquidação do Fundo, e no cumprimento do que havia sido deliberado em Assembleia de Participantes, de alienar a totalidade dos imóveis da carteira do Fundo com a maior brevidade possível, foi assinado um contrato promessa de compra e venda relativo a um conjunto de 170 imóveis, 91% do total, pelo preço global de € 33.415.000.

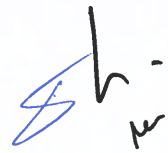
Deste conjunto foi escriturado um lote de 90 imóveis, pelo valor global de € 15.451.110.

Os restantes imóveis deste conjunto serão escriturados já em 2022, após decorrido o prazo para um eventual exercício do direito de preferência pelos Arrendatários.


Para além desta venda em bloco, foram realizados outros desinvestimentos decorrentes da atividade regular do Fundo, refletidos no quadro seguinte:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Rua Manuel Marques, 8 - Lisboa	3º B	06-01-2021	215.000,00	202.050,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	AE 9º Cto., "A092/65"	07-01-2021	182.500,00	170.500,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AE	08-01-2021	150.000,00	144.500,00
Caldas da Rainha	AQ - 3º	03-02-2021	104.000,00	91.000,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	2º Dtº	12-02-2021	253.000,00	209.000,00
Rua Mª Lurdes Pintassilgo, nº 2	R/C Esq.	15-02-2021	153.000,00	118.000,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	7º Dto. A073/60	18-02-2021	250.000,00	207.500,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	4º Esqº	18-02-2021	258.000,00	228.000,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	R/C Dtº	18-02-2021	260.000,00	253.500,00
Setúbal-Quinta da Amizade	G	24-02-2021	142.000,00	105.600,00
Rua de S Pedro, nº 60 - Alcácer do Sal	R/C B	01-03-2021	118.000,00	116.000,00





Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Jardins de São Lourenço	AO	02-03-2021	745.000,00	687.550,00
Vilar	V	18-03-2021	290.000,00	257.850,00
Castanheira do Ribatejo	Castanheira do Ribatejo	23-03-2021	56.500,00	51.650,00
Rua das Serradas, Barreira - Leiria	Terreno Urbano	09-04-2021	110.000,00	110.000,00
Moradia Urbanização. Quinta da Cerca, Lote 119 - Castro Marim	Moradia	09-04-2021	183.000,00	158.000,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	5º Andar Esq.	12-04-2021	96.000,00	85.450,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	BH	16-04-2021	146.000,00	146.000,00
Edifício. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	CE	26-04-2021	140.000,00	121.825,00
Rua Alão de Morais, 356 e 368, São João da Madeira	2º Andar Face Norte	06-05-2021	135.000,00	133.000,00
São Sebastião da Pedreira	S Sebastião da Pedre	10-05-2021	125.000,00	123.950,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AR	17-05-2021	147.000,00	144.500,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	BX	19-05-2021	305.000,00	285.500,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	BQ	21-05-2021	197.500,00	196.000,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	3º Centro. A32/45	26-05-2021	203.000,00	187.500,00
Cantanhede -R. Adelino Amaro da Costa	R/C Dto	14-06-2021	110.000,00	97.000,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	BF R/CEsq., "C001/08"	29-06-2021	207.000,00	190.500,00
Cartaxo - Rua do Covão	E	02-07-2021	160.000,00	139.250,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	BT	12-07-2021	320.000,00	297.350,00
Rua da Penha de França, 108 - Lisboa	2º Esqº	13-07-2021	345.000,00	334.400,00
Setúbal-Quinta da Amizade	E	21-07-2021	142.000,00	106.500,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	V	23-07-2021	130.000,00	124.050,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	AM	23-07-2021	330.000,00	291.900,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	BM	03-08-2021	387.500,00	346.150,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	AD	05-08-2021	290.000,00	263.750,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	7º Ctº	12-08-2021	203.000,00	170.400,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	H	14-09-2021	297.000,00	274.050,00
Rua Manuel Virgínio Pires - Alto do Cano	Moradia (lote 8) nº 26	16-09-2021	300.000,00	270.000,00
Matosinhos	1º - D	22-09-2021	38.280,00	35.400,00
Matosinhos	1º - E	22-09-2021	61.971,00	61.400,00
Matosinhos	1º - F	22-09-2021	96.750,00	96.750,00
Matosinhos	2º - G	22-09-2021	36.279,00	35.400,00
Matosinhos	2º - H	22-09-2021	61.970,00	61.400,00
Matosinhos	2º - I	22-09-2021	96.750,00	96.750,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	S	04-10-2021	272.000,00	246.300,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	BP - 2º D	18-10-2021	320.000,00	295.250,00
Mortágua	Casa Mortágua	26-10-2021	110.000,00	103.450,00
Edifício Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	DZ	28-10-2021	92.000,00	85.000,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	2ª Andar Fte.	27-12-2021	88.850,00	104.500,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	3º Andar Dto.	27-12-2021	65.025,00	76.500,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	4º Andar Fte.	27-12-2021	86.700,00	102.000,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	4º Andar Fte/Dto	27-12-2021	65.100,00	76.500,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	5º Andar Dto.	27-12-2021	64.900,00	74.500,00
Rua Alão de Morais, 356 e 368, São João da Madeira	4º Andar Face Sul	27-12-2021	136.100,00	121.000,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	A	27-12-2021	240.000,00	274.450,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	AE	27-12-2021	240.000,00	281.600,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	BS	27-12-2021	240.000,00	277.100,00
Empreendimento. Sedas Residence - Matosinhos	U	27-12-2021	238.000,00	272.150,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	Al R/C Esq., B002/07"	27-12-2021	189.700,00	223.100,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	6º Esqº	27-12-2021	156.300,00	183.850,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	6º Esqº	27-12-2021	182.000,00	213.450,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	8º Dtº	27-12-2021	182.000,00	213.750,00
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel	FR " E"	27-12-2021	121.400,00	112.000,00
Urbanização Valverde, Lote 9 - Benavente	1º Dto "C"	27-12-2021	74.500,00	85.900,00
Urbanização Valverde, Lote 9 - Benavente	2º Dto "E"	27-12-2021	74.500,00	83.400,00
Urbanização Valverde - Lote 10 - Benavente	2º Dto "E"	27-12-2021	75.000,00	86.900,00
Lugar de Adães - Oliveira Azeméis	Adães	27-12-2021	93.100,00	109.500,00
Edifício Comendador - Lote 17-3º Recuado - Felgueiras	3º Andar Recuado Dto	27-12-2021	46.350,00	54.500,00
Rua Dr Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito	A - R/C	27-12-2021	42.500,00	50.000,00
Rua Dr Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito	B - 1º Dto	27-12-2021	25.500,00	30.000,00
Rua Dr Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito	C - 1º Esq	27-12-2021	39.525,00	46.500,00
Zona Expansão Pardais	Pardais	27-12-2021	11.500,00	10.500,00
Nazaré	Nazaré	27-12-2021	67.200,00	79.000,00
Caldas da Rainha	AF - 2º	27-12-2021	75.700,00	69.950,00
Caldas da Rainha	AG -2º	27-12-2021	76.300,00	68.350,00
Caldas da Rainha	AL - 2º	27-12-2021	85.700,00	78.000,00
Caldas da Rainha	Z - 1º	27-12-2021	77.100,00	70.250,00
Caldas da Rainha	AR - estacionamento	27-12-2021	4.250,00	4.950,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	B	27-12-2021	304.500,00	358.000,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	C	27-12-2021	304.500,00	358.050,00



Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	D	27-12-2021	297.000,00	348.650,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	F	27-12-2021	305.000,00	358.050,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	H	27-12-2021	278.000,00	324.750,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	M	27-12-2021	278.000,00	323.650,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	P	27-12-2021	278.000,00	324.800,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	Q	27-12-2021	278.000,00	323.650,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	R	27-12-2021	304.500,00	358.000,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	S	27-12-2021	304.500,00	358.050,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I	Senhora Santana, San	27-12-2021	132.000,00	155.000,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I	Senhora Santana, San	27-12-2021	88.000,00	103.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I	Senhora Santana, San	27-12-2021	95.000,00	100.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício III	Senhora Santana, San	27-12-2021	116.890,00	137.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício IV	Senhora Santana, San	27-12-2021	119.000,00	128.000,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V	Senhora Santana, M	27-12-2021	130.000,00	152.000,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V	Senhora Santana, N	27-12-2021	86.500,00	101.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V	Senhora Santana, O	27-12-2021	86.500,00	101.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício II	Senhora Santana, San	27-12-2021	97.500,00	114.500,00
Albufeira - Olhos de Água	Olhos de Agua	27-12-2021	836.000,00	983.500,00
Cartaxo - Rua Capitão Salgueiro Maia lote 13 - 2º Esq	L	27-12-2021	53.000,00	62.250,00
Rua António Ferreira da Costa Maia nº 45	A	27-12-2021	182.000,00	214.000,00
Marechal Saldanha 821 a 823	B	27-12-2021	365.000,00	424.500,00
Marechal Saldanha 821 a 823	I	27-12-2021	699.000,00	695.000,00
Moinho Velho	lote 5	27-12-2021	176.500,00	207.300,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AA	27-12-2021	164.900,00	193.950,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AB	27-12-2021	176.000,00	207.000,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AC	27-12-2021	213.500,00	250.850,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AG	27-12-2021	181.500,00	213.250,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AI	27-12-2021	163.000,00	191.600,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AM	27-12-2021	250.000,00	294.000,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AO	27-12-2021	165.900,00	195.100,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AP	27-12-2021	177.100,00	208.300,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AS	27-12-2021	126.250,00	148.400,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AV	27-12-2021	175.350,00	206.150,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AX	27-12-2021	163.500,00	192.350,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	BB	27-12-2021	252.200,00	296.600,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	BC	27-12-2021	154.000,00	181.150,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	BD	27-12-2021	167.000,00	196.450,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	BR	27-12-2021	178.400,00	209.800,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	M	27-12-2021	174.900,00	205.700,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	N	27-12-2021	212.350,00	249.600,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	O	27-12-2021	123.900,00	145.650,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	Q	27-12-2021	227.000,00	266.850,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	S	27-12-2021	173.100,00	203.550,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	T	27-12-2021	162.200,00	190.750,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	D	27-12-2021	163.500,00	172.850,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	E	27-12-2021	137.000,00	150.450,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	G	27-12-2021	183.100,00	184.700,00
Edifício Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	BO	27-12-2021	171.300,00	201.500,00
Beco das Cortinhas, nº 10, Pena-Portunhos	Morada	27-12-2021	64.000,00	75.200,00
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	1º F	27-12-2021	98.800,00	102.500,00
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	R/C - C	27-12-2021	97.900,00	103.500,00
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	R/C - D	27-12-2021	67.200,00	79.000,00
Praça 5 de Outubro, 3 - Paço de Arcos	Prédio 2 andares	27-12-2021	339.570,00	399.500,00
Estrada nº 348 - Paleão - Soure	2º Esqº	27-12-2021	77.400,00	88.400,00
Rua Manuel Marques, 16 - Lisboa	10º C	27-12-2021	317.900,00	374.000,00
Rua de S Pedro, nº 60 - Alcácer do Sal	2º G	27-12-2021	100.300,00	118.000,00
Avenida General Norton de Matos, 4 - Miraflores	9º Dtº	27-12-2021	435.700,00	512.500,00
Rua das Almoinhas, Lote 13 - Porto de Mós	1º andar - E	27-12-2021	55.700,00	65.500,00
Moinho Velho	lote 3	28-12-2021	251.000,00	205.000,00
Edifício Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	CV	29-12-2021	187.000,00	155.500,00
Total			25.261.110,00	26.636.325,00

Handwritten signature and initials in blue ink.

Ocorreram ainda em 2021 três arrendamentos novos, todos em imóveis cuja venda se destina a ser concretizada a curto prazo:

Imóvel	Matrícula da Fração	Data Início Contrato	Data Término	Valor Renda Mensal
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	CAH-82-14	01-05-2021	30-04-2022	500,00
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	CAH-123-49	01-05-2021	31-12-2022	500,00
Edifício. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	CAH-124-7	01-06-2021	31-05-2026	500,00

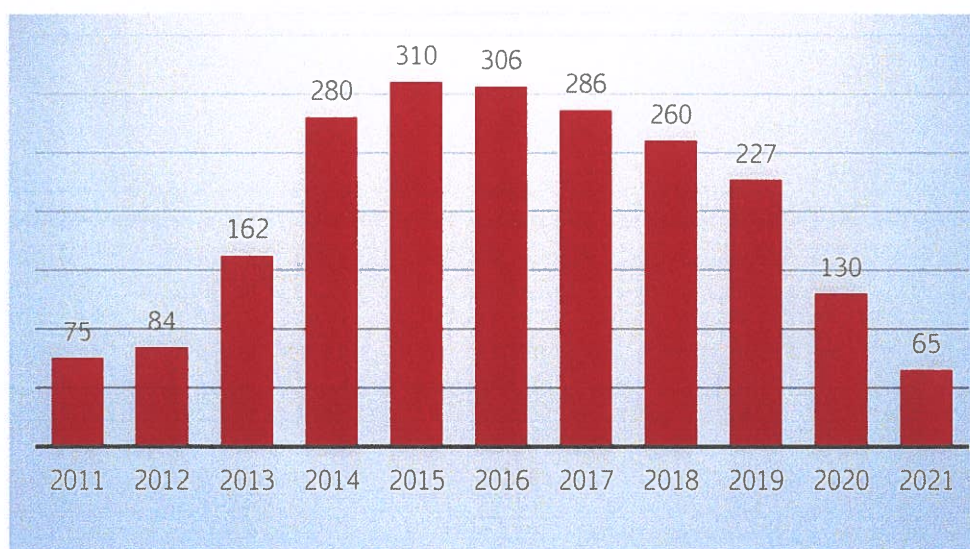
Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2021:

Resumo da Atividade do Fundo	N.º de Imóveis	Valor Venal (€)	Valor de Venda (€)
Total da Carteira em 31-12-2021	95	24.004.050,00	
Frações Adquiridas durante o ano	0		
Frações vendidas durante o ano	140	26.636.325,00	25.261.110,00
Frações arrendadas durante o ano	3		
Imóveis com CPCV assinado	82	17.987.350,00	18.354.690,00

Assim, é possível verificar nos gráficos abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 235 frações, acabou o exercício com 95 frações, das quais 82 (86%) se encontravam já com Contrato Promessa de Compra e Venda assinado.

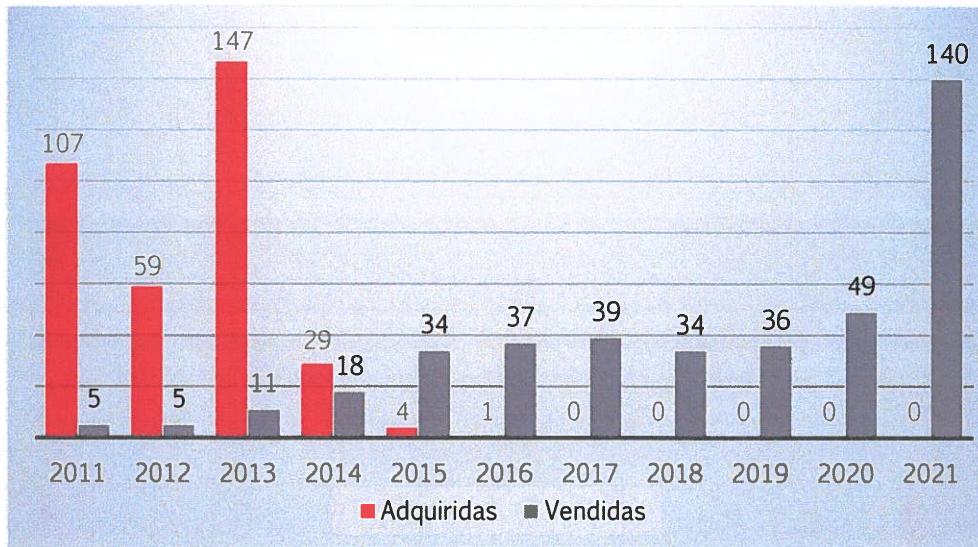
Das 95 frações, estão arrendadas 65 unidades (68%).

O gráfico seguinte ilustra a evolução do número de unidades arrendadas:



h-
n
S
P
h
A:

O gráfico seguinte ilustra a evolução das unidades adquiridas e vendidas:



5. Perspetivas para 2022

Para o ano de 2022 perspectiva-se o encerramento da liquidação do Fundo, que se deverá concretizar dentro do prazo inicialmente fixado, ou seja, até 30 de novembro de 2022, através da alienação da totalidade dos ativos em carteira.

De assinalar a recente invasão militar na Ucrânia por parte da Rússia, bem com a resposta dos Estados Unidos, União Europeia e outros países ocidentais com imposição de sanções económicas na defesa da paz e da ordem internacional. Este conflito de duração incerta terá impactos na economia da Europa, cuja extensão ainda é impossível de prever.




Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na qualidade de Banco Depositário e de entidade comercializadora do Fundo.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

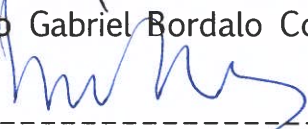
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.:



(Mário Jorge Patrício Tomé)




(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



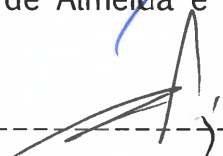
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'A. S. P. A.' with a flourish above it.

Balanço

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Em Liquidação)





SQUARE

Addressa Arrendamento - Fundo Investimento Imobiliário Fechado (Em Liquidação)

(Valores em euros)

BALANÇO

31-12-2021

ATIVO		CAPITAL E PASSIVO									
Código	Designação	Notas	Bruto	2021		Líquido	Código	Designação	Notas	Períodos	
				Mv/Af	mv/ad					Líquido	2021
ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	1 e 3	245.925	10.540	21.465	360.350	61	CAPITAL DO FUNDO	2	29.741.400	56.058.800
32	Construções	1 e 3	24.719.225	2.432.259	3.382.434	49.969.150	62	Unidades de Participação	2	10.258.838	7.441.358
							64	Variações Patrimoniais	2	(11.303.147)	(15.256.976)
							66	Resultados Transfidos	2	(2.643.983)	3.953.829
								Resultados Líquidos do Período	2	26.053.108	52.197.011
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			
CONTAS DE TERCEIROS											
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 11	131.992			131.992	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	8 e 11	138.550	171.465
413+...+419	Outras contas de devedores	8 e 11	22.345			22.345	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	11	94.650	94.650
								Provisões Acumuladas		233.200	266.115
								TOTAL DOS VALORES A RECEBER			
DISPONIBILIDADES											
12	Depósitos à ordem	7	3.573.136			3.573.136	423	CONTAS DE TERCEIROS		1.160	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1.500.000			1.500.000	424+...+429	Comissões e Outros Encargos a Pagar		218.343	298.286
							44	Outras Contas de Credores		2.727.164	145.000
								Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	2.946.667	443.286
								TOTAL DOS VALORES A PAGAR			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acréscimo de Proventos	14.1	30.472			30.472	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		122.802	59.315
52	Despesas com Custo Diferido		77.617			77.617	56	Acréscimos de Proventos		37.452	76.118
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		53.617			53.617		Recetas com Provento Diferido		160.254	135.433
								TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS			
								TOTAL DO PASSIVO		3.340.121	844.834
								TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		29.393.229	53.041.845

Abreviatura: MV - Mais Vantias; mv - Menos Vantias; Af - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized 'S' and 'L.M.', and a signature that appears to be 'P. L. A.'.

Demonstração dos Resultados

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
(Em Liquidação)





Addressza Arrendamento - Fundo Investimento Imobiliário Fechado (Em Liquidação)

(Valores em euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 31-12-2021		
Código	Designação	CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		Notas	Período	
		2021	2020	2021	2020			
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	8.029	526	811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes	14.7	849	4.634
723	COMISSÕES Em Ativos Imobiliários	777.049	159.347	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14.7	2.770.567	4.496.329
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	221.366	279.378		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De Ajustamento de Dívidas a Receber	11 e 14.7	115.270	80.001
733	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	3.272.237	1.028.541	851	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.7	761.549	1.264.526
7412+7422	IMPOSTOS	39.597	19.607	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.7	6.982	1.134
7418+7428	Impostos Indiretos Outros Impostos	107.614	77.903		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		3.655.217	5.846.624
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	82.355	102.710		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
752	Ajustamentos de Dívidas a Receber Provisões	-	66.150	881	Recuperação de Incobráveis	14.8	-	1.298
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	1.123.916	713.929	882	Ganhos Extraordinários	14.8	2.429	-
				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.8	2.098.516	895.204
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	5.632.163	2.448.091		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		2.100.945	896.502
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	9.648	1					
783	Valores Incobráveis	2.683.334	341.075					
784+...+788	Perdas de Exercícios Anteriores Outras Perdas Eventuais	75.000	130					
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (C)	2.767.982	341.206					
66	Resultado Líquido do Período (se>0) TOTAL	8.400.145	3.953.829	66	Resultado Líquido do Período (se<0) TOTAL	2	2.643.983	6.743.126

(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos	-	-		Resultados Eventuais	(667.037)	555.296
(8x3)-(86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários	(1.641.086)	3.859.038	D-C	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento	(2.643.983)	3.953.829
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-	B+D-A-C+74	Resultado Líquido do Período	(2.643.983)	3.953.829
B-A+742	Resultados Correntes	(1.976.946)	3.398.533	B+D-A-C			
Lisboa, 28 de fevereiro de 2022							

O Contabilista Certificado

Vanda Saraiva
(CC 26398)

Mário Jorge Patrício Tomé

Pedro Gabriel F. B. Coelho

Luísa Augusta M. Bordado

A Administração

Luís Fernão M. Torres Souto

Patrícia de Almeida e Vasconcelos

Jorge Manuel de Carvalho Pereira



Asset Management

h
e
i
A
i

Demonstração dos Fluxos Monetários

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
(*Em Liquidação*)



(Valores em euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 31-12-2021
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2021	Período 2020	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
Pagamentos			
Resgates de unidades de participação	23.499.920	15.499.872	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(23.499.920)	(15.499.872)	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários	25.116.110	8.471.200	
Rendimento de ativos imobiliários	786.876	1.132.894	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	2.727.164	145.000	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	1.007	
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários	4.898	-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1.746.872	975.602	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	26.878.380	8.774.499	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários	1.133	5.103	
Outros recebimentos correntes	-	1.349	
Pagamentos			
Comissão de gestão	156.586	254.034	
Comissão de depósito	54.000	92.155	
Impostos e Taxas	100.874	116.108	
Outros pagamentos correntes	27.746	18.976	
Fluxos das operações de gestão corrente	(338.073)	(474.821)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários	2.732	2.121	
Pagamentos			
Perdas extraordinárias	81.313	1	
Fluxos das operações eventuais	(78.581)	2.120	
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	2.961.806	(7.198.074)	
Disponibilidades no início do período.....(B)	2.111.330	9.309.404	
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	5.073.136	2.111.330	

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado



 (Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

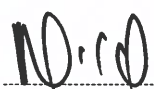


(Mário Jorge Patrício Tomé)

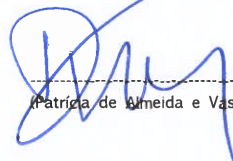


(Luís Fernão M. Torres Souto)

A Administração



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Luísa Augusta M. Borrado)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Handwritten notes in blue ink, including a signature and the word "Anexo" written vertically.

Anexo às Demonstrações Financeiras

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
(*Em Liquidação*)



ADREZZA ARRENDAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
(Em Liquidação)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'F.', 'S.M.', 'h.', 'A.', and 'A.'.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em euros)

Introdução

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

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

Constituição e atividade do fundo

O Fundo Addressa Arrendamento (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário fechado, gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14, em Lisboa).

A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 23 de julho de 2009.

O Fundo iniciou a sua atividade em 23 de outubro de 2009, tendo uma duração de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, sendo permitida a sua prorrogação, uma ou mais vezes, por igual período, mediante deliberação da Assembleia de Participantes nesse sentido.

Em 22 de abril de 2019 foi deliberado pelos participantes do Fundo a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de seis anos, com termo em 23 de outubro de 2025.

O Fundo constituiu-se inicialmente como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, com a denominação CA Arrendamento Habitacional – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional, de subscrição particular, destinado unicamente a investidores profissionais, encontrando-se atualmente sujeito ao regime da subscrição particular.



Em 4 de Fevereiro de 2020 alterou a denominação para ADDREZZA ARRENDAMENTO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional.

Em 31 de Dezembro de 2020 verificou-se a conversão do Fundo de Investimento Imobiliário Para Arrendamento Habitacional em Fundo de Investimento Imobiliário comum, sujeito na íntegra ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, decorrente do término do regime jurídico especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional («RFIIAH»), previsto na Secção II do Capítulo X da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, tal como sucessivamente alterada («Orçamento de Estado 2009»), com consequente necessidade de eliminar da denominação do Fundo a expressão «Para Arrendamento Habitacional», passando a denominação do mesmo para ADDREZZA ARRENDAMENTO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

A atividade encontra-se regulamentada pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 29 de novembro de 2021, foi decidida a dissolução do Fundo nos termos do disposto no artigo 42.º, n.º 1, alínea c) do RGOIC e no Capítulo V, alínea h), do presente Regulamento de Gestão.

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

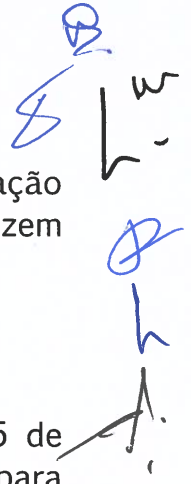
Apresentação das contas e resumo dos principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Apresentação das contas

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

A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. A inclusão das Notas 15 e 16 decorre das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

Handwritten notes and signatures in blue ink:
- A circled 'B' at the top right.
- A signature below it.
- The letters 'm' and 'h-' to the right of the signature.
- Another signature below that.
- A circled 'A' to the right of the second signature.



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

c) Imóveis

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

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

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

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

d) Unidades de Participação

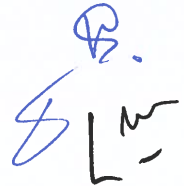
O valor da unidade de participação é calculado diariamente, tendo por base o valor líquido global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação, embora a divulgação do seu valor seja mensal.

Por se tratar de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, só podem ser realizadas novas subscrições em aumentos de capital.

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 do ativo total do fundo, sendo respetivamente de 0,30% e 0,10%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos 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.



f) Imposto sobre o rendimento

Até 31 dezembro de 2020

Os fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional estavam abrangidos pelo regime especial aplicável aprovado pelo art.º 102 da Lei 64-A/2008 de 31 de dezembro.

No seu artigo 8.º determinava a isenção de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional constituídos entre 1 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2015, que operassem de acordo com a legislação nacional.

Estavam igualmente isentos de Imposto sobre o rendimento os rendimentos respeitantes a unidades de participação nestes fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação das unidades de participação.

A partir de 1 de janeiro de 2021

Com o término do regime especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, verificou-se a conversão do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário comum, sujeito na íntegra ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

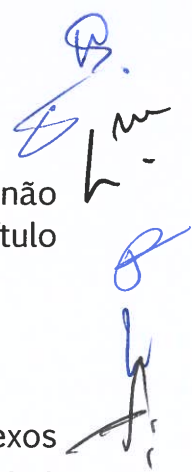
Os organismos de investimento coletivo (“OIC”), neste caso particular os OIC Imobiliários, desde 1 de julho de 2015, são tributados à taxa geral de IRC (21%) sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e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

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

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

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





Se os detentores das unidades de participação em fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

g) Imposto do selo

Até 31 dezembro de 2020

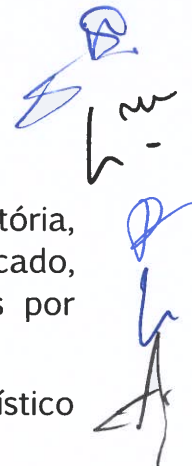
Estão isentos de imposto do selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício da opção de compra.

A partir de 1 de janeiro de 2021

Para além do fim da isenção acima, com a alteração fiscal introduzida a 1 de julho de 2015, para os OIC Imobiliários, é adicionada uma rubrica de imposto do selo calculada sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125% e liquidada trimestralmente.

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, são revogados os artigos 1.ª e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto de selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto de Selo).





Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

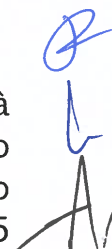
O quadro abaixo apresenta a comparação e diferença entre o valor contabilístico dos imóveis, assim determinado, e os respetivos valores de avaliação:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Macinhata do Vouga - Águeda	73.000	73.000	-
Rio Mau - Vila do Conde	162.000	162.000	-
Subtotal - Terrenos	360.350	360.350	-
Construções acabadas			
Estrada de Santa Rita - Elvas (3 Frações)	246.500	246.500	-
Rua Alão de Morais, 356 e 368 - São João da Madeira (2 Frações)	175.500	175.500	-
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos (20 Frações)	4.791.450	4.791.450	-
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira (6 Frações)	1.122.700	1.122.700	-
Rua General José Carlos Chelmicki, n.º 1 - Tavira	109.000	109.000	-
Urbanização Valverde, Lote 8 - Benavente	58.750	58.750	-
Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis (2 Frações)	34.050	34.050	-
Rua Zeferino Costa, n.ºs 307 e 329, 1.º Dto. - Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	129.000	129.000	-
Rua de Santo António, n.ºs 14 e 14 A - Nossa Senhora do Bispo - Montemor-o-Novo	50.000	50.000	-
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfica do Ribatejo	137.250	137.250	-
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19 A - Portimão	79.100	79.100	-
Rua Cabo Bojador - Edifício Santo Amaro Lote 1 - Santo Amaro - Lagos	79.500	79.500	-
Bairro Residencial - Reguengos de Monsaraz	76.500	76.500	-
Urbanização Dunamar - Altura - Castro Marim	184.500	184.500	-
Ançã - Cantanhede	78.150	78.150	-
Caldas da Rainha (4 Frações)	316.500	316.500	-
Trofa (2 Frações)	58.500	58.500	-
Jardins de São Lourenço - Lisboa (4 Frações)	5.258.000	5.258.000	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras (5 Frações)	1.712.250	1.712.250	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - Oeiras (2 Frações)	721.050	721.050	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - Oeiras	383.500	383.500	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	329.500	329.500	-
Apartamento Cartaxo	69.650	69.650	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V - Alcácer do Sal	145.000	145.000	-
Portomar - Mira	87.550	87.550	-
Quinta da Amizade - Setúbal	126.000	126.000	-
Rio Mau - Vila do Conde	2.071.500	2.071.500	-
Rua Camilo Castelo Branco 167 - 5.º Esq - Setúbal	144.500	144.500	-
Marechal Saldanha 821 a 823 - Porto (2 Frações)	1.368.000	1.368.000	-
Moinho Velho - Alenquer	205.600	205.600	-
Rua dos Pescadores N. Sra. da Tocha 21 - Tocha - Cantanhede	62.200	62.200	-
Largo Cidade do Funchal 13 - Cantanhede	89.300	89.300	-
Rua Cap. Ten. Oliveira e Carmo 33 C - Carregado - Alenquer	98.500	98.500	-
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão (10 Frações)	2.176.400	2.176.400	-
Edifício Alto dos Navegantes, Lote n.º 1 - Armação de Pera - Silves (2 Frações)	329.500	329.500	-
Rua de S. Sebastião, 3 A - Cartaxo	79.000	79.000	-
Rua das Pedreiras, 8 - Santa Maria de Belém - Lisboa (2 Frações)	300.900	300.900	-
Rua António Sérgio, n.º 50 - Caldas da Rainha (2 Frações)	141.200	141.200	-
Rua das Almoinhas, Lote 13 - Porto de Mós	62.000	62.000	-
Rua da Liberdade n.º 5 - 1.º Esq - Tavira	81.000	81.000	-
Subtotal - Construções acabadas	23.769.050	23.769.050	-
Total da carteira	24.004.050	24.004.050	-



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

À data de 31 de dezembro de 2021 toda a carteira do Fundo está valorizada à média dos valores das duas avaliações efetuadas por peritos independentes, dando cumprimento ao estabelecido no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, e no Regulamento 2/2015 da CMVM, estando reconhecidas nas contas todas as valias das mesmas resultantes.



Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	56.058.800	-	(26.317.400)	-	-	29.741.400
Diferença em subscrições. e resgates	7.441.358	-	2.817.480	-	-	10.258.838
Resultados acumulados	(15.256.976)	-	-	3.953.829	-	(11.303.147)
Resultados do período	3.953.829	-	-	(3.953.829)	(2.643.983)	(2.643.983)
SOMA	52.197.011	-	(23.499.920)	-	(2.643.983)	26.053.108
Nº de unidades de participação	560.588	-	(263.174)			297.414
Valor da unidade de participação	93,1112	-	89,2942			87,5988





Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2021

	Nº Frações	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização Município	Pais
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. TERRENOS											
1.1.1. Urbanizados											
Não Arrendados											
Macinhata do Vouga - Águeda											
	1	484	18/03/2010	94.465	09/07/2021	73.000	09/07/2021	73.000	73.000	Águeda	Portugal
1.1.2. Não Urbanizados											
Não Arrendados											
Rio Mau - Vila do Conde											
	1	40.425	16/02/2012	151.460	09/07/2021	162.000	09/07/2021	162.000	162.000	Vila do Conde	Portugal
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS											
1.4.1. Arrendadas											
Habitação											
Estrada de Santa Rita - Elvas											
	1	108	02/11/2009	99.060	09/07/2021	67.000	09/07/2021	75.000	71.000	Elvas	Portugal
Estrada de Santa Rita - Elvas											
	2	235	02/11/2009	213.180	09/07/2021	170.000	09/07/2021	181.000	175.500	Elvas	Portugal
Rua Alão de Morais, 356 e 368 - São João da Madeira											
	2	193	02/11/2009	200.800	09/07/2021	170.000	09/07/2021	181.000	175.500	São João da Madeira	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											
	1	23	14/12/2009	16.500	09/07/2021	16.000	09/07/2021	17.700	16.850	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											
	4	641	14/12/2009	850.610	09/07/2021	1.048.500	09/07/2021	1.096.000	1.072.250	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											
	1	147	20/10/2011	310.252	09/07/2021	310.000	09/07/2021	311.900	310.950	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											
	1	74	20/10/2011	140.212	09/07/2021	149.300	09/07/2021	167.000	158.150	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											
	5	679	28/06/2012	1.300.780	09/07/2021	1.391.500	09/07/2021	1.440.000	1.415.750	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											
	2	207	07/03/2013	431.526	09/07/2021	416.100	09/07/2021	441.000	428.550	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											
	4	426	14/12/2009	671.450	09/07/2021	733.700	09/07/2021	788.000	760.850	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira											
	2	202	27/11/2013	367.910	09/07/2021	351.700	09/07/2021	372.000	361.850	Matosinhos	Portugal
Rua General José Carlos Chelmecki, n.º 1 - Tavira											
	1	100	31/12/2009	133.150	09/07/2021	108.000	09/07/2021	110.000	109.000	Tavira	Portugal
Urbanização Valverde, Lote 8 - Benavente											
	1	72	31/12/2009	65.149	09/07/2021	57.000	09/07/2021	60.500	58.750	Benavente	Portugal
Rua Zeferino Costa, n.ºs 307 e 329, 1.º Dto. - Santa Marnha - Vila Nova de Gaia											
	1	133	18/03/2010	116.500	09/07/2021	126.000	09/07/2021	132.000	129.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua Cabo Bojador - Edifício Santo Amaro Lote 1 - Santo Amaro - Lagos											
	1	75	22/09/2010	80.325	09/07/2021	78.000	09/07/2021	81.000	79.500	Lagos	Portugal
Bairro Residencial - Reguengos de Monsaraz											
	1	269	26/10/2010	113.450	09/07/2021	76.000	09/07/2021	77.000	76.500	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Urbanização Dunamar - Altura - Castro Marim											
	1	126	27/12/2010	195.905	09/07/2021	183.000	09/07/2021	186.000	184.500	Castro Marim	Portugal
Caldas da Rainha											
	1	72	15/06/2011	105.518	09/07/2021	93.000	09/07/2021	95.000	94.000	Caldas da Rainha	Portugal
Caldas da Rainha											
	3	201	15/06/2011	302.209	09/07/2021	219.000	09/07/2021	226.000	222.500	Caldas da Rainha	Portugal
Jardins de São Lourenço - Lisboa											
	2	582	29/06/2011	2.307.806	09/07/2021	2.057.200	09/07/2021	2.135.300	2.096.250	Lisboa	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras											
	2	224	29/06/2011	468.598	09/07/2021	706.500	09/07/2021	708.000	707.250	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras											
	2	194	29/06/2011	412.163	09/07/2021	628.000	09/07/2021	665.800	646.900	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - Oeiras											
	1	105	29/06/2011	210.291	09/07/2021	320.000	09/07/2021	333.000	326.500	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - Oeiras											
	1	127	29/06/2011	261.310	09/07/2021	372.000	09/07/2021	395.000	383.500	Oeiras	Portugal
Apartamento Cartaxo											
	1	111	15/09/2011	75.761	09/07/2021	68.000	09/07/2021	71.300	69.650	Cartaxo	Portugal
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V - Alcácer do Sal											
	1	136	23/09/2011	273.000	09/07/2021	138.000	09/07/2021	152.000	145.000	Alcácer do Sal	Portugal
Quinta da Amizade - Setúbal											
	1	109	28/12/2011	113.823	09/07/2021	122.000	09/07/2021	130.000	126.000	Setúbal	Portugal
Rua Camilo Castelo Branco 167 - 5.º Esq - Setúbal											
	1	164	30/03/2012	103.791	09/07/2021	144.000	09/07/2021	145.000	144.500	Setúbal	Portugal
Marechal Saldanha 821 a 823 - Porto											
	2	431	30/06/2012	1.167.526	09/07/2021	1.340.000	09/07/2021	1.396.000	1.368.000	Porto	Portugal
Rua dos Pescadores N. Sra. da Tocha - Cantanhede											
	1	285	16/10/2012	60.000	09/07/2021	61.400	09/07/2021	63.000	62.200	Cantanhede	Portugal
Rua Cap. Ten. Oliveira e Carmo 33 C - Carregado - Alenquer											
	1	124	28/12/2012	90.338	09/07/2021	97.000	09/07/2021	100.000	98.500	Alenquer	Portugal
										12.310.200	
											A transportar



A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2021

											(Continuação)	
											Localização	Pais
											Município	
Nº Frações	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel				
Transporte												
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão											Portimão	Portugal
3	313	27/03/2013	553.522	09/07/2021	614.000	09/07/2021	642.400	628.200				
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão											Portimão	Portugal
3	389	27/03/2013	686.291	09/07/2021	679.700	09/07/2021	764.000	721.850				
Edifício Alto dos Navegantes, Lote n.º 1 - Armação de Pera - Silves											Silves	Portugal
1	84	27/03/2013	143.050	09/07/2021	137.000	09/07/2021	146.000	141.500				
Rua de S. Sebastião, 3 A - Cartaxo											Cartaxo	Portugal
1	128	28/05/2013	84.229	09/07/2021	77.000	09/07/2021	81.000	79.000				
Rua das Pedreiras, 8 - Santa Maria de Belém - Lisboa											Lisboa	Portugal
2	138	18/09/2013	231.222	09/07/2021	284.400	09/07/2021	317.400	300.900				
Rua das Almoinhas, Lote 13 - Porto de Mós											Porto de Mós	Portugal
1	85	13/08/2014	60.377	09/07/2021	61.000	09/07/2021	63.000	62.000				
Comércio												
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão											Portimão	Portugal
1	78	27/03/2013	184.128	09/07/2021	120.800	09/07/2021	133.000	126.900				
Serviços												
Trofa											Trofa	Portugal
1	89	08/04/2011	52.189	09/07/2021	34.000	09/07/2021	35.000	34.500				
Trofa											Trofa	Portugal
1	54	26/01/2012	35.826	09/07/2021	23.000	09/07/2021	25.000	24.000				
1.4.2. Não Arrendadas												
Habituação												
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											Matosinhos	Portugal
1	221	14/12/2009	277.900	09/07/2021	342.000	09/07/2021	346.800	344.400				
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											Matosinhos	Portugal
2	188	14/12/2009	241.590	09/07/2021	294.900	09/07/2021	309.500	302.200				
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											Matosinhos	Portugal
1	74	25/01/2012	147.707	09/07/2021	149.300	09/07/2021	168.000	158.650				
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											Matosinhos	Portugal
1	161	01/06/2012	316.349	09/07/2021	335.500	09/07/2021	343.000	339.250				
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos											Matosinhos	Portugal
1	118	28/06/2012	145.067	09/07/2021	236.900	09/07/2021	252.000	244.450				
Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis											Avis	Portugal
2	181	18/03/2010	46.190	09/07/2021	33.100	09/07/2021	35.000	34.050				
Rua de Santo António, n.ºs 14 e 14 A - Nossa Senhora do Bispo - Montemor-o-Novo											Montemor-o-Novo	Portugal
1	151	30/03/2010	61.701	09/07/2021	50.000	09/07/2021	50.000	50.000				
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfica do Ribatejo											Almeirim	Portugal
1	240	19/07/2010	149.967	09/07/2021	137.000	09/07/2021	137.500	137.250				
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19 A - Portimão											Portimão	Portugal
1	71	22/09/2010	72.625	09/07/2021	77.000	09/07/2021	81.200	79.100				
Ançã - Cantanhede											Cantanhede	Portugal
1	142	30/12/2010	69.660	09/07/2021	77.300	09/07/2021	79.000	78.150				
Jardins de São Lourenço - Lisboa											Lisboa	Portugal
1	399	29/06/2011	1.458.800	09/07/2021	1.279.300	09/07/2021	1.389.700	1.334.500				
Jardins de São Lourenço - Lisboa											Lisboa	Portugal
1	519	18/05/2012	2.345.790	09/07/2021	1.709.000	09/07/2021	1.945.500	1.827.250				
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras											Oeiras	Portugal
1	112	29/06/2011	233.597	09/07/2021	358.000	09/07/2021	358.200	358.100				
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - Oeiras											Oeiras	Portugal
1	127	29/06/2011	275.068	09/07/2021	392.100	09/07/2021	397.000	394.550				
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras											Oeiras	Portugal
1	105	29/06/2011	226.272	09/07/2021	320.000	09/07/2021	339.000	329.500				
Portomar - Mira											Mira	Portugal
1	127	17/11/2011	86.143	09/07/2021	85.100	09/07/2021	90.000	87.550				
Rio Mau - Vila do Conde											Vila do Conde	Portugal
1	420	16/02/2012	3.875.417	09/07/2021	2.036.000	09/07/2021	2.107.000	2.071.500				
Moinho Velho - Alenquer											Alenquer	Portugal
1	453	12/07/2012	187.422	09/07/2021	202.000	09/07/2021	209.200	205.600				
Largo Cidade do Funchal 13 - Cantanhede											Cantanhede	Portugal
1	99	17/12/2012	94.211	09/07/2021	89.000	09/07/2021	89.600	89.300				
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão											Portimão	Portugal
1	106	27/03/2013	184.774	09/07/2021	208.000	09/07/2021	243.600	225.800				
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão											Portimão	Portugal
2	253	27/03/2013	465.598	09/07/2021	450.300	09/07/2021	497.000	473.650				
Rua António Sérgio, n.º 50 - Caldas da Rainha											Caldas da Rainha	Portugal
1	70	16/10/2013	69.568	10/12/2021	84.200	10/12/2021	89.700	86.950				
Rua António Sérgio, n.º 50 - Caldas da Rainha											Caldas da Rainha	Portugal
1	101	16/10/2013	39.288	10/12/2021	52.500	10/12/2021	56.000	54.250				
Rua da Liberdade n.º 5 - 1.º Esq - Távira											Távira	Portugal
1	107	16/07/2015	78.073	09/07/2021	80.000	09/07/2021	82.000	81.000				
Comércio												
Edifício Alto dos Navegantes, Lote n.º 1 - Armação de Pera - Silves											Silves	Portugal
1	248	27/03/2013	280.722	09/07/2021	176.000	09/07/2021	200.000	188.000				
Total												
								24.004.050				

A.
L
P
S
A

Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCF

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

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Em 31 de dezembro de 2021 a liquidez do fundo era a que abaixo se descreve:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	2.111.330			3.573.136
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	1.500.000	-	1.500.000
Total	2.111.330	1.500.000	-	5.073.136

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica Devedores por rendas vencidas e outras contas de devedores apresenta um saldo de 154.337 euros (2020: 233.321 euros) referente a rendas e outros valores em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 138.550 euros (2020: 171.465 euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver 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, exceto no que diz respeito à alteração do regime fiscal a que o fundo foi sujeito (ver Nota Introdutória) e do processo de dissolução/liquidação do Fundo em curso.

Nota 11 – Ajustamentos de Dívidas a Receber e Provisões

Em 31 de dezembro de 2021, os ajustamentos de dívidas a receber e provisões são as que abaixo se descrevem:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	171.465	82.355	115.270	138.550
482- Provisões para encargos	94.650	-	-	94.650
Total	266.115	82.355	115.270	233.200

B
 W
 B
 S
 h
 A

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

No que diz respeito à rubrica de provisões para encargos, o saldo apresentado inclui (i) o montante de 66.150 euros resultante da probabilidade de encargos a decorrer com um processo em contencioso e (ii) o valor de 28.500 euros, resultante do reconhecimento de valores a pagar referentes a IMT/IS cujas guias para pagamento já foram solicitadas aos serviços da autoridade tributária e que à data ainda não foram emitidas.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2021 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. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.5.

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas Por e Para com Terceiros

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 venda de imóveis	1.213.000	18.354.690
Contratos de opções sobre imóveis	885.550	-
Valores recebidos em garantia	193.315	94.695
Total	2.291.865	18.449.385

Em 31 de dezembro de 2021, existiam 82 imóveis objeto de operações a prazo de venda, com a seguinte descrição das operações:

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Estrada de Santa Rita - Elvas - 2ª Andar Esq.	80.700	12.105
Estrada de Santa Rita - Elvas - 4º Andar Esq.	86.000	12.900
Estrada de Santa Rita - Elvas - 5º Andar Fte.	98.000	14.700
Rua Alão de Morais, 356 e 368 - São João da Madeira - 5º Andar Face Norte	112.200	16.830
Rua Alão de Morais, 356 e 368 - São João da Madeira - 5º Andar Face Sul	91.100	13.665
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - E - 1º E	320.000	48.000
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - I	292.000	43.800
<i>A transportar</i>	<i>1.080.000</i>	<i>162.000</i>

(continuação)

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
<i>Transporte</i>	1.080.000	162.000
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - M	279.600	41.940
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - BH	373.000	55.950
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - BL	249.000	37.350
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - BO	305.000	45.750
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - CL	16.000	2.400
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - BF	339.500	50.925
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - CB	170.000	25.500
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - BN	135.000	20.250
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - AQ	288.400	43.260
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - C	287.000	43.050
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - F	278.000	41.700
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - T	300.000	45.000
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - AC	300.000	45.000
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - AP	354.000	53.100
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - BZ	310.000	46.500
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - AX	300.000	45.000
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - BR	170.000	25.500
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira - L 3º Dto., 'A033/02'	190.000	28.500
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira - S 6º Esq., 'A061/39'	161.000	24.150
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira - U 6º Dto., 'A063/49'	231.000	34.650
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira - AF 9º Dto., 'A093/55'	237.000	35.550
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira - 8º Ctº	198.000	29.700
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira - 4º Esqº	215.000	32.250
Rua General José Carlos Chelmicki, n.º 1 - Tavira - R/C Fte C	108.000	16.200
Urbanização Valverde, Lote 8 - Benavente - Benavente Lote 8	50.000	7.500
Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis - Art. 201	13.000	1.950
Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis - Art. 209	25.400	3.810
Rua Zeferino Costa, n.ºs 307 e 329, 1.º Dto. - Santa Marinha - Vila Nova de Gaia - Santa Marinha	140.000	21.000
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfica do Ribatejo - Benfica do Ribatejo	117.000	17.550
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19 A - Portimão - Portimão fracção J	67.500	10.125
Rua Cabo Bojador - Edifício Santo Amaro Lote 1 - Santo Amaro - Lagos - Santo Amaro - Lagos	91.000	13.650
Bairro Residencial - Reguengos de Monsaraz - Bairro Residencial -	76.500	11.475
Urbanização Dunamar - Altura - Castro Marim - Urbanização Dunamar	200.600	30.090
Ançã - Cantanhede - Ançã	66.500	9.975
Caldas da Rainha - AA - 1º	78.000	11.700
Caldas da Rainha - AI - 2º	108.155	16.223
Caldas da Rainha - AM - 1º	104.350	15.653
Caldas da Rainha - AN - 1º	72.000	10.800
Trofa - Trofa G	33.000	4.950
Trofa - I	26.000	3.900
Jardins de São Lourenço - Lisboa - U	1.000.000	150.000
Jardins de São Lourenço - Lisboa - CD	1.195.965	179.395
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras - E	310.000	46.500
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras - J	348.500	52.275
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras - K	305.000	45.750
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras - L	328.600	49.290
<i>A transportar</i>	11.631.570	1.744.736

(continuação)

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
<i>Transporte</i>	<i>11.631.570</i>	<i>1.744.736</i>
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras - O	330.000	49.500
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - Oeiras - Apart. - Fr C	335.400	50.310
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - Oeiras - Apart. Fr. H	338.500	50.775
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - Oeiras - apart.	374.070	56.111
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras - Apart. Rua Dr. José	290.000	43.500
Apartamento Cartaxo - 2º Dto.	74.000	11.100
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V - Alcácer do Sal - Senhora Santana, L	134.000	20.100
Portomar - Mira - Portomar	81.000	12.150
Quinta da Amizade - Setúbal - FR D	138.000	20.700
Rua Camilo Castelo Branco 167 - 5.º Esq - Setúbal - F	158.000	23.700
Marechal Saldanha 821 a 823 - Porto - A	820.000	123.000
Marechal Saldanha 821 a 823 - Porto - E	740.000	111.000
Moinho Velho - Alenquer - lote 2	175.000	26.250
Rua dos Pescadores N. Sra. da Tocha 21 - Tocha - Cantanhede - F	64.000	9.600
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - AH	180.000	27.000
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - AN	155.000	23.250
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - AQ	217.000	32.550
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - AU	188.000	28.200
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - BE	225.800	22.580
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - R	184.000	27.600
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - U	248.500	37.275
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - X	250.000	37.500
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - Z	160.000	24.000
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - B	165.000	10.000
Edifício Alto dos Navegantes, Lote n.º 1 - Armação de Pera - Silves - AL	120.300	18.045
Edifício Alto dos Navegantes, Lote n.º 1 - Armação de Pera - Silves - B	256.250	38.438
Rua das Pedreiras, 8 - Santa Maria de Belém - Lisboa - 1º Dtº	135.000	20.250
Rua das Pedreiras, 8 - Santa Maria de Belém - Lisboa - 1º Esqº	128.300	19.245
Rua das Almoinhas, Lote 13 - Porto de Mós - 1º andar - B	58.000	8.700
Total	18.354.690	2.727.164

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

Não se registou qualquer exercício de opções legalmente resultantes do disposto na legislação específica dos FIIAH, designadamente das normas instituídas pela Portaria n.º 1553-A/2008.

Os valores recebidos em garantia foram entregues ao Fundo, na sua maioria, como garantia prestada no contrato de arrendamento.

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

14.1 Despesas com custo diferido

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

Descrição	2021	2020
Avaliações ativos imobiliários	21.534	162.131
Conservação e Reparação de imóveis	25.505	104.471
Seguros	28.753	33.958
Diversos	1.825	4.246
Total	77.617	304.806

A redução generalizada das despesas incorridas com imóveis prende-se com a venda de uma grande parte dos imóveis, decorrente do processo de dissolução do fundo.

14.2 Passivos contingentes

No âmbito de uma ação de inspeção aberta para controlo da suspensão de tributação de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto de Selo (IS) e para controlo de benefícios fiscais nos prédios adquiridos e alienados no período de 2011 a 2017, foi o Fundo notificado pela Autoridade Tributária com projeto de correções de imposto no valor total de 563.859 euros e 535.462 euros, respetivamente.

O Fundo exerceu o respetivo direito de audição alegando inconstitucionalidade da norma decorrente do nº2 do artigo 236º da Lei nº83-C/2013 de 31 de dezembro em conjugação com o nº16 do artigo 8º do Regime Especial Aplicável aos FIIAH, por Acórdão proferido anteriormente pelo Tribunal Constitucional.

Apesar do processo de impugnação em curso, durante o exercício de 2021, o Fundo procedeu ao pagamento de 3.577 euros (2020: 22.485) euros e 11.880 euros (2020: 5.522 euros) de IMT e IS, respetivamente (ver Nota 14.5).

Handwritten notes in blue ink: "FZ", "L", "P", "S L", and "A".


 L.

 L.


14.3 Comissões

O Fundo suporta encargos com comissões conforme o quadro abaixo:

Descrição	2021	2020
<i>Em ativos Imobiliários</i>		
Comissão de intermediação - Arrendamento	-	4.243
Comissão de intermediação - Venda	777.049	155.104
	<i>777.049</i>	<i>159.347</i>
<i>Outras Comissões</i>		
Comissão de gestão	154.612	213.262
Comissão de depósito	51.537	66.116
Taxa de supervisão	15.217	-
	<i>221.366</i>	<i>279.378</i>
Total	998.415	438.725

O aumento significativo das comissões na intermediação na venda de imóveis está diretamente relacionado com a venda de imóveis decorrente do processo de dissolução do fundo.

Por outro lado, a variação negativa das comissões de gestão e depositário é uma consequência da redução do valor patrimonial do fundo.

Em 2021, com o fim do regime especial dos FIIAH, o Fundo passou a estar sujeito à taxa de supervisão da CMVM.

14.4 Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários

Descrição	2021	2020
Ativos imobiliários	3.272.237	1.028.541
Total	3.272.237	1.028.541

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 291.523 euros (2020: 448.650 euros) resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da nota introdutória referente aos critérios valorimétricos;
- (ii) as menos valias realizadas com alienações de ativos no montante total de 2.980.714 euros (2020: 579.891 euros).



14.5 Impostos

A Rubrica de Impostos sobre o Rendimento tem a seguinte decomposição:

Descrição	2021	2020
Impostos indiretos		
Imposto Selo	39.597	19.607
Outros impostos		
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	4.265	36.476
Imposto Municipal sobre os imóveis (IMI)	103.349	41.427
Total	147.211	97.510

As rubricas de imposto de selo e IMT incluem o efeito da caducidade do benefício à isenção concedida ao abrigo do regime especial aplicável aos FIIAH no valor de 12.963 euros (2020: 8.407 euros) e 4.265 euros (2020: 36.476 euros), respetivamente (ver Nota 14.2).

14.6 Fornecimentos e Serviços Externos

Os principais gastos com fornecimentos e serviços externos são os que abaixo se descrevem:

Descrição	2021	2020
Avaliações de ativos imobiliários	344.590	191.954
Despesas de condomínio	178.782	190.073
Despesas de conservação e reparação imóveis	343.260	125.055
Despesas com processo de venda de imóveis	75.000	-
Despesas com registo imóveis	59.647	71.189
Promoção e publicidade	32.953	53.754
Seguros	47.106	52.833
Certificações Energéticas	16.839	5.483
Serviços de Vistoria Técnica	7.380	7.380
Auditoria	3.321	5.043
Outros fornecimentos e serviços externos	15.038	11.165
Total	1.123.916	713.929

O processo em curso de dissolução do fundo e, mais concretamente, a consequente venda dos imóveis em carteira, originaram variações transversais às várias componentes da rubrica em análise.

14.7 Proveitos e Ganhos Correntes

Descrição	2021	2020
Juros e proveitos equiparados	849	4.634
Ganhos em ativos imobiliários	2.770.567	4.496.329
Reversões de ajustamentos e de provisões	115.270	80.001
Rendimentos de ativos imobiliários	761.549	1.264.526
Outros proveitos e ganhos correntes	6.982	1.134
Total	3.655.217	5.846.624

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às 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 2021, no montante de 497.989 euros (2020: 3.408.600 euros);
- (ii) às valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 2.272.578 euros (2020: 1.087.729 euros).

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete a redução da provisão para crédito vencido (ver Notas 8 e 11).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2021 no montante total de 761.549 euros (2020: 1.264.526 euros).

14.8 Ganhos e Perdas Eventuais

Descrição	2021	2020
Proveitos e ganhos eventuais	2.100.945	896.502
Custos e perdas eventuais	(2.767.982)	(341.206)
Total	(667.037)	555.296

Os ganhos e perdas eventuais respeitam, na sua maioria, à anulação de menos e de mais valias potenciais, respetivamente, registadas em anos anteriores e associadas a imóveis alienados no exercício, nos montantes de 2.082.432 euros e 2.650.000 euros, respetivamente (2020: 868.969 euros e 317.335 euros).



R
L
M
P
S
L
A

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:

	2021	2020	2019
Valor líquido da carteira de imóveis	24.004.050	50.329.500	54.270.679
Valor da Unidade de Participação	87,5988	93,1112	86,8814

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n.º 2 da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, com as alterações dadas pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2021, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	12.747	1.604
Fiscalização	570	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	3.677	272
Outros	38.531	5.400
Total	55.525	7.276

O número de colaboradores da sociedade gestora em 31 de dezembro de 2021 era o que abaixo se descreve:

	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	43
Total	52

Nota 17 – Erros de Valorização

Relativamente a 31 de janeiro e 28 de fevereiro de 2021 foi comunicado à CMVM um erro de valorização da carteira que levou à alteração do valor da unidade de participação. O motivo que esteve na base desta alteração foi a caducidade do regime especial aplicável aos FIIAH em 31 de dezembro de 2020 (ver Nota Introdutória).

Nota 18 - Acontecimentos Subsequentes

De assinalar a recente invasão militar na Ucrânia por parte da Rússia, bem com a resposta dos Estados Unidos, União Europeia e outros países ocidentais com imposição de sanções económicas na defesa da paz e da ordem internacional. Este conflito de duração incerta terá impactos na economia da Europa, cuja extensão ainda é impossível de prever.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2021, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.


Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado

A Administração



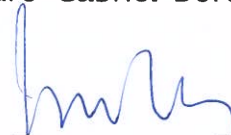
Vanda Saraiva
(CC 26398)



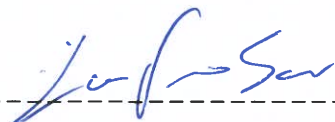
(Mário Jorge Patrício Tomé)



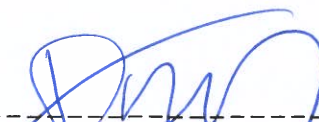
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



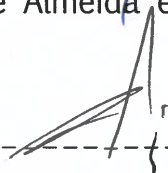
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

L
M
S
L
A

Relatório de Auditoria

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
(*Em Liquidação*)



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **ADDREZZA ARRENDAMENTO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** ("Fundo"), gerido pela **Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** ("Entidade Gestora"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 29.393.229 Euros e um valor do Fundo de 26.053.108 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 2.643.983 Euros), a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa e as notas anexas 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 **ADDREZZA ARRENDAMENTO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** em 31 de dezembro de 2021 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"), demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do Fundo 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 que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Em Assembleia de Participantes realizada em 29 de novembro de 2021, foi deliberada a dissolução e liquidação antecipada do Fundo, sendo previsível que o reembolso das unidades de participação ocorra no prazo máximo legalmente previsto de doze meses. A Entidade Gestora está a desenvolver ações para promover a venda ordenada dos ativos do Fundo, sendo seu entendimento que a mesma ocorrerá sem impactos relevantes negativos para o Fundo. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

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.

1. Valorização dos ativos imobiliários do Fundo

Descrição da matéria relevante

Em 31 de dezembro de 2021, os ativos imobiliários do Fundo, ascendem a 24.004.050 Euros (cerca de 82 % do total do ativo). A valorização dos ativos imobiliários é uma área de julgamento significativa,



determinada pela média de duas avaliações realizadas por peritos avaliadores independentes, profissionalmente qualificados, com base numa média dos valores obtidos pelos métodos do rendimento e comparativo de mercado, que consideram pressupostos de valor por metro quadrado e taxa de desconto de mercado.

Tendo em consideração a sua natureza intrínseca, entendemos que existe o risco de a sua valorização não estar de acordo com as normas estabelecidas pela CMVM, com o Regulamento de Gestão e com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC").

Nestas circunstâncias, a valorização destes ativos é uma área relevante no âmbito de auditoria.

A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

- Revisão dos procedimentos da Entidade Gestora, no processo de valorização dos ativos imobiliários;
- Revisão dos relatórios de avaliação dos ativos imobiliários, efetuados por peritos independentes, nos termos definidos no RGOIC e na CMVM e sua reconciliação com a carteira de imóveis e a contabilidade;
- Revisão dos contratos promessa compra e venda e revisão dos eventos subsequentes;
- Revisão da documentação de suporte das principais alienações de ativos imobiliários; e
- Revisão do corte de operações de rendimentos e gastos associados a estes ativos.

2. Cumprimento de disposições legais e regulamentares

Descrição da matéria relevante

Sendo a atividade de gestão do Fundo, regulamentada pela CMVM e pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC") aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, o cumprimento daquela legislação, bem como do Regulamento de Gestão do Fundo, são matérias relevantes pelo potencial impacto nas demonstrações financeiras e divulgações a efetuar.

A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

- Revisão dos procedimentos da Entidade Gestora, relacionados com o cumprimento da legislação aplicável, nomeadamente cumprimento de i) limites de investimento, de endividamento e distribuição de resultados e ii) políticas de valorização dos ativos imobiliários;
- Revisão substantiva do cumprimento daqueles requisitos;
- Revisão das comunicações escritas com os reguladores, nomeadamente a CMVM;
- Revisão das atas das reuniões do Órgão de Gestão da Entidade Gestora; e
- Revisão da resposta dos advogados ao nosso pedido de confirmação externa.

Responsabilidades do Órgão de Gestão da Entidade Gestora e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora 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 do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; a 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; a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e, a avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades. O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também (i) 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; (ii) 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; (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora; (iv) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, 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; (v) 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; (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade, incluindo o órgão de fiscalização, 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; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas. 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.

RELATÓRIO 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 primeira vez em 18 de maio de 2020 em reunião de Assembleia Geral da Entidade Gestora para o mandato de 2020 a 2021;
- O Órgão de Gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. 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;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 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, prestámos ao Fundo os seguintes serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor:
 - i. Emissão de relatório de revisão limitada sobre o Balanço com referência a 12 de outubro de 2021, para efeitos de uma operação de redução de capital do Fundo, em cumprimento com os requisitos previstos do artigo 60.º do RGOIC.
 - ii. Emissão de relatório de revisão limitada sobre o Balanço com referência a 29 de dezembro de 2021, para efeitos de uma operação de redução de capital do Fundo, em cumprimento com os requisitos previstos do artigo 60.º do RGOIC.


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 investimento 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 mobiliários;
- 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 artigo 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; e
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas, não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 19 de abril de 2022


BAKER TILLY, PG & ASSOCIADOS, SROC, Lda.
Representada por Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André



Asset Management

