



SQUARE

Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas TURIRENT

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - Código CMVM nº 965

20
21

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	16
3. Caracterização do Fundo Turirent.....	17
4. Atividade do Fundo em 2021.....	18
5. Perspetivas para 2022.....	19
Balanço	21
Demonstração dos Resultados.....	23
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	25
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021.....	27
Relatório de Auditoria.....	41

Handwritten notes in blue ink:
L M
A
L.
S
A.





Asset Management

Relatório de Gestão Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

h
h
h
h

h



h

h
h
h
h
h**TURIRENT**

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2021

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

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



h
L - m
p
S
A

1. Enquadramento Macroeconómico

2021, um retrato do ano

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

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes em 2021:

- De 15 de janeiro a 14 de março – **Portugal volta a viver um longo período de confinamento** devido ao aumento preocupante de novos casos, internamentos e mortes por Covid-19 (a 28 de janeiro atingem-se os 303 óbitos, número que se repetiria três dias depois, o valor mais alto desde o início da pandemia). Atingido o patamar de 85% da população vacinada, a maioria das restrições foi levantada a 1 de outubro, mas o agravamento do número de casos no final de novembro levou o Governo a anunciar novas medidas restritivas.
- 20 de janeiro – **Joe Biden e Kamala Harris tomam posse** como presidente e vice-presidente dos Estados Unidos da América.
- 24 de janeiro – **Marcelo Rebelo de Sousa é reeleito presidente da República.** No discurso de vitória salienta a prioridade de “conter” e “abreviar” a pandemia, bem como a importância da “reconstrução” da economia.
- 13 de julho – A União Europeia aprova o **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) português** que prevê um apoio de 16,6 mil milhões de euros até 2026, dos quais 13,9 mil milhões em subvenções e 2,7 mil milhões de euros em empréstimos.

- 26 de maio – Decisão histórica. Um tribunal dos Países Baixos determina que a Shell tem de reduzir em 45% as suas emissões de dióxido de carbono até 2030, relativamente aos níveis de 2019. A sentença vai muito além do que a empresa tinha prometido: cortar 20% das emissões até 2030, com o objetivo de emissões zero em 2050.
- 27 de outubro – O Orçamento do Estado para 2022 é chumbado com os votos contra do PSD, CDS, IL e Chega, mas também do BE e PCP. Apenas o PS vota a favor, enquanto o PAN e as duas deputadas não inscritas optam pela abstenção.
- 5 de dezembro – O Parlamento português é formalmente dissolvido e o Presidente da República convoca eleições legislativas antecipadas para 30 de janeiro de 2022.
- 31 de dezembro – Portugal termina o ano com cerca de 90% da população vacinada contra a Covid-19.

Recuperação económica

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

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

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

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



h
m
⊕
h-
S
A

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

Forças e fraquezas da economia portuguesa

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

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

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

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

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

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

Em sentido contrário, as importações de bens cresceram em linha com a procura global, antecipando-se um crescimento mais forte da componente de serviços. Após



h
P
L
S
A

um forte aumento em 2021, de 10,3%, as importações apresentarão crescimentos gradualmente mais moderados em 2022/2023.

Uma perspetiva global

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

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

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

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

Na Europa, resultado das políticas de apoio à economia e ao emprego para combater a crise provocada pela pandemia, registou-se o agravamento da situação das finanças públicas, reabrindo o debate sobre as medidas inscritas no Tratado de Maastricht, designadamente quanto ao limite da dívida pública (60% do PIB) e do défice público (3% do PIB).

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

Pensar o futuro cá dentro e lá fora

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

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

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

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

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

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

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



h
h
h
h
h

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

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

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

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

Mercado Imobiliário

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

Números significativos

- As grandes consultoras estimam que em 2021 o volume de negócios tenha alcançado entre os 2 e os 2,2 mil milhões de euros. Este valor corresponde a uma quebra de cerca de 28% relativamente a 2020.

h
u
@
L-
S
A



- A estimativa bastante mais conservadora admitida em 2020 — cerca de 1,5 mil milhões de euros – foi claramente superada.
- Apesar da conjuntura negativa, 2021 foi o quarto melhor ano em volume transacionado.

Em pormenor

- Em 2021, a oferta não satisfaz a procura (maioritariamente internacional, na ordem dos 70%), o que impediu que a recuperação fosse mais significativa.
- A manutenção do interesse dos investidores institucionais não é alheia à procura de ativos com rendimento estável, num cenário de ausência de alternativas de investimento com *yields* positivas e baixa volatilidade.
- A logística foi um dos segmentos em que se verificaram maior dinamismo, tal como em 2020 – a compressão das *yields* neste setor assim o demonstra. A procura manteve um elevado dinamismo e só a ausência de ativos de qualidade e de dimensão impediu que as transações fossem ainda mais expressivas.

Perspetivas para 2022

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

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

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

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

Quadro resumo das principais transações 2021

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

h
m
o
L-
S
A

Por último

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

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

Mercado de escritórios

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

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

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

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

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

Perspetivas para 2022

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

Mercado do retalho

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

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

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

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

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



h
m
p
L -
S
A

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

As *prime rents* dos centros comerciais (115€/m²/mês) e do retalho de rua (130€/m²/mês, em Lisboa) originaram *yields* de 5,25% e 4,25%, respetivamente.

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

Perspetivas para 2022

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

Mercado hoteleiro

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

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

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

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

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

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

Perspetivas para 2022

Antecipam-se substanciais melhorias em virtude da forte taxa de vacinação da população, com a conseqüente diminuição do número de casos graves e a redução

das restrições. Gradualmente, assistir-se-á ao aumento não só da atividade do turismo, mas também das deslocações em trabalho.

Mercado industrial e logístico

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

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

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

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

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

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

Perspetiva para 2022

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

h
m
D
h-
S
A



Mercado residencial

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

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

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

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

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

Perspetivas para 2022

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

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

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

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

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

h
m
h
A



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

Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras

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

3. Caracterização do Fundo Turirent

O Turirent é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos.

O Fundo teve a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a respetiva duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos. O capital inicial do Fundo foi de 4.628.000 euros (quatro milhões seiscentos e vinte e oito mil euros), a que correspondiam 4.628 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 euros (mil euros), sendo que 100.000 euros (cem mil euros) foram subscritos em numerário e o remanescente foi subscrito em espécie.

O Fundo foi autorizado pela C.M.V.M. em 21 de dezembro de 2006 com 4 participantes, e foi constituído em 29 de dezembro de 2006.

A administração, gestão e representação do Fundo coube à "Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A." até 15 de junho de 2008. Nesta data e após a autorização respetiva da CMVM foi transferida a gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da entidade gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o "Bison Bank, S.A.".

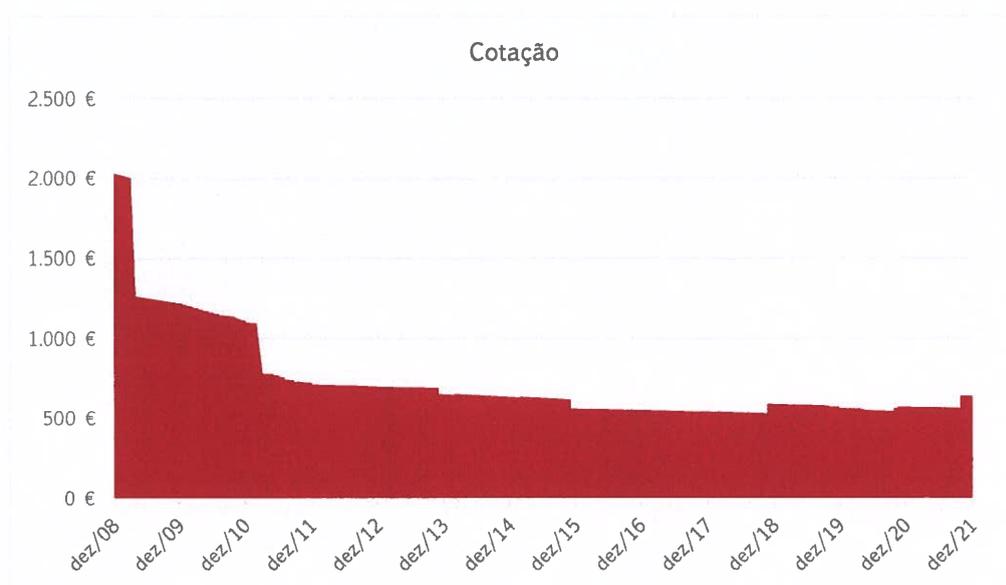
O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, baseada em critérios de prudência, seletividade,

h-h
h-h
⊕
S
J

imóveis e o ressarcimento de todo o tempo de ocupação já decorrido, depois do trânsito em julgado no ano de 2020, da sentença que respeita aos imóveis de Alcabideche e Casa da Areia, houve sentença favorável no julgamento da ação referente aos imóveis de Benfica, já em 2021, a qual foi objeto de recurso, pelo que ainda não há trânsito em julgado.

A 31 de dezembro de 2021, o capital do Fundo ascendia a 6,9 milhões de euros, correspondentes a 10.791 unidades de participação.

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



5. Perspetivas para 2022

Na sequência do referido no capítulo anterior, perspectiva-se para 2022 a continuação do acabamento dos lotes de Camarate, e a comercialização das frações de Alcabideche.

Em Camarate concluir-se-ão as obras dos lotes 6 e 13, que estão mais adiantadas, prevendo-se a venda da totalidade das frações, seguindo-se os lotes 1 e 2 com construção já algo avançada.

Em Alcabideche procedeu-se à reparação das frações, que estão agora em condições de serem colocadas em comercialização.

Continuaremos, assim, a caminhar no sentido de libertar o Fundo de todos os seus constrangimentos de ordem judicial, permitindo retomar a atividade com normalidade.



Refira-se ainda que as contingências de ordem jurídica que subsistem podem condicionar algumas perspetivas e previsões que se apresentam neste relatório.

Considerações Finais

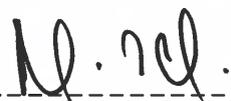
De assinalar a recente invasão militar na Ucrânia por parte da Rússia, bem com a resposta dos Estados Unidos, União Europeia e outros países ocidentais com imposição de sanções económicas na defesa da paz e da ordem internacional. Este conflito de duração incerta terá impactos na economia da Europa,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

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

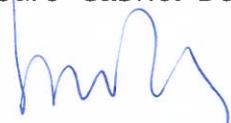
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



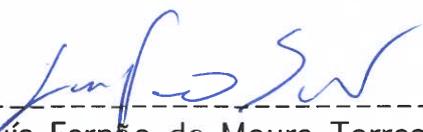
(Mário Jorge Patrício Tomé)



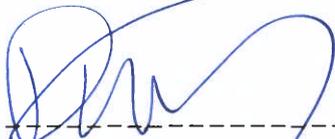
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



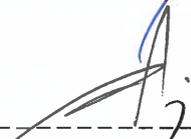
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Balanço Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

h
w
P
L-
S

A.



Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

		BALANÇO						CAPITAL E PASSIVO		Data: 31/12/2021		
(Valores em euros)		ATIVO		2021		2020		Designação		Períodos		
Código	Designação	Notas	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	Código		Notas	2021	2020
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
	Terenos	1 e 3	3.034.280	1.625.590	1.151.970	3.507.900	2.743.600	61	CAPITAL DO FUNDO	2	10.791.000	10.791.000
32	Construções	1 e 3	3.161.197	553.063	293.560	3.420.700	3.314.950	62	Unidades de Participação	2	(1.513.455)	(1.513.455)
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		6.195.477	2.178.653	1.445.530	6.928.600	6.058.550	64	Variações Patrimoniais	2	(3.124.447)	(3.239.891)
								66	Resultados Transitados	2	739.717	115.444
									Resultados Líquidos do Período	2	6.892.815	6.153.098
412	CONTAS DE TERCEIROS								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	Devedores por rendas vencidas	8	43	-	-	43	724	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	-	700
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		43	-	-	43	724		TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS		-	700
12	DISPONIBILIDADES								CONTAS DE TERCEIROS			
	Depósitos à ordem	7	138.450			138.450	272.095	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	14,7	5.636	4.065
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		138.450			138.450	272.095	424+...+429	Outras Contas de Credores	14,7	168.912	174.130
52	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		174.548	178.195
	Despesas com Custo Diferido		24.907			24.907	18.450	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		23.162	16.351
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		24.907			24.907	18.450	56	Acréscimos de Custos		723	723
			24.907			24.907	18.450	58	Receitas com Provento Diferido		752	752
									Outros Acréscimos e Diferimentos		24.637	17.826
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		199.185	196.721
	TOTAL DO ATIVO		6.358.877	2.178.653	1.445.530	7.092.000	6.349.819		TOTAL DO PASSIVO		7.092.000	6.349.819

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

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado



(Vanda Sarauva)
(CC 26398)



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)

A Administração



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Resultados Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

h
u
p
h
j

A.



Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				PROVEITOS E GANHOS		Data: 31/12/2021	
(Valores em euros)		CUSTOS E PERDAS		Período		Designação		Notas	
Código	Designação	2021	2020	Código	2021	2020	2021	2020	Período
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	348	2.343	833	348	2.343	14.5	1.600.095	1.176.915
723	COMISSÕES	-	-		-	-			
724+...+728	Em Ativos Imobiliários Outras, de Operações Correntes	40.839	16.174	851	40.839	16.174	11 e 14.5	700	-
733	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	759.134	50.422	86	759.134	50.422	14.5	8.682	8.646
7411+7421	IMPOSTOS	-	-		-	-			
7412+7422	Impostos Sobre o Rendimento	4.772	11.260		4.772	11.260			
7418+7428	Impostos Indiretos Outros Impostos	22.838	5.661		22.838	5.661			
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	51.362	24.332	882	51.362	24.332	14.6	10.228	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	879.293	684.846	883	879.293	684.846	14.6	59	408
782	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	700	-		700	-			
783	Valores incobráveis Perdas de Exercícios Anteriores	54	385.679		54	385.679			
66	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (C)	754	385.679		754	385.679			
	Resultado Líquido do Período (se>0)	739.717	115.444	66	739.717	115.444	2	-	-
	TOTAL	1.619.764	1.185.969		1.619.764	1.185.969		1.619.764	1.185.969
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos	-	-		-	-			
(8x3)+(86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários	798.281	594.733	D-C	798.281	594.733		9.533	(385.271)
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	-	-	B+D-A-C+74	-	-		739.717	126.704
B-A+742	Resultados Correntes	730.184	500.715	B+D-A-C	730.184	500.715		739.717	115.444

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC 26398)



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Sandra de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

h
m
P
h.
S
A.

Demonstração dos Fluxos Monetários

Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado



Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Valores em euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 31/12/2021
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2021	Período 2020	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
<i>Pagamentos</i>			
Subscrição de unidades de participação	-	1.999.820	
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-	(1.999.820)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Alienação de ativos imobiliários	-	2.630.000	
Rendimento de ativos imobiliários	9.364	10.736	
<i>Pagamentos</i>			
Aquisição de ativos imobiliários	-	305.410	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	74.104	55.737	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		(64.740)	2.279.589
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Pagamentos</i>			
Comissão de gestão	32.257	57.667	
Comissão de depósito	4.080	8.935	
Impostos e Taxas	41.748	34.906	
Outros pagamentos correntes	348	2.343	
Fluxos das operações de gestão corrente		(78.433)	(103.851)
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
<i>Recebimentos</i>			
Ganhos extraordinários	10.228	-	
<i>Pagamentos</i>			
Perdas extraordinárias	700	-	
Fluxo das operações eventuais		9.528	-
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)		(133.645)	175.918
Disponibilidades no início do período.....(B)		272.095	96.177
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)		138.450	272.095

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

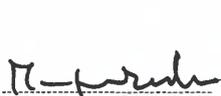
O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)

(CC 26398)

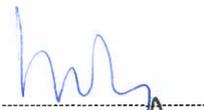
A Administração



(Mário Jorge Patrício Tomé)



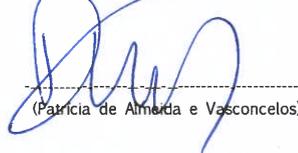
(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Luísa Augusta M. Bondado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Handwritten notes in blue ink, including a signature and some illegible scribbles.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
TURIRENT

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em euros)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

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 permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras.

Constituição e Atividade do Fundo

O Turirent- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado foi constituído em 29 de dezembro de 2006 com a duração de 10 anos, prorrogável por períodos de igual tempo, desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas. Foi deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo, realizada no dia 27 de junho de 2016, a prorrogação da duração do Fundo por um período de 1 (um) ano, com termo em 27 de dezembro de 2017. Finalmente, em 26 de junho de 2017 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do Fundo por um período de 5 (cinco) anos, com termo em 27 de dezembro de 2022.

Por despacho de 12 de junho de 2008, o Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, autorizou a substituição da entidade gestora do Fundo, passando a SQUARE Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. a assumir essa função com efeitos a partir de 15 de junho de 2008. A atividade encontra-se regulamentada pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.

O Bison Bank, S.A. assume as funções de Banco Depositário.



h
w
D.F.
h
A

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

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' at the bottom.

d) Unidades de participação

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

Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas novas subscrições em aumentos de capital.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela entidade gestora e pelo banco depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor do ativo total do Fundo, estando fixados vários intervalos para a comissão de gestão que podem variar ente 0,3% e 0,5% de acordo com o valor total do Fundo.

A comissão de depositário corresponde a uma comissão anual nominal de 0,10%, apurada diariamente sobre o valor do ativo total do Fundo, depois de deduzida a comissão de gestão e antes da aplicação da comissão de depósito e da taxa de supervisão.

As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do fundo. As comissões de gestão e depositário serão liquidadas mensalmente e 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, passam a ser tributados, à taxa geral de IRC (21%) sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and several initials.

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

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

g) Imposto do Selo

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

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

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

O quadro abaixo apresenta a 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			
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 1	583.000	583.000	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 2	511.500	511.500	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 25	279.000	279.000	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 27	290.000	290.000	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 29	117.500	117.500	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 6	1.016.000	1.016.000	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 13	650.500	650.500	-
Vila do Bispo - Terreno Barão de São Miguel, Esparteira	60.400	60.400	-
Subtotal - Terrenos	3.507.900	3.507.900	-
Construções acabadas			
Lisboa - Rua João Freitas Branco, Lote 1, Lisboa - 10 Fr.	1.228.700	1.228.700	-
Cascais - Bloco C, Estrada da Ribeira, Alcabideche - 4 Fr.	1.020.000	1.020.000	-
Cascais - Casa da Areia, Aroeira - 1 Fr	1.172.000	1.172.000	-
Subtotal - Construções acabadas	3.420.700	3.420.700	-
Total	6.928.600	6.928.600	-

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

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

h
m
h-
A.



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	10.791.000	-	-	-	-	10.791.000
Diferença em subscrições e resgates	(1.513.455)	-	-	-	-	(1.513.455)
Resultados acumulados	(3.239.891)	-	-	115.444	-	(3.124.447)
Resultados do período	115.444	-	-	(115.444)	739.717	739.717
SOMA	6.153.098	-	-	-	739.717	6.892.815
N.º de unidades de participação	10.791	-	-			10.791
Valor da unidade de participação	570,2064	-	-			638,7559

h.p.
nr
f
h.
S
A.

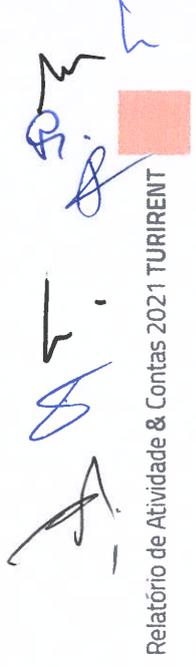




Nota 3 – Ativos Imobiliários

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

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										
1.1. Terrenos										
1.1.1. Urbanizados										
Não Arrendados										
Quinta da Areira - Lote 1	288	29-12-2006	295.109	28-10-2021	535.000	28-10-2021	631.000	583.000	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 2	288	29-12-2006	288.196	28-10-2021	480.000	28-10-2021	543.000	511.500	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 25	396	29-12-2006	255.340	28-10-2021	265.000	28-10-2021	293.000	279.000	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 27	285	29-12-2006	378.557	28-10-2021	278.000	28-10-2021	302.000	290.000	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 29	285	29-12-2006	379.271	28-10-2021	116.000	28-10-2021	119.000	117.500	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 6	288	29-12-2006	738.554	28-10-2021	930.000	28-10-2021	1.102.000	1.016.000	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 13	288	29-12-2006	494.795	28-10-2021	597.000	28-10-2021	704.000	650.500	Loures	Portugal
1.1.2. Não Urbanizados										
Não Arrendados										
Terreno Barão de São Miguel, Esparteira	46.760	29-12-2006	204.457	28-10-2021	60.000	28-10-2021	60.800	60.400	Vila do Bispo	Portugal
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1. Arrendadas										
Comércio										
1 Fr. Rua João Freitas Branco, Lote 1 - F	78	29-12-2006	201.997	28-10-2021	150.000	28-10-2021	155.000	152.500	Lisboa	Portugal
1.4.2 Não Arrendadas										
Habitação										
1 Fr. Rua João Freitas Branco, Lote 1 - AO	112	29-12-2006	353.357	28-10-2021	380.000	28-10-2021	391.000	385.500	Lisboa	Portugal
4 Fr. Bloco C - Estrada da Ribeira, Alcabideche	543	29-12-2006	833.529	28-10-2021	1.000.000	28-10-2021	1.040.000	1.020.000	Cascais	Portugal
1 Fr. Casa da Areia, Aroeira	10.608	29-12-2006	857.507	28-10-2021	1.160.000	28-10-2021	1.184.000	1.172.000	Cascais	Portugal
Comércio										
3 Fr. Rua João Freitas Branco, Lote 1 - H	222	29-12-2006	621.111	28-10-2021	391.000	28-10-2021	413.000	402.000	Lisboa	Portugal
1 Fr. Rua João Freitas Branco, Lote 1 - G	95	29-12-2006	201.997	28-10-2021	177.000	28-10-2021	179.000	178.000	Lisboa	Portugal
Outros										
4 Fr. Rua João Freitas Branco, Lote 1 - A	144	29-12-2006	91.699	28-10-2021	107.400	28-10-2021	114.000	110.700	Lisboa	Portugal
Total								6.928.600		



h
w
h
h
A:

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

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	272.095			138.450
Total	272.095			138.450

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica de Devedores apresenta um saldo de 43 euros (2020: 724 euros) referente a rendas em atraso no âmbito do contrato de arrendamento existente. Em 2020, este montante encontrava-se parcialmente provisionado no montante total de 700 euros de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver Nota 11).

Nota 9 – Valores Comparativos

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

Nota 11 – Ajustamentos de Dívidas a Receber e Provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2021 é o que abaixo se apresenta:

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	700	-	700	-
Total	700	-	700	-

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos para crédito vencido decorria de uma dívida associada a um contrato de arrendamento já inativo e que foi, entretanto, considerada como incobrável (ver Notas 8 e 14.6).

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2021 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte

de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo 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	2021	2020
<i>Em Ativos Imobiliários</i>		
Comissões de Intermediação - na Venda de imóveis	-	16.174
	-	16.174
<i>Outras Comissões</i>		
Comissão de gestão	32.183	40.217
Comissão de depósito	6.256	7.748
Taxa de supervisão	2.400	2.457
	40.839	50.422
Total	40.839	66.596

14.2 Perdas em Operações Financeiras e Ativos Financeiros

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 759.134 euros (2020: 514.951 euros) resultantes de desvalorizações dos ativos em carteira determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da nota introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.3 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	2021	2020
Impostos Sobre o Rendimento (IRC)	-	11.260
Impostos indiretos (Imposto de selo)	4.772	5.661
Outros impostos (IMI)	22.838	24.332
Total	27.610	41.253

h
m
p
h.
S
A

h
R.
P
h-
S
A

14.4 Fornecimentos e serviços externos

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

Descrição	2021	2020
Avaliações dos ativos imobiliários	19.280	23.528
Despesas de condomínio	10.148	10.145
Auditoria	6.150	6.150
Despesas de conservação e reparação	4.802	1.501
Seguros	4.585	4.595
Despesas com registo imóveis	4.455	13.784
Outros fornecimentos e serviços externos	1.942	-
Total	51.362	59.703

14.5 Proveitos e Ganhos Correntes

Descrição	2021	2020
Ganhos em ativos imobiliários	1.600.095	1.176.915
Reversões de ajustamentos e de provisões	700	-
Rendimentos de ativos imobiliários	8.682	8.646
Total	1.609.477	1.185.561

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito às valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária (2020: 789.718 euros). O montante apresentado em 2020, incluía ainda as mais valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 387.197 euros.

As reversões de ajustamentos de dívidas a receber, refletem o reconhecimento do valor da dívida, relativa a um contrato terminado, como incobrável (ver Nota 11 e 14.6).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2021 no montante total de 8.682 euros (2020: 8.646 euros).

14.6 Ganhos e Perdas eventuais

Descrição	2021	2020
Proveitos e ganhos eventuais	10.287	408
Custos e perdas eventuais	(754)	(385.679)
Total	9.533	(385.271)



A rubrica de proveitos e ganhos eventuais inclui o montante de 10.228 euros relativo a indemnização por ocupação ilegal dos imóveis da Casa da Areia e da Estrada da Ribeira.

Os custos e perdas eventuais englobam o montante de 700 euros respeitantes à consideração como valores incobráveis da dívida por rendas vencidas associada a um contrato de arrendamento já terminado (ver Notas 11 e 14.5). Em 2020, as perdas eventuais diziam respeito à anulação de menos valias potenciais referentes a anos anteriores, associadas aos imóveis alienados nesse exercício, no montante de 385.679 euros.

14.7 Contas de Terceiros

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

Descrição	2021	2020
<i>Comissões e outros encargos a pagar</i>		
Comissões de Gestão	3.041	3.453
Comissões Banco Depositário	2.195	-
Taxa de Supervisão	400	612
	<i>5.636</i>	<i>4.065</i>
<i>Outras contas de credores</i>		
Imposto sobre o Rendimento	-	11.260
Construtoras	151.623	122.533
Avaliadores	-	20.900
Mediadores Imobiliários	16.174	16.175
Outros	1.115	3.262
	<i>168.912</i>	<i>174.130</i>
Total	174.548	178.195

O valor em dívida a construtoras respeita a obras de requalificação nos lotes 1, 2, 6 e 13 de Camarate (2020: lotes 1 e 2).

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:

Descrição	2021	2020	2019
Valor líquido da carteira de imóveis	6.928.600	6.058.550	8.289.732
Valor da unidade de participação	638,7559	570,2064	562,4151

h m
Fr.
L-
A

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, com as alterações dadas pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2021, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	3.372	424
Fiscalização	151	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	973	72
Outros	10.193	1.428
Total	14.689	1.924

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

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	43
Total	52

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

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

Para além do acima mencionado, não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2021, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.



Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado

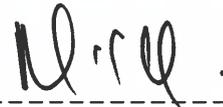
A Administração



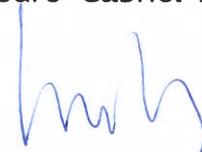
Vanda Saraiva
(CC 26398)



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

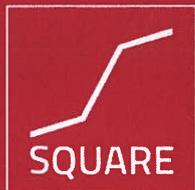


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

M
L
A

Relatório de Auditoria

Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **TURIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (O OIC), gerido pela sociedade gestora **SQUARE Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 7.092.000 euros e um total de capital do fundo de 6.892.815 euros, incluindo um resultado líquido de 739.717 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **TURIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

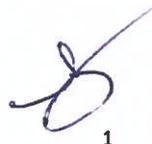
Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) 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 OIC 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.



Riscos de distorção material mais significativos	Síntese da resposta de auditoria
1) Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários correspondem a 98% do total do ativo, sendo a sua valorização correspondente à média simples dos valores de avaliação determinados por dois peritos avaliadores de imóveis. As mais e menos-valias potenciais assumem um peso relevante no total de proveitos e custos reconhecidos no exercício.</p> <p>Tendo em conta a subjetividade associadas aos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis, consideramos a valorização dos imóveis como matéria relevante de auditoria.</p>	<p>Os procedimentos de auditoria adotados incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none">- Teste aos procedimentos de controlo interno da sociedade gestora relevantes nesta área;- Procedimentos substantivos, nomeadamente de análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos, apreciando os métodos de avaliação utilizados e a razoabilidade dos pressupostos assumidos, verificação da inscrição dos avaliadores na CMVM e no regulamento de gestão e o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares quanto à periodicidade de avaliação, divergências de valores, etc. e validação do correto registo contabilístico da valorização dos imóveis;- Análise das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC 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;
- 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 a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC 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 OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da entidade gestora, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade gestora, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;



- declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do OIC pela entidade gestora em 31 de janeiro de 2017, conforme carta de consentimento com a mesma data, com os limites legalmente aplicáveis em termos de rotação de auditores de Entidades de Interesse Público.
- O órgão de gestão da entidade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora nesta data.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva entidade gestora, durante a realização da auditoria.

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;



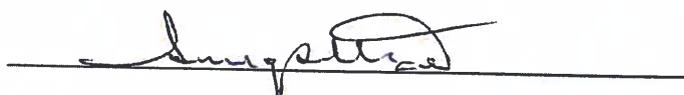
ANTÓNIO MAGALHÃES & CARLOS SANTOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53
Registada na CMVM com o n.º 20161396
Contribuinte n.º 502 138 394

- 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.

Porto, 30 de março de 2022



António Magalhães & Carlos Santos- SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC n.º 179



Asset Management

