



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 1420

20
22

h-

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	14
3. Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	16
4. Atividade do Fundo em 2022.....	19
5. Perspetivas para 2023.....	25
Balanço.....	27
Demonstração dos Resultados.....	29
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	31
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022.....	33
Relatório de Auditoria.....	63

B

S

A

C

h





Asset Management

Relatório de Gestão

h-

Q

S

A.

@

m

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2022

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 Carteira Imobiliária - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto (doravante designado Carteira Imobiliária ou Fundo), relativo ao exercício de 2022.



1. Enquadramento Macroeconómico

2022, um breve retrato do ano

Depois de dois anos fortemente impactados pela pandemia COVID-19, 2022 trouxe os primeiros sinais de recuperação para a economia nacional e mundial, com Portugal a registar um forte desempenho do PIB (6,7%), quase dobrando o valor registado pela economia europeia (3,4%). O ano foi marcado por indicadores positivos em todos os setores, com reflexo no volume de transações e no aumento da confiança dos diferentes agentes económicos.

No entanto, e fruto da invasão da Ucrânia no segundo mês de 2022, assistimos a novos constrangimentos na atividade económica mundial, que impactaram fortemente os preços da energia, das *commodities* e ao regresso da inflação a nível global – o Índice Harmonizado de Preços no Consumidor em Portugal (IHPC) atingiu os 8,1% no total do ano, a variação anual mais elevada em 30 anos. Como forma de resposta a esta subida, a política monetária dos bancos centrais alterou-se e assistimos a um aumento sucessivo das taxas de juros por parte das diferentes autoridades monetárias, como tentativa de fazer face a este fenómeno.

2022 foi também marcado pelos aumentos dos fenómenos climáticos extremos um pouco por todo o mundo, com destaque para o velho continente, onde se registou o verão mais quente de sempre, com recordes de temperatura e ondas de calor que provocaram secas e incêndios. Por último, importa referir que em 2022 ainda se mantêm desafios que transitaram do último Relatório, nomeadamente a questão do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). É fundamental, e decisivo, que a economia nacional seja capaz de executar com eficiência o PRR para poder dar resposta a 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:

- 30 de janeiro – O PS vence as eleições legislativas com maioria absoluta, 41,6%. O PSD, principal partido da oposição, perde e o líder, Rui Rio, anuncia a sua saída. P
- 7 de fevereiro – **Instabilidade política no Reino Unido** Após uma sucessão de escândalos e de demissões no seu governo, o primeiro-ministro britânico, o conservador Boris Johnson, apresenta sua renúncia em julho. Liz Truss foi oficialmente nomeada para suceder-lhe em Downing Street, mas durou apenas 44 dias no cargo. Renunciou após causar uma crise política e financeira com seu programa económico. Rishi Sunak chegou ao poder no final de outubro e é o quinto chefe de governo britânico desde o referendo do Brexit em junho de 2016. S
- 24 de fevereiro – **A Rússia invade a Ucrânia.** Vladimir Putin ordena a invasão da Ucrânia e abre uma crise sem precedentes desde o fim da Guerra Fria. União Europeia (UE), Reino Unido e Estados Unidos da América (EUA) impõem sanções a Moscovo, as quais endurecem, sucessivamente, enquanto fornecem apoio económico e militar à Ucrânia. A;
- 5 de setembro – O Governo português aprova o pacote de apoios às famílias para mitigar o impacto do aumento do custo de vida, no valor global de 2.400 milhões de euros. e
- 8 de setembro – **Morte de Isabel II, Rainha de Inglaterra.** Foi a monarca com o reinado mais longo da História britânica (70 anos) só sendo superada, a nível mundial, pelo rei Luís XIV de França. m
- 4 de outubro – O Twitter vende a rede social ao empresário Elon Musk por 44 mil milhões de dólares.
- 17 de outubro – O Conselho da UE adota sanções contra os responsáveis iranianos, incluindo a chamada política da moralidade, na sequência da detenção e morte da jovem Masha Amini, pelo uso incorreto do véu islâmico.
- 20 de novembro – Tem início o Campeonato do Mundo de Futebol no Catar, o primeiro a realizar-se no inverno. A Argentina conquista o título no mês seguinte (18 de dezembro).

L.

Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023

A economia portuguesa deverá crescer 1,5% (6,7% em 2022), expandindo-se a um ritmo próximo de 2% no ano seguinte. A inflação (IHPC) atingiu 8,1% em 2022, estimando-se que se verifique uma redução gradual para 5,8% em 2023.

D

S

A manutenção da inflação elevada impactou negativamente a atividade económica e o rendimento das famílias. A subida acentuada da inflação na área do euro levou o Banco Central Europeu (BCE) a iniciar um processo de normalização da política monetária com o aumento progressivo das taxas de juro, sendo expectável subidas adicionais das taxas de juros, nos próximos meses, colocando a EURIBOR a três meses, no final de 2023, em 3%.

A

C
m

A diminuição da inflação em 2023 será fundamental para o reforço da atividade económica num contexto de maior incerteza geopolítica. A importação das matérias-primas energéticas, mais caras, constitui igualmente uma diminuição de rendimento real da economia.

Para 2023 é importante que os aumentos de salários e das margens de lucro das empresas sejam consistentes com uma estabilização de preços, contribuindo para limitar pressões inflacionistas adicionais e preservar a competitividade externa.

O défice orçamental português diminuiu em 2022 e situa-se agora abaixo da média da área do euro. A dívida pública em percentagem do PIB, embora extremamente elevada, manteve uma trajetória descendente com a manutenção das políticas orçamentais restritivas implementadas desde os tempos da troika, projetando-se que esta evolução favorável continue nos próximos anos, permitindo uma redução sustentada deste indicador tão relevante e decisivo para a competitividade de Portugal.

Num cenário económico marcado pela inflação e estagnação do rendimento disponível, a resiliência do consumo explica-se, em parte, pelo pleno emprego no mercado de trabalho. O consumo privado nominal aumentou 12,8% em 2022, muito acima da variação do rendimento disponível (6,4%). Desta forma, a taxa de poupança em 2023 deverá reduzir para valores de 4,4%.



O crescimento da economia deverá ser contido no primeiro semestre de 2023, com a redução do consumo das famílias, adiamento dos investimentos das empresas e um abrandamento das exportações. O quadro de incerteza, a manutenção de preços de energia elevados, a redução do poder de compra e o aumento das taxas de juro serão os principais responsáveis para esta desaceleração.

Ainda assim, a economia portuguesa cresceu acima da área do euro entre 2016 e 2022. O crescimento do PIB na área do euro situou-se em 3,4% em 2022, prevendo-se que reduza para 0,5% em 2023. Desde 2019, o diferencial positivo de crescimento de Portugal face à área do euro está próximo dos três pontos percentuais e reflete diversos fatores estruturais e conjunturais, como o aumento das qualificações, a redução do endividamento e a atração do investimento estrangeiro.

Note-se que o endividamento do setor privado já se encontra mais bem posicionado face ao conjunto de países da área do euro. O crescimento do turismo tem sido igualmente preponderante para o crescimento da economia portuguesa.

Apesar de não se esperar uma resolução do conflito na Ucrânia em 2023, destaca-se ainda o facto de a economia portuguesa ser menos dependente dos fornecimentos energéticos da Rússia. Os fundos da União Europeia (EU), com destaque para o PRR, contribuem para evolução mais favorável do investimento em Portugal face à média da área do euro.

Uma perspetiva global para 2023

Em 2022 e 2023, a economia mundial foi e será fortemente impactada e condicionada pela inflação elevada, aumento das taxas de juro e incerteza geopolítica.

Para 2023 prevê-se uma ligeira contração do PIB na área do euro no primeiro trimestre (-0,1%). A variação anual estimada é de apenas 0,5% (3,4% em 2022), com uma desaceleração significativa da procura interna.

Após o aumento significativo em 2022, a inflação na zona euro reduz-se a partir de 2023 com a dissipação das pressões da oferta e o enfraquecimento da procura,

num quadro de normalização da política monetária dos bancos centrais. Na área do euro, a inflação atingiu os 8,4% em 2022, antecipando-se uma redução gradual para 6,3% em 2023.

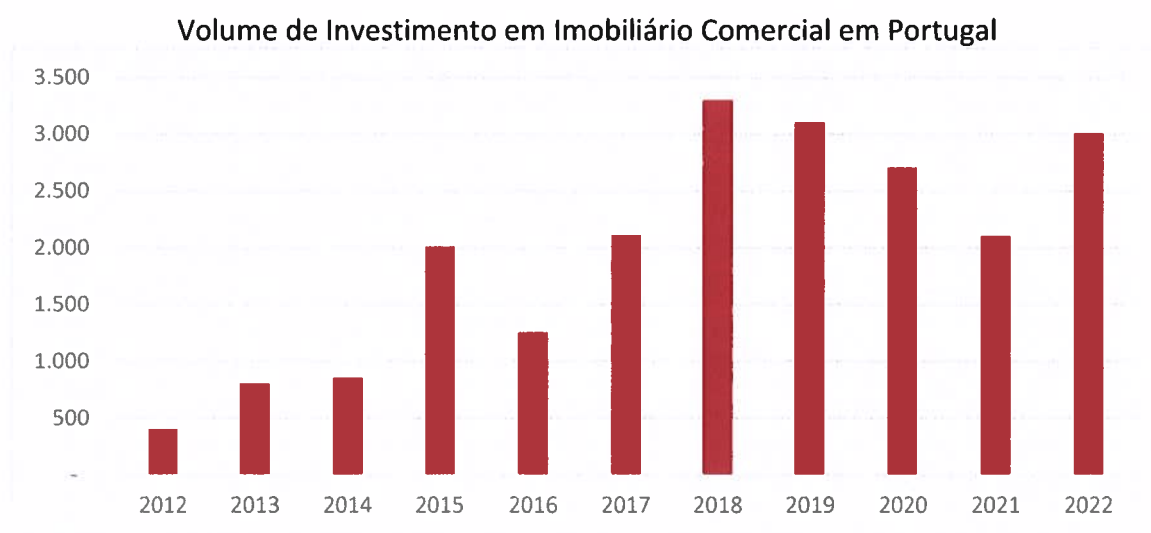
Mercado Imobiliário

Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2022 o volume de negócios tenha alcançado valores acima dos três mil milhões de euros (+45% face a 2021).
- Apesar da guerra na Ucrânia e o aumento da inflação, 2022 foi o melhor ano de sempre em volume transacionado.
- As maiores operações foram protagonizadas pela Blackstone, Tristan Capital, Merlin Properties, Round Hill, Cppib, South, Affiaa, David Kempner, Incus Capital, Grupo Arié/Bedrock e Capital.
- A maior transação do ano, a venda do portefólio Crow (composto essencialmente por hotéis) terá rondado os 650 milhões de euros.

Comercial

O investimento em imobiliário comercial foi mais expressivo no segundo semestre do ano, com particular destaque para a maior transação de 2022, a venda do portefólio Crow.



Fonte: Worx, CBRE

Escritórios e Industrial

Os setores de escritórios e industrial foram os mais dinâmicos no terceiro trimestre do ano. Vários dos maiores negócios, inicialmente previstos para o segundo trimestre, transitaram para os três meses seguintes, somando 1.086 milhões, num volume total de 1.700 milhões de euros, o que face ao período homólogo, reflete um aumento de 30%.

Tal como nos trimestres anteriores, as grandes operações foram as que mais contribuíram para este resultado, com as quatro maiores transações a representarem 43% do volume total. O terceiro trimestre foi fortemente influenciado pelo setor Industrial (31% do volume transacionado), com destaque para as aquisições da Blackstone do Connect Portfolio ao Novo Banco (208 milhões de euros) e de um portfólio logístico à M7 Real Estate (125 milhões de euros).

O setor de escritórios representou 45% do volume de investimento no terceiro trimestre de 2022, com a maior operação a ser concretizada pela Sonae Sierra e Bankinter Investment como compra do edifício Atrium Saldanha à Fibeira por 205 milhões de euros.

Os valores acumulados de investimento em 2022 culminaram com o setor hoteleiro a representar 31%, escritórios 22%, industrial e logística 21%, retalho 12% e por fim o setor alternativo com 11%.

Em 2023, o mercado deverá estar condicionado pelo aumento das taxas de juro, uma vez que os custos de financiamento terão, necessariamente, impacto negativo na modelagem financeira das operações.

Quadro resumo das principais transações 2022

Setor	Ativo	área (m²)	Vendedor	Comprador	Valor (Milhões)
Hotelaria	Crow	-	ECS	DK Partners	€650
Industrial	Connect	325.000	Novo Banco	Blackstone	€208
Escritórios	Atrium Saldanha	31.224	Fibeira	Sonae Sierra/Bankinter Investment	€205
Outros	Smart Studios	2.188 beds	Smart Studios	Round Hill	€200
Industrial	Blackstone Logistics	182.000	M7	Blackstone	€125
Escritórios	Explorer Offices	21.000	Explorer	Castel Group	€110-120
Escritórios	Liberdade 195	15.227	Novo Banco	Merlin	€112.2

Mercado industrial e logístico

Apesar da elevada procura por estes ativos, assistimos a uma redução no volume de absorção YoY de 21% em 2022. O volume de arrendamentos até dezembro de 2022 atingiu 605.000 m² (2021: 765.400 m²).

A atividade anual foi principalmente concentrada na região da Grande Lisboa com 188.300 m² (32 operações).

O elevado nível de atividade do setor continua a impulsionar o investimento em ativos de qualidade, através da remodelação ou desenvolvimento de novos projetos.

Dada a escassez de ativos logísticos no mercado, o desenvolvimento especulativo continua pujante e, além do projeto da Aquila Capital na Azambuja com 116.000 m², a VGP está a desenvolver três projetos, nomeadamente em Loures (duas unidades 100% arrendadas à DHL e DPD), Sintra e Montijo, com um total de 62.000 m². A Panattoni também anunciou, no primeiro semestre de 2022, o desenvolvimento do Panattoni Porto Park, uma unidade com 75.000 m² no Grande Porto.

No contexto acima referido, as rendas *prime* no terceiro trimestre de 2022 aumentaram para €4,30/m²/mês em Lisboa. Todas as restantes zonas também registaram ligeiros aumentos. O aumento mais significativo registou-se na zona 5 de Lisboa (Sintra/Cascais) e na zona 5 do Porto (Vila Nova de Gaia), com rendas que atingiram, respetivamente, os €5,2/m²/mês e €4/m²/mês.

Neste enquadramento, as *yields* do setor industrial e logística desceram 0,5 pontos percentuais, situando-se agora nos 4,75%, o valor mais baixo desde que existem registos.

Mercado de escritórios

Em Lisboa, em termos de ocupação, atingiu-se os 272.000 metros quadrados (+70% face a 2021), o melhor ano de sempre. No Porto, o comportamento esteve em linha com Lisboa, com a ocupação a exceder os 59.000 metros quadrados (+4% face a 2021), sendo igualmente um dos melhores anos de sempre.

O mercado de escritórios da Grande Lisboa registou 57 novos contratos de arrendamento num volume de 79.570 m² no terceiro trimestre de 2022. Com um total de 162 negócios até setembro, o volume acumulado no ano (3T) foi de 247.910 m², superando já a absorção anual de 2021 e representando um crescimento de 209% face ao período homólogo.

A área média de ocupação aumentou para 1.530 m², em comparação com 870 m² em igual período de 2021. As localizações de escritórios em zonas secundárias atingiram a quota de absorção mais elevada (30%) no terceiro trimestre.

Considerando o volume de absorção de janeiro a setembro, o volume total de área locada concentrou-se principalmente no Parque das Nações em Lisboa (zona 5) representando 28% do total.

Os valores anuais acumulados mostram que os serviços financeiros, em termos de absorção, reuniram a maior parte da procura (33%), seguidos das TMT com 18% da área colocada.

A *vacancy rate* aumentou ligeiramente para 7,2% no terceiro trimestre de 2022, em comparação com 6,9% no trimestre anterior. Uma parte importante deste aumento é explicada pela conclusão dos dois edifícios que compõem o World Trade Center e que tinham uma área disponível de 16.400 m².

As *prime yields* do setor subiram face a 2021, cifrando-se agora em 4,5% (2021: 4%), com valores de arrendamento no *prime* CBD de €25/ m²/mês (2021: €24/ m²/mês). Espera-se que 2023 continue a evidenciar uma melhoria dos valores de renda.

h.

Mercado do retalho

Nos próximos três anos espera-se a entrada no mercado de mais 71.500 m² de área bruta locável (ABL), incluindo o Nova Vila Retail Park e o City Center Covilhã que deverão abrir portas em 2023, bem como a ampliação do Colombo (Lisboa).

D

Durante o terceiro trimestre de 2022, o mercado de retalho registou mais 9.200 m² de ABL, considerando a conclusão do Lagos Retail Park, e a remodelação e ampliação do Albufeira Terrace.

S

No retalho de rua observaram-se 104 novas aberturas no terceiro trimestre de 2022, totalizando 310 novas aberturas até setembro, com destaque para o comércio de rua, com 62% do total das novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 19%.

A

As grandes unidades continuam a ser as mais populares entre os retalhistas, que representaram cerca de 16% das operações. O setor de Alimentos e Bebidas (F&B) manteve a liderança, com 42% das novas aberturas, seguido pelo setor de retalho alimentar com 17%.

C
m

As rendas *prime* permaneceram estáveis, mas devem aumentar ligeiramente em 2023, comparativamente com o segundo trimestre de 2022.

As rendas *prime* estabilizaram nos €130/m²/mês no Chiado, e subiram para €70/m²/mês no Porto. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2023.

As *prime rents* dos retail parks fixaram-se em €12/m²/mês.

O setor tem como principais *drivers* o equilíbrio entre os senhorios e os inquilinos, a readaptação dos espaços comerciais, considerando a temática da sustentabilidade e o *e-commerce*.

Mercado hoteleiro

A hotelaria, dada a transação do portefólio Crow, atingiu um volume de investimento perto dos mil milhões em 2022, ficando acima dos valores de 2019. O setor representou cerca de um terço do total transacionado em Portugal, o que demonstra a sua força e vitalidade.

O Instituto Nacional de Estatística (INE) e o Banco de Portugal (BdP) divulgaram, no passado mês de novembro, as estimativas rápidas dos resultados referentes a novembro de 2022. Os valores preliminares apontam para 1,7 milhões de hóspedes e 4,2 milhões de dormidas no total do alojamento turístico, quando em novembro



h-

de 2021 tinham sido 1,4 milhões de hóspedes (+19,7%) e 3,5 milhões de dormidas (+19,4%).

D

A evolução face a novembro de 2019, mês pré-pandémico, deverá ser de -1% para hóspedes (-17 mil hóspedes) e de mais 4,3% para dormidas (+174 mil dormidas).

S

A quota das dormidas de residentes que, no total, representava 35% em novembro de 2021, passa agora para 31%.

Face a novembro de 2021, todas as regiões do país apresentaram evoluções positivas. A Área Metropolitana de Lisboa concentrou 33% das dormidas, seguindo-se o Algarve e o Norte (18% em ambas).

A

Relativamente aos valores acumulados até novembro passado, as exportações (19.891 milhões de euros) deverão superar o registado em igual período de 2019 (17.230 milhões de euros), correspondendo a 115,4% daquele valor. As importações (5.066 milhões de euros) situar-se-ão também acima do verificado nesse período (4.721 milhões de euros), correspondendo a 107,3% do registado até novembro de 2019.

D

h

No terceiro trimestre, a região de Lisboa assistiu à abertura de um hotel de 5 estrelas em Cascais (oeste de Lisboa) e um de 4 estrelas no centro da cidade. Em Faro registou-se a abertura de um aldeamento turístico de 4 estrelas e no Porto foi inaugurado um hotel de 4 estrelas. Em 2022, os hotéis de 5 estrelas representaram 23% das novas aberturas.

A *prime yield* na Av. da Liberdade (Lisboa) cifrou-se entre 5,15%-5,65%, no Porto em 6%-6,5% e no Algarve em 6,5%-6,75%.

A forte 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 das *yields*.

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2022, 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 12.026 milhões de euros — mais 925 milhões (8,3%) que em dezembro de 2021 (11.101 milhões de euros).

Em 2022 o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+9,9% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes e pelas baixas taxas de juro. Durante o período em análise o investimento foi feito exclusivamente em ativos imobiliários situados em países da UE. O setor mais representativo nas carteiras dos fundos (FII e FEII) é o de Serviços com 48,3%, seguido do comércio com 24,5%.

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

Volume Sob Gestão	2020		2021		2022		Var %
	M€	N.º	M€	N.º	M€	N.º	
FII Abertos	3.359	10	3.768	10	3.969	10	5,3%
FII Fechados	4.645	100	4.570	103	4.652	108	1,8%
FEII	2.409	88	2.361	82	3.142	93	33,1%
Total	10.413	198	10.699	195	11.763	211	9,9%

Tal como em 2021, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2022, com 1.449 milhões de euros (2021: 1.224 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2022 ascendia a 12,3% (2021: 11,4%).

Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras em 2022

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	12,3%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	8,9%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	7,7%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	6,3%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	5,4%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	5,3%

Em termos globais, o mercado de fundos imobiliários abertos, até ao 2.º semestre de 2022, apresentou igualmente um comportamento positivo, contrariamente à maioria das outras classes de ativos, como se pode observar no quadro seguinte.

Valor Líquido Global dos Fundos Abertos Regulados (valores mundiais)

(EUR trillions)

	2021				2022	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
All Funds	59.2	62.0	63.4	67.3	65.6	62.0
Long-Term	52.0	54.8	56.1	59.5	57.8	53.8
Equity	25.8	27.5	28.0	30.2	29.1	26.1
Bond	11.4	11.7	12.1	12.5	12.2	11.9
Multi-Asset	10.0	10.6	10.8	11.4	11.0	10.3
Real Estate	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.3
Other ⁽¹⁾	3.7	3.9	4.0	4.2	4.3	4.2
Money Market	7.2	7.2	7.4	7.8	7.8	8.2
Memo Items Included Above:						
ETFs	7.1	7.6	7.9	8.8	8.7	8.2
Institutional	4.7	4.9	5.0	5.2	5.1	4.8

Fonte: Efama International Quarterly Statistics Set. 2022

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

Designação	Valor Índice 31/12/2022	TAXA DE CRESCIMENTO ANUALIZADA (%)				
	Base: 31/12/99 = 1,000	Últimos				
		1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	10 anos
Índice Imobiliário APFIPP	1.620,82	5,50	4,61	4,24	3,96	0,94
Índice Fundos Abertos	1.756,01	5,99	5,06	4,35	4,39	1,30
Índice Fundos Fechados	1.198,79	3,47	2,84	3,70	2,40	-0,35

Fonte: Apfipp

3. Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária

O Fundo Carteira Imobiliária foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade nesta mesma data.

O Fundo foi constituído em resultado da cisão operada no Fundo CA Imobiliário, alteração autorizada pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de dezembro de 2013.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., o Fundo é gerido pela **SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (doravante **SQUARE**).

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 a maximização dos valores no longo prazo, através de projetos de reestruturação, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento, ampliação e requalificação, assente numa perspetiva de geração de rendimento e de mais-valias.

Em 31 de dezembro de 2022, o capital do Fundo ascendia a 70,97 milhões de euros (2021: 89,54 milhões de euros), correspondentes a 10.368.340 unidades de participação (2021: 12.838.833), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 6,8448 euros (2021: 6,9744 euros).

No ano de 2022 foram feitos os seguintes resgates:

Data	Valor	Categoria UP	Cotação	Valor
03-10-2022		Categoria A	6,8551	1.695.746,09
03-10-2022		Categoria A	6,8551	8.279.226,46
				9.974.972,55
02-05-2022		Categoria A	6,8717	5.791.207,64
02-05-2022		Categoria A	6,8717	1.186.151,62
				6.977.359,16

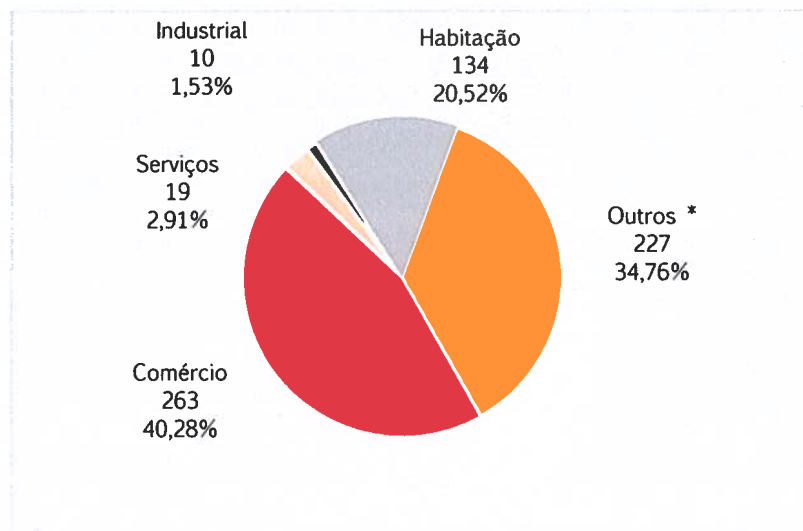
Quanto à carteira de imóveis do Fundo, relativamente ao ano anterior, verificou-se uma diminuição em todos os sectores, sendo particularmente mais significativa no número de unidades no sector da habitação, devido às vendas efetuadas.

Distribuição por Segmento

Segmento	Nº	%	Valor (€)	%
Comércio	263	40,28%	22.631.353,50 €	37,69%
Habitação	134	20,52%	8.260.676,00 €	13,76%
Serviços	19	2,91%	2.706.050,00 €	4,51%
Industrial	10	1,53%	3.025.175,00 €	5,04%
Outros (*)	227	34,76%	23.421.339,00 €	39,01%
	653		60.044.593,50 €	

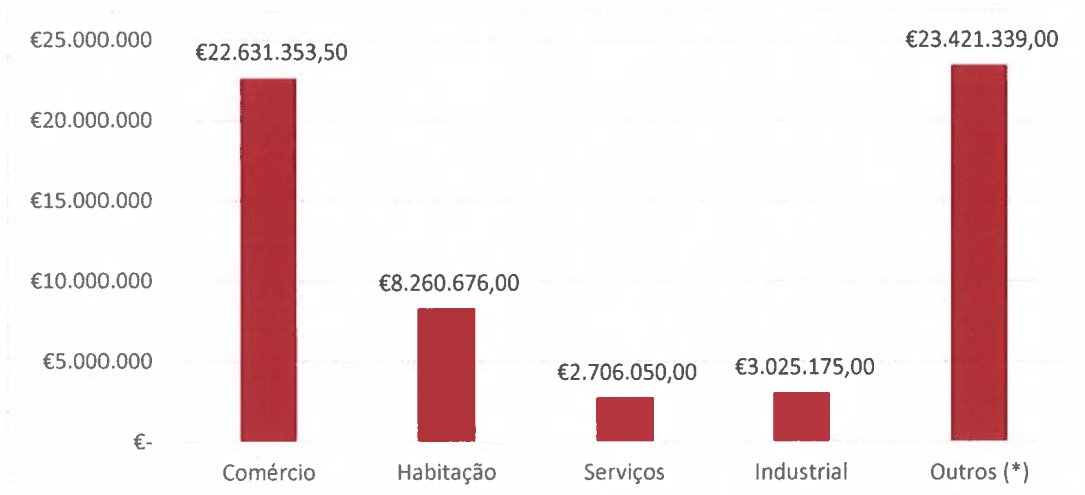
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

Unidades



(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

Volume



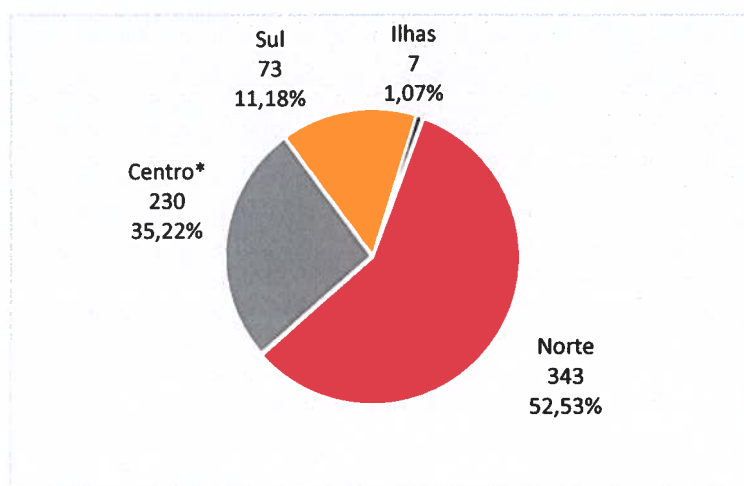
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

A distribuição geográfica manteve-se razoavelmente estável por comparação com o ano anterior, com maior concentração nas zonas Norte - com cerca de 53% - e Centro - com 35% - do número de imóveis.

Distribuição por Geográfica

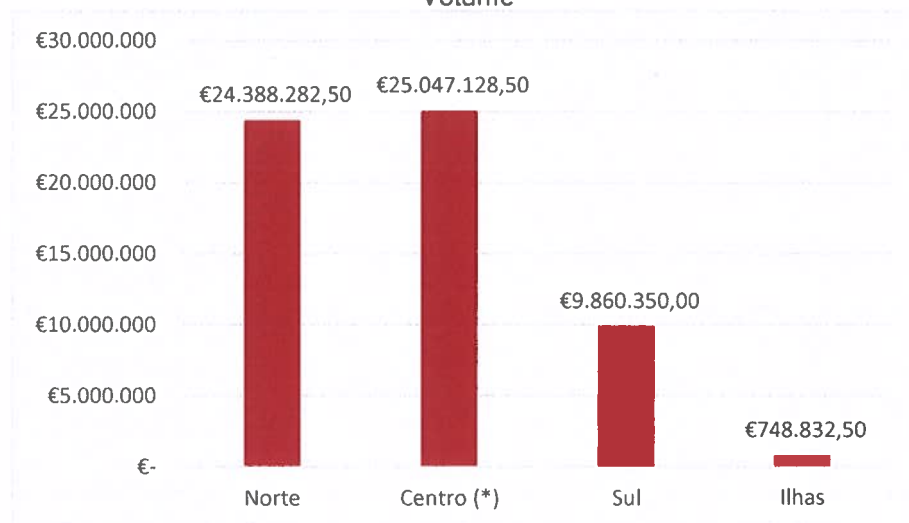
Localização	Nº	%	Valor (€)	%
Norte	343	52,53%	24.388.282,50 €	40,62%
Centro (*)	230	35,22%	25.047.128,50 €	41,71%
Sul	73	11,18%	9.860.350,00 €	16,42%
Ilhas	7	1,07%	748.832,50 €	1,25%
	653		60.044.593,50 €	

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume



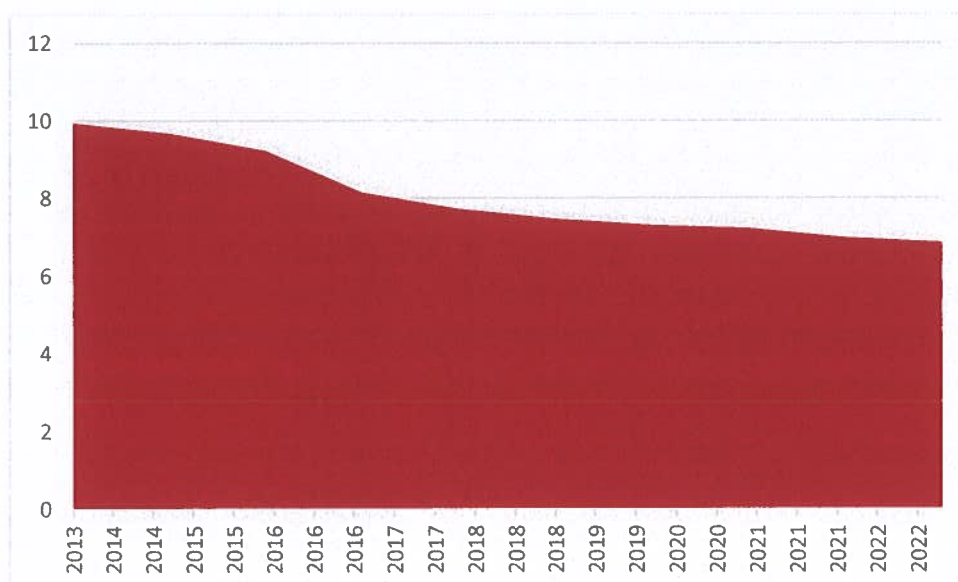
*Inclui Lisboa

4. Atividade do Fundo em 2022

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2022.

Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar um movimento próprio de um Fundo com estas características, isto é, um Fundo onde predominam os ativos de promoção, em contraponto a um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:





L.
 S.
 A.
 @
 m

Durante o exercício de 2022, dando continuidade à política que já vinha sendo seguida em anos anteriores, a atividade do Fundo manteve-se centrada na concretização de operações de desinvestimento, acompanhando a tendência do mercado imobiliário, que se manteve significativamente mais propício para a venda do que para o arrendamento de imóveis, nomeadamente no sector da habitação.

Em 2022 foram vendidos 198 imóveis, no valor global de 20,2 milhões de euros.

Uma parte destas vendas, 66 imóveis, no valor de € 5,53 milhões, foi vendida em bloco a um investidor institucional.

Quanto aos arrendamentos, foram feitos apenas 3 novos contratos, um número mais baixo face ao ano anterior (2021: 6 arrendamentos), representando um valor total de rendas anuais que ascende a cerca de 17,1 milhares de euros, traduzindo-se numa *yield* bruta média de 7,55%.

Todos estes arrendamentos são do segmento não habitacional, respeitando a espaços comerciais.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo tinha arrendados 125 imóveis, representando uma *yield* global bruta de 4,59%.

O Fundo efetuou as seguintes vendas de imóveis durante o exercício de 2022:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Lugar do Monte - Touguinhó	5282	04-01-2022	35.000,00	34.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5288	04-01-2022	35.000,00	33.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-8	04-01-2022	36.000,00	35.500,00
Rua Gerardo Pereira Ruiz, nº 1	6171-L	04-01-2022	190.000,00	179.500,00
Lugar do Sobral - Mozelos	5970	07-01-2022	43.000,00	40.000,00
Rua da Indústria, nº 70	6112-M	11-01-2022	6.600,00	6.000,00



Edifício Refúgio, Bloco-B Rotunda do Vau	1298-AS	12-01-2022	48.000,00	44.000,00
Ruas Camilo Castelo Branco, Lugar do Casal	5262	14-01-2022	62.900,00	50.050,00
Rua 25 de Abril, n.º 21-A	2894	01-02-2022	59.100,00	55.500,00
Rua Joaquim António Miranda, n.º 31	6129	02-02-2022	52.000,00	45.150,00
Quinta de Santo Amaro, Bloco-C, Lote 2	3884	03-02-2022	950.000,00	931.500,00
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-D	03-02-2022	125.000,00	124.700,00
Quinta de São Miguel, Lote 11	5356-A	04-02-2022	78.000,00	70.500,00
Av. Povoação, n.º 11	1329-A	17-02-2022	247.000,00	245.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-24	18-02-2022	41.500,00	31.500,00
Rua Manuel de Arriaga, Lote 1393	3315-E	22-02-2022	85.500,00	80.300,00
Rua da Saúde, n.º 149	6175	24-02-2022	69.000,00	64.500,00
Zona industrial Qta. do Mocho Rua B-Pavilhão n.º 4	5156-D	02-03-2022	205.000,00	170.000,00
Rua Cambo Les Bains, n.º 6	4494-L	07-03-2022	86.000,00	80.500,00
R. Impasse Cidade de Vitória, Casal de S. Marcos	4078-AA	09-03-2022	105.000,00	94.050,00
Avenida Joaquim Lino dos Reis, Lotes 132 e 133	5406-B	16-03-2022	43.800,00	39.800,00
Urb. Lapinha, Prct. Francisco Sande Lemos, Lote 14	5407-J	18-03-2022	32.500,00	28.500,00
R. do Miosótis, n.º 159 a 223	4432-DG	21-03-2022	2.100,00	2.000,00
Morada Rua Dr. Tomás de Aquino, n.º 72	4228	23-03-2022	110.000,00	95.650,00
Rua 1.º de Maio, n.º 45 (Edifício Atenas)	5529-S	28-03-2022	97.500,00	84.000,00
Avenida de Santa Maria, n.º 18	4970-L	28-03-2022	95.000,00	82.800,00
R. do Cruzeiro, Lote 4	4844	29-03-2022	287.000,00	284.000,00
Prolongam. Rua Antero Quental 22	6028-J	30-03-2022	95.000,00	90.000,00
Rua Olival do Senhor, A, Edifício Sossego	4620-E	07-04-2022	61.000,00	55.000,00
Praça do Relógio n.º 13	5702-N	13-04-2022	125.000,00	113.450,00
Rua João de Deus, n.º 18 e 22	3283-J	20-04-2022	23.000,00	19.457,50
Rua Almada Negreiros n.º 27	3945-AE	20-04-2022	92.000,00	82.600,00
Rua Ferreira de Lemos, S/N, Bloco 1	4607-CN	20-04-2022	200.000,00	191.500,00
R. Conde Arnoso - Edifício Vila Canto	6155-K	26-04-2022	53.000,00	50.300,00
Rua do Olival, n.º 25, R/C - Dt.	6018-B	27-04-2022	75.000,00	69.500,00
Lugar da Ladeira	5836-A	28-04-2022	160.000,00	140.700,00
Trav. Padre Manuel Guimarães, n.º 5, 7 e 9	5919	17-05-2022	69.000,00	62.400,00
Condessa Paço Vitorino, n.º 435	5833-AP	18-05-2022	50.000,00	46.000,00
Rua Maria Carlota d'Oliveira, Lote 90	4273-AF	19-05-2022	123.000,00	116.050,00
Rua do Cabecinho - Sto Amaro da Boiça	4855	24-05-2022	156.000,00	147.000,00
Rua da Electricidade, n.º 9 - Vale do Cobro	4791-AC	24-05-2022	66.000,00	60.500,00
Rua Bento Gonçalves, n.º 7	3278-C	25-05-2022	82.000,00	74.000,00
Avenida Santa Maria, n.º 24	5591-AD	26-05-2022	70.500,00	64.200,00
Rua Luís de Camões, n.º 126	4915-P	27-05-2022	182.000,00	160.000,00
Zona Industrial da Maia 1 - lote 102/103	9004	30-05-2022	1.290.000,00	1.216.450,00
Rua Joaquim Magalhães, n.º 34	4	01-06-2022	22.500,00	21.000,00
Bouça da Sobreira	5907	07-06-2022	630.000,00	600.650,00
Vale de Geões - Lourinhã	4942-Lote 29	08-06-2022	42.000,00	39.100,00
Vale do Trabuco, Lote 5 - Urb. Casa do Vale	4950	08-06-2022	249.500,00	248.500,00
EN 252 - Rua da Casa Queimada, 6 - 6 A	6068-N	14-06-2022	115.300,00	112.000,00
Lugar do Romão, n.º 8	6215	15-06-2022	170.000,00	159.000,00

h-

P

S

A

P

h

Rua das Matas - Coimbrões	5975-1	15-06-2022	81.250,00	74.000,00
Rua das Matas - Coimbrões	5975-2	15-06-2022	81.250,00	78.000,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-10	20-06-2022	53.669,00	53.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-11	20-06-2022	53.669,00	53.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-12	20-06-2022	53.669,00	53.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-13	20-06-2022	53.669,00	53.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-14	20-06-2022	53.669,00	53.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-15	20-06-2022	38.621,00	38.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-3	20-06-2022	53.669,00	53.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-4	20-06-2022	54.672,00	54.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-5	20-06-2022	54.672,00	54.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-6	20-06-2022	54.672,00	54.500,00
Loteamento Entre Rua Escola e E.N. 119	5639-9	20-06-2022	53.668,00	53.500,00
Gaveto das Ruas Angola, Princesa e Av. República	6169-BA	22-06-2022	43.000,00	40.000,00
Rua Manuel de Arriaga, Lote 1393	3315-F	23-06-2022	91.620,00	76.450,00
Rua Cidade de Faro, nº 59	5978-J	28-06-2022	95.000,00	94.750,00
Urbanização Jardim de Cima, nº 8	5333-B	28-06-2022	115.000,00	88.600,00
Rua do Centro Empresarial, Lote B4	5843-A	04-07-2022	430.000,00	424.550,00
Av. Luísa Todi, nº 279	4966-AM	05-07-2022	25.500,00	24.900,00
R. dos Juncais, Lote 3 - Urb. Qt. das Perdizes	4900	08-07-2022	145.000,00	131.700,00
Marcos da Pedrulha	6194	12-07-2022	590.000,00	567.000,00
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sousa	1074-BQ	20-07-2022	7.000,00	6.000,00
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sousa	1074-BR	20-07-2022	7.000,00	6.000,00
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sousa	1074-BS	20-07-2022	7.000,00	6.000,00
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sousa	1074-BU	20-07-2022	7.000,00	5.900,00
Rua da Liberdade, nº 20-B	3710-D	27-07-2022	74.000,00	70.000,00
Rua do Funil	4224-E	28-07-2022	62.500,00	61.100,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5317	28-07-2022	33.000,00	31.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5318	28-07-2022	33.000,00	31.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5321	28-07-2022	35.000,00	31.500,00
Rua Arcebispo Pereira Bilhano, nº 133	3612-H	01-08-2022	15.150,00	14.000,00
Avenida Mestre Lima de Freitas, nº 46	5747-F	03-08-2022	104.500,00	95.850,00
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-C	04-08-2022	59.900,00	56.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5286	05-08-2022	37.000,00	32.000,00
Rua Narciso Ferreira, nº 85	5461-BE	10-08-2022	99.500,00	94.150,00
Rua do Sembrano, nº 19	5119	18-08-2022	162.000,00	160.500,00
Rua Américo da Silva Marinho, nº 14	5740-Q	19-08-2022	116.880,00	107.500,00
Rua Cesário Verde, nº 55	5565-C	24-08-2022	53.000,00	50.000,00
R. Brito e Cunha, nº 519	4845-C	25-08-2022	265.000,00	248.150,00
Rotunda do Vau, E.N. 124, Av. V6, Edifício Refúgio	1727-A	05-09-2022	75.100,00	62.000,00
Rua Maria Helena Lucas Mendes, nº 7	4611-G	12-09-2022	118.680,00	99.300,00
Rua Dr. Ramos, nº 274	5858	12-09-2022	740.000,00	690.650,00
Rua Cidade do Porto, nº 79 a 89	3123-I	13-09-2022	27.500,00	25.750,00
Av. António José Gomes, nº 39 A	5479-A	20-09-2022	220.000,00	208.950,00
Rua Professor Santos Nunes, nº 27, 29, 31, 35	5230-B	28-09-2022	47.000,00	44.800,00

L-

Q

S

A

@

h

h-

P

S

A

Q

h

Rua Professor Santos Nunes, nº 27, 29, 31, 35	5230-C	28-09-2022	62.000,00	60.000,00
Rua da Fé, nº 64	5721-A	28-09-2022	84.000,00	75.000,00
Rua D. Afonso Henriques, nº 2567	5165-N	29-09-2022	5.400,00	4.605,00
Rua Jaime Cortesão, nº 4 e Av. Copacabana	1060-C	07-10-2022	240.000,00	219.220,00
Rua Padre António Vieira, nº 71 - Braga	5822-H	13-10-2022	107.500,00	98.950,00
Travessa das Areias, nº 53	5832-A	18-10-2022	50.000,00	43.350,00
Avenida Vítor Gallo, nº 105	5029-F	19-10-2022	44.000,00	41.700,00
Pátio das Meloas, nº 5	3678-B	20-10-2022	37.000,00	33.500,00
Impasse Á R. Alexandre Herculano, Célula C	5071-V	25-10-2022	77.000,00	70.940,50
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-AL	25-10-2022	8.600,00	8.600,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-R	25-10-2022	227.750,00	227.750,00
Rua Pedro Homem de Mello, 81 e 95	9016	28-10-2022	306.500,00	306.500,00
Rua Manuel de Arriaga, Lote 1393	3315-A	03-11-2022	65.000,00	56.150,00
Rua do Padrão, S/N	5341-D	08-11-2022	34.000,00	32.200,00
Rua das Amoras, nº 106	6048-U	10-11-2022	130.000,00	111.000,00
Av. Gen. Humberto Delgado nº 4, Torre Ibérius	837-AC	10-11-2022	10.800,00	10.250,00
Av. Gen. Humberto Delgado nº 4, Torre Ibérius	837-AD	10-11-2022	9.950,00	9.450,00
Av. Gen. Humberto Delgado nº 4, Torre Ibérius	837-AM	10-11-2022	12.500,00	11.950,00
Av. Gen. Humberto Delgado nº 4, Torre Ibérius	837-V	10-11-2022	16.500,00	15.600,00
Av. Gen. Humberto Delgado nº 4, Torre Ibérius	837-Z	10-11-2022	15.950,00	15.150,00
Matosinhos, Av. da República, 590 594 e 598	9008-A	14-11-2022	280.000,00	273.500,00
Rua 25 de Abril, nº 13 e 15	4264-B	14-11-2022	55.000,00	52.750,00
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, Edif. Europa	5867-HN	14-11-2022	59.000,00	53.200,00
Rua Florbela Espanca, Lote C, Banda 9	4572-F	15-11-2022	39.000,00	38.650,00
Tapada dos Corralinhos, Lote 7	5602-J	15-11-2022	107.250,00	107.250,00
Rua Óscar Silva, nº 1437	5448-M	25-11-2022	126.550,00	126.550,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5316	29-11-2022	33.000,00	31.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5319	29-11-2022	33.000,00	31.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5320	29-11-2022	33.000,00	31.500,00
Rua Fialho Almeida, nº 5	6015-D	02-12-2022	87.000,00	83.483,00
Urbanização da Quinta do Seminário, Lote 78	4104-F	05-12-2022	90.000,00	89.450,00
Praceta dos Navegadores, Lote 116	4433-F	09-12-2022	85.000,00	72.600,00
Largo Gandara, Urbanização Sopete, Bloco 5	5592-BB	13-12-2022	62.450,00	62.450,00
Rua Andrade Corvo, nº 115	5345-O	13-12-2022	90.800,00	90.800,00
Avenida D. Afonso Henriques, nº 910	5856-AC	14-12-2022	45.597,50	40.900,00
Avenida José Estevão, nº 718	4988-F	15-12-2022	106.000,00	106.000,00
Praceta Diogo Lopes Sequeira, Lote 72	4299-O	20-12-2022	78.150,00	78.150,00
Rua das Cavadas nº 160	5612-J	20-12-2022	80.750,00	80.750,00
Rua do Sidral, nº 47	5756	20-12-2022	187.500,00	187.500,00
Rua Quinta da Mesquita, nº 24 A	6043-E	20-12-2022	73.950,00	73.950,00
Trav. Fernando Pessoa, nº 182	5485-AL	20-12-2022	110.200,00	110.200,00
Travessa do Monte Xisto, nº 38	5722-O	20-12-2022	96.800,00	96.800,00
Urbanização do Outeiro, nº 227	5430	20-12-2022	121.650,00	121.650,00
Avenida do Tâmega, nº 60	6193-H	20-12-2022	51.000,00	51.000,00
Avenida General Ramalho Eanes, nº 55	5599-H	20-12-2022	51.550,00	51.550,00

Avenida José Almada Negreiros, Lote 30	6077-M	20-12-2022	41.000,00	41.000,00
Bairro do Cascalho	5873	20-12-2022	23.450,00	22.000,00
Bairro do Lizardo, nº 63	4294	20-12-2022	30.500,00	30.500,00
Av. de Francelos, nº 800	3261-O	20-12-2022	71.500,00	71.500,00
Lugar de Outeiro, Bl. B, Edif. Central Park I	4876-AF	20-12-2022	86.950,00	86.950,00
Lugar do Alto da Bandeira, Lote 1	6240-AF	20-12-2022	297.000,00	297.000,00
Lugar do Poio do Senhor - Escalhão	4612	20-12-2022	21.050,00	21.050,00
Praceta da Liberdade, Lote 43	5252-H	20-12-2022	67.500,00	67.500,00
Praceta João Álvares Fagundes, Lote 6	6226-Q	20-12-2022	65.900,00	65.900,00
Praceta José Romão, nº 21	6110-O	20-12-2022	56.500,00	56.500,00
Quinta da Várzea, nº 8	6170-L	20-12-2022	64.050,00	64.050,00
R. do Miosóti, nº 159 a 223	4432-AG	20-12-2022	335.000,00	335.000,00
R. do Miosóti, nº 159 a 223	4432-AQ	20-12-2022	22.500,00	22.500,00
R. do Miosóti, nº 159 a 223	4432-BQ	20-12-2022	8.000,00	8.000,00
Rua Agostinho Cabral, nº 34	5750	20-12-2022	115.000,00	115.000,00
Rua Almada Negreiros, nº 15	6220-D	20-12-2022	72.150,00	72.150,00
Rua Beco dos Matos, nº 65	4455-E	20-12-2022	66.000,00	66.000,00
Rua Bordalo Pinheiro, Lote 2	3721-J	20-12-2022	30.750,00	30.750,00
Rua Bordalo Pinheiro, Lote 27	1499-D	20-12-2022	29.500,00	29.500,00
Rua Bordalo Pinheiro, Lote 27	3829-B	20-12-2022	29.500,00	29.500,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-A	20-12-2022	222.950,00	222.950,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-AA	20-12-2022	216.300,00	216.300,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-AF	20-12-2022	213.550,00	213.550,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-AM	20-12-2022	8.500,00	8.500,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-AT	20-12-2022	8.100,00	8.100,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-AU	20-12-2022	8.100,00	8.100,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-AX	20-12-2022	8.000,00	8.000,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-BL	20-12-2022	8.050,00	8.050,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-BM	20-12-2022	8.050,00	8.050,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-CD	20-12-2022	8.100,00	8.100,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-CL	20-12-2022	8.550,00	8.550,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-CP	20-12-2022	8.250,00	8.250,00
Rua dos Miosóti, nº 279, 301, 341	4429-U	20-12-2022	219.050,00	219.050,00
Rua Carlos Augusto dos Santos, Lote 39	3861/7889-P	20-12-2022	38.250,00	38.250,00
Rua da Covilhã, nº 18	2489-E	20-12-2022	131.257,50	131.257,50
Rua da Fonte, nº 14	5619	20-12-2022	151.000,00	151.000,00
Rua da Urbanização, nº 60	4810-B	20-12-2022	48.000,00	48.000,00
Rua da Urbanização, nº 60	5498-B	20-12-2022	48.000,00	48.000,00
Rua de Coruche, nº 13, entrada nº 13 B	5559-X	20-12-2022	96.200,00	96.200,00
Rua de Goa, nº 2	5542-D	20-12-2022	48.000,00	48.000,00
Rua do Baixeiro, nº 17	5390-G	20-12-2022	88.500,00	88.500,00
Rua do Moinho nº 6	5741-B-4	20-12-2022	44.000,00	44.000,00
Rua Dr. António Almeida, 38	5269	20-12-2022	265.900,00	265.900,00
Rua Dr. Guilherme Nunes Godinho, nº 374	5335-J	20-12-2022	69.300,00	69.300,00
Rua Dr. Tomas de Aquino, Lote 4	5391-I	20-12-2022	149.850,00	149.850,00

L-

P

S

A

P

m

Rua João Martinho, nº 1	5543	20-12-2022	54.000,00	54.000,00
Rua Pablo Neruda, Lote 36	4595-O	20-12-2022	35.750,00	35.750,00
Rua Vítor Manuel Correia Isidoro, nº 7	4593	20-12-2022	25.700,00	25.700,00
Av. João de Deus, nº 410	4117-G	20-12-2022	79.500,00	79.500,00
Quinta da Travessa do Grou, nº 3	4302-A	20-12-2022	92.800,00	92.800,00
Lugar de Berredo - Geraz do Minho	5093	21-12-2022	135.000,00	125.900,00
Rua Conde Alto Mearim, 1133	5788-AD	22-12-2022	43.412,50	39.300,00
Terra das Ilhas	4756	27-12-2022	21.000,00	19.500,00
Terra das Ilhas	4756	27-12-2022	64.000,00	61.175,00
R. de Marte, nº 7	5076-G	27-12-2022	93.000,00	91.605,50
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo	3613-F	28-12-2022	33.000,00	28.650,00
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo	3613-G	28-12-2022	26.000,00	24.900,00
Total			20.201.366,50	19.355.844,00

A carteira do Fundo registou os seguintes novos contratos de arrendamento durante o ano de 2022:

Imóvel	Fração	Segmento Interno	Valor Renda Mensal	Renda anual	V. Venal	Yield
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, Nº 29 e 31, Santa Maria da Feira	5270-B	Comércio	1.000,00	12.000,00	165.400,00	7,26%
Av. Dr. Lourenço Peixinho nº 144 e 144-A, Aveiro	5830-EB	Comércio	250,00	3.000,00	34.450,00	8,71%
Rua Camilo Castelo Branco, Guimarães	5797 - D	Comércio	175,00	2.100,00	26.650,00	7,88%
				17.100,00	226.500,00	7,55%

No ano de 2022 o Fundo não fez qualquer aquisição.

Durante o ano de 2022 foram resolvidos com a Montepio Investimento os contratos remanescentes em CPCV, um total de 13 imóveis, com um valor global de 4.096.309,20 euros (ver Nota 13).

Outras Informações

As demais informações a que se refere o esquema B do Anexo II do n.º 1 do artigo 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, estão detalhadas nas notas do Anexo às Demonstrações Financeiras que faz parte integrante deste relatório.

5. Perspetivas para 2023

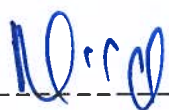
Para o ano de 2023 manter-se-á a estratégia seguida em 2022, ou seja, privilegiar as vendas em todas as situações em que tal se mostre viável, não descurando, contudo, os arrendamentos, o que possibilitará um crescente e sustentado aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução do peso dos encargos fixos imputáveis aos imóveis em carteira.

Considerações Finais

Por último, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pelo Banco Montepio, na qualidade de entidade comercializadora e de Banco Depositário do Fundo.

Lisboa, 31 de março de 2023

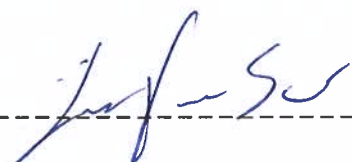
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.:



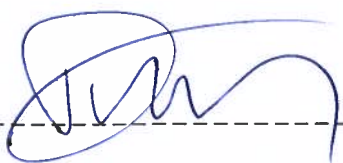
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



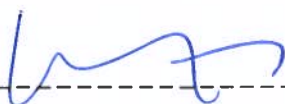
(Luísa Augusta Moura Bordado)



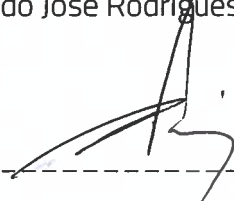
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Balanço

L-
P
S

A
@
m



BALANÇO

31/12/2022

ATIVO					CAPITAL E PASSIVO					
Código	Designação	Notas	2022		2021		Designação	Notas	Períodos	
			Bruto	Mv/ Af	mv/ad	Líquido			Líquido	2022
ATIVOS IMOBILIÁRIOS										
31	Terrenos	1 e 3	28.894.399	322.459	6.872.319	22.344.539	26.372.150	Unidades de Participação	2	103.683.400
32	Construções	1 e 3	43.028.733	1.342.526	7.076.404	37.294.855	52.069.444	Variações Patrimoniais		33.757.202
33	Diretos	1 e 3	482.414	8.650	85.864	405.200	397.750	Resultados Transitados	2	(64.850.358)
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	1 e 13	-	-	-	-	4.096.309	Resultados Líquidos do Período	2	(3.427.233)
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			72.405.546	1.673.635	14.034.587	60.044.594	82.935.653	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		
CONTAS DE TERCEIROS										
412	Devedores por Rendidas Vencidas	8	222.790	-	-	222.790	266.619	Ajustamentos de Dívidas a Receber	8 e 11	199.230
413+419	Outras Contas de Devedores	14,6	206.893	-	-	206.893	-	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			429.682	-	-	429.682	266.619			
CONTAS DE TERCEIROS										
DISPONIBILIDADES										
12	Depósitos à Ordem	7	11.676.001	-	-	11.676.001	7.032.182	Comissões e Outros Encargos a Pagar		3.711
13	Depósitos a Prazo e com Pré-aviso	7	-	-	-	-	-	Outras Contas de Credores	14,7	441.321
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			11.676.001	-	-	11.676.001	7.032.182	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	295.828
								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
52	Despesas com Custo Diferido	14,8	255.308	-	-	255.308	602.963	Acréscimos de Custos		498.195
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		86.801	-	-	86.801	94.044	Recetas com Provento Diferido	14,9	67.992
								Outros Acréscimos e Diferimentos		16.850
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS			342.109	-	-	342.109	697.007	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		
								TOTAL DO PASSIVO		
TOTAL DO ATIVO			84.853.338	1.673.635	14.034.587	72.492.385	90.931.461	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		
										90.931.461

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado,


(Vanda Saraiva)
(CC n.º 26398)

A Administração,


(Luís Augusto M. Bordado)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Fernando José Rodrigues Ferreira)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Resultados

b-
Q
S

A
Q
m

Carreira Imobiliária • Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em Euros)

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				PROVEITOS E GANHOS			31/12/2022		
		CUSTOS E PERDAS									
Código	Designação	Notas	Período	Código	Designação	Notas	Período				
			2022	2021			2022	2021			
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes		337	459	811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Financeiras	145				
723	COMISSÕES Em Ativos Imobiliários	141	857.314	979.204	833	GANHOS EM OP.FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	145	3.168.946	2071.544		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes		1.735.992	2.140.400	831+838	Outras, em Operações Extrapatrimoniais	145		14.000		
733	PERDAS EM OP.FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	142	4.098.353	3.176.180	851	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De Ajustamento de Dívidas a Receber	11 e 145	82.986	146.574		
731+738	Outras, em Operações Correntes	142	10.550	5.250	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	145	971.009	1.132.482		
7411+7412	IMPOSTOS Impostos Sobre o Rendimento	143	-	3.461		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	145	1.023.385	1.085.708		
7412+7422	Impostos Indirectos	143	109.234	136.345	87						
7418+7428	Outros Impostos	143	325.853	406.719		TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		5.246.326	4.450.307		
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamento de Dívidas a Receber	11	53.737	132.136		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	144	1.869.075	2.176.632	881	Recuperação de Incobráveis		1.678	16.420		
					882	Ganhos Extraordinários		11.031	12.207		
					883	Ganhos de Exercícios Anteriores		3.228.520	1.890.493		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-	1.428	884...888	Outros ganhos Eventuais		257			
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		9.061.445	9.158.214		TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		3.241.528	1.919.378		
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS										
783	Valores Incobráveis		-	663							
	Perdas de Exercícios Anteriores		1.047.286	628.245							
784+788	Outras Perdas Eventuais		110	9.798	66	Resultado Líquido do Período (se0)	2	1.620.986	3.427.233		
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		1.047.395	638.705							
	TOTAL		10.108.840	9.796.919		TOTAL		10.108.840	9.796.919		
821+722+723	Resultados da Carrera de Títulos		-	-		Resultados Eventuais					
83+86+733+76	Resultados de Ativos Imobiliários		(2.685.787)	(3.127.990)	D-C	Resultados Antes de Imposto sobre o Rendimento		2.194.133	1.280.673		
83+749	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Anteriormente		(1.620.986)	(3.427.772)		
B-A+742	Resultados Correntes		(3.815.118)	(4.707.906)	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		(1.620.986)	(3.427.233)		

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado,

Darcis
(Vanda Saraiva)
(CC n° 26398)

10.10. (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

A Administração,

(Patricia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

h-
P
S
h

A:
@

Carteira Imobiliária-Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em Euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		31/12/2022
	Período	Período	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2022	2021	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
Recebimentos			
Comissões de resgate	1.043.927	-	
Pagamentos			
Resgate de unidade de participação	16.952.332	17.945.198	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(15.908.405)		17.945.198
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários	19.812.861	14.781.082	
Rendimento de ativos imobiliários	989.495	1.157.974	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	215.871	214.467	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	4.096.809	4.231.791	
Pagamentos			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	2.157.562	3.112.824	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	61.985	3.534	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	22.895.489		17.268.956
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Recebimentos			
Outros recebimentos correntes	726	1.084.065	
Pagamentos			
Comissão de gestão	1.660.789	2.044.583	
Comissão de depósito	86.124	106.956	
Impostos e Taxas	574.906	694.236	
Outros pagamentos correntes	38.705	11.852	
Fluxos das operações de gestão corrente	(2.359.798)		(1.773.562)
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
Ganhos extraordinários	16.241	34.776	
Outros recebimentos de operações eventuais	400		
Pagamentos			
Perdas extraordinárias	108	-	
Fluxo das operações eventuais	16.533		34.776
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	4.643.819		(2.415.028)
Disponibilidades no início do período.....(B)	7.032.182		9.447.210
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	11.676.001		7.032.182

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado,


 (Vanda Saraiva)
 (CC n° 26398)

A Administração,


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Borda)


 (Luís Fernão M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Fernando José Rodrigues Ferreira)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

h-

Q

S

A.

@

m

CARTEIRA IMOBILIÁRIA
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(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 o conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras, e respeitam a ordem estabelecida no PCFII.

Constituição e atividade do fundo

O Carteira Imobiliária-Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto (doravante Fundo) foi constituído em resultado da cisão operada no Fundo CA Imobiliário, alteração autorizada pelo Conselho Diretivo da CMVM em 30 de dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade nesta mesma data.

Tendo como banco depositário e comercializador em 2022 a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., o Fundo é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

A atividade encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.

h - R.

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 n.º 2/2005 emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (doravante CMVM) que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

A Nota introdutória e a Nota 14 são adicionalmente introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15, 16, 17 e 18 são incluídas no anexo às contas de 2022, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra e gastos associados a esta, 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 ou venda 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 Fundo é composto por quatro classes distintas de unidades de participação:

- i. Unidades de participação da Classe A
As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente;
- ii. Unidades de participação da Classe A1
As unidades de participação do Fundo da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual;
- iii. Unidades de participação da classe B;
As unidades de participação da classe B são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e podem ser resgatadas mensalmente;
- iv. Unidades de participação da classe B1;
- v. As unidades de participação da classe B1 são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual.

Na sequência das alterações legislativas, a partir de 26 de setembro de 2015, deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A e B, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1 e B1.

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente no último dia útil de cada mês de acordo com os critérios contábilísticos e financeiros geralmente aceitos e as normas legalmente estabelecidas, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação do Fundo em circulação, sendo divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte.

Para efeitos de resgate, o valor da unidade de participação é o conhecido e divulgado no primeiro dia útil: (i) do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição, relativamente às unidades de participação da classe A e B ou (ii) do mês de abril de cada ano civil, para unidades de participação das classes A1 e B1.

O pedido de subscrição ou resgate é sempre realizado a preço desconhecido.

Atualmente, o Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão (fixa e variável) e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (Capital do Fundo), sendo respetivamente de 2%, a fixa, e de dez por cento da variação acima de uma taxa

de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a variável, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,1% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo 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 dos Resultados. 

f) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

g) Imposto de Selo

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

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, são revogados os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais

à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto 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 na sua generalidade pelo valor correspondente à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas por peritos independentes.

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Chaves - Lugar da Quinta da Condeixa - Águas Frias - 1 fração	50.500	50.500	-
Tomar - Casal dos Aromas - Algarvias - 1 fração	437.850	437.850	-
Torres Vedras - Baligoto - Sarge - 1 fração	52.500	52.500	-
Vila Franca de Xira - Bom Retro, Lote 80 - 4 frações	746.100	746.100	-
Valongo - Campo e Cavada de São Bartolomeu - 1 fração	55.350	55.350	-
Figueira da Foz - Casal da Robala, São Julião - 1 fração	733.000	733.000	-
Azambuja - Casal Pombeiro - 1 fração	279.700	279.700	-
Maia - Cavadinha - 1 fração	38.150	38.150	-
Castelo Branco - Cebolas de Cima, Laparras - 1 fração	10.000	10.000	-
Oliveira do Bairro - Costa do Agro - 1 fração	29.850	29.850	-
Oliveira do Bairro - Costa do Agro, Oia - 1 fração	39.900	39.900	-
Oliveira do Hospital - D. Marinha - 1 fração	2.565	2.565	-
Reguengos de Monsaraz - Estação à Farrapa, Lote 1 - 1 fração	58.200	58.200	-
Reguengos de Monsaraz - Estação à Farrapa, Lote nº 3 - 1 fração	50.000	50.000	-
Anadia - Estr. Porta da Canoa, Couvelha, S/N - 1 fração	42.500	42.500	-
Setúbal - Estrada de Santas - 1 fração	962.000	962.000	-
Monchique - Estrada Nacional nº 267 - 1 fração	155.000	155.000	-
Vila do Conde - Estrada Nacional, nº 206 - 4 frações	149.300	149.300	-
Cinfães - Lugar de Cimo da Vila - 1 fração	102.300	102.300	-
Ponte de Lima - Lugar do Monte - 1 fração	10.650	10.650	-
Rio Maior - Ladeira - Arruda dos Pisões - 1 fração	5.390	5.390	-
Sobral de Monte Agraço - Limites de Jeromelo - 1 fração	122.400	122.400	-
Paredes - Lugar da Ferrogenta - 2 frações	1.826.500	1.826.500	-
Guimarães - Lugar de Gainde, Lote 30 - 12 frações	224.250	224.250	-
Montijo - Loteamento no Cruzamento de Pegões, Lote 36 - 1 fração	77.750	77.750	-
Paredes - Lugar da Balsa - 1 fração	323.500	323.500	-
Amarante - Lugar da Esterçada - 1 fração	16.000	16.000	-
São João da Madeira - Lugar da Mourisca - São João da Madeira - 2 frações	75.700	75.700	-
Baião - Lugar das Leiras, Lote 47 e 79 - 2 frações	252.500	252.500	-
Gondomar - Lugar das Presas - Melres - 1 fração	92.280	92.280	-
Lousada - Lugar de Chamistães - 2 frações	688.500	688.500	-
Lousada - Lugar de Chamistães, Lote nº 1 - 1 fração	502.800	502.800	-
Vila Nova de Famalicão - Lugar de Padrão - 5 frações	425.850	425.850	-
Alenquer - Lugar do Outeiro ou Cerca - Abrigada - 1 fração	192.100	192.100	-
Oliveira de Azeméis - Lugar do Picoto - 1 fração	198.500	198.500	-
Lousada - Lugar do Torno - Lousada - 1 fração	26.480	26.480	-
Vouzela - Lugar do Vale - Adside - 1 fração	9.100	9.100	-
Santa Maria da Feira - Lugar do Sobral - Mozelos - 13 frações	304.700	304.700	-
Oliveira de Azeméis - Lugar de Lombas - Ossela - 1 fração	31.750	31.750	-
Chaves - Outeiro Seco - Ribalta - 1 fração	56.500	56.500	-
Porto - Quinta da Telheira Lote 24 - Paranhos - 1 fração	110.500	110.500	-
Vila Pouca de Aguiar - Poilo - Bornes de Aguiar - 1 fração	64.500	64.500	-
<i>a transportar</i>	<i>9.632.965</i>	<i>9.632.965</i>	-

h-¹⁰

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)	Continuação
<i>Transporte</i>	<i>9.632.965</i>	<i>9.632.965</i>	-	
Tábua - Portela - Pinheiro de Coja - 2 frações	27.825	27.825	-	
Loures - Portela das Maunças e Moinho (Emp. Tennis Club Empr.) - 1 fração	154.950	154.950	-	
Águeda - Possadouro e Póvoa da Raposa - 1 fração	239.550	239.550	-	
Elvas - Qta. das Janelas Verdes, Lote n.º 2 - 1 fração	66.500	66.500	-	
Figueira da Foz - Qta. Nossa Sra. da Esperança - 1 fração	54.000	54.000	-	
Covilhã - Quinta do Espertim - Lote 3 - Covilhã - 1 fração	169.050	169.050	-	
Mafra - Quinta do Gradil, n.º 17 - 1 fração	25.650	25.650	-	
Almodôvar - Quinta do Monte Rei, Lote 44 - 6 frações	586.000	586.000	-	
Caldas da Rainha - Quinta do Pinheiro - Santo Onofre - 1 fração	231.900	231.900	-	
Vila Nova de Foz Côa - Quinta do Vale de El-Rei - Mata do Bordalo - 1 fração	86.250	86.250	-	
Elvas - Quinta dos Arcos - São Brás e São Lourenço - 1 fração	683.500	683.500	-	
Sesimbra - R. Amélia Rey Colaço e R. Ivone Silva, Lote 3 - 1 fração	111.000	111.000	-	
Lourinhã - Reguengo Grande - 1 fração	158.550	158.550	-	
Oliveira do Bairro - Rio da Caneira - Oliveira do Bairro - 1 fração	10.500	10.500	-	
Pombal - Rua 30 de Junho - 2 frações	244.800	244.800	-	
Alpiarça - Rua Conselheiro Figueiredo Leal, Lote 2 - 1 fração	179.500	179.500	-	
Barreiro - Rua D. José Cárcamo Lobo, Lote 3 - 2 frações	485.000	485.000	-	
Barreiro - Rua D. José Cárcamo Lobo - 2 frações	380.000	380.000	-	
Marco de Canaveses - Rua da Avelosa - Lugar da Portelada - 1 fração	13.150	13.150	-	
Gondomar - Rua da Campinha, n.º 137 - 1 fração	277.000	277.000	-	
Leiria - Rua da Mata Nacional, Lote 1 e 3 - 2 frações	152.000	152.000	-	
Coimbra - Rua da Romeira - 1 fração	24.500	24.500	-	
Vila Nova de Gaia - Rua de Gonçalves de Castro, n.º 714 - 1 fração	97.500	97.500	-	
São João da Madeira - Rua do Condestável - 4 frações	180.500	180.500	-	
Chamusca - Rua do Malcozinhado, n.º 1, Lote 1 - 1 fração	129.250	129.250	-	
Santo Tirso - Rua do Vau, n.º 526 - 1 fração	163.888	163.888	-	
Oliveira do Bairro - Rua dos Melhoramentos - Costa do Agro - 1 fração	40.950	40.950	-	
Marinha Grande - Rua dos Pimentas - 1 fração	38.400	38.400	-	
Vila Nova de Paiva - Rua Egas Moniz, Lote 1, 2 e 3 - 1 fração	688.800	688.800	-	
Palmela - Rua Raúl Brandão, Lote 121 - 1 fração	104.750	104.750	-	
Ovar - Ruas Camão Castelo Branco, Lugar do Casal - 5 frações	641.500	641.500	-	
Tomar - Santa Catarina, n.º 8 e 9 - 1 fração	4.860	4.860	-	
Vila Nova de Gaia - Seada - 1 fração	48.000	48.000	-	
Santa Maria da Feira - Lugar de Nadaís - Escapães - 1 fração	32.700	32.700	-	
Vila do Conde - Lugar do Monte - Touguinhó - 30 frações	1.197.000	1.197.000	-	
Azambuja - Urb. Encosta da Lezíria - 9 frações	404.100	404.100	-	
Setúbal - Urbanização Quinta da Amizade, Lote 211 - 1 fração	192.000	192.000	-	
Setúbal - Urbanização Quinta da Amizade, Lote 241 - 1 fração	175.000	175.000	-	
Mação - Urbanização Quinta de Santo António, Lote 23 - 1 fração	27.300	27.300	-	
Mação - Urbanização Quinta de Santo António - 10 frações	274.902	274.902	-	
Elvas - Urbanização Quinta do Paraíso, n.º 8 - 1 fração	444.500	444.500	-	
Palmela - Urbanização Villas de Terrim - Val Flores - 2 frações	385.500	385.500	-	
Águeda - Vale da Estrada - 2 frações	137.600	137.600	-	
Lourinhã - Vale de Geões - Lourinhã - 12 frações	1.993.350	1.993.350	-	
Ourém - Vale de Lobo - Regato, Lote 7 - 1 fração	32.700	32.700	-	
Peniche - Vale de Trás - Casais do Júlio - 1 fração	69.000	69.000	-	
Torres Vedras - Vale Praxis - 1 fração	27.250	27.250	-	
Castelo Branco - Vgia - 1 fração	29.600	29.600	-	
Vimioso - Vimioso - Chãs - 1 fração	163.000	163.000	-	
Oliveira de Azeméis - Lugar do Picoto, Lote 3 - 1 fração	249.500	249.500	-	
Oliveira de Azeméis - Cucujães, Oliveira de Azeméis - 1 fração	377.000	377.000	-	
Total - Terrenos	22.344.539	22.344.539	-	
Construções				
Construções acabadas				
Fundão - Aldeia de Joanes, E.N. 343, n.º 19 - 1 fração	25.000	25.000	-	
Paredes - Av. Bombeiros Voluntários de Rebordosa, n.º 356 - 2 frações	149.400	149.400	-	
Sintra - Av. Creche Pedro Folque, n.º 15 - 1 fração	43.091	43.091	-	
Alcobaça - Rua Mariana Coelho da Bernarda, Bloco A - 1.º Dto. - 1 fração	49.000	49.000	-	
Valença - Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - 50 frações	723.650	723.650	-	
Amadora - Avenida Padre Himalaia, n.º 17 - 1 fração	86.177	86.177	-	
Lisboa - Calçada das Lages A - Av. Afonso III - 1 fração	191.450	191.450	-	
Ílhavo - Av. José Estevão, n.º 213 - 1 fração	5.450	5.450	-	
Fundão - Estrada Municipal ou Penedo Caído - 2 frações	61.000	61.000	-	
Sintra - Impasse Ilha Graciosa, n.º 3 - 1 fração	85.599	85.599	-	
Santa Maria da Feira - Lourosa, Centro Comercial Chafariz - 1 fração	11.900	11.900	-	
Lousada - Lugar de Pinheiro Novo - 1 fração	206.850	206.850	-	
Vila Franca de Xira - Praça José António Veríssimo, n.º 3 - 1 fração	93.500	93.500	-	
Sintra - Praceta de São Pedro, n.º 3 - 1 fração	97.392	97.392	-	
Moita - R. Palmira Bastos, n.º 7 - 1 fração	70.250	70.250	-	
Almerim - Rua 5 de Outubro, n.º 40 - 1 fração	57.850	57.850	-	
Palmela - Rua Antero de Quental, n.º 12 - 1 fração	85.250	85.250	-	
Lisboa - Rua Bartolomeu da Costa, n.º 27 a 29 - 1 fração	95.050	95.050	-	
Porto de Mós - Rua da Liberdade, n.º 31 - 1 fração	98.500	98.500	-	
Santa Maria da Feira - Rua da Mata, n.º 921 - 1 fração	14.150	14.150	-	
Vila Nova de Gaia - Rua das Amoras, n.º 106 - 2 frações	221.750	221.750	-	
Gondomar - Rua das Papainhas, n.º 84 - 1 fração	94.400	94.400	-	
<i>a transportar</i>	<i>2.566.658</i>	<i>2.566.658</i>	-	

h-

B.

P

S

A

C

m

Imóveis	Continuação		
	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Transporte	2.566.658	2.566.658	-
Sintra - Rua de Angola, n.º 20 - 1 fração	65.300	65.300	-
Gondomar - Rua de Ormuz, n.º 71 - 1 fração	76.500	76.500	-
Campo Maior - Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28 - 1 fração	71.500	71.500	-
Gondomar - Rua Estrada Nova n.º 553 - 1 fração	73.100	73.100	-
Amadora - Rua Inês de Castro, 17 A, 17 C, Ed. Trade Center - 2 frações	91.982	91.982	-
Sintra - Rua José Régio, n.º 4 - 1 fração	69.090	69.090	-
Gondomar - Rua Marquesa do Cadaval, n.º 65 - 1 fração	69.200	69.200	-
Gondomar - Rua Marquesa do Cadaval, n.º 120 - 1 fração	40.400	40.400	-
Leiria - Urbanização da Cascalheira, Lote 11 - 1 fração	33.250	33.250	-
Guimarães - Urbanização do Salgueiral, Lote 103 - 1 fração	17.000	17.000	-
Fafe - Moradia Lugar do Ribeiro, Golães - 1 fração	32.500	32.500	-
Abrantes - Abrançalha de Baixo, Rua do Rodrigo e Rua N. S. Fátima - 1 fração	33.150	33.150	-
Coimbra - Alto da Relvinha, Lote 3 - 1 fração	69.050	69.050	-
Vila Velha de Ródão - Amarelos - Sarnadas de Rodão - 1 fração	105.300	105.300	-
Ribeira Grande - Parque Industrial da Ribeira Grande - 1 fração	95.125	95.125	-
Mangualde - Rua dos Bugalhões - Pisco - 1 fração	314.550	314.550	-
Almada - Rua José Estevão C. Magalhães, n.º 2 - 1 fração	81.000	81.000	-
Espinho - Zona Industrial de Espinho - Silvalde - 1 fração	630.300	630.300	-
Aveiro - Av. 5 de Outubro, n.º 13 - 1 fração	292.000	292.000	-
Felgueiras - Av. Agostinho Ribeiro, n.º 171 - 3 frações	118.050	118.050	-
São João da Madeira - Av. Benjamim Araújo, n.º 229 - 1 fração	19.450	19.450	-
Tomar - Av. Candido Madureira, n.º 90 a 94 - 1 fração	294.850	294.850	-
Valença - Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico - 11 frações	15.750	15.750	-
Santa Maria da Feira - Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31 - 2 frações	292.050	292.050	-
Cartaxo - Av. João de Deus, n.º 27 - 1 fração	262.000	262.000	-
Setúbal - Av. Luísa Todi, n.º 279 - 4 frações	88.450	88.450	-
Sintra - Av. Maria Lamas, n.º 12 - 3 frações	161.250	161.250	-
Amadora - Av. Miguel Bombarda, n.º 39 - 1 fração	145.334	145.334	-
Portalegre - Av. Mov. das Forças Armadas, n.º 35 - CC Fontedeira - 1 fração	65.500	65.500	-
Guarda - Av. S. Miguel, n.º 102 - 1 fração	139.500	139.500	-
Aveiro - Av. Dr. Lourenço Pexinho n.º 144 e 144-A - 4 frações	59.100	59.100	-
Bragança - Avenida Abade de Baçal, n.º 45 - 1 fração	64.500	64.500	-
Barcelos - Avenida Alcaldes de Faria, n.º 397 - 1 fração	35.000	35.000	-
Viseu - Avenida Infante D. Henrique, n.º 89 - 1 fração	298.500	298.500	-
Palmela - Avenida Joaquim Lino dos Reis, Lotes 132 e 133 - 1 fração	36.000	36.000	-
Montijo - Avenida José da Silva Leite, n.º 148 - 1 fração	347.000	347.000	-
Portimão - Avenida V.3, n.º 213 - 1 fração	62.000	62.000	-
Albergaria-a-Velha - C. Grossista de Alb. A Velha, Rua Vista Alegre 203 - 1 fração	16.800	16.800	-
Almada - C. C. Almada Av. 25 de Abril, n.º 48 a 50-B - 1 fração	11.200	11.200	-
Gondomar - Caminho da Carvalha de Baixo, n.º 63, 77 - 2 frações	182.700	182.700	-
Vila Praia da Vitória - Canada do Caldeira, n.º 38 - 1 fração	134.275	134.275	-
Guimarães - Rua Sto. de Santo Amaro, Bloco B - Candoso - 1 fração	75.000	75.000	-
Leiria - Casal de Ferreiros, Arrabal - 1 fração	375.050	375.050	-
Tomar - Casal dos Tomazes - 2 frações	89.700	89.700	-
Loures - Casal Sto André, Rua José Cardoso Pires, n.º 2 - 1 fração	1.236.300	1.236.300	-
Maia - Cavadinha - 2 frações	215.550	215.550	-
Leiria - Centro Comercial Maringá - 1 fração	44.900	44.900	-
Portimão - Edifício Refúgio, Bloco-B Rotunda do Vau - 1 fração	63.000	63.000	-
Valongo - Rua de Gandra, n.º 182-184-188 - 1 fração	97.750	97.750	-
Ovar - Av. 29 de Março, n.º 100 - 1 fração	73.000	73.000	-
Oliveira do Hospital - Estrada da Beira, E.N. 17, n.º 35 - 1 fração	64.250	64.250	-
Beja - Estrada das Pedreiras - 1 fração	215.000	215.000	-
Figueira da Foz - Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala - 12 frações	1.504.600	1.504.600	-
Ponta Delgada - Rua do Espírito Santo, n.º 42 A - 1 fração	34.625	34.625	-
Ponta Delgada - Rua do Vigário Geral, n.º 23 - 1 fração	243.389	243.389	-
Braga - Rua Manuel Almeida Passos, n.º 32 e 3 - A - 1 fração	93.550	93.550	-
Vagos - Rua 15, Lote 125 - 1 fração	9.500	9.500	-
Azambuja - Jardim dos Forcados Amad. de Azambuja, n.º 5 - 1 fração	243.000	243.000	-
Aljustrel - Largo da Feira, n.º 5 - 1 fração	55.500	55.500	-
Guimarães - Largo das Hortas, n.º 228 - 1 fração	26.500	26.500	-
Bragança - Largo do Tomberinho e Rua Dr. António Cajigal - 1 fração	42.000	42.000	-
Povoação - Lomba do Carro, n.º 59 - 1 fração	100.050	100.050	-
Bragança - Loteamento Rica Fé, n.º 71 - 1 fração	4.650	4.650	-
Vila Verde - Av. 1.º de Maio, Km 80.3 - Loureira - 1 fração	91.300	91.300	-
Figueira da Foz - Lugar da Caniveta, n.º 117 - 1 fração	54.100	54.100	-
Oliveira de Azeméis - Lugar da Igreja, Lote 1 - 2 frações	59.050	59.050	-
Anadia - Lugar de Arcos - 1 fração	104.650	104.650	-
Oliveira de Azeméis - Lugar de Bolfeta - 1 fração	240.000	240.000	-
Miranda do Corvo - Lugar de Boqueiro (Zona Industrial), Lote 1 - 1 fração	597.950	597.950	-
Braga - Lugar de Dume - Lamas - 1 fração	122.000	122.000	-
Oliveira de Azeméis - Lugar de Espinheira - 1 fração	216.500	216.500	-
Felgueiras - Lugar de Mata de Rande - 1 fração	42.150	42.150	-
São João da Madeira - Lugar de Mourisca - 1 fração	43.300	43.300	-
Armamar - Lugar de Mozes, n.º 75 - 3 frações	100.550	100.550	-
Oliveira de Azeméis - Lugar de Porto de Vacas - 1 fração	126.750	126.750	-
Vila Nova de Famalicão - Lugar de Rato, Lote 2 - 1 fração	28.550	28.550	-
a transportar	14.409.928	14.409.928	-

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>14.409,928</i>	<i>14.409,928</i>	-
Paredes - Lugar de Santiago, n.º 147 - 1 fração	61.050	61.050	-
Lousã - Lugar de Sub-Vila - 1 fração	56.800	56.800	-
Ponte da Barca - Lugar de Travesso 2 - 1 fração	67.000	67.000	-
Guimarães - Lugar do Alto da Bandeira, Lote 1 - 1 fração	101.500	101.500	-
Felgueiras - Lugar do Calvário - 1 fração	168.200	168.200	-
Olveira de Azeméis - Lugar do Picoto, Lote 17 - Olveira Azeméis - 2 frações	62.250	62.250	-
Bragança - Lugar do Tombeirinho - 1 fração	70.000	70.000	-
Lousada - Rua S. Mamede 1888 - Lustosa - 1 fração	77.200	77.200	-
Vila do Conde - Macieira da Mata, Rua da Pimenta, n.º 11,15 - 1 fração	43.300	43.300	-
Lourinhã - Urbanização das Areias, Lote 5 - 1 fração	142.150	142.150	-
Sintra - Praceta à Rua Barão do Linho, CC Verde Sintra - 2 frações	9.295	9.295	-
Vila Franca de Xira - Praceta D. Álvaro Vaz de Almada, n.º 10 - 1 fração	55.800	55.800	-
Odvelas - Praceta da Quintinha, Lote Cc 4 - 1 fração	475.100	475.100	-
Barreiro - Praceta Ribeiro Sanches, n.º 11, Casquilhos - 1 fração	91.250	91.250	-
Coimbra - Quinta das Lágrimas, Lote 1 - 2 frações	128.000	128.000	-
Santarém - Quinta do Mocho, Lote 39 - 9 frações	1.266.000	1.266.000	-
Vila Pouca de Aguiar - Quinta do Sexo, Pedras Salgadas - 1 fração	83.500	83.500	-
Palmela - R. Fundadores do Airese, Loteamento Urbiares 119 - 1 fração	56.250	56.250	-
Moita - R. da Liberdade, n.º 46 - 1 fração	130.500	130.500	-
Palmela - R. de São Filipe, Lote 11 - Bloco A - 1 fração	73.750	73.750	-
Porto - R. do Miosóti, n.º 159 a 223 - 3 frações	24.950	24.950	-
Gondomar - R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalho de Baixo - 13 frações	231.350	231.350	-
Portimão - Rotunda do Vau, E.N. 124, Av. V6, Edifício Refúgio - 1 fração	74.000	74.000	-
Loures - Rua 1.º de Dezembro, n.º 10 - 1 fração	180.000	180.000	-
Barreiro - Rua 20 de Abril, n.º 21 - 1 fração	32.500	32.500	-
Vila do Conde - Rua 9 da Zona Industrial da Varziela, Lote 1 - 1 fração	1.249.550	1.249.550	-
Viseu - Rua Alexandre Herculano, n.º 247 - 1 fração	218.900	218.900	-
Odvelas - Rua Alexandre Herculano, 16 - 1 fração	65.109	65.109	-
Valongo - Rua António Pimenta Elias, n.º 276/296/308 - 1 fração	65.000	65.000	-
Maia - Rua Armindo Nogueira, n.º 71 - 1 fração	4.670	4.670	-
Olveira de Azeméis - Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto, n.º 25 - 2 frações	136.000	136.000	-
Vila Nova de Gaia - Rua Aureliano Lima, n.º 68 e 72 - 1 fração	57.550	57.550	-
Porto - Rua Calouste Gulbenkian, n.º 1 - 1 fração	340.350	340.350	-
Guimarães - Rua Camilo Castelo Branco - 1 fração	23.500	23.500	-
Barreiro - Rua Capitão Tenente Olveira e Carmo, n.º 10 - 2 frações	49.000	49.000	-
Lisboa - Rua Carlos da Maia, n.º 32 - 1 fração	88.168	88.168	-
Póvoa de Varzim - Rua Cidade de La Guardia, n.º 39 - 1 fração	33.650	33.650	-
Matosinhos - Rua Conde Alto Meanim, n.º 1197 - 1 fração	32.650	32.650	-
Alpiarça - Rua Conselheiro Figueiredo Leal, n.º 7 a 13 A - 4 frações	70.200	70.200	-
Porto - Rua Cooperativa de Pego Negro, n.º 111 - 1 fração	54.000	54.000	-
Guarda - Rua Coronel Ernesto Melo Antunes, n.º 15 - 1 fração	175.600	175.600	-
Cascais - Rua D. Afonso Henriques, n.º 217 - 2 frações	285.536	285.536	-
São João da Madeira - Rua D. Afonso Henriques, n.º 620 - 1 fração	10.200	10.200	-
Sintra - Rua D. Brites, n.º 9 - 1 fração	23.573	23.573	-
Barreiro - Rua D. João de Castro, n.º 99 - A - 1 fração	88.350	88.350	-
Vila Franca de Xira - Rua D. João I, n.º 4 - 1 fração	143.600	143.600	-
Marco de Canaveses - Rua da Avelosa - Lugar da Portelada - 1 fração	38.500	38.500	-
Vagos - Rua da Corredoura - 1 fração	38.600	38.600	-
Ílhavo - Rua da Escola Secundária, n.º 12 - Bloco 4 - 1 fração	44.550	44.550	-
Sintra - Rua da Esperança, n.º 20 - 1 fração	102.125	102.125	-
Figueira da Foz - Rua da Figueira da Foz, n.º 28 - 1 fração	348.300	348.300	-
Vale de Cambra - Rua da Granja - 2 frações	141.000	141.000	-
Paredes - Rua da Igreja Velha, n.º 71 - Edifício Souto Meio - 1 fração	54.750	54.750	-
Gondomar - Rua da Independência, n.º 285 - 1 fração	64.150	64.150	-
Santo Tirso - Rua da Indústria, n.º 70 - 1 fração	4.650	4.650	-
Santa Maria da Feira - Rua da Lagoinha de Trás, n.º 89 - 2 frações	122.750	122.750	-
Azambuja - Rua da Lavandeira, n.º 11 - 5 frações	427.350	427.350	-
Albufeira - Rua da Palmeira - Quinta da Bela Vista - 2 frações	45.450	45.450	-
Vila Nova de Gaia - Rua da Rasa, n.º 702 - 1 fração	160.000	160.000	-
Cascais - Rua da Ribeira dos Bogueiros, n.º 103 - 1 fração	221.767	221.767	-
Marinha Grande - Rua da Rodela, n.º 4 - 1 fração	30.150	30.150	-
Marinha Grande - Rua da Sede - 2 frações	30.450	30.450	-
Batalha - Rua da Zambujeira - Alcanadas - 2 frações	166.500	166.500	-
Santo Tirso - Rua das Festas, Zona Industrial da Poupal II - 5 frações	513.450	513.450	-
Sintra - Rua de Angola, n.º 24 - 1 fração	72.970	72.970	-
Évora - Rua de Évora, n.º 5 - 1 fração	43.500	43.500	-
Vila Nova de Gaia - Rua de Jorgim, n.º 50 e 66 - 7 frações	36.940	36.940	-
Guarda - Rua de Pina, n.º 50 - 1 fração	68.050	68.050	-
Vizela - Rua de Requeixos, n.º 108 - Bloco F - 4 frações	121.700	121.700	-
Guimarães - Rua de S. Gonçalo, n.º 319 - 8 frações	208.000	208.000	-
Guimarães - Rua de São Paio, n.º 220 - 1 fração	29.250	29.250	-
Seia - Rua de São Teotónio - 1 fração	4.850	4.850	-
Paredes - Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sous - 2 frações	76.150	76.150	-
Ribeira Grande - Rua Direita, n.º 22 - 1 fração	73.250	73.250	-
Matosinhos - Rua do Barroco - Cto. Emp. do Barroco, n.º 174 e 214 - 1 fração	226.850	226.850	-
Porto de Mós - Rua do Cabecinho, n.º 77 - 1 fração	89.700	89.700	-
<i>a transportar</i>	<i>24.992.480</i>	<i>24.992.480</i>	-

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'A' and a signature.






h-B-
P

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.

Nota 2 - Unidades de participação e capital do Fundo

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

S
A
P
m

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	128.388.330	-	(24.704.930)	-	-	-	103.683.400
Diferença em subscrições e resgates	26.004.604	-	7.752.598	-	-	-	33.757.202
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	(61.423.124)	-	-	-	(3.427.233)	-	(64.850.357)
Resultados do período	(3.427.233)	-	-	-	3.427.233	(1.620.986)	(1.620.986)
SOMA	89.542.576	-	(16.952.332)	-	-	(1.620.986)	70.969.259
N.º de unidades de participação	12.838.833	-	(2.470.493)				10.368.340
Valor unidade participação	6,9744	-	-				6,8448





SQUARE

Nota 3 – Ativos imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1 - IMOVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos											
1.1.1. Urbanizados											
Arrendados											
Portela das Maunças e Monho (Emp. Tennis Club Empr)	451	30-12-2013	128.500	15-07-2022	154.000	15-07-2022	155.900	154.950	Loures		Portugal
Não Arrendados											
Bom Retiro, Lote 80 - 2 frações	786	30-12-2013	761.080	11-02-2022	696.800	11-02-2022	795.400	746.100	Vila Franca de Xira		Portugal
Casal da Robala, São Julião	16.200	30-12-2013	944.250	11-02-2022	729.000	11-02-2022	737.000	733.000	Figueira da Foz		Portugal
Casal Pombeiro	736	28-03-2016	319.669	11-02-2022	276.000	11-02-2022	283.400	279.700	Azambuja		Portugal
Cavadinha	1.269	30-12-2013	26.690	15-07-2022	38.100	15-07-2022	38.200	38.150	Maia		Portugal
Costa do Agro	580	30-12-2013	26.890	15-07-2022	29.600	15-07-2022	30.100	29.850	Oliveira do Bairro		Portugal
Costa do Agro, Olã	774	30-12-2013	44.465	15-07-2022	38.900	15-07-2022	40.900	39.900	Oliveira do Bairro		Portugal
Estação à Farrapa, Lote 1	1.128	30-12-2013	82.103	11-02-2022	57.000	11-02-2022	59.400	58.200	Reguengos de Monsaraz		Portugal
Estação à Farrapa, Lote n.º 3	495	30-12-2013	45.799	11-02-2022	49.000	11-02-2022	51.000	50.000	Reguengos de Monsaraz		Portugal
Estr. Porta da Canoa, Couvelha, S/N	5.810	30-12-2013	66.670	11-02-2022	40.000	11-02-2022	45.000	42.500	Anadia		Portugal
Estrada Nacional n.º 267	11.340	30-12-2013	375.465	11-02-2022	155.000	11-02-2022	155.000	155.000	Monchique		Portugal
Estrada Nacional, n.º 206 - Lote 12	239	30-12-2013	42.022	02-12-2022	35.000	02-12-2022	35.900	35.450	Vila do Conde		Portugal
Estrada Nacional, n.º 206 - Lote 13	310	30-12-2013	41.355	02-12-2022	38.800	02-12-2022	42.900	40.850	Vila do Conde		Portugal
Estrada Nacional, n.º 206 - Lote 14	313	30-12-2013	41.589	11-02-2022	37.000	11-02-2022	42.000	39.500	Vila do Conde		Portugal
Estrada Nacional, n.º 206 - Lote 16	251	30-12-2013	42.058	11-02-2022	31.000	11-02-2022	36.000	33.500	Vila do Conde		Portugal
Lugar de Gaunde - 12 frações	1.700	30-12-2013	265.625	15-07-2022	220.000	15-07-2022	228.500	224.250	Guimarães		Portugal
Loteamento no Cruzamento de Pegões, Lote 36	333	30-12-2013	79.739	11-02-2022	77.000	11-02-2022	78.500	77.750	Montijo		Portugal
Lugar da Mourisca - São João da Madeira - 2 frações	615	30-12-2013	89.610	15-07-2022	74.800	15-07-2022	76.600	75.700	São João da Madeira		Portugal
Lugar das Leiras, Lote 47 e 79 - 2 frações	3.677	30-12-2014	346.531	11-02-2022	243.000	11-02-2022	262.000	252.500	Baão		Portugal
Lugar das Presas - Melres	125	28-12-2015	75.760	02-12-2022	91.560	02-12-2022	93.000	92.280	Gondomar		Portugal
Lugar de Chamistães - 2 frações	1.879	30-12-2013	723.961	15-07-2022	632.000	15-07-2022	745.000	688.500	Lousada		Portugal
Lugar de Chamistães, Lote n.º 1	999	30-12-2013	456.234	11-02-2022	480.000	11-02-2022	525.600	502.800	Lousada		Portugal
Lugar de Padrao - 5 frações	2.600	28-12-2015	691.270	15-07-2022	395.700	15-07-2022	456.000	425.850	Vila Nova de Famalicão		Portugal
Lugar do Picoto	8.000	30-12-2014	285.410	11-02-2022	195.000	11-02-2022	202.000	198.500	Oliveira de Azeméis		Portugal
Lugar do Sobral - Mozelos - 13 frações	3.731	30-12-2013	320.260	15-07-2022	291.600	15-07-2022	317.800	304.700	Santa Maria da Feira		Portugal
Quinta da Telheira Lote 24 - Paranhos	2.061	30-12-2013	117.530	11-02-2022	109.000	11-02-2022	112.000	110.500	Porto		Portugal
Possadouro e Póvoa da Raposa	150	30-12-2013	336.785	15-07-2022	237.000	15-07-2022	242.100	239.550	Águeda		Portugal
Qta. das Janelas Verdes, Lote n.º 2	2.275	30-12-2013	75.100	11-02-2022	65.000	11-02-2022	68.000	66.500	Elvas		Portugal
Qta. Nossa Sra. da Esperança	387	30-12-2013	65.300	11-02-2022	52.000	11-02-2022	56.000	54.000	Figueira da Foz		Portugal
Quinta do Espertum - Lote 3 - Covilhã	405	30-12-2013	156.850	11-02-2022	168.100	11-02-2022	170.000	169.050	Covilhã		Portugal
Quinta do Gradil, n.º 17	262	30-12-2013	27.401	11-02-2022	25.300	11-02-2022	26.000	25.650	Maia		Portugal
<i>a transportar</i>								5.984.730			



SQUARE

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

|--|



A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Continuação	
									Município	País
Transporte										
1.1.2. Não Urbanizados										
Arrendados										
Quinta do Vale de El-Rei - Mata do Bordalo	218.789	30-12-2013	111.595	11-02-2022	85.000	11-02-2022	87.500	86.250	Vila Nova de Foz Côa	Portugal
Não Arrendados										
Lugar da Quinta da Condeixa - Águas Frias	2.570	30-12-2013	79.350	15-07-2022	50.000	15-07-2022	51.000	50.500	Chaves	Portugal
Casal dos Aromas - Algarvas	69.840	30-12-2013	378.000	11-02-2022	430.700	11-02-2022	445.000	437.850	Tomar	Portugal
Balligoto - Sarge	3.440	30-12-2013	54.693	11-02-2022	51.000	11-02-2022	54.000	52.500	Torres Vedras	Portugal
Campo e Cavada de São Bartolomeu	5.700	30-12-2013	115.315	15-07-2022	52.700	15-07-2022	58.000	55.350	Valongo	Portugal
Cebolais de Cima, Laparras	12.500	30-12-2013	11.950	11-02-2022	10.000	11-02-2022	10.000	10.000	Castelo Branco	Portugal
D. Marnha	750	30-12-2013	3.800	11-02-2022	2.500	11-02-2022	2.630	2.565	Oliveira do Hospital	Portugal
Estrada de Santas	42.750	30-12-2013	1.246.400	11-02-2022	940.000	11-02-2022	984.000	962.000	Setúbal	Portugal
Lugar de Cimo da Vila	30.530	30-12-2013	144.800	11-02-2022	97.700	11-02-2022	106.900	102.300	Cinfães	Portugal
Lugar do Monte	2.900	30-12-2013	12.050	11-02-2022	10.300	11-02-2022	11.000	10.650	Ponte de Lima	Portugal
Ladeira - Arruda dos Psões	10.760	30-12-2013	4.850	11-02-2022	5.380	11-02-2022	5.400	5.390	Rio Maior	Portugal
Limites de Jeromelo	13.320	30-12-2013	160.500	11-02-2022	118.000	11-02-2022	126.800	122.400	Sobral de Monte Agraço	Portugal
Lugar da Ferrogenta - 2 frações	92.801	30-12-2013	2.440.918	11-02-2022	1.746.000	11-02-2022	1.907.000	1.826.500	Paredes	Portugal
Lugar da Balsa	38.000	30-12-2013	434.682	11-02-2022	320.000	11-02-2022	327.000	323.500	Paredes	Portugal
Lugar da Estercada	40	30-12-2013	22.835	11-02-2022	16.000	11-02-2022	16.000	16.000	Amarante	Portugal
Lugar do Outeiro ou Cerca - Abrigada	6.400	30-12-2013	241.100	11-02-2022	188.000	11-02-2022	196.200	192.100	Alenquer	Portugal
Lugar do Torno - Lousada	7.800	30-12-2013	35.960	11-02-2022	24.960	11-02-2022	28.000	26.480	Lousada	Portugal
Lugar do Vale - Adside	2.290	30-12-2013	16.275	11-02-2022	9.000	11-02-2022	9.200	9.100	Vouzela	Portugal
Lugar de Lombas - Ossela	1.300	30-12-2013	36.000	11-02-2022	31.000	11-02-2022	32.500	31.750	Oliveira de Azeitéis	Portugal
Outeiro Seco - Ribalta	8.950	30-12-2013	29.060	15-07-2022	56.000	15-07-2022	57.000	56.500	Chaves	Portugal
Poilo - Bornes de Aguar	100	30-12-2013	66.640	15-07-2022	63.000	15-07-2022	66.000	64.500	Vila Pouca de Aguar	Portugal
Portela - Pinheiro de Coja - 2 frações	23.110	30-12-2014	26.216	11-02-2022	26.700	11-02-2022	28.950	27.825	Tabua	Portugal
Reguengo Grande	3.774	28-12-2015	215.188	11-02-2022	158.100	11-02-2022	159.000	158.550	Lourinhã	Portugal
Rio da Caneira - Oliveira do Bairro	1.600	30-12-2013	16.895	15-07-2022	10.400	15-07-2022	10.600	10.500	Oliveira do Bairro	Portugal
Rua 30 de Junho	4.980	30-12-2013	33.250	11-02-2022	25.000	11-02-2022	25.400	25.200	Pombal	Portugal
Rua da Avelosa - Lugar da Portelada	3.500	30-12-2013	18.715	15-07-2022	12.300	15-07-2022	14.000	13.150	Marco de Canaveses	Portugal
Rua da Campanha, nº 137	10.980	28-12-2015	907.150	15-07-2022	269.000	15-07-2022	285.000	277.000	Gondomar	Portugal
Rua de Gonçalves de Castro, nº 714	703	30-12-2013	119.295	15-07-2022	97.000	15-07-2022	98.000	97.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Santa Catarina, nº 8 e 9	2.360	30-12-2013	8.700	15-07-2022	4.720	15-07-2022	5.000	4.860	Tomar	Portugal
Seada	900	30-12-2013	63.485	02-12-2022	47.000	02-12-2022	49.000	48.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Lugar de Nadas - Escapães	1.100	30-12-2013	37.680	15-07-2022	30.200	15-07-2022	35.200	32.700	Santa Maria da Feira	Portugal
Vale da Estrada	1.400	28-12-2016	472	11-02-2022	41.200	11-02-2022	42.000	41.600	Águeda	Portugal
Vale de Trás - Casais do Júlio	2.670	30-12-2013	87.600	11-02-2022	68.000	11-02-2022	70.000	69.000	Peniche	Portugal
Vale Praxis	320	30-12-2013	30.000	11-02-2022	27.000	11-02-2022	27.500	27.250	Torres Vedras	Portugal
Vigia	37.000	30-12-2013	34.700	11-02-2022	29.600	11-02-2022	29.600	29.600	Castelo Branco	Portugal
Vimioso - Chãs	227.400	30-12-2013	271.175	15-07-2022	157.000	15-07-2022	169.000	163.000	Vimioso	Portugal
a transportar								22.344.539		

Transporte

1.4. Construções Acabadas

1.4.1 Arrendadas

Habitação

Rua Mariana Coelho da Bernarda, Bloco A - 1.º Dto.	60	30-12-2013	37 650	22-04-2022	45 000	22-04-2022	53 000	49 000	Portugal
Avenida Padre Himalaia, n.º 17	88	30-12-2013	52 175	15-07-2022	86 000	15-07-2022	86 354	86 177	Portugal
Av. José Estevão, n.º 213	17	30-12-2013	7 160	15-07-2022	5 000	15-07-2022	5 900	5 450	Portugal
Impasse Ilha Graciosa, n.º 3	97	30-12-2013	63 888	15-07-2022	83 198	15-07-2022	88 000	85 599	Portugal
Praça José António Veríssimo, n.º 3	90	30-12-2013	83 792	15-07-2022	92 000	15-07-2022	95 000	93 500	Portugal
Praceta de São Pedro, n.º 3	106	30-12-2013	66 424	22-04-2022	92 000	22-04-2022	102 783	97 392	Portugal
R. Palmira Bastos, n.º 7	70	30-12-2013	32 945	11-02-2022	69 500	11-02-2022	71 000	70 250	Portugal
Rua 5 de Outubro, n.º 40	90	30-12-2013	65 850	15-07-2022	57 000	15-07-2022	58 700	57 850	Portugal
Rua da Liberdade, n.º 31	192	30-12-2013	91 050	09-06-2022	97 200	09-06-2022	99 800	98 500	Portugal
Rua das Amoras, n.º 106	92	30-12-2013	82 285	22-04-2022	97 800	22-04-2022	100 400	99 100	Portugal
Rua das Amoras, n.º 106	126	30-12-2013	108 829	20-06-2022	122 200	20-06-2022	123 100	122 650	Portugal
Rua das Papainhas, n.º 84	112	30-12-2013	66 239	15-07-2022	93 000	15-07-2022	95 800	94 400	Portugal
Rua de Angola, n.º 20	45	30-12-2013	32 690	15-07-2022	63 600	15-07-2022	67 000	65 300	Portugal
Rua de Ormuz, n.º 71	115	30-12-2013	71 303	20-06-2022	76 000	20-06-2022	77 000	76 500	Portugal
Rua Estrada Nova n.º 553	114	30-12-2013	60 019	15-07-2022	72 000	15-07-2022	74 200	73 100	Portugal
Rua José Régio, n.º 4	55	30-12-2013	43 950	15-07-2022	66 180	15-07-2022	72 000	69 090	Portugal
Rua Marquesa do Cadaval, n.º 65	82	30-12-2013	63 675	22-04-2022	69 000	22-04-2022	69 400	69 200	Portugal
Av. Candido Madureira, n.º 90 a 94	230	30-12-2013	279 850	15-07-2022	291 700	15-07-2022	298 000	294 850	Portugal
Avenida José da Silva Leite, n.º 148	307	30-12-2013	300 893	11-02-2022	319 000	11-02-2022	375 000	347 000	Portugal
Maceira da Mata, Rua da Pimenta, n.º 11,15	219	30-12-2013	49 656	15-07-2022	43 300	15-07-2022	43 300	43 300	Portugal
Urbanização das Areias, Lote 5	225	30-12-2013	141 756	15-07-2022	140 300	15-07-2022	144 000	142 150	Portugal
Rua D. Afonso Henriques, n.º 217	76	30-12-2013	87 790	15-07-2022	142 000	15-07-2022	149 663	145 832	Portugal
Rua D. João I, n.º 4	135	30-12-2013	146 176	15-07-2022	142 000	15-07-2022	145 200	143 600	Portugal
Rua da Escola Secundária, n.º 12 - Bloco 4	78	30-12-2013	42 600	15-07-2022	43 000	15-07-2022	46 100	44 550	Portugal
Rua da Esperança, n.º 20	115	30-08-2016	79 854	15-07-2022	99 250	15-07-2022	105 000	102 125	Portugal
Rua da Ribeira dos Bogueiros, n.º 103	105	30-12-2013	207 680	15-07-2022	215 000	15-07-2022	228 534	221 767	Portugal
Rua da Sede	101	30-12-2013	16 950	15-07-2022	15 300	15-07-2022	15 500	15 400	Portugal
Rua de Angola, n.º 24	75	30-12-2013	46 483	20-06-2022	69 000	20-06-2022	76 940	72 970	Portugal
Rua do Ferral, Lote 3	201	30-12-2013	147 700	15-07-2022	132 000	15-07-2022	137 000	134 500	Portugal
Rua do Vale Formoso, n.º 88	100	30-12-2013	57 300	15-07-2022	89 600	15-07-2022	92 900	91 250	Portugal
Rua dos Miosóts, n.ºs 279, 301, 341	984	30-12-2013	9 630	15-07-2022	8 000	15-07-2022	9 300	8 650	Portugal
Rua Dr. Coutinho Pais, n.º 29	103	30-12-2014	94 585	15-07-2022	115 165	15-07-2022	119 000	117 083	Portugal
Travessa da Poça da Barca, n.º 81	82	30-12-2013	65 435	15-07-2022	58 400	15-07-2022	61 500	59 950	Portugal
a transportar								25 642 573	



SQUARE

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

				Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
										Área (m²)	Pais
Comércio	Av. Bombeiros Voluntários de Rebordosa, n.º 356 - 2 frações Av. Creche Pedro Folque, n.º 15 Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - 3 frações Calçada das Lages A - Av. Afonso III Estrada Municipal ou Penedo Caído - 2 frações Rua Bartolomeu da Costa, n.º 27 a 29 Rua Inês de Castro, 17 A, 17 C, Ed. Trade Center - 2 frações Rua Marquesa do Cadaval, n.º 120 Urbanização do Salgueiral, Lote 103 Alto da Relvinha, Lote 3 Zona Industrial de Espinho - Silvalde Av. 5 de Outubro, n.º 13 Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31 Av. Luísa Todi, n.º 279 - 2 frações Av. Miguel Bombarda, n.º 39 Av. Dr. Lourenço Peixinho n.º 144 e 144-A Avenida Infante D. Henrique, n.º 89 Casal Sto André,Rua José Cardoso Pires, n.º 2 Edifício Refúgio, Bloco-B Rotunda do Vau Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala Rua Manuel Almeida Passos, n.º 32 e 3 - A Largo das Hortas, n.º 228 Lugar de Boqueiro (Zona Industrial), Lote 1 Lugar de Dume - Lamas Lugar de Mozes, n.º 75 R. Fundadores do Airense, Loteamento Urbanres 119 R. de São Filipe, Lote 11 - Bloco A Rua 9 da Zona Industrial da Varziela, Lote 1 Rua António Pimenta Elias, n.º 276/296/308 Rua Calouste Gulbenkan, n.º 1 Rua Camilo Castelo Branco Rua Carlos da Maia, n.º 32 Rua Cidade de La Guardia, n.º 39 Rua D. Afonso Henriques, n.º 217	303	30-12-2013	137,421	15-07-2022	144,000	15-07-2022	154,800	149,400	Portugal	Paredes
		61	30-12-2013	36,180	15-07-2022	42,000	15-07-2022	44,182	43,091	Portugal	Sintra
		31,200	30-12-2013	84,755	15-07-2022	100,600	15-07-2022	102,400	101,500	Portugal	Valença
		40	30-12-2013	81,250	15-07-2022	189,900	15-07-2022	193,000	191,450	Portugal	Leboa
		173	30-12-2013	67,300	15-07-2022	60,000	15-07-2022	62,000	61,000	Portugal	Fundão
		35	30-12-2013	38,625	15-07-2022	89,000	15-07-2022	101,099	95,050	Portugal	Leboa
		101	30-12-2013	97,343	15-07-2022	91,575	15-07-2022	92,389	91,982	Portugal	Amadora
		68	30-12-2013	44,257	15-07-2022	39,000	15-07-2022	41,800	40,400	Portugal	Gondomar
		99	30-12-2013	9,400	11-02-2022	17,000	11-02-2022	17,000	17,000	Portugal	Gumaraães
		109	30-12-2013	71,700	15-07-2022	68,400	15-07-2022	69,700	69,050	Portugal	Coimbra
		1,440	30-12-2013	715,810	11-02-2022	577,100	11-02-2022	683,500	630,300	Portugal	Espinho
		368	30-12-2013	406,050	15-07-2022	291,000	15-07-2022	293,000	292,000	Portugal	Aveiro
		121	30-12-2013	243,410	15-07-2022	163,300	15-07-2022	167,500	165,400	Portugal	Santa Maria da Feira
		51	30-12-2013	53,346	11-02-2022	46,300	11-02-2022	46,800	46,550	Portugal	Setúbal
		178	30-12-2013	161,002	15-07-2022	138,667	15-07-2022	152,000	145,334	Portugal	Amadora
		55	30-12-2013	38,000	11-02-2022	33,400	11-02-2022	35,500	34,450	Portugal	Aveiro
		277	30-12-2013	507,470	11-02-2022	295,500	11-02-2022	301,500	298,500	Portugal	Viseu
		2,250	29-09-2020	1,200,000	15-07-2022	1,231,000	15-07-2022	1,241,600	1,236,300	Portugal	Loures
		110	30-12-2013	67,268	15-07-2022	63,000	15-07-2022	63,000	63,000	Portugal	Portimão
		121	30-12-2013	76,240	15-07-2022	72,000	15-07-2022	74,000	73,000	Portugal	Ovar
		728	30-12-2013	342,600	11-02-2022	290,600	11-02-2022	302,100	296,350	Portugal	Figueira da Foz
		175	30-12-2013	96,375	15-07-2022	89,000	15-07-2022	98,100	93,550	Portugal	Braga
		45	30-12-2013	25,975	15-07-2022	26,000	15-07-2022	27,000	26,500	Portugal	Gumaraães
		3,630	30-12-2013	847,500	15-07-2022	592,900	15-07-2022	603,000	597,950	Portugal	Miranda do Corvo
		375	30-12-2013	150,980	15-07-2022	121,000	15-07-2022	123,000	122,000	Portugal	Braga
		62	30-12-2013	42,310	15-07-2022	34,400	15-07-2022	38,000	36,200	Portugal	Amanar
		100	30-12-2013	51,940	11-02-2022	55,000	11-02-2022	57,500	56,250	Portugal	Palmela
		720	30-12-2013	79,825	11-02-2022	72,500	11-02-2022	75,000	73,750	Portugal	Palmela
		2,410	30-12-2013	1,469,855	15-07-2022	1,217,600	15-07-2022	1,281,500	1,249,550	Portugal	Vila do Conde
		103	30-12-2013	56,153	11-02-2022	65,000	11-02-2022	65,000	65,000	Portugal	Valongo
		333	30-12-2013	435,735	15-07-2022	340,000	15-07-2022	340,700	340,350	Portugal	Porto
		31	30-12-2014	29,070	11-02-2022	23,000	11-02-2022	24,000	23,500	Portugal	Gumaraães
		60	30-12-2013	92,000	15-07-2022	83,000	15-07-2022	93,336	88,168	Portugal	Leboa
		110	30-12-2013	35,160	15-07-2022	31,300	15-07-2022	36,000	33,650	Portugal	Póvoa de Varzim
		176	30-12-2013	141,536	15-07-2022	135,000	15-07-2022	144,408	139,704	Portugal	Cascais
a transportar										32,729,801	

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

								Continuação	
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Localização	
								Município	País
Transporte									
Rua D. Brites, n.º 9	30	30-12-2013	23.000	15-07-2022	22.145	15-07-2022	25.000	Sintra	Portugal
Rua da Figueira da Foz, n.º 28	1.244	30-12-2013	393.400	11-02-2022	348.300	11-02-2022	348.300	Figueira da Foz	Portugal
Rua da Granja - 2 frações	4.568	30-12-2013	192.240	11-02-2022	136.000	11-02-2022	146.000	Vale de Cambra	Portugal
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupia II	1.500	30-12-2013	611.513	11-02-2022	490.300	11-02-2022	511.400	Santo Tirso	Portugal
Rua de São Paio, n.º 220	58	22-10-2018	31.452	15-07-2022	27.200	15-07-2022	31.300	Guimarães	Portugal
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sous	84	30-12-2013	42.540	15-07-2022	33.900	15-07-2022	40.300	Paredes	Portugal
Rua do Campo Alegre, 46	43	30-12-2013	27.895	15-07-2022	21.200	15-07-2022	22.700	Porto	Portugal
Rua Elias Moreira Neto	100	30-12-2013	140.057	15-07-2022	95.100	15-07-2022	110.000	Paredes	Portugal
Rua Ernesto Veiga de Oliveira, n.º 15 B	90	30-12-2013	103.880	11-02-2022	81.000	11-02-2022	81.000	Almada	Portugal
Rua Infanta 16, n.º 115	185	30-12-2013	208.000	15-07-2022	178.850	15-07-2022	188.000	Leboa	Portugal
Rua José Cardoso Pires, n.º 3, 3A, 3B, 3C e 3D	74	30-12-2013	81.463	11-02-2022	67.000	11-02-2022	70.000	Barreiro	Portugal
Vale do Alecrim	281	30-12-2013	125.895	11-02-2022	117.000	11-02-2022	119.000	Palmela	Portugal
Zona Industrial da Poupia - Santo Tirso	1.360	30-12-2013	573.394	11-02-2022	380.000	11-02-2022	414.000	Santo Tirso	Portugal
E.N. 10, Km 42 - Vale Cerejeira - 6 frações	1.534	30-07-2015	1.649.990	15-07-2022	1.133.000	15-07-2022	1.175.000	Setúbal	Portugal
Serviços									
Lugar de Pinheiro Novo	637	30-12-2013	224.995	15-07-2022	200.700	15-07-2022	213.000	Lousada	Portugal
Av. Agostinho Ribeiro, n.º 171	54	30-12-2013	46.630	15-07-2022	38.300	15-07-2022	40.200	Felgueiras	Portugal
Avenida Alcaldes de Faria, n.º 397	47	30-12-2013	43.680	15-07-2022	35.000	15-07-2022	35.000	Barcelos	Portugal
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala	1.407	30-12-2013	699.950	11-02-2022	495.000	11-02-2022	515.000	Figueira da Foz	Portugal
Rua de S. Gonçalo, n.º 319 - 8 frações	362	30-12-2013	236.910	11-02-2022	202.000	11-02-2022	214.000	Guimarães	Portugal
Rua Luis de Camões, n.º 43 e 43 A	263	30-12-2013	137.348	11-02-2022	134.000	11-02-2022	136.500	Seixal	Portugal
Av. das Comunidades V3, Ed. Jardins da Rocha	373	25-02-2015	645.263	15-07-2022	471.000	15-07-2022	474.000	Portimão	Portugal
E.N. 10, Km 42 - Vale Cerejeira	797	30-07-2015	646.121	15-07-2022	399.000	15-07-2022	424.000	Setúbal	Portugal
Zona Industrial II, Lote 37/38/39	1.451	30-07-2015	684.942	15-07-2022	588.000	15-07-2022	596.000	Penafiel	Portugal
Industrial									
Lugar de Rato, Lote 2	91	30-12-2013	23.430	11-02-2022	26.800	11-02-2022	30.300	Vila Nova de Famalicão	Portugal
Rua do Barroco - Cto. Emp. do Barroco, n.º 174 e 214	1.043	30-12-2013	214.655	15-07-2022	209.500	15-07-2022	244.200	Matosinhos	Portugal
Outros									
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupia II - 4 frações	52	30-12-2013	10.430	11-02-2022	12.000	11-02-2022	13.200	Santo Tirso	Portugal
Zona Industrial da Poupia - Santo Tirso - 7 frações	87	30-12-2013	18.253	11-02-2022	24.500	11-02-2022	24.500	Ovar	Portugal
1.4.2 Não Arrendadas									
Habituação									
Rua Antero de Quental, n.º 12	97	30-12-2013	71.498	11-02-2022	85.000	11-02-2022	85.500	Palmela	Portugal
Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28	150	30-12-2013	79.200	15-07-2022	71.000	15-07-2022	72.000	Campo Maior	Portugal
Morada Lugar do Ribeiro, Gólaes	87	30-12-2013	37.835	11-02-2022	30.000	11-02-2022	35.000	Fafe	Portugal
Amarelos - Sarnadas de Rodão	441	21-12-2017	102.140	11-02-2022	105.000	11-02-2022	105.600	Vila Velha de Rodão	Portugal
a transportar							391.28.698		



A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

										Continuação	
										Valor	Localização
										do Imóvel	Município
										39128698	
Transporte											
	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2				
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico - 11 frações	50	27-03-2017	12.311	11-02-2022	15.300	11-02-2022	16.200	15.750	Valença	Portugal	
Canada do Caldeira, nº 38	142	30-12-2013	110.345	15-07-2022	132.000	15-07-2022	136.550	134.275	Vila Praia da Vitória	Portugal	
Estrada da Beira, EN. 17, nº 35	151	28-12-2015	69.208	11-02-2022	59.500	11-02-2022	69.000	64.250	Oliveira do Hospital	Portugal	
Rua do Espírito Santo, nº 42 A	43	30-08-2016	41.470	15-07-2022	32.250	15-07-2022	37.000	34.625	Ponta Delgada	Portugal	
Rua do Vigário Geral, nº 23	286	30-12-2014	54.925	15-07-2022	229.000	15-07-2022	257.778	243.389	Ponta Delgada	Portugal	
Rua 15, Lote 125	24	30-12-2013	20.825	11-02-2022	9.000	11-02-2022	10.000	9.500	Vagos	Portugal	
Lomba do Carro, nº 59	214	30-12-2013	130.885	15-07-2022	93.000	15-07-2022	107.100	100.050	Povoação	Portugal	
Loteamento Rica Fé, nº 71	13	30-12-2014	4.363	15-07-2022	4.500	15-07-2022	4.800	4.650	Bragança	Portugal	
Lugar de Bolfeta	367	29-09-2017	285.833	15-07-2022	239.000	15-07-2022	241.000	240.000	Oliveira de Azeméis	Portugal	
Lugar de Mourisca	84	30-12-2013	54.500	15-07-2022	41.800	15-07-2022	44.800	43.300	São João da Madeira	Portugal	
Lugar de Porto de Vacas	290	30-12-2014	164.667	15-07-2022	126.000	15-07-2022	127.500	126.750	Oliveira de Azeméis	Portugal	
Lugar de Travesso 2	320	30-12-2014	77.145	15-07-2022	66.000	15-07-2022	68.000	67.000	Ponte da Barca	Portugal	
Lugar do Calvário	232	30-12-2013	148.487	15-07-2022	156.000	15-07-2022	180.400	168.200	Felgueiras	Portugal	
Rua S. Mamede 1888 - Lustosa	158	30-12-2013	71.492	22-04-2022	76.000	22-04-2022	78.400	77.200	Lousada	Portugal	
Quinta do Mocho - 9 frações	951	30-12-2013	1.444.187	15-07-2022	1.181.000	15-07-2022	1.351.000	1.266.000	Santarém	Portugal	
R. do Miosóts, nº 159 a 223 - 3 frações	67	30-12-2013	28.115	15-07-2022	24.000	15-07-2022	25.900	24.950	Porto	Portugal	
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo	13	30-12-2013	4.594	15-07-2022	4.000	15-07-2022	4.700	4.350	Gondomar	Portugal	
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo	16	30-12-2013	5.798	15-07-2022	4.400	15-07-2022	4.700	4.550	Gondomar	Portugal	
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo	18	30-12-2013	6.417	15-07-2022	4.400	15-07-2022	4.700	4.550	Gondomar	Portugal	
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo	13	30-12-2013	4.594	15-07-2022	4.000	15-07-2022	4.700	4.350	Gondomar	Portugal	
Rua Armindo Nogueira, nº 71	11	30-12-2013	4.688	15-07-2022	4.540	15-07-2022	4.800	4.670	Maia	Portugal	
Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto, nº 25 - 2 frações	1.228	30-12-2013	115.120	15-07-2022	134.000	15-07-2022	138.000	136.000	Oliveira de Azeméis	Portugal	
Rua da Avelosa - Lugar da Portelada	130	30-12-2013	49.858	15-07-2022	36.000	15-07-2022	41.000	38.500	Marco de Canaveses	Portugal	
Rua da Corredoura	100	30-12-2014	139.514	11-02-2022	38.200	11-02-2022	39.000	38.600	Vagos	Portugal	
Rua da Independência, nº 285	148	28-12-2015	59.842	15-07-2022	59.000	15-07-2022	69.300	64.150	Gondomar	Portugal	
Rua da Indústria, nº 70 - T	17	29-09-2017	6.893	11-02-2022	4.300	11-02-2022	5.000	4.650	Santo Tirso	Portugal	
Rua da Lavandeira, nº 11	651	30-12-2013	251.489	15-07-2022	249.000	15-07-2022	250.800	249.900	Azambuja	Portugal	
Rua da Rodela, nº 4	53	27-03-2017	38.913	15-07-2022	30.000	15-07-2022	30.300	30.150	Marinha Grande	Portugal	
Rua da Sede	97	30-12-2013	16.950	15-07-2022	14.600	15-07-2022	15.500	15.050	Marinha Grande	Portugal	
Rua de Évora, nº 5	92	30-12-2013	50.985	20-06-2022	43.000	20-06-2022	44.000	43.500	Évora	Portugal	
Rua de Jorgim, nº 50 e 66 - 5 frações	83	30-12-2013	29.248	11-02-2022	25.600	11-02-2022	28.200	26.900	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Rua de Jorgim, nº 50 e 66 - 2 frações	42	30-12-2013	11.215	15-07-2022	9.980	15-07-2022	10.100	10.040	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Rua de Pina, nº 50	404	29-09-2017	83.050	15-07-2022	65.100	15-07-2022	71.000	68.050	Guarda	Portugal	
Rua de Requeixos, nº 108 - Bloco F - 4 frações	294	30-12-2013	110.110	02-12-2022	117.200	02-12-2022	126.200	121.700	Vizela	Portugal	
Rua de São Teotónio	13	28-03-2016	7.371	11-02-2022	4.700	11-02-2022	5.000	4.850	Seia	Portugal	
Rua Direita, nº 22	160	28-12-2016	106.981	15-07-2022	70.500	15-07-2022	76.000	73.250	Ribeira Grande	Portugal	
a transportar										42.696.347	



SQUARE

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação	
								Localização	País
Transporte									
Rua do Condestável - 1 fração	36	30-12-2014	41.695	11-02-2022	26.800	11-02-2022	31.500	São João da Madeira	Portugal
Rua do Condestável - 1 fração	221	07-12-2017	271.480	15-07-2022	242.600	15-07-2022	258.900	São João da Madeira	Portugal
Rua do Rosário, nº 22	119	30-12-2013	112.240	15-07-2022	62.000	15-07-2022	74.237	Ribeira Grande	Portugal
Rua do Salão Frio, nº 18 - Chale Maria Vitória	290	30-12-2013	103.000	15-07-2022	91.000	15-07-2022	94.000	Portalegre	Portugal
Rua dos Miosóts, nºs 279, 301, 341	26	30-12-2013	9.630	15-07-2022	8.000	15-07-2022	8.200	Porto	Portugal
Rua Dr. Renato Araújo, nº 347 - Edifício Laranjeira	13	30-12-2013	4.200	11-02-2022	4.500	11-02-2022	5.000	São João da Madeira	Portugal
Rua Escola Vila Chã - 10 frações	110	30-12-2014	30.704	15-07-2022	35.000	15-07-2022	35.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua Esplanada da Fonte das Negras, nº 28 C	156	30-12-2013	35.400	15-07-2022	26.000	15-07-2022	29.000	Campo Maior	Portugal
Rua General Morais Sarmento, nº 17	127	30-12-2013	77.526	15-07-2022	74.000	15-07-2022	74.000	Beja	Portugal
Rua José Teixeira de Castro, Lote 78 - 5 frações	79	30-12-2013	21.350	15-07-2022	23.500	15-07-2022	23.950	Vila Real	Portugal
Rua La Reole, nº 6 e 16	12	30-12-2013	4.225	11-02-2022	4.200	11-02-2022	4.300	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua Professor Cândido, nº 26	108	30-12-2014	51.315	15-07-2022	24.000	15-07-2022	25.000	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Santa Catarina, nº 8 e 9	240	30-12-2013	57.500	15-07-2022	49.800	15-07-2022	54.000	Tomar	Portugal
Terreininho das Peças, nº 3	60	30-12-2013	40.405	15-07-2022	29.400	15-07-2022	30.000	Beja	Portugal
Travessa da Rua das Hortinhas, nº 6 e 8	120	30-12-2013	31.150	15-07-2022	30.000	15-07-2022	31.800	Marmha Grande	Portugal
Urbanização das Leiras, Lote 80, Bloco A - 2 frações	230	30-12-2013	143.811	15-07-2022	144.000	15-07-2022	166.600	Baão	Portugal
Urbanização Quinta da Formiga, Lote 2	13	30-12-2013	5.660	15-07-2022	4.500	15-07-2022	4.500	Barcelos	Portugal
Vale de Ana Justa, na Estrada Principal	630	30-12-2013	252.000	11-02-2022	185.600	11-02-2022	186.000	Penacova	Portugal
Comercio									
Aldeia de Joanes, E.N. 343, nº 19	81	30-12-2013	32.650	15-07-2022	23.000	15-07-2022	27.000	Fundão	Portugal
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - 47 frações	488.800	30-12-2013	637.810	15-07-2022	612.300	15-07-2022	632.000	Valença	Portugal
Lourosa, Centro Comercial Chafanz	44	30-12-2013	8.710	15-07-2022	11.500	15-07-2022	12.300	Santa Maria da Feira	Portugal
Rua da Mata, nº 921	42	30-12-2013	16.085	09-06-2022	13.600	09-06-2022	14.700	Santa Maria da Feira	Portugal
Urbanização da Cascalheira, Lote 11	44	30-12-2013	36.300	11-02-2022	32.500	11-02-2022	34.000	Leiria	Portugal
Abrancalha de Baixo, Rua do Rodrigo e Rua N. S. Fátima	123	30-12-2014	36.627	11-02-2022	31.000	11-02-2022	35.300	Abrantes	Portugal
Rua dos Bugalhas - Pisco	2.399	30-12-2013	321.100	11-02-2022	305.100	11-02-2022	324.000	Mangualde	Portugal
Av. Benjamim Araújo, nº 229	54	30-12-2013	27.980	15-07-2022	18.200	15-07-2022	20.700	São João da Madeira	Portugal
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, nº 29 e 31	123	30-12-2013	178.845	15-07-2022	125.200	15-07-2022	128.100	Santa Maria da Feira	Portugal
Av. João de Deus, nº 27	497	30-12-2013	327.350	11-02-2022	260.000	11-02-2022	264.000	Cartaxo	Portugal
Av. Luísa Todi, nº 279 - 2 frações	42	30-12-2013	39.931	11-02-2022	40.900	11-02-2022	42.900	Setúbal	Portugal
Av. Maria Lamas, nº 12 - 3 frações	208	28-12-2016	166.791	02-12-2022	160.500	02-12-2022	162.000	Sintra	Portugal
Av. Mov. das Forças Armadas, nº 35 - CC Fontedeira	70	30-12-2013	76.350	11-02-2022	64.000	11-02-2022	67.000	Portalegre	Portugal
Av. S. Miguel, nº 102	105	28-12-2015	189.400	15-07-2022	138.000	15-07-2022	141.000	Guarda	Portugal
Av. Dr. Lourenço Peixinho nº 144 e 144-A - 3 frações	35	30-12-2013	36.010	11-02-2022	24.200	11-02-2022	25.100	Aveiro	Portugal
Avenida Abade de Baçal, nº 45	73	30-12-2013	101.580	11-02-2022	61.000	11-02-2022	68.000	Bragança	Portugal
Avenida Joaquim Lino dos Reis, Lotes 132 e 133	52	30-12-2013	43.603	11-02-2022	36.000	11-02-2022	36.000	Palmela	Portugal
a transportar							45.792.341		

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

Identificação	Descrição	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Localização		País	Continuação
									Município	Município		
Transporte												
Avenida V3, nº 213		175	30-12-2014	82.271	15-07-2022	61.000	15-07-2022	63.000	62.000	Portimão	Portugal	
C. Grossista de Alb. A Velha, Rua Vista Alegre 203		91	30-12-2013	25.860	11-02-2022	16.800	11-02-2022	16.800	16.800	Albergaria-a-Velha	Portugal	
C. C. Almada Av. 25 de Abril, nº 48 a 50-B		15	30-12-2013	10.728	11-02-2022	11.000	11-02-2022	11.400	11.200	Almada	Portugal	
Caminho da Carvalha de Baixo, nº 63, 77 - 1 fração		264	30-12-2013	105.100	11-02-2022	92.400	11-02-2022	96.000	94.200	Gondomar	Portugal	
Caminho da Carvalha de Baixo, nº 63, 77 - 1 fração		245	30-12-2013	99.715	02-12-2022	85.000	02-12-2022	92.000	88.500	Gondomar	Portugal	
Rua Sto. de Santo Amaro, Bloco B - Candoso		191	30-12-2013	86.085	15-07-2022	74.000	15-07-2022	76.000	75.000	Gumaraes	Portugal	
Casal dos Tomazes		145	30-12-2013	90.400	11-02-2022	73.000	11-02-2022	75.600	74.300	Tomar	Portugal	
Centro Comercial Maringá		46	30-12-2013	49.100	11-02-2022	43.800	11-02-2022	46.000	44.900	Leiria	Portugal	
Rua de Gandra, nº 182-184-188		23	30-12-2013	155.838	15-07-2022	97.200	15-07-2022	98.300	97.750	Valongo	Portugal	
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala - 10 frações		2.341	30-12-2013	943.900	11-02-2022	697.700	11-02-2022	708.800	703.250	Figueira da Foz	Portugal	
Jardim dos Forcados Amad. de Azambuja, nº 5		252	12-05-2016	343.829	11-02-2022	236.000	11-02-2022	250.000	243.000	Azambuja	Portugal	
Largo da Feira, nº 5		96	30-12-2013	66.430	11-02-2022	55.000	11-02-2022	56.000	55.500	Aljustrel	Portugal	
Largo do Tomberinho e Rua Dr. António Cajjal		52	30-12-2013	46.420	11-02-2022	42.000	11-02-2022	42.000	42.000	Bragança	Portugal	
Av. 1.º de Maio, Km 803 - Loureira		288	30-12-2013	131.265	15-07-2022	91.000	15-07-2022	91.600	91.300	Vila Verde	Portugal	
Lugar da Canveta, nº 117		116	30-12-2013	66.250	15-07-2022	53.200	15-07-2022	55.000	54.100	Figueira da Foz	Portugal	
Lugar da Igreja, Lote1		757	30-12-2013	60.840	11-02-2022	52.700	11-02-2022	54.700	53.700	Oliveira de Azeis	Portugal	
Lugar de Arcos		725	30-12-2013	141.425	11-02-2022	102.000	11-02-2022	107.300	104.650	Anadia	Portugal	
Lugar de Espinheira		1.590	30-08-2016	266.350	15-07-2022	215.000	15-07-2022	218.000	216.500	Oliveira de Azeis	Portugal	
Lugar de Mata de Rande		98	28-12-2015	37.076	11-02-2022	41.400	11-02-2022	42.900	42.150	Felgueiras	Portugal	
Lugar de Mozes, nº 75 - D		48	30-12-2013	38.465	11-02-2022	28.600	11-02-2022	29.000	28.800	Armamar	Portugal	
Lugar de Mozes, nº 75 - F		60	30-12-2013	47.260	15-07-2022	35.100	15-07-2022	36.000	35.550	Armamar	Portugal	
Lugar de Santiago, nº 147		103	30-12-2013	47.982	11-02-2022	57.100	11-02-2022	65.000	61.050	Paredes	Portugal	
Lugar de Sub-Vila		118	30-12-2013	95.500	11-02-2022	56.600	11-02-2022	57.000	56.800	Lousã	Portugal	
Lugar do Alto da Bandeira, Lote 1		108	25-01-2019	130.000	15-07-2022	96.000	15-07-2022	107.000	101.500	Gumaraes	Portugal	
Lugar do Picoto, Lote 17 - Oliveira Azeis - 2 frações		138	30-12-2013	65.405	11-02-2022	62.000	11-02-2022	62.500	62.250	Oliveira de Azeis	Portugal	
Lugar do Tomberinho		293	30-12-2013	101.200	11-02-2022	70.000	11-02-2022	70.000	70.000	Bragança	Portugal	
Praceta à Rua Barão do Linho, CC Verde Sintra - 2 frações		37	30-12-2013	6.854	11-02-2022	8.590	11-02-2022	10.000	9.295	Sintra	Portugal	
Praceta D. Álvaro Vaz de Almada, nº 10		72	30-12-2013	54.080	15-07-2022	55.600	15-07-2022	56.000	55.800	Vila Franca de Xira	Portugal	
Praceta da Quintinha, Lote Cc 4		1.981	30-12-2013	551.698	15-07-2022	465.000	15-07-2022	485.200	475.100	Odivelas	Portugal	
Praceta Ribeiro Sanches, nº 11, Casquilhos		300	28-12-2015	103.958	11-02-2022	89.000	11-02-2022	93.500	91.250	Barreiro	Portugal	
Quinta das Lágrimas, Lote 1 - A		47	30-12-2013	90.800	11-02-2022	56.800	11-02-2022	65.800	61.300	Coimbra	Portugal	
Quinta das Lágrimas, Lote 1 - B		51	30-12-2013	95.750	15-07-2022	62.000	15-07-2022	71.400	66.700	Coimbra	Portugal	
Quinta do Sewo, Pedras Salgadas		3.400	30-12-2013	129.325	15-07-2022	81.000	15-07-2022	86.000	83.500	Vila Pouca de Aguiar	Portugal	
R. da Liberdade, nº 46		257	30-12-2013	132.188	11-02-2022	129.000	11-02-2022	132.000	130.500	Moita	Portugal	
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo - 3 frações		183	30-12-2013	105.227	11-02-2022	91.400	11-02-2022	97.300	94.350	Gondomar	Portugal	
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo - 6 frações		214	30-12-2013	133.279	02-12-2022	117.600	02-12-2022	120.800	119.200	Gondomar	Portugal	
a transportar										49.566,086		



A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Continuação	
								Localização	País
Transporte									
Rotunda do Vau, EN. 124, Av. V6, Edifício Refúgio	138	30-12-2013	101.825	15-07-2022	72.000	15-07-2022	76.000	Portimão	Portugal
Rua 1.º de Dezembro, nº 10	360	30-12-2013	214.200	15-07-2022	180.000	15-07-2022	180.000	Loures	Portugal
Rua 20 de Abril, nº 21	34	30-08-2016	48.531	02-12-2022	32.000	02-12-2022	33.000	Barreiro	Portugal
Rua Alexandre Herculano, nº 247	197	30-12-2013	337.100	11-02-2022	217.600	11-02-2022	220.200	Viseu	Portugal
Rua Alexandre Herculano, 16	160	30-12-2013	65.600	11-02-2022	64.000	11-02-2022	66.218	Odivelas	Portugal
Rua Capitão Tenente Oliveira e Carmo, nº 10 - 2 frações	100	30-12-2013	39.635	11-02-2022	48.000	11-02-2022	50.000	Barreiro	Portugal
Rua Conde Alto Mearim, nº 1197	36	30-12-2014	42.499	02-12-2022	32.100	02-12-2022	33.200	Matosinhos	Portugal
Rua Conselheiro Figueiredo Leal, nº 7 a 13 A - 4 frações	154	30-12-2013	81.850	11-02-2022	67.300	11-02-2022	73.100	Alpiarça	Portugal
Rua Cooperativa de Pego Negro, nº 111	558	30-12-2013	62.360	11-02-2022	52.000	11-02-2022	56.000	Porto	Portugal
Rua Coronel Ernesto Melo Antunes, nº 15	278	30-12-2013	200.045	15-07-2022	168.200	15-07-2022	183.000	Guarda	Portugal
Rua D. Afonso Henriques, nº 620	26	30-12-2013	13.365	15-07-2022	10.000	15-07-2022	10.400	São João da Madeira	Portugal
Rua D. João de Castro, nº 99 - A	97	28-12-2015	127.074	11-02-2022	87.000	11-02-2022	89.700	Barreiro	Portugal
Rua da Igreja Velha, nº 71 - Edifício Souto Meio	299	30-12-2013	52.015	11-02-2022	50.700	11-02-2022	58.800	Paredes	Portugal
Rua da Lagoinha de Trás, nº 89 - 2 frações	335	30-12-2013	143.815	15-07-2022	120.200	15-07-2022	125.300	Santa Maria da Feira	Portugal
Rua da Lavandeira, nº 11 - 4 frações	212	30-12-2013	232.482	15-07-2022	171.000	15-07-2022	183.900	Azambuja	Portugal
Rua da Palmeira - Quinta da Bela Vista - 2 frações	56	30-12-2013	54.315	15-07-2022	45.000	15-07-2022	45.900	Albufeira	Portugal
Rua da Rasa, nº 702	177	30-12-2013	212.148	15-07-2022	159.000	15-07-2022	161.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua da Zambujeira - Alcanadas	250	30-12-2013	83.700	11-02-2022	80.000	11-02-2022	84.000	Batalha	Portugal
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sous	70	30-12-2013	38.730	11-02-2022	38.200	11-02-2022	39.900	Paredes	Portugal
Rua do Cabecinho, nº 77	760	30-12-2014	103.236	11-02-2022	84.400	11-02-2022	95.000	Porto de Mós	Portugal
Rua dos Combatentes da Grande Guerra, nº 67	111	30-12-2013	78.420	15-07-2022	66.700	15-07-2022	67.500	São João da Madeira	Portugal
Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, nº 18 - FJ	85	30-12-2013	102.450	11-02-2022	88.100	11-02-2022	93.000	Figueira da Foz	Portugal
Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, nº 18 - FB	81	30-12-2013	98.250	11-02-2022	83.900	11-02-2022	89.000	Figueira da Foz	Portugal
Rua Dr. Eurípides Cachim, 1-A, 1-B e 3-B	102	30-12-2013	66.650	11-02-2022	50.900	11-02-2022	55.000	Ílhavo	Portugal
Rua Dr. Francisco Sá Carneiro, nº 300	84	30-12-2013	88.450	02-12-2022	74.000	02-12-2022	75.500	Matosinhos	Portugal
Rua Dr. João Lemos, Bloco 1	105	30-12-2013	46.530	11-02-2022	47.000	11-02-2022	50.000	Celorico de Basto	Portugal
Rua Dr. Leonardo Coimbra - 9 frações	285	30-12-2013	111.363	11-02-2022	101.900	11-02-2022	110.600	Felgueiras	Portugal
Rua Dr. Manuel Pacheco Nobre, nº 23	156	30-12-2014	173.367	11-02-2022	124.000	11-02-2022	125.000	Barreiro	Portugal
Rua Dr. Simão da Cunha, nº 36	60	30-12-2013	49.250	02-12-2022	38.000	02-12-2022	42.000	Condexa-a-Nova	Portugal
Rua Dr. Virgílio Ferreira, nº 1	184	30-12-2013	98.500	11-02-2022	91.700	11-02-2022	93.000	Oliveira do Hospital	Portugal
Rua Figueira da Foz, 36 - Antuzede - 2 frações	120	30-12-2013	114.800	11-02-2022	96.000	11-02-2022	96.800	Coimbra	Portugal
Rua Fonseca Dias, nº 509	108	30-12-2013	106.570	15-07-2022	84.700	15-07-2022	93.800	Valongo	Portugal
Rua Guilherme Marconi, nº 10	138	30-12-2013	128.174	15-07-2022	110.000	15-07-2022	129.144	Odivelas	Portugal
Rua João de Araújo Correia, nº 7	122	30-12-2013	99.852	15-07-2022	98.544	15-07-2022	117.000	Oeiras	Portugal
Rua José Germano da Cunha, nº 9 e 13	65	30-12-2013	30.000	11-02-2022	29.000	11-02-2022	33.800	Fundão	Portugal
Rua José Teixeira de Castro, Lote 78	96	30-12-2013	56.310	11-02-2022	56.000	11-02-2022	57.000	Vila Real	Portugal
a transportar							52.672.039		



SQUARE

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

										Continuação	
	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Localização		País	
								Município			
Transporte											
Rua José Vicente da Silva, n.º 131 - 3 frações	409	30-12-2013	261.538	15-07-2022	244.900	15-07-2022	258.000		Paredes	Portugal	
Rua Marquês de Pombal, Lote 33	254	30-12-2013	139.800	11-02-2022	139.000	11-02-2022	141.000	Caldas da Rainha		Portugal	
Rua Principal	150	28-03-2016	156.457	11-02-2022	140.000	11-02-2022	141.400	Covilhã		Portugal	
Rua Prof. Doutor Fernando Carvalho Rodrigues, n.º 12	82	30-12-2013	38.890	11-02-2022	35.000	11-02-2022	35.000	Guarda		Portugal	
Rua Roberto Ivens, n.º 752 e 752-A	151	30-12-2013	193.513	15-07-2022	165.200	15-07-2022	172.600	Matosinhos		Portugal	
Rua Vale de Álvaro, E. N. 103-7, nº 30	326	30-08-2016	138.216	11-02-2022	80.000	11-02-2022	95.000	Bragança		Portugal	
São Pedro Ribeiro Guimarães, Qta da Boavista, Lote	119	30-12-2013	60.250	11-02-2022	56.000	11-02-2022	58.600	Fundão		Portugal	
Travessa de Fróis, nº 23 a 27	128	30-12-2013	56.900	11-02-2022	53.000	11-02-2022	57.000	Santarém		Portugal	
Travessa do Cepo, nº 16	182	30-12-2013	67.593	11-02-2022	55.000	11-02-2022	57.000	Beja		Portugal	
Urbanização da Quinta do Sol, Lote 27 - 3 frações	157	30-12-2013	113.890	11-02-2022	106.000	11-02-2022	110.000	Torres Vedras		Portugal	
Urbanização Urbanil R. Francisco Costa nº 17	82	30-12-2013	81.118	11-02-2022	61.560	11-02-2022	62.000	Sintra		Portugal	
Rua D. Afonso V - Edifício Refúgio - 2 frações	212	30-12-2013	185.058	11-02-2022	133.000	11-02-2022	143.000	Portimão		Portugal	
Zona das Act. Econ. Chamusca, Lote 36 a 39	3.000	30-12-2013	1.682.050	15-07-2022	1.270.000	15-07-2022	1.423.100	Chamusca		Portugal	
Urbanização Quinta da Alçada , Lote 40 - 5 frações	654	25-02-2015	495.957	11-02-2022	279.900	11-02-2022	299.700	Leiria		Portugal	
Av. Eng. Adelino Amaro da Costa, 34 - 2 frações	192	30-07-2015	443.604	15-07-2022	410.000	15-07-2022	424.000	Aveiro		Portugal	
Rua do Shopping, 149/159	154	30-07-2015	143.872	11-02-2022	108.700	11-02-2022	110.100	Santa Maria da Feira		Portugal	
Serviços											
Av. Agostinho Ribeiro, nº 171 - 2 frações	104	30-12-2013	89.770	15-07-2022	78.600	15-07-2022	79.000	Felgueiras		Portugal	
Rua Durbalino Laranjeira, nº 23	31	30-12-2013	25.575	11-02-2022	21.900	11-02-2022	21.900	São João da Madeira		Portugal	
Industrial											
Parque Industrial da Ribeira Grande	550	30-12-2013	156.880	02-12-2022	94.000	02-12-2022	96.250	Ribeira Grande		Portugal	
Rua José Estevão C. Magalhães, nº 2	216	30-12-2013	93.545	11-02-2022	81.000	11-02-2022	81.000	Almada		Portugal	
Estrada das Pedreiras	478	30-12-2013	249.905	15-07-2022	215.000	15-07-2022	215.000	Beja		Portugal	
Rua Aureliano Lima, nº 68 e 72	224	30-12-2013	46.968	15-07-2022	56.300	15-07-2022	58.800	Vila Nova de Gaia		Portugal	
Rua da Zambujera - Alcanadas	250	30-12-2013	83.700	02-12-2022	84.000	02-12-2022	85.000	Batalha		Portugal	
Quinta Verde, Lote 4	666	25-02-2015	312.259	15-07-2022	283.600	15-07-2022	291.000	Benavente		Portugal	
Zona Industrial de Cantanhede , Lote 127	3.774	25-02-2015	1.456.962	11-02-2022	1.415.000	11-02-2022	1.417.600	Cantanhede		Portugal	
Rua Manuel José Silva, Lote 4	1.225	30-07-2015	707.154	11-02-2022	533.000	11-02-2022	533.000	Oliveira de Azeméis		Portugal	
Outros											
Casal de Ferreiros, Arrabal	3.215	30-12-2013	432.050	11-02-2022	364.100	11-02-2022	386.000	Leiria		Portugal	
Casal dos Tomazes	6	30-12-2013	16.200	11-02-2022	15.000	11-02-2022	15.800	Tomar		Portugal	
Cavadinha - 2 frações	1.244	30-12-2013	264.250	15-07-2022	213.900	15-07-2022	217.200	Maia		Portugal	
Lugar da Igreja, Lote1	757	30-12-2013	5.310	11-02-2022	4.900	11-02-2022	5.800	Oliveira de Azeméis		Portugal	
São Pedro Ribeiro Guimarães, Qta da Boavista, Lote	49	30-12-2013	21.700	11-02-2022	19.200	11-02-2022	19.600	Fundão		Portugal	
Urbanização Cidadela de Aveiro, nº 26	11	30-12-2013	7.600	15-07-2022	3.500	15-07-2022	4.000	Aveiro		Portugal	
1.5. Direitos											
Superfície											
Praça Armando Pimentel, nº 300 a 344	843	30-12-2013	101.100	15-07-2022	101.200	15-07-2022	118.300	Porto		Portugal	
Praça Armando Pimentel, nº 30 a 68	281	30-12-2013	175.851	15-07-2022	170.800	15-07-2022	175.100	Porto		Portugal	
Praceta Cidade da Praia, nº 194	66	30-12-2013	205.463	15-07-2022	120.100	15-07-2022	124.900	Porto		Portugal	
Total											60.044.594

L - R.

Nota 6 – Derrogação às disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da liquidez do Fundo

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

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	7.032.182			11.676.001
Total	7.032.182	-	-	11.676.001

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 222.790 euros (2021: 266.619 euros) que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 199.230 euros (2021: 228.479 euros) pelo facto de as rendas se apresentarem 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.

Nota 11 – Ajustamentos e provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2022 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
Ajustamentos de dívidas a receber para crédito vencido	228.479	53.737	82.986	199.230
Total	228.479	53.737	82.986	199.230

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

Nota 12 – Retenção de impostos

No decurso do exercício de 2022, 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 14.3..



Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2022, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de compra de imóveis	4.093.800	-
Operações a prazo de venda de imóveis	4.434.519	4.443.600
Contratos de opções sobre imóveis	1.006.972	997.853
Valores recebidos em garantia	94.000	91.850
Total	9.629.291	5.533.303

Nesta data existiam imóveis objeto de operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:

Operações a Prazo de Compra:

O preço total contratado com a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica e Bancária, S.A. e Montepio Investimento, S.A. relativo a operação a prazo de compra, celebrada em 2011, enquadrada no processo de aporte geral dos imóveis para o Fundo, de que ainda restavam por efetivar 13 operações num total de 4.093.800 euros, foram objeto de resolução com devolução simples e integral do valor por parte das referidas entidades, confirmando a rescisão dos referidos contratos de promessa de compra.

Operações a Prazo de Venda:

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor Total da Venda	Adiantamento recebidos por conta da venda
Praceta de São Pedro, n.º 3	110.000	11.000
R. Palmira Bastos, n.º 7	70.250	-
Rua das Amoras, n.º 106	135.000	5.000
Rua de Ormuz, n.º 71	83.500	4.175
Rua Estrada Nova n.º 553	79.000	15.800
Rua Marquesa do Cadaval, n.º 65	81.900	4.095
Parque Industrial da Ribeira Grande	100.000	50.000
Av. Maria Lamas, n.º 12	184.000	15.600
Portela das Maunças e Moinho (Emp. Tennis Club Empr.)	130.000	31.150
R. Dr. Severiano, 655 a 663-Caminho da Carvalha de Baixo	80.700	8.070
Rua da Palmeira - Quinta da Bela Vista	49.000	4.900
Rua da Ribeira dos Bogueiros, n.º 103	208.000	10.000
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupa II	540.000	-
Rua de Angola, n.º 24	82.000	5.000
Rua de S. Gonçalo, n.º 319	237.000	20.000
Rua do Rosário, n.º 22	80.000	1.000
Lugar do Monte - Touguinhó	1.003.250	71.038
Zona Industrial da Poupa - Santo Tirso	540.000	39.000
Zona Industrial II, Lote 37/38/39	650.000	-
Total	4.443.600	295.828

Existem no Fundo diversas situações em que o contrato de arrendamento prevê a opção de compra por parte do inquilino. Em 31 de dezembro de 2022 o valor dos imóveis nessas circunstâncias ascende a 997.853 euros (2021: 1.006.972 euros), cujos ajustamentos se encontram discriminados nas notas 14.2 e 14.5.

Os valores recebidos em garantia, na sua maioria, correspondem a valores entregues pelos inquilinos como garantia de cumprimento dos contratos de arrendamento associados.

Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das demonstrações financeiras

14.1 Comissões

O Fundo suporta encargos com comissões de intermediação (arrendamento e venda), comissões de gestão e depositário e ainda a taxa de supervisão paga mensalmente à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, como segue:

	2022	2021
Comissão de intermediação - Arrendamento	6.313	9.994
Comissão de intermediação - Venda	851.002	969.210
Comissão de gestão	1.629.185	2.008.718
Comissão de depósito	81.459	100.436
Taxa de supervisão	25.347	31.247
Total	2.593.306	3.119.604

14.2 Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

	2022	2021
Em ativos imobiliários	4.099.353	3.176.180
Outras perdas em operações correntes	10.550	5.250
Total	4.109.903	3.181.430

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas:

- as menos valias potenciais, no total de 1.806.075 euros (2021: 1.813.757 euros) resultantes das desvalorizações, determinadas pelas reavaliações, e que correspondem à diferença desfavorável entre os valores contabilísticos e o valor das médias das avaliações.
- as menos valias, face ao valor em balanço, realizadas com alienações de ativos imobiliários, que totalizam 2.293.278 euros (2021: 1.362.424 euros).

14.3 Impostos

	2022	2021
Imposto sobre o rendimento		
Mais valias	-	3.343
Sobre juros de disponibilidade	-	118
Impostos indiretos		
Imposto de selo	109.234	136.345
Outros impostos		
Imposto municipal sobre os imóveis (IMI)	325.853	406.719
Total	435.087	546.525

14.4 Fornecimentos e serviços externos

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

	2022	2021
Avaliações dos ativos imobiliários	771.462	1.088.303
Despesas de conservação e reparação imóveis	516.142	403.171
Despesas de condomínio	209.436	274.391
Serviços de vistoria técnica	140.855	111.323
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	78.084	100.376
Seguros	33.283	42.295
Certificações energéticas	32.023	14.952
Auditoria	18.450	18.450
Taxas e licenças	15.253	1.061
Vigilância e segurança	8.456	9.195
Comissão de chaveiro	6.765	7.380
Honorários	2.549	3.817
Eletricidade	2.140	708
Projetos e estudos	1.077	3.720
Diversos	33.101	97.489
Total	1.869.075	2.176.632

14.5 Proveitos e ganhos correntes

	2022	2021
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	3.168.946	2.085.544
Reversões de ajustamentos e de provisões	82.986	146.574
Rendimentos de ativos imobiliários	971.009	1.132.482
Outros proveitos e ganhos correntes	1.023.385	1.085.708
Total	5.246.326	4.450.307

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das reavaliações (ver Nota 14.2), no montante de 1.780.134 euros (2021: 1.236.479 euros);

(ii) às mais valias, face ao valor em balanço, realizadas com a alienação de ativos imobiliários num total de 1.388.812 euros (2021: 835.065 euros).

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

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis, no montante total de 971.009 euros (2021: 1.132.482 euros).

14.6 Outras contas de devedores

	2022	2021
Valores a receber da venda de imóveis	204.330	-
Outros devedores	2.563	-
Total	206.893	-

Os valores discriminados no quadro acima, refletem essencialmente valores de vendas de imóveis com acordo de pagamento a prazo.

14.7 Outras contas de credores

A decomposição desta rubrica é a que se apresenta no quadro abaixo:

	2022	2021
Estado e Outros Entes Públicos	4.741	28.416
Credores por fornecimentos de serviços externos	269.483	119.730
Cauções de inquilinos	167.097	181.764
Total	441.321	329.910

14.8 Despesas com custo diferido

	2022	2021
Avaliação de ativos imobiliários	221.492	255.035
Conservação e reparação	24.482	314.637
Serviços de vistoria técnica	5.496	14.809
Seguros	2.634	3.468
Taxas e licenças	902	837
Comissões Intermediação - Arrendamento	268	-
Condomínios	35	191
Honorários	-	2.549
Projetos e estudos	-	1.077
Certificações Energéticas	-	756
Contencioso e Notariado	-	29
Diversos	-	9.575
Total	255.308	602.963

h. - R.
J
G

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, atendendo à sua ocorrência periódica.

14.9 Receitas com proveito diferido

As receitas com proveito diferido dizem respeito a rendas antecipadas, recebidas adiantadamente no início de cada contrato de arrendamento.

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:

@
h

	2022	2021	2020
Valor líquido da carteira de imóveis	60.044.594	82.935.653	101.270.391
Valor da Unidade de Participação	6,8448	6,9744	7,2109

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 2022, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	41.945	6.549
Fiscalização	1.310	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	10.066	1.058
Outros	105.509	17.952
Total	158.830	25.559

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2022 era o que abaixo se descreve:

	2022
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
Total	56



h -
P
S

Nota 17 - Acontecimentos subsequentes

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2022, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Nota 18 - Pressupostos relativos ao futuro

A invasão da Ucrânia pela Rússia, sendo estes dois países os principais produtores e exportadores de produtos como trigo e cereais, petróleo, gás natural, carvão, ouro e outros metais preciosos, veio trazer alguma incerteza nos mercados, nomeadamente no energético, o que poderá traduzir-se numa retração dos seus níveis de consumo. Estando cientes do inevitável impacto negativo que a crise económica poderá ter no futuro, tal facto merece uma postura cautelosa e realista da nossa parte.

A
P
h

Em conformidade com a avaliação global efetuada, atendendo à situação económica e financeira do Fundo, a Sociedade gestora conclui que, apesar daqueles riscos a continuidade operacional das operações, pressuposto em que são apresentadas as contas, não será posta em causa.



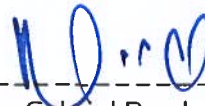
Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado,

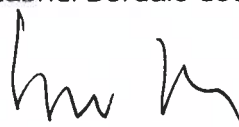


(Vanda Saraiva CC 26398)

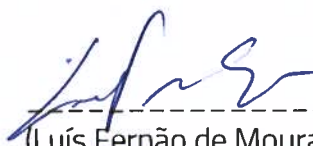
A Administração,



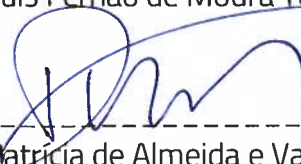
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carylho Pereira)





Asset Management

Relatório de Auditoria

h-
s
s

A:
@
m



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CARTEIRA IMOBILIÁRIA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** (Fundo), gerido pela sociedade gestora Square Asset Management- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 72.492.385 euros e um total de capital próprio do fundo de 70.969.258 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.620.986 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras, que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **CARTEIRA IMOBILIÁRIA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento coletivo imobiliários.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do Fundo e da Sociedade gestora, nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

Matérias relevantes de auditoria

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

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras e de asserções para as classes de transações, saldos de contas e divulgações, os riscos mais significativos prendem-se com as situações que apresentamos de seguida:

**Descrição dos riscos de distorção material
mais significativos**

**Síntese da nossa resposta aos riscos de
distorção material mais significativos**

Valorização dos imóveis que constituem a carteira

Os ativos imobiliários representam 83% do total do ativo e as valias potenciais imputadas a resultados do período contribuem em 57% para o Resultado líquido obtido.

As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgados na nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, têm por base pressupostos em que a influência da conjuntura económica e financeira e a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, incluindo as emergentes do conflito na Ucrânia e das consequentes sanções económicas impostas à Rússia, poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, consequentemente, ter impacto na valorização dos imóveis.

Esta matéria foi considerada relevante para a auditoria face à materialidade dos valores envolvidos.

A nossa abordagem de auditoria nesta área incluiu os seguintes procedimentos:

- Verificámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado decorrentes das avaliações periciais e averiguámos se estas cumprem os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário.
- Verificámos o apuramento e registo nas contas das operações de venda de imóveis e decorrentes valias realizadas, bem como a existência e conformidade das avaliações associadas, exigidas pelas regras previstas no Regulamento do Fundo e no RGOIC;
- Confirmamos se o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira, analisando uma amostra representativa dos relatórios de avaliação e apreciando as bases, métodos e pressupostos utilizados, incluindo a consideração dos potenciais impactos do conflito na Europa;
- Adotámos procedimentos analíticos para compreensão das principais variações nos valores dos "Ativos imobiliários" e seus efeitos nos resultados do exercício e no valor dos capitais próprios do Fundo;
- Verificámos as divulgações efetuadas no Relatório de Atividade e Contas do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos aplicáveis.

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

O Órgão de gestão da Sociedade gestora é responsável pela:

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

tivas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de abril de 2023

carlos teixeira, noé gomes
& associados, sroc, lda.
Noé Gonçalves Gomes

(inscrito na OROC sob o nº 498 e na CMVM sob o nº 20160176),
em representação de
CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
(inscrita na OROC sob o nº 28 e na CMVM sob o nº 20161383)



Asset Management

