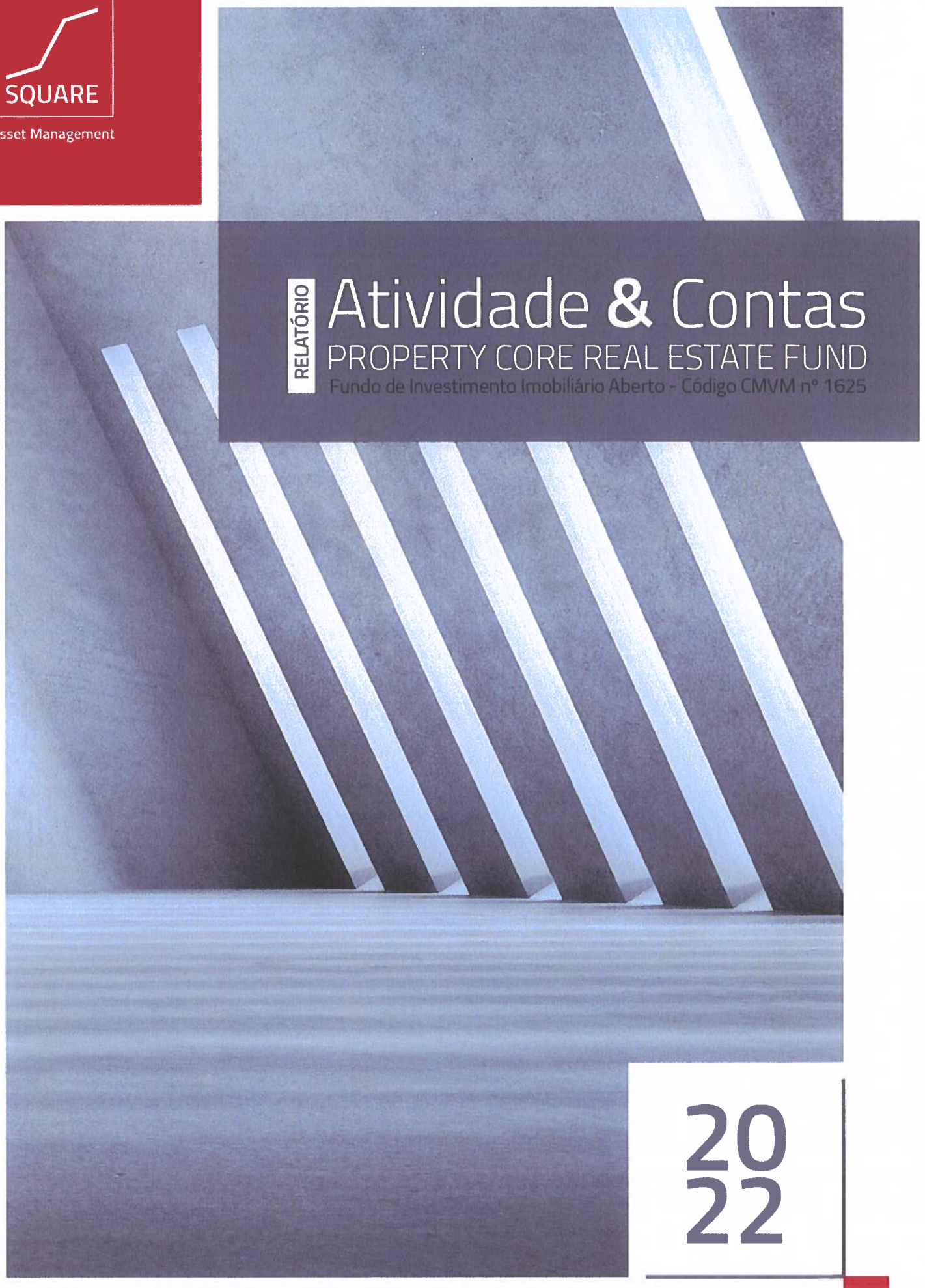
SQUARE

Asset Management



RELATÓRIO

Atividade & Contas

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 1625

2022

SQUARE

Índice

Relatório de Gestão..... 3

Enquadramento Macroeconómico..... 5

Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário..... 14

Caracterização do Fundo Property Core..... 17

Atividade do Fundo em 2022..... 19

Perspetivas para 2023..... 24

Balanço..... 27

Demonstração dos Resultados..... 29

Demonstração dos Fluxos Monetários..... 31

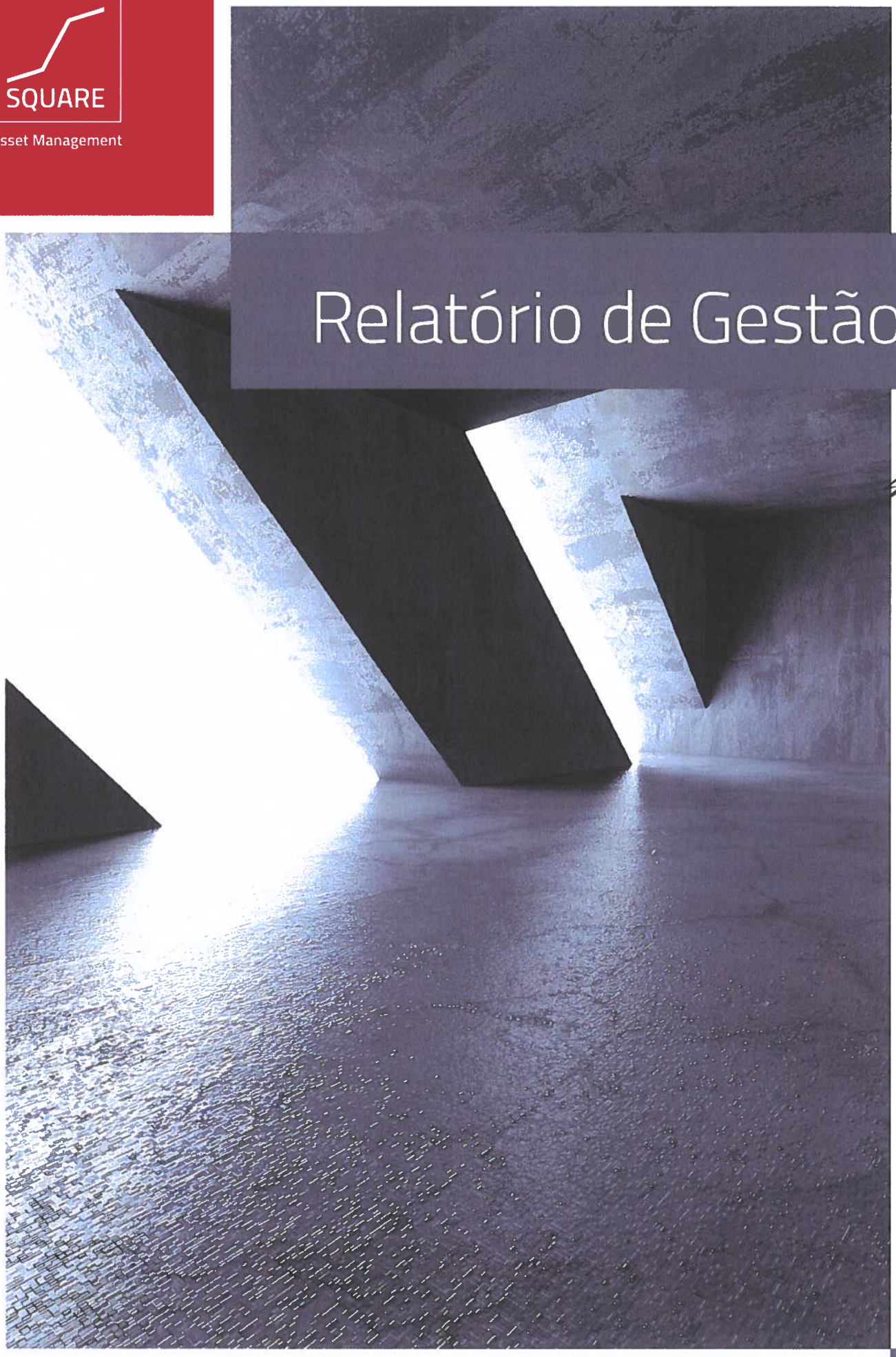
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022..... 33

Relatório de Auditoria..... 49

SQUARE

Asset Management

Relatório de Gestão



PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

FUNDO 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 Fundo Property Core Real Estate Fund - Fundo De Investimento Imobiliário Aberto (doravante designado Property Core), 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 primeiro 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.
- 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
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).

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.

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, colocam a EURIBOR a três meses, no final de 2023, em 3%.

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

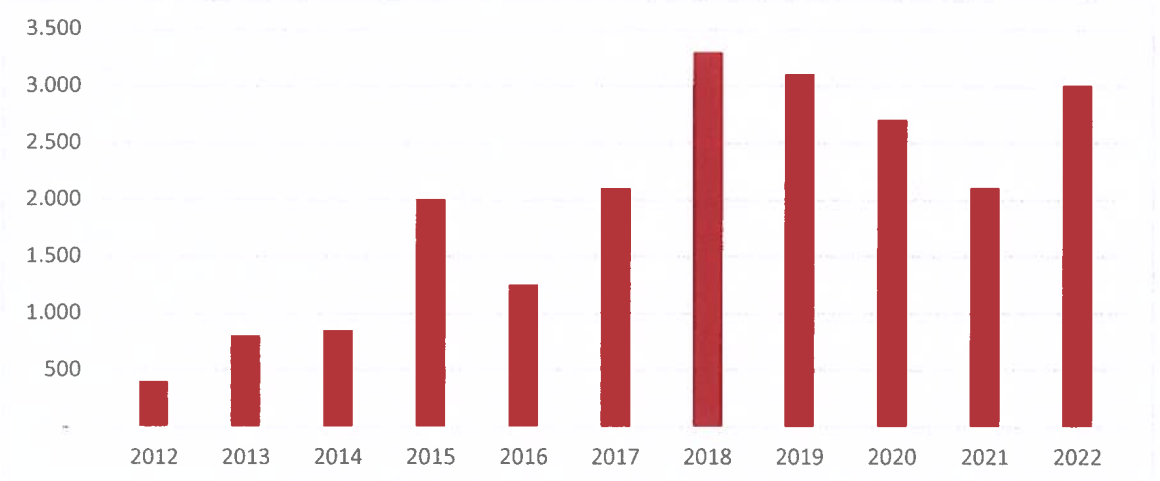
Principais números

- 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.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



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. 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 coma 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.

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).

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.

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%.

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%.

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 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

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

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).

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).

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.

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. na 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:

	2020		2021		2022		
Volume Sob Gestão	M€	N.º	M€	N.º	M€	N.º	Var %
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, SA	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 2º 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:	Últimos				
	31/12/99 = 1,000	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

Pela sua relevância, são de referir os seguintes factos:

- Em 2022, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 5,99% a 12 meses (2021: 4,14%), 5,06% a 24 meses (2021: 3,54%), e 4,35% a 36 meses (2021: 3,83%). O acentuar do crescimento do índice nos últimos 12 meses reflete o atenuar da crise provocada pela COVID-19, por via da estabilização da atividade económica. O índice reforça o comportamento positivo de 2021 em todos os prazos.
- Mesmo num contexto fortemente condicionado pela pandemia e pelas restrições legislativas no domínio dos contratos de arrendamento afetos a espaços comerciais, o **Property Core Real Estate Fund** consolidou a imagem de um dos melhores Fundos Abertos do mercado.

  Após mais de dois anos de atividade, assinale-se a resiliência e a capacidade de gestão deste Fundo, que, mesmo em cenários altamente adversos como a crise provocada pela COVID-19 em 2020/2021 e o conflito na Ucrânia em 2022, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos.

3. Caracterização do Fundo Property Core

O Fundo **Property Core Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto ("Property Core")** foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 7 de maio de 2020, iniciando a respetiva atividade em 28 de agosto do mesmo ano.

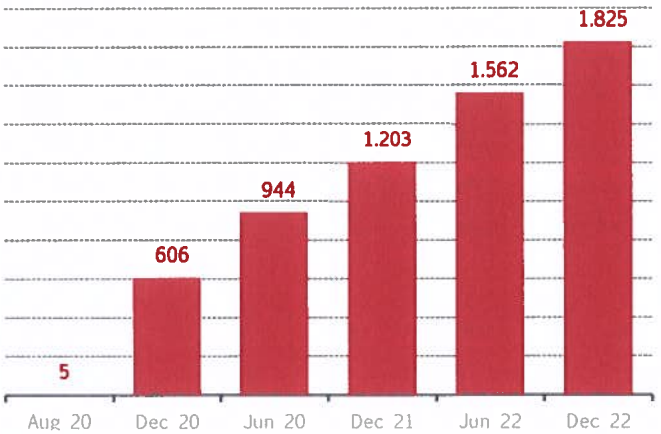
Tendo como depositário o Novo Banco e comercializador o Banco Best, o Fundo **Property Core** é gerido pela **Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.**

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

O Fundo concluiu o seu segundo exercício de atividade com cerca de **34,7 milhões de euros sob gestão** (2021: **19,7 milhões de euros**), correspondentes a **3.176.634 unidades de participação** (2021: **1.915.556**) sendo o **valor por unidade de participação de 10,9333 euros** (2021: **10,3043 euros**).

Em 31 de dezembro de 2022, o **Property Core Real Estate tinha 1.825 participantes** (2021: **1.203**), **demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores, um forte sinal** de confiança dos Clientes neste Fundo desde o seu lançamento.

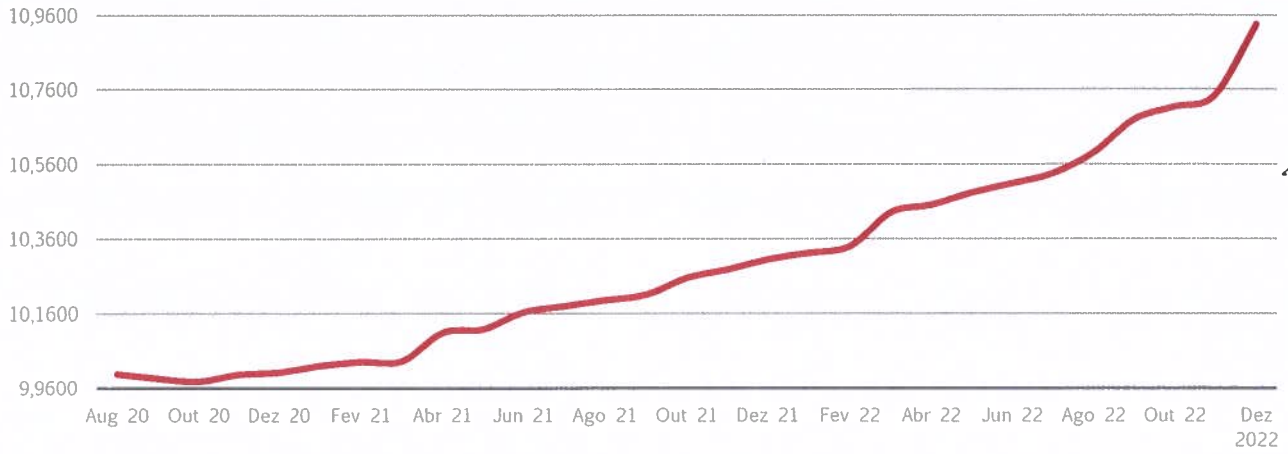
Evolução do número de Participantes:



O crescimento assinalável, quer do volume sob gestão (76%), quer do número de participantes (52%), mostra o sucesso do Fundo junto dos investidores, mesmo num contexto económico adverso, fruto da incerteza gerada pela guerra na Ucrânia, da inflação e do aumento das taxas de juro.

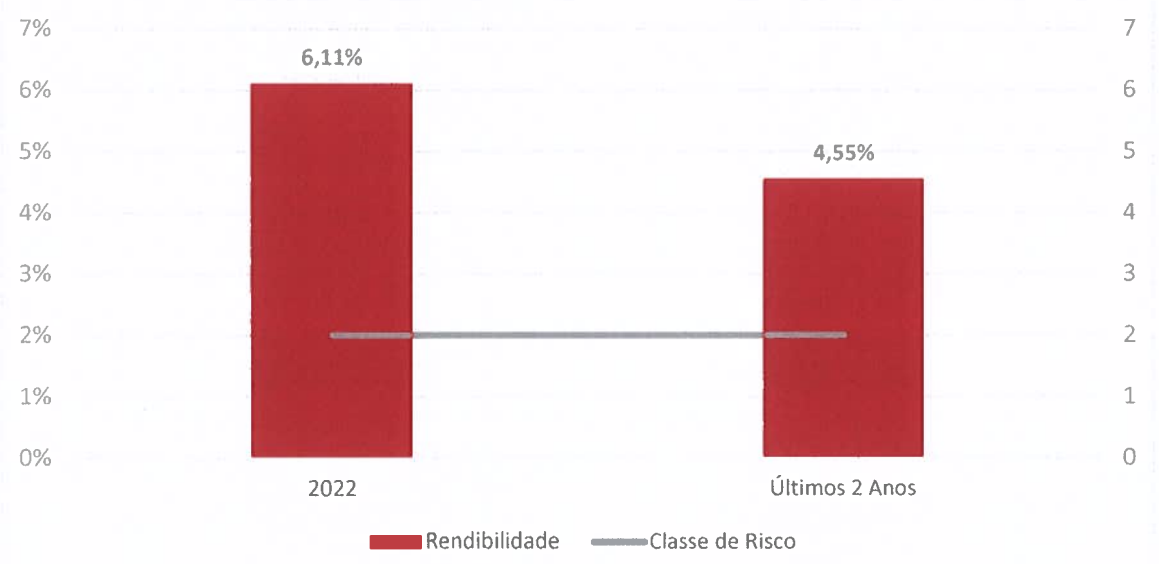
Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular a partir da data de aquisição do primeiro ativo, ocorrida em 29 de outubro de 2020, até ao final de 2022, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Evolução da cotação da unidade de participação do Property Core (€):



Pela sua relevância, referem-se os seguintes factos:

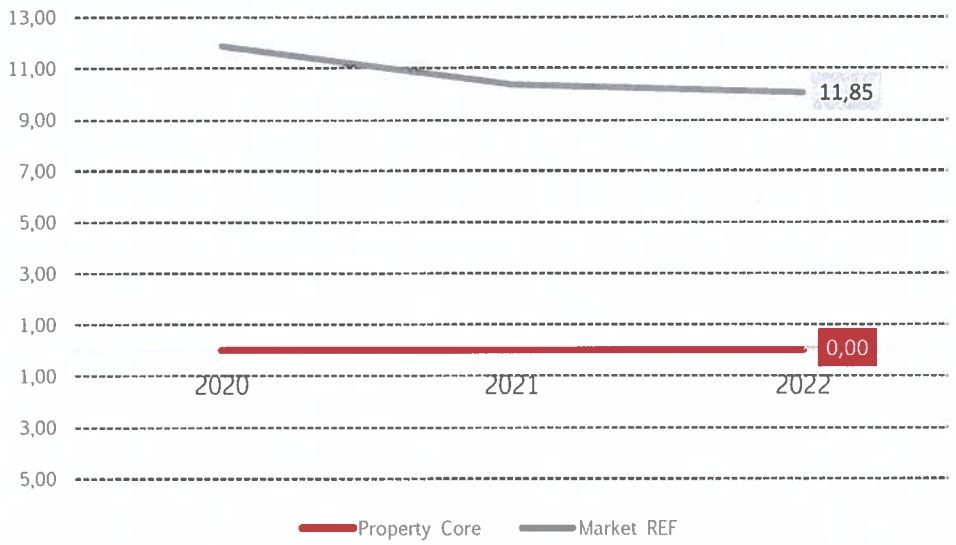
Em 2022, o **Property Core Real Estate Fund** apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e respetivas classes de risco, em função do tempo de permanência:



O Fundo, apesar de se encontrar numa fase de investimento, concluiu o ano de 2022 com uma rendibilidade de 6,11% e uma classe de risco 2, o que o coloca

como o segundo melhor do mercado na categoria de Fundos Abertos de Acumulação (Fonte: APFIPP).

Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs. Mercado



Em parte, o desempenho positivo do Fundo face ao mercado é explicado pela inexistência de imóveis devolutos na sua carteira, indicador único na categoria de Fundos em que se encontra.

4. Atividade do Fundo em 2022

Na gestão do Fundo, a **Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.**, tem vindo a procurar, desde o início da respetiva atividade, investir de forma a promover a obtenção de rendimento para os participantes de acordo com as expectativas de longo prazo, adotando os critérios de eficiência e de baixo risco que a seguir se enumeram.

Diversificação dos Investimentos

Dado curto espaço de tempo decorrido desde o início de atividade do Fundo, está ainda em desenvolvimento a construção de um portefólio que permita abarcar todos os parâmetros de diversificação. Neste sentido, tem-se vindo a procurar uma carteira de ativos que se distribua de um modo equilibrado pelas várias geografias e pelos vários setores comerciais do mercado, sempre suportados em inquilinos que tenham uma forte solidez financeira.

No decorrer do exercício de 2022, os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo foram os seguintes:

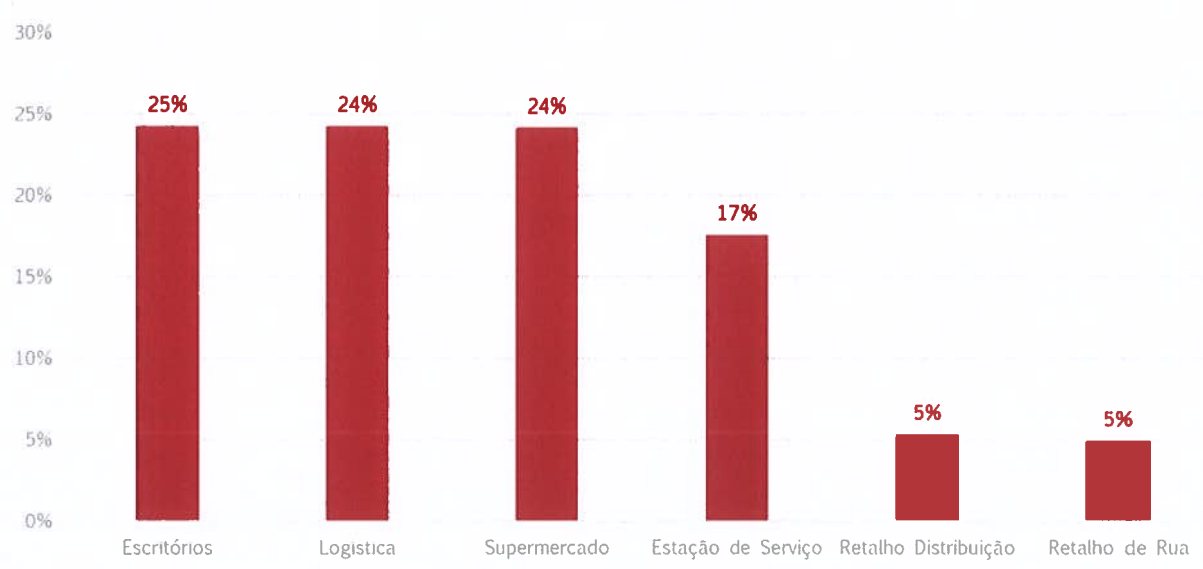
Imóvel	Fração	Data de Transação	Valor de Transação (€)
Valongo - Rua Eduardo Joaquim Reis Pereira	Valongo	22-02-2022	1.231.250,00
Pingo Doce - Ponte de Sor	Zona Industrial de Ponte de Sor	04-03-2022	3.050.000,00
Lugar do Moeiro- Travessa de Gondinhães	Armazém	12-04-2022	3.750.000,00
Urbil	7992014-N6015616V	28-07-2022	4.700.000,00
Estrada Nacional 118, KM 38, Casa do Carvão	Armazém	30-08-2022	2.796.562,50
Estrada da Circunvalação, nº 8706	B - Rch Dt	21-09-2022	550.000,00
Total			**16.077.812,50**

Quanto aos desinvestimentos imobiliários realizados pelo Property Core Real Estate Fund no decorrer do exercício de 2022, estes foram:

Imóvel	Fração	Data de Venda	Valor de Venda (€)	Valor Venal (€)
Av. Duque de Ávila, nº185	DE - 4A	02-09-2022	227.158,04	186.700,00
Av. Duque de Ávila, nº185	DF - 4B	02-09-2022	691.572,75	568.400,00
Av. Duque de Ávila, nº185	CN - Estacionamento nº 14	02-09-2022	31.269,21	25.700,00
Total			**950.000,00**	**780.800,00**

Procurando constituir uma carteira de imóveis dispersos pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, no final do seu segundo exercício completo, conta com um portefólio constituído por sete imóveis, cuja estrutura de diversificação em 31 de dezembro de 2022 era seguinte:

Distribuição dos imóveis por setor:



Todas as aquisições, fruto de uma criteriosa seleção e rigorosa negociação, contribuíram para alargar a qualidade e a quantidade da carteira do Fundo, e contamos que mantenha esta trajetória face aos processos de negociação já iniciados em 2022, e que serão concluídos no decurso de 2023.

Estes investimentos, dispersos em diferentes sectores como o retalho de rua, retalho alimentar (*stand alone*), retalho bricolage, logística ou escritórios, são a materialização da diversificação procurada na gestão do Fundo.

Logo no início de 2022 (primeiro trimestre) adquiriu-se um ativo na área da grande distribuição bricolage, operado por um dos principais atores desta indústria, e que tem vindo a ser alvo de forte procura.

Na área do retalho alimentar, vulgo supermercados, a aquisição de uma unidade, no centro do país, associada a uma das mais fortes marcas da distribuição em Portugal, veio dar um contributo sólido à performance do Fundo.

No início do segundo trimestre, destacamos a aquisição de uma unidade logística numa operação de *sale & leaseback,* com um operador em franca expansão. Este setor encontra-se em forte crescimento, apesar da escassa oferta em termos de ativos imobiliários.

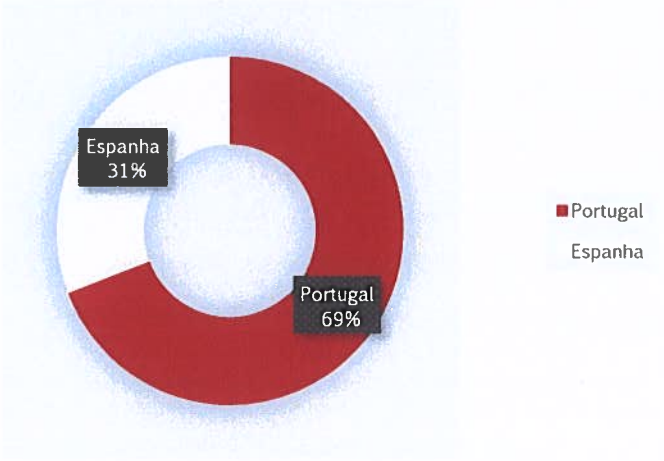
Ainda nesta área, o Fundo reforçou a sua posição através da aquisição de uma unidade na zona da grande Lisboa, consolidando assim a sua posição e exposição a um dos setores imobiliários com maior potencial.

O primeiro semestre de 2022 ficou completo, em termos de operações, com a aquisição de um posto de combustível em Espanha. O Fundo continua a sua expansão ibérica, desta vez com uma unidade inserida num Retail Park de grande movimento, localizado em San Sebastián.

Em termos de investimento, o ano concluiu-se com a aquisição de uma unidade de retalho de rua no Porto, operado por um distribuidor de *fast food*, muito próximo de um grande hospital universitário e de uma residência de estudantes.

Assim, o ano de 2022 registou uma forte atividade em termos de aquisições, elevando a carteira do Fundo para um total de 13 ativos.

Distribuição dos imóveis por País:

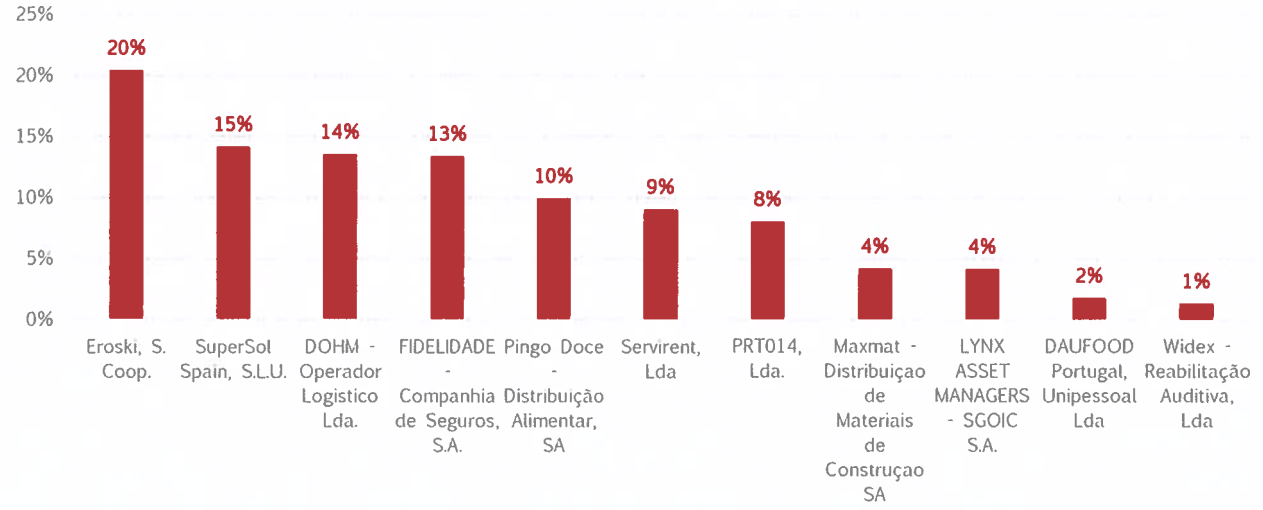


Inquilinos Sólidos

Através de uma cuidadosa análise de risco dos potenciais inquilinos, procura-se ter a garantia de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento.

Assim, a **Eroski**, o **Grupo Carrefour (SuperSol)**, a **Dohm**, a **Fidelidade - Companhia de Seguros**, e o **Pingo Doce** são os inquilinos com maior valor de renda no Fundo.

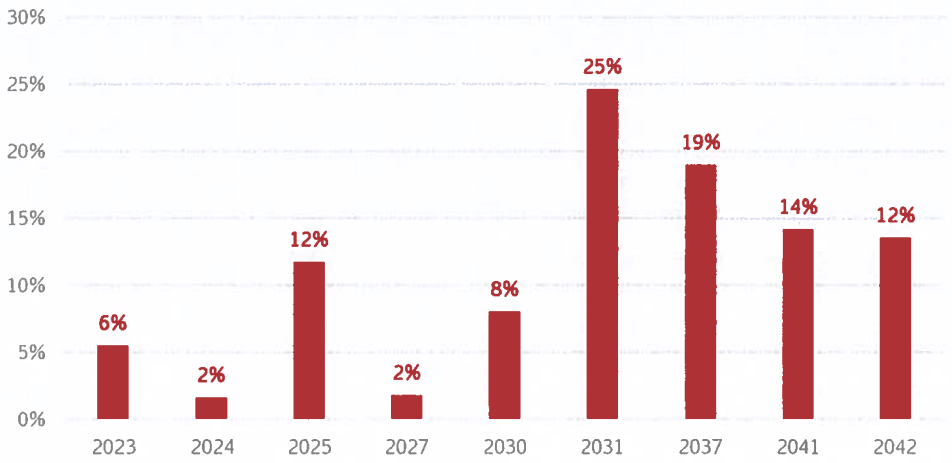
Valor Anual de Renda (em % do total de rendas):



Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer **contratos com duração mínima de 5 anos**, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas. Dos imóveis adquiridos, existem contratos com **duração prevista entre os 5 e 10 anos** de vigência mínima, com o seguinte peso no rendimento gerado.

Maturidade dos contratos:



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do **Property Core Real Estate Fund** foi aplicado em depósitos a prazo no Novo Banco e no Banco Santander. Em 31 de dezembro de 2022, o montante em **depósitos a prazo** ascendia a **9.500.000 euros**.

ESG

Em termos de atuação ESG, durante 2022, prosseguiu-se a estratégia de reposicionar e valorizar os imóveis em carteira de uma forma gradual, para além das tradicionais obras de conservação e *fit out*, investindo, sempre que possível, na requalificação dos mesmos, dotando-os de projetos alinhados com os princípios de sustentabilidade.

Ao longo dos próximos anos estão previstas várias ações faseadas, quer ao nível da intervenção dos imóveis, quer ao nível da dotação dos mesmos de equipamentos e estruturas que potenciem a sua valorização.

Outras Informações

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

5. Perspetivas para 2023

O ano apresenta boas perspetivas, em termos de oportunidades, para a aquisição de ativos imobiliários.

Acreditamos que 2023 registe algum abrandamento em matéria de investimento estrangeiro, face à evolução dos indicadores macroeconómicos, perspetivando-se oportunidades mais vantajosas para aquisições. Eventuais correções aos preços dos ativos serão traduzidas em maior rendibilidade em futuras aquisições.

Naturalmente, e mantendo-se fiel à sua disciplina quanto à relação risco/retorno, o Fundo irá, de forma ativa, procurar maximizar a aplicação da sua liquidez em novas oportunidades de investimento que cumpram todos os critérios definidos relativamente à solidez do retorno esperado.

As operações em curso demonstram, claramente, a continuidade assegurada em matéria de aquisições.

Existe uma forte possibilidade de ser concretizada, já no primeiro trimestre de 2023, a aquisição de três unidades de retalho *(Stand Alone),* num investimento superior a 10 milhões de euros, e uma operação que envolve contratos longos e inquilinos sustentáveis e diversificados, de acordo com os objetivos traçados pela gestão do Fundo.

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

Estamos assim confiantes na evolução positiva da rendibilidade do Fundo, perspetivando-se um crescimento do valor da unidade de participação em linha com o histórico do Fundo.

É nossa convicção que, em consequência da manutenção da performance do Fundo, assistiremos a um ciclo virtuoso com impacto no volume das subscrições, que se irão traduzir numa maior capacidade de investimento, possibilitando obter melhores resultados.

Numa altura em que o Dr. Mário Tomé cessa funções como chairman da Square Asset Management, impõem-se ainda algumas palavras sobre o papel decisivo que desempenhou no crescimento e na consolidação da Square.

Com uma experiência de mais de 30 anos no sistema financeiro, foi um dos quatro membros fundadores da Square Asset Management em 2002, tendo assumido o cargo de chairman.

Durante as duas décadas seguintes, e graças à sua liderança, dedicação, ética de trabalho, pensamento estratégico e forte conhecimento do setor imobiliário e da gestão de ativos, conduziu a Square Asset Management à posição de maior Sociedade Gestora Independente de Fundos Imobiliários em Portugal, com mais de 1,5 mil milhões sob gestão (dezembro de 2022).

O trabalho desenvolvido pela Empresa durante este período foi também distinguido com diferentes prémios, nomeadamente a vitória por 12 vezes consecutivas do prestigiado prémio MSCI, assim como "Best Investment Manager" em 2020 e 2022 pela Euromoney.

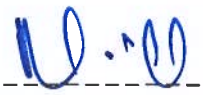
Nesse sentido, uma palavra final de agradecimento ao Dr. Mário Tomé por tudo aquilo que nos deu nesta viagem de mais de duas décadas. Temos a certeza de que o seu legado será lembrado por muitos e bons anos.

Um especial agradecimento a toda a equipa do Banco Best e seus responsáveis, pela confiança na Square AM e pelo empenho na divulgação do Fundo **Property Core Real Estate Fund**, sem os quais não teriam sido possíveis os excelentes resultados alcançados.

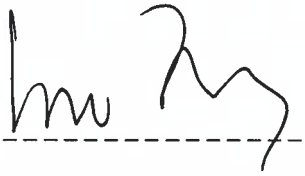
SQUARE

Lisboa, 31 de março de 2023

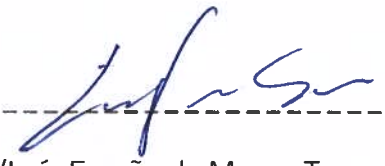
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.



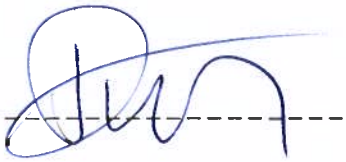
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)

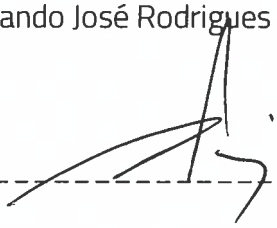


(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

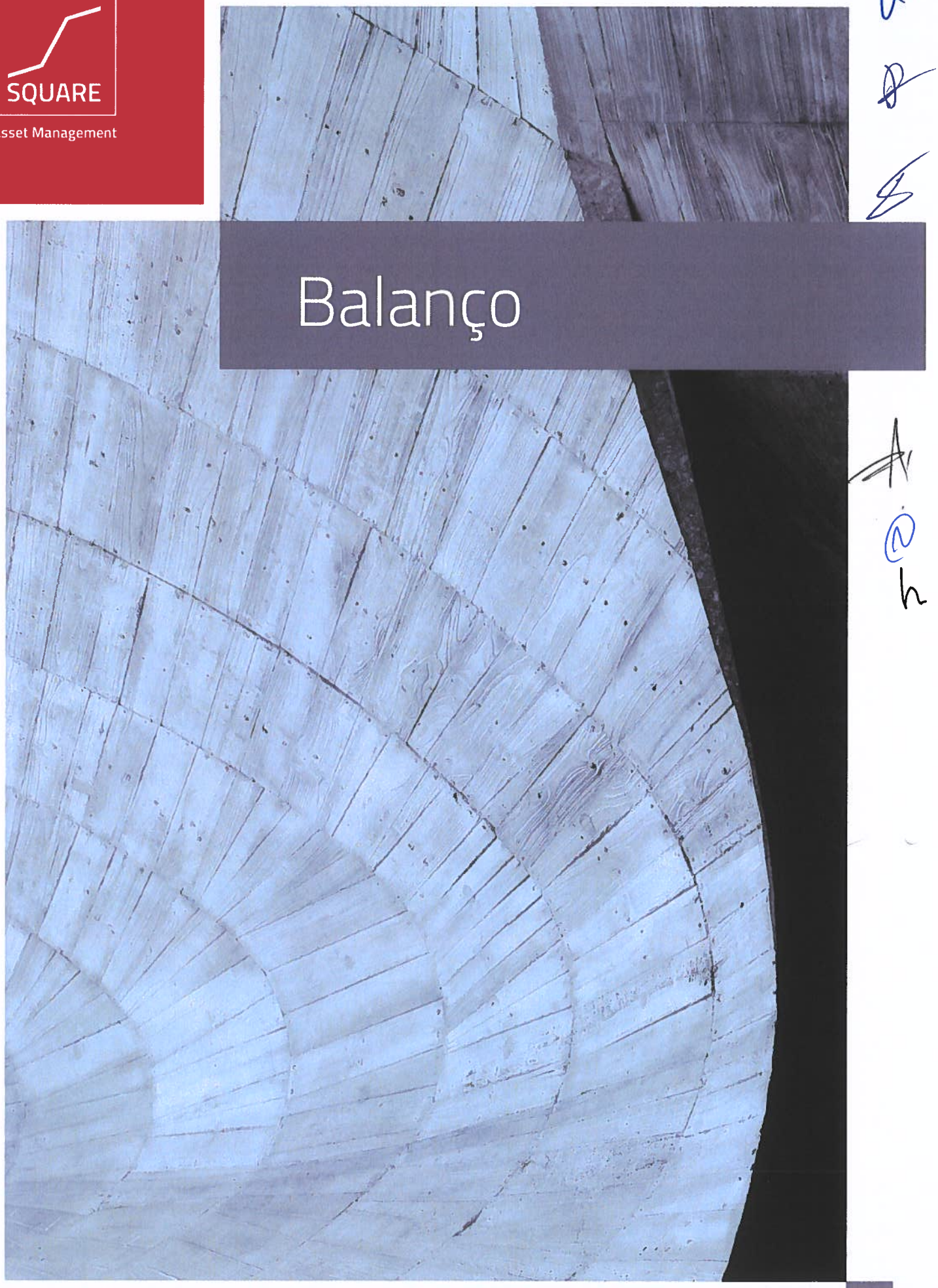
(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

SQUARE

Asset Management



Balanço

(Valores em euros)

Balanço

Data: 31/12/2022

ATIVO								CAPITAL E PASSIVO				
Código	Designação	Notas	dez-2022				dez-2021	Código	Designação	Notas	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				dez-2022	dez-2021
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO			
32	Construções	1 e 3	28.704.602	1.319.984	171.211	29.853.375	12.565.322	61	Unidades de Participação	2	31.766.342	19.155.560
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		28.704.602	1.319.984	171.211	29.853.375	12.565.322	62	Variações Patrimoniais	2	762.079	114.236
								64	Resultados Transitados	2	468.702	14.269
	CONTAS DE TERCEIROS							66	Resultados Líquidos do Período	2	1.733.965	454.434
412	Devedores por rendas vencidas	8	106.247			106.247	43.829		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		34.731.088	19.738.499
413+...+419	Outras contas de devedores		10.011			10.011	5.170		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		116.258	-	-	116.258	48.999	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	34.415	-
								48	Provisões acumuladas	8 e 11	20.515	-
	DISPONIBILIDADES								TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS		54.930	-
12	Depósitos à ordem	7	2.497.333			2.497.333	8.066.389		CONTAS DE TERCEIROS			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	9.500.000			9.500.000	-	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	14.6	136.179	45.572
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		11.997.333	-	-	11.997.333	8.066.389	424+...+429	Outras Contas de Credores	14.6	6.756.518	840.608
									TOTAL DOS VALORES A PAGAR		6.892.697	886.180
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	Acréscimo de proveitos	14.7	2.500			2.500	-	53	Acréscimos de Custos		284.293	72.729
52	Despesas com Custo Diferido	14.7	70.851			70.851	58.528	56	Receitas com Proveito Diferido	14.8	93.832	44.580
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		16.523			16.523	2.750					
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		89.874			89.874	61.278		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		378.125	117.309
									TOTAL DO PASSIVO		7.325.752	1.003.489
	TOTAL DO ATIVO		40.908.067	1.319.984	171.211	42.056.840	20.741.988		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		42.056.840	20.741.988

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado,

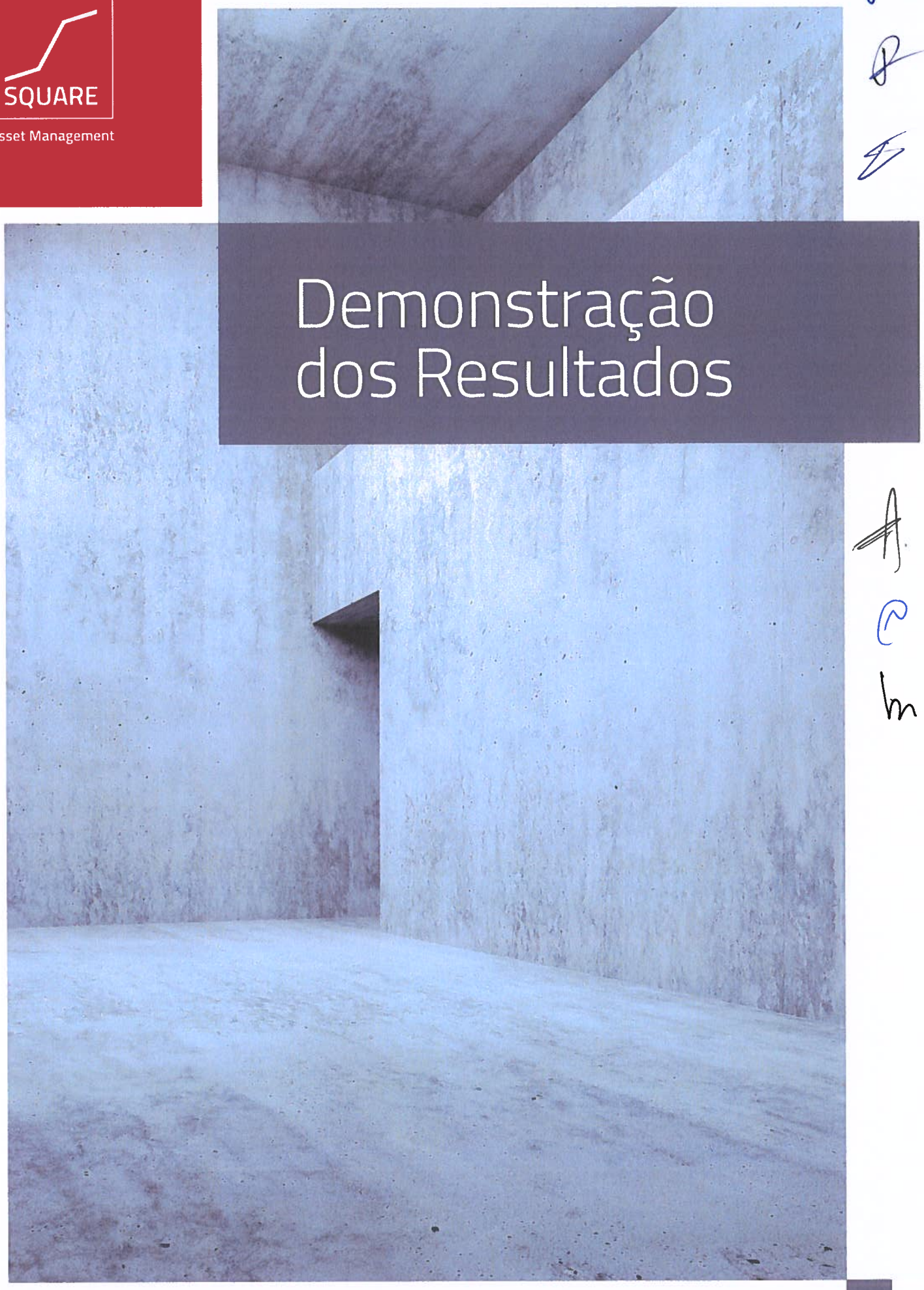
(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

A Administração,

(Pedro Gabriel F. B. Coelho) (Luísa Augusta M. Bordado) (Luís Fernão M. Torres Souto) (Patrícia de Almeida e Vasconcelos) (Fernando José Rodrigues Ferreira) (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

SQUARE

Asset Management



Demonstração dos Resultados

(Valores em euros)

Demonstração dos resultados

Data: 31/12/2022

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Notas	Período dez-2022	Período dez-2021	Código	Designação	Notas	Período dez-2022	Período dez-2021
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De Operações Correntes		2.485	528	811+818	Outros, de Operações Financeiras		2.500	-
	COMISSÕES					GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.1	490.181	202.835	833	Em Ativos Imobiliários	14.5	1.522.757	288.771
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
733	Em Ativos Imobiliários	14.2	427.534	50.006	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11	48.154	-
	IMPOSTOS				86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.5	1.487.471	563.347
7411+7421	Impostos Sobre o Rendimento	14.3	2.115	-					
7412+7422	Impostos Indiretos	14.3	56.384	16.905	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.5	10.733	597
7418+7428	Outros Impostos	14.3	51.660	21.070		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		3.071.615	852.715
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	82.569	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		5.235	-
752	Provisões para Encargos	11	20.515	-		TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		5.235	-
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.4	205.616	106.854					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.339.059	398.198					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
783	Perdas de Exercícios Anteriores		3.825	83					
784...788	Outras Perdas Eventuais		1	-					
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		3.826	83					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	1.733.965	454.434	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	-
	TOTAL		3.076.850	852.715		TOTAL		3.076.850	852.715
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		2.377.078	695.258	D-C	Resultados Eventuais		1.409	(83)
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		1.736.080	454.434
B-A+742	Resultados Correntes		1.734.671	454.517	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		1.733.965	454.434

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado,

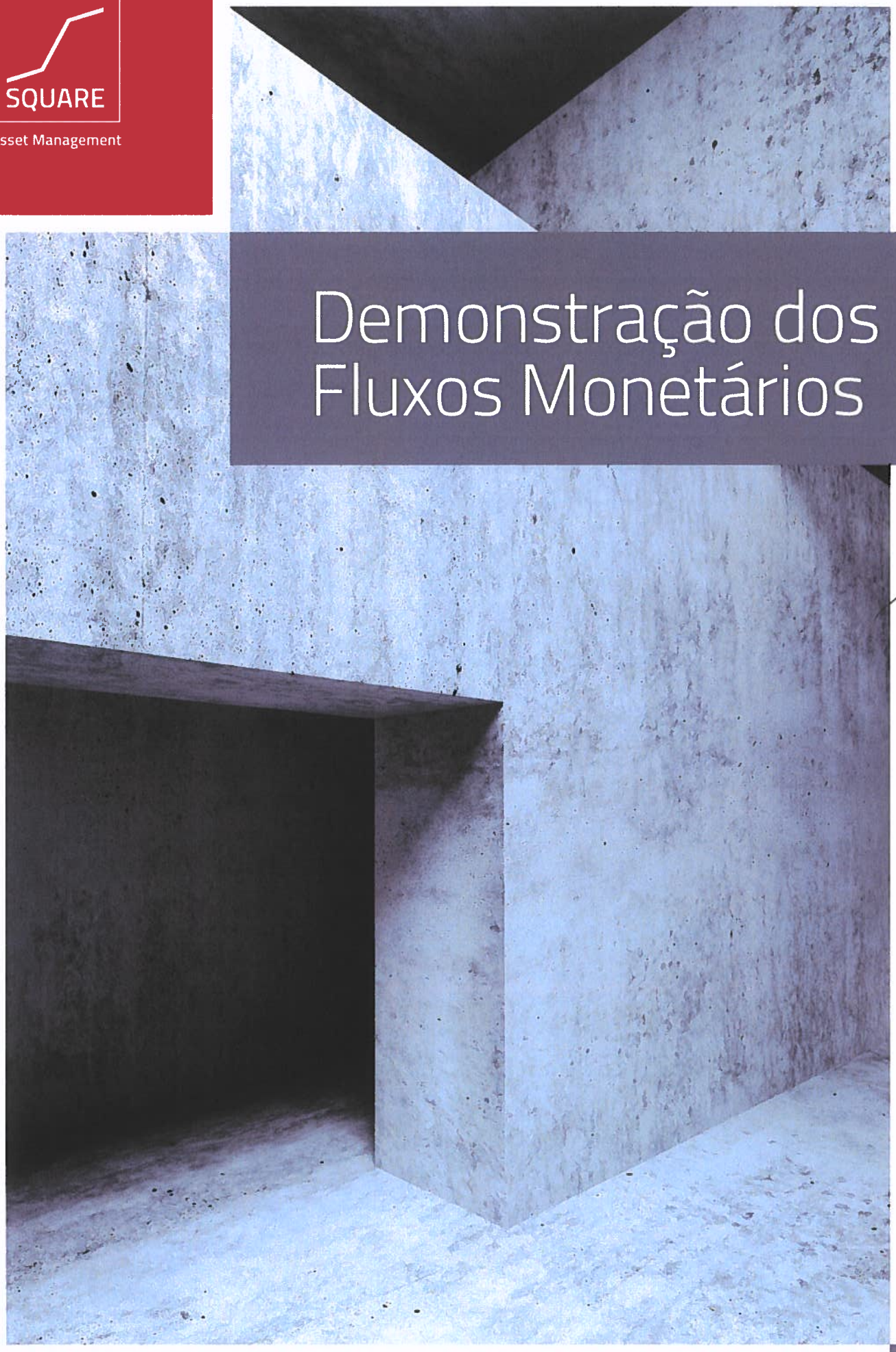
(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

A Administração,

(Pedro Gabriel F. B. Coelho) (Luísa Augusta M. Bordado) (Luís Fernão M. Torres Souto) (Patrícia de Almeida e Vasconcelos) (Fernando José Rodrigues Ferreira) (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

SQUARE

Asset Management



Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em euros) **Demonstração dos Fluxos Monetários** Data: 31/12/2022

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período dez-2022		Período dez-2021	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação	14.263.074		9.584.537	
Comissões de resgate	10.446		-	
Pagamentos				
Resgate de unidades de participação	1.004.450		-	
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		13.269.070		9.584.537
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
Recebimentos				
Rendimento de ativos imobiliários	2.426.710		551.958	
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	9.852.055		7.151.464	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	305.000		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	211.445		152.690	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	1.048.279		339.349	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		(8.990.070)		(7.091.545)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Outros recebimentos correntes	12.990		35.662	
Pagamentos				
Comissão de gestão	210.754		107.566	
Comissão de depósito	17.764		5.000	
Impostos e Taxas	122.773		32.355	
Outros pagamentos correntes	11.165		10.110	
Fluxos das operações de gestão corrente		(349.466)		(119.569)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários	1.410		597	
Fluxo das operações eventuais		1.410		597
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)		3.930.944		2.374.019
Disponibilidades no início do período.....(B)		8.066.389		5.692.370
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)		11.997.333		8.066.389

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado,

(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

A Administração,

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

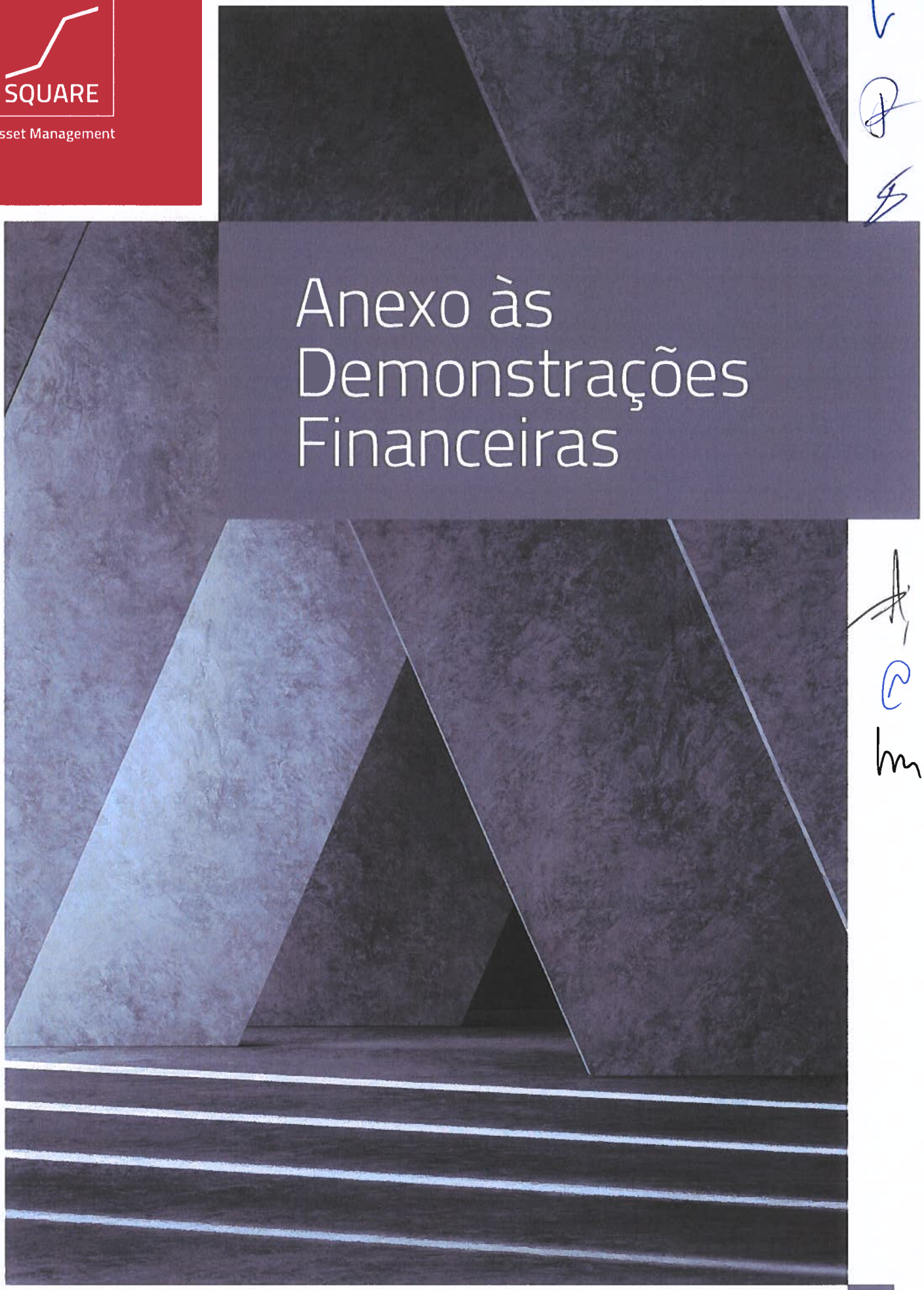
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

SQUARE

Asset Management



Anexo às Demonstrações Financeiras

SQUARE

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

FUNDO 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 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.

Constituição e Atividade do Fundo

O Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., (com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14, em Lisboa), foi constituído, por tempo indeterminado, por autorização da CMVM em 7 de maio de 2020, tendo iniciado a atividade em 28 de agosto do mesmo ano.

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

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

O Novo Banco, S.A. assume a função de Banco Depositário e o BEST – Banco Eletrónico de Serviço Total, S.A. de comercializador das unidades de participação do Fundo.

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

a) Apresentação das contas

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

A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15,16 e 17 são incluídas no anexo às contas, 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 Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, e o Regulamento 2/2015 da CMVM, determinam as regras para a valorização dos imóveis em carteira.

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

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

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

d) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado e divulgado diariamente, tendo por base o valor líquido global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação.

As unidades de participação adotam a forma escritural, são nominativas, fracionadas e desmaterializadas.

O Fundo é composto por duas classes distintas de Unidades de Participação:

- Unidades de participação da Classe A, dirigidas a investidores não profissionais;
- Unidades de participação da Classe B, dirigidas a participantes classificados como profissionais (nos termos do artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários).

A periodicidade das subscrições de ambas as classes é diária. O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor conhecido e divulgado, no sítio da CMVM, no dia útil seguinte à data do respetivo pedido. O pedido de subscrição é assim efetuado a preço desconhecido.

Relativamente aos pedidos de resgate a sua periodicidade varia de acordo com a classe das unidades de participação detidas:

- Bimestral – para as unidades de participação da classe A, detidas por investidores não profissionais. O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como data de referência o último dia dos meses de fevereiro, abril, junho, agosto, outubro e dezembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate, conforme tabela infra:

Pedido de resgate:	Processamento:
Entre 1 de novembro e 31 dezembro	28/29 de fevereiro
Entre 1 de janeiro e 28/29 fevereiro	30 de abril
Entre 1 de março e 30 de abril	30 de junho
Entre 1 de maio e 30 junho	31 de agosto
Entre 1 de julho e 31 agosto	31 de outubro
Entre 1 de setembro e 31 de outubro	31 de dezembro

- Anual - para as unidades de participação da classe B, detidas por investidores classificados como investidores profissionais (nos termos do artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários). O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como data de referência o último dia dos meses de fevereiro, abril, junho, agosto, outubro e dezembro de cada ano civil. Os pedidos de resgate desta classe de unidades de participação, terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de doze (12) meses em relação às datas de referência mencionadas.

O valor do resgate das Unidades de Participação da classe A e da Classe B terão como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil dos meses referidos, sendo o valor

conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

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

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela entidade gestora e pelo banco depositário, respetivamente.

A comissão de gestão, cobrada pela atividade da sociedade gestora, é composta por uma componente fixa e uma componente variável:

- Comissão fixa: corresponde a uma taxa anual de 1%, calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo e cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte. Está prevista a redução da taxa da comissão de gestão para 0,5%, mas apenas nas situações previstas no prospeto do fundo;
- Comissão Variável (comissão de performance): determinada com base na performance do Fundo, quando devida, é calculada diariamente e é liquidada anualmente.

A comissão de depositário corresponde a uma comissão anual nominal de 0,09%, aplicada sobre o valor líquido global do Fundo apurado com referência ao último dia útil do mês a que respeite. A comissão é assim calculada mensalmente e é cobrada trimestralmente, tendo um valor mínimo de €5.000 (cinco mil euros) ao trimestre.

As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do fundo.

As comissões de gestão e depositário encontram-se registadas na rubrica de Comissões de Operações Correntes da Demonstração de 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.

Contudo, não concorrem para a formação do lucro tributável: i) Os rendimentos de capital, ii) Os rendimentos prediais, e iii) As mais-valias, exceto se esses rendimentos forem provenientes de entidades com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região com um regime fiscal claramente mais favorável.

Em simultâneo, (i) os gastos relacionados com rendimentos agora mencionados, (ii) os gastos que não são fiscalmente dedutíveis em sede de IRC e (iii) os rendimentos, descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC, não contribuem para a determinação do lucro tributável, na esfera do OIC.

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

No caso dos titulares das unidades de participação, são tributados "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 de fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

g) Imposto do Selo

O Fundo suporta um encargo em sede de imposto de selo, cujo cálculo incide na aplicação da taxa de 0,0125% calculada sobre o ativo líquido global do OIC e liquidada trimestralmente.

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

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados na sua totalidade 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)
Imóveis situados em território nacional			
Porto - Rua D. Pedro V e Rua do Vilar, 58 frações	3.327.250	3.327.250	-
Loulé - Quinta do Lago, 3 frações	2.392.250	2.392.250	-
Lisboa - Av. Duque de Ávila, n.º 185, 4 frações	1.497.000	1.497.000	-
Oeiras - Alto de Santa Catarina, 1 fração	365.500	365.500	-
Odivelas - Colinas do Cruzeiro, 1 fração	487.500	487.500	-
Valongo - Rua Eduardo Joaquim Reis Pereira, 1 fração	1.561.100	1.561.100	-
Ponte de Sor - Pingo Doce, 1 fração	3.209.400	3.209.400	-
Vila Nova de Gaia - Lugar do Moeiro, Travessa de Gondinhães, 1 fração	4.103.150	4.103.150	-
Benavente, Estrada Nacional 118, KM 38, Casa do Carvão, 1 fração	3.112.500	3.112.500	-
Porto, Estrada da Circunvalação, n.º 8706, 1 fração	592.625	559.000	(33.625)
Imóveis situados em Estados da União Europeia			
Cadiz - Garcia Carrera, 7 frações	2.536.350	2.536.350	-
Majadahonda - Avd. Navaluenga, 1 fração	1.445.250	1.445.250	-
Usúrbil, Urbil - Txikierdi Auzoa, 7, 1 fração	5.223.500	5.223.500	-
Total	**29.853.375**	**29.819.750**	**(33.625)**

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

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultado do Período	No Fim
Valor Base	19.155.560	13.565.131	(954.349)	-	-	31.766.342
Diferença em subscrições e resgates	114.236	697.945,00	(50.102,00)	-	-	762.079
Resultados acumulados	14.269	-	-	454.434	-	468.702
Resultados do período	454.434	-	-	(454.434)	1.733.965	1.733.965
SOMA	**19.738.499**	**14.263.076**	**(1.004.451)**	**-**	**1.733.965**	**34.731.088**
N° de unidades de participação	1.915.556	1.356.513,14	(95.434,94)			3.176.634,20
Valor da unidade de participação	10,3043	10,5145	10,5250			10,9333

Nota 3 – Ativos Imobiliários

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

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	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1. Arrendadas										
Comércio										
1 Fr. Alto de Santa Catarina	175	04-06-2021	334.416	30-09-2022	362.000	30-09-2022	369.000	365.500	Oeiras	Portugal
1 Fr. Colinas do Cruzeiro	275	04-06-2021	506.096	30-09-2022	484.000	30-09-2022	491.000	487.500	Odivelas	Portugal
7 Fr. Garcia Carrera	785	27-10-2021	2.396.188	30-09-2022	2.380.600	30-09-2022	2.692.100	2.536.350	Cadiz	Espanha
1 Fr. Avd. Navaluenga	944	27-10-2021	1.341.759	30-09-2022	1.405.500	30-09-2022	1.485.000	1.445.250	Majadahonda	Espanha
1 Fr. Rua Eduardo Joaquim Reis Pereira	3.257	22-02-2022	1.329.347	07-12-2022	1.533.200	07-12-2022	1.589.000	1.561.100	Valongo	Portugal
1 Fr. Pingo Doce	2.490	04-03-2022	3.278.735	07-12-2022	3.177.000	07-12-2022	3.241.800	3.209.400	Ponte de Sor	Portugal
1 Fr. Estrada da Circunvalação, n.º 8706	183	21-09-2022	592.625	08-09-2022	558.000	08-09-2022	560.000	592.625	Porto	Portugal
Serviços										
23 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	1.321	30-10-2020	2.884.396	30-09-2022	2.761.300	30-09-2022	2.877.400	2.819.350	Porto	Portugal
1 Fr. Quinta do Lago	1.123	29-12-2020	2.218.809	07-12-2022	2.280.000	07-12-2022	2.327.000	2.303.500	Loulé	Portugal
2 Fr. Av. Duque de Ávila, n.º 185	405	28-04-2021	1.343.932	30-09-2022	1.440.100	30-09-2022	1.461.100	1.450.600	Lisboa	Portugal
Industrial										
1 Fr. Lugar do Moeiro, Travessa de Gondinhães	5.600	12-04-2022	4.051.614	30-09-2022	4.000.000	30-09-2022	4.206.300	4.103.150	Vila Nova de Gaia	Portugal
1 Fr. Estrada Nacional 118, KM 38, Casa do Carvão	19.289	30-08-2022	3.058.226	07-12-2022	3.050.000	07-12-2022	3.175.000	3.112.500	Benavente	Portugal
Outros										
35 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	570	30-10-2020	468.231	30-09-2022	496.800	30-09-2022	519.000	507.900	Porto	Portugal
2 Fr. Quinta do Lago	137	29-12-2020	80.346	07-12-2022	86.000	07-12-2022	81.500	88.750	Loulé	Portugal
2 Fr. Av. Duque de Ávila, n.º 185	25	28-04-2021	49.715	30-09-2022	44.800	30-09-2022	48.000	46.400	Lisboa	Portugal
1 Fr. Urbil - Txikierdi Auzoa, 7	1.706	28-07-2022	4.770.166	07-12-2022	5.165.000	07-12-2022	5.282.000	5.223.500	Usúrbil	Espanha
Total								**29.853.375**		

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

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	8.066.389			2.497.333
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	9.500.000	-	9.500.000
Total	**8.066.389**	**9.500.000**	**-**	**2.497.333**

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 106.247 euros (31 de dezembro de 2021: 43.829 euros) referente a adiantamento de clientes e a rendas em atraso que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 34.415 euros, pelo facto de as rendas se apresentarem de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores comparativos

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

Nota 11 – Ajustamentos e provisões

Em 31 de dezembro de 2022, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
Ajustamentos para crédito vencido	-	82.569	48.154	34.415
Provisões para encargos	-	20.515	-	20.515
Total	**-**	**103.084**	**48.154**	**54.930**

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

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 a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.3.

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

14.1 Comissões

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

Descrição	dez-22	dez-21
Comissão de gestão	456.009	184.148
Comissão de depósito	25.403	13.888
Taxa de supervisão	8.769	4.799
Total	**490.181**	**202.835**

14.2 Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

Descrição	dez-22	dez-21
Perdas em ativos imobiliários	427.534	50.006
Total	**427.534**	**50.006**

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 427.534 euros (Em 31 de dezembro de 2021: 50.006 euros) resultantes de desvalorizações decorrentes da aplicação dos critérios constantes do novo quadro legal e regulamentar, conforme descrito na alínea c) da Nota Introdutória.

14.3 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	dez-22	dez-21
Imposto sobre o rendimento	2.115	-
Impostos indiretos		
Imposto de selo	56.384	16.905
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	51.660	21.070
Total	**110.159**	**37.975**

14.4 Fornecimentos e Serviços Externos

A rúbrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 os seguintes montantes:

Descrição	dez-22	dez-21
Avaliações dos ativos imobiliários	84.364	16.941
Seguros	46.072	8.056
Consultoria	35.270	52.559
Despesas de condomínio	23.486	12.226
Auditoria	11.992	12.275
Contencioso e notariado	3.566	4.797
Despesas de conservação	809	-
Outros fornecimentos e serviços externos	57	-
Total	**205.616**	**106.854**

14.5 Proveitos e ganhos correntes

Descrição	dez-22	dez-21
Juros e proveitos equiparados	2.500	-
Ganhos em ativos imobiliários	1.522.757	288.771
Reversões de ajustamentos e de provisões	48.154	-
Rendimentos de ativos imobiliários	1.487.471	563.347
Outros proveitos e ganhos correntes	10.733	597
Total	**3.071.615**	**852.715**

A 31 de dezembro de 2022, o valor de juros e proveitos equiparados dizia respeito a juros de depósitos à ordem.

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.2), durante o exercício de 2022, no montante de 1.522.757 euros imputadas a resultados nos termos descritos no capítulo introdutório relativo aos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos.

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem o valor das rendas dos imóveis respeitantes ao exercício de 2022 no montante total de 1.487.471 euros (em 31 de dezembro de 2021: 563.347 euros).

14.6 Contas de terceiros do passivo

O Fundo apresenta créditos a diversas entidades, conforme discriminado no quadro abaixo:

Descrição	dez-22	dez-21
Comissões e outros encargos a pagar		
Comissões de gestão	134.467	44.608
Comissões banco depositário	-	-
Taxa de supervisão	1.712	964
	136.179	*45.572*
Outras contas de credores		
Imposto sobre o valor acrescentado	340	(9.832)
Valores a regularizar da compra de imóveis	6.698.438	777.680
Outros	57.741	72.760
	6.756.518	*840.608*
Total	**6.892.697**	**886.180**

O valor apresentado na rubrica Imposto sobre o valor acrescentado em 31 de dezembro de 2021 (9.832 euros) regista saldo a favor do Fundo em virtude, essencialmente, de retenções efetuadas nos imóveis adquiridos em Espanha e cujo reembolso o Fundo estava a aguardar do Estado espanhol.

14.7 Despesas com custo diferido

Descrição	dez-22	dez-21
Seguros	31.289	43.076
Avaliação de ativos imobiliários	39.562	15.452
Total	**70.851**	**58.528**

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.

14.8 Receitas com proveito diferido

Descrição	dez-22	dez-21
Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	22.251	19.442
Quinta do Lago	13.355	13.298
Av. Duque de Ávila, n.º 185	6.920	6.890
Alto de Santa Catarina	2.246	2.237
Colinas do Cruzeiro	-	2.713
Rua Eduardo Joaquim Reis Pereira	6.981	-
Pingo Doce - Ponte de Sor	16.506	-
Lugar do Moeiro, Travessa de Gondinhães	22.500	-
Estrada da Circunvalação, n.º 8706	3.073	-
Total	**93.832**	**44.580**

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

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:

	dez-22	dez-21	dez-20
Valor líquido da carteira de imóveis	29.853.375	12.565.322	5.647.046
Valor da unidade de participação	10,9333	10,3043	10,0027

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161.º n.º 2 da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, 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:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	20.527	3.205
Fiscalização	641	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	4.926	518
Outros	51.634	8.785
Total	**77.728**	**12.508**

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

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
Total	**56**

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.

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)

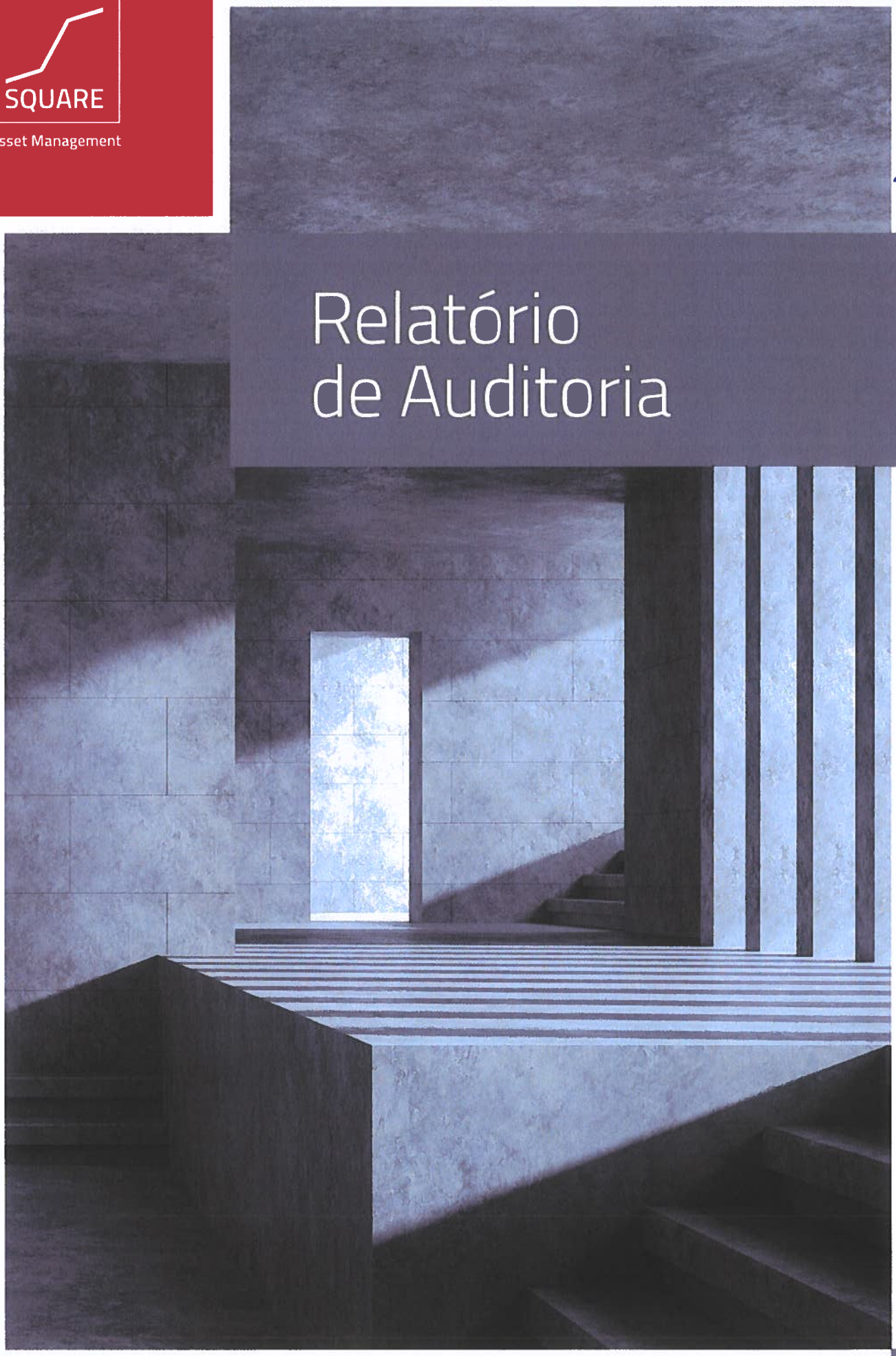
(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

SQUARE

Asset Management

Relatório de Auditoria



bakertilly

Avenida Columbano Bordalo
Pinheiro, n.º 108, 1. B
1070-067 Lisboa, Portugal

T: +351 210 988 710

www.bakertilly.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Property Core Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto ("Fundo"), gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 42.056.840 Euros e um valor do Fundo de 34.731.088 Euros, incluindo um resultado líquido de 1.733.965 Euros), a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Property Core Real Estate Fund – Fundo 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 Fundos de Investimento Imobiliário.

Bases para a opinião

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

Responsabilidades do Órgão de Gestão e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O Órgão de Gestão da Entidade Gestora é responsável pela preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário; a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e, a avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades. O Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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

A Baker Tilly, PG & Associados, SROC, Lda., que opera sob a marca Baker Tilly, é um membro da rede global Baker Tilly International Limited. Cada firma membro é uma entidade autónoma e independente legalmente.

exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

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 art.º 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimento e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos 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 artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

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

28 de abril de 2023

Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André

BAKER TILLY, PG & ASSOCIADOS, SROC, Lda.
Representada por Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André, ROC n.º 979
Registado na CMVM com o n.º 20160596

Asset Management