



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas TURIRENT

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - Código CMVM nº 965

20
22

h-

Índice

Relatório de Gestão	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	13
3. Caracterização do Fundo Turirent.....	15
4. Atividade do Fundo em 2022.....	16
5. Perspetivas para 2023.....	17
Balanço	19
Demonstração dos Resultados	21
Demonstração dos Fluxos Monetários	23
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022	25
Relatório de Auditoria	40

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Asset Management

Relatório de Gestão

h
@
@

A
@
h



TURIRENT

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

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 de Investimento Imobiliário Fechado Turirent (doravante designado Turirent), relativo ao exercício de 2022.

h-

S

A

@

m



h-

1. Enquadramento Macroeconómico

2022, um breve retrato do ano

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

D
S

A:

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.

C

m

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.

h.

P
S

A

@

m



h-

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.

D
S

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.

A
C

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%.

h

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.



b-

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.

D
S

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.

A
S

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.

C

m

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

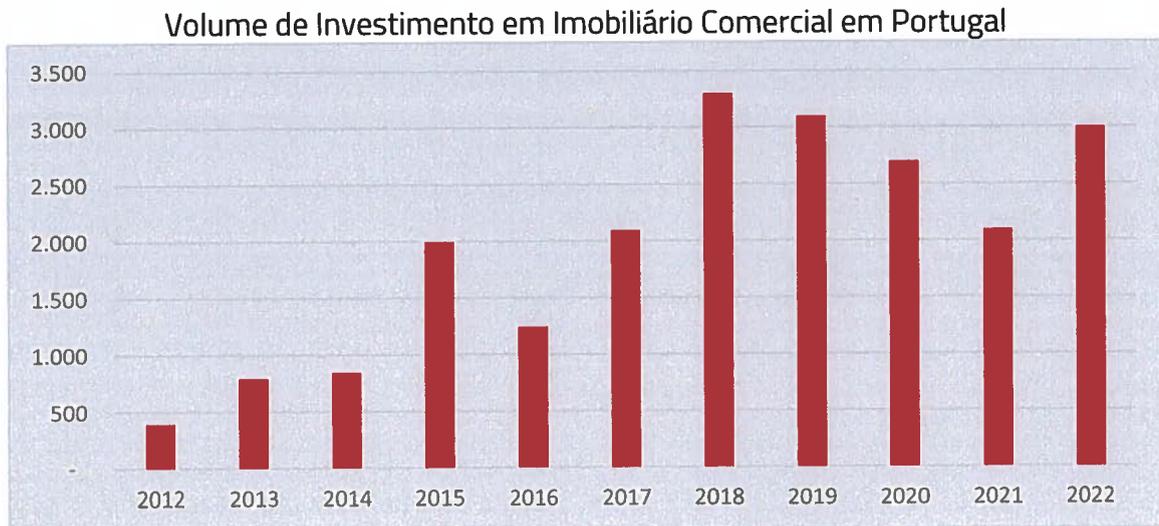
- As grandes consultoras estimam que em 2022 o volume de negócios tenha alcançado valores acima dos três mil milhões de euros (+45% face a 2021).
- Apesar da guerra na Ucrânia e o aumento da inflação, 2022 foi o melhor ano de sempre em volume transacionado.
- As maiores operações foram protagonizadas 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.



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark and several illegible signatures or initials.

Comercial

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



Fonte: Worx, CBRE

Escritórios e Industrial

Os setores de escritórios e industrial foram os mais dinâmicos no terceiro trimestre do ano. Vários dos maiores negócios, inicialmente previstos para o segundo trimestre, transitaram para os três meses seguintes, somando 1.086 milhões. num volume total de 1.700 milhões de euros. 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 portefólio logístico à M7 Real Estate (125 milhões de euros).

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

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



h-

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.

Ⓟ
S

Quadro resumo das principais transações 2022

Setor	Ativo	área (m ²)	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

Ⓟ

@

h

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).

b-

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%.

S

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%.

A

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.

m

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. da Liberdade (Lisboa) cifrou-se entre 5,15%-5,65%, no Porto em 6%-6,5% e no Algarve em 6,5%-6,75%.

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

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2022, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 12.026 milhões de euros — mais 925 milhões (8,3%) que em dezembro de 2021 (11.101 milhões de euros).

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

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

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

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

Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras em 2022

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, 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 2.º semestre de 2022, apresentou igualmente um comportamento positivo, contrariamente à maioria das outras classes de ativos, como se pode observar no quadro seguinte.

Valor Líquido Global dos Fundos Abertos Regulados (valores mundiais)

(EUR trillions)

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

Fonte: Efama International Quarterly Statistics Set. 2022

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

Designação	Valor Índice 31/12/2022	TAXA DE CRESCIMENTO ANUALIZADA (%)				
		Últimos				
	Base: 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

L-

3. Caracterização do Fundo Turirent

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

P

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. Atualmente, o fundo conta com 2 participantes.

S

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. 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. A 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. Finalmente, em 29 de março de 2022 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do Fundo por um período de dez anos, com termo em 29 de dezembro de 2032.

A

C

h

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.

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, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

O Fundo tem como política a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.



L -

A composição da carteira do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era a seguinte:

Imóvel	Localidade	Tipo Fração	Estado Arrendamento	Valor Venal
Quinta da Areeira - Lote 1	Camarate	Terrenos Urbanizados	Devoluta	629.900,00
Quinta da Areeira - Lote 2	Camarate	Terrenos Urbanizados	Devoluta	558.000,00
Quinta da Areeira - Lote 25	Camarate	Terrenos Urbanizados	Devoluta	343.650,00
Quinta da Areeira - Lote 27	Camarate	Terrenos Urbanizados	Devoluta	369.700,00
Quinta da Areeira - Lote 29	Camarate	Terrenos Urbanizados	Devoluta	141.000,00
Quinta da Areeira - Lote 6	Camarate	Terrenos Urbanizados	Devoluta	1.284.800,00
Quinta da Areeira - Lote 13	Camarate	Terrenos Urbanizados	Devoluta	1.242.300,00
João de Freitas Branco – Estacionamento 25	Lisboa	Parqueamento	Devoluta	20.100,00
João de Freitas Branco – Estacionamento 97	Lisboa	Parqueamento	Devoluta	22.050,00
João de Freitas Branco – Estacionamentos 98 e 99	Lisboa	Parqueamento	Devoluta	33.100,00
João de Freitas Branco – Estacionamentos 100 e 101	Lisboa	Parqueamento	Devoluta	39.050,00
João de Freitas Branco – Loja B	Lisboa	Espaço Comercial	Arrendada	154.800,00
João de Freitas Branco – Loja C	Lisboa	Espaço Comercial	Devoluta	184.500,00
João de Freitas Branco – Loja D	Lisboa	Espaço Comercial	Devoluta	151.250,00
João de Freitas Branco – Loja E	Lisboa	Espaço Comercial	Devoluta	131.700,00
João de Freitas Branco – Loja F	Lisboa	Espaço Comercial	Devoluta	120.850,00
João de Freitas Branco - 6° A	Lisboa	Habitação	Devoluta	416.500,00
Bloco C - Estrada da Ribeira – R/C Dto	Cascais	Habitação	Devoluta	373.000,00
Bloco C - Estrada da Ribeira – 2° Esq	Cascais	Habitação	Devoluta	374.750,00
Bloco C - Estrada da Ribeira – 1° Esq	Cascais	Habitação	Devoluta	375.100,00
Casa da Areia	Cascais	Habitação	Devoluta	1.209.150,00
Terreno Barão de São Miguel	Vila do Bispo	Terrenos Não Urbanizados	Devoluta	61.750,00
				8.237.000,00

Handwritten signatures and initials on the right side of the table, including a large 'A' and a circled 'A'.

4. Atividade do Fundo em 2022

Na sequência da extinção das ações judiciais contra o Fundo, processo iniciado em 2017, foi dado seguimento às obras nos ativos de Camarate, tendo sido concluídos mais dois lotes, o lote 6 e o lote 13, que estão em fase de obtenção das necessárias licenças para poderem ser comercializados.

Prosseguiram, entretanto, as obras nos Lotes 1 e 2, e iniciadas as obras nos lotes 25 e 27, ainda em fase mais atrasada.

Relativamente aos restantes imóveis da carteira, o Fundo intentou várias ações para recuperação da posse daqueles que se encontravam ocupados, nas quais foi obtendo sentenças favoráveis.

Não tendo sido ainda todos os imóveis entregues, nem pagas as indemnizações reclamadas pelas ocupações abusivas, o Fundo avançou com execuções, tendo recuperado alguns imóveis e valores. No entanto, são processos que ainda decorrem, estando suspensos em alguns casos por embargos de terceiros apresentados, mais uma vez, por empresas da Família anterior proprietária, invocando arrendamentos.

Decorrem igualmente ações de impugnação, intentadas pelo TURIRENT, após ter sido detetado que empresas dominadas ainda pela mesma família, haviam outorgado escrituras de justificação, invocando a aquisição por usucapião de alguns imóveis do Fundo.



h-

No ano de 2022 apenas foi vendido um imóvel, uma das frações de Alcabideche:

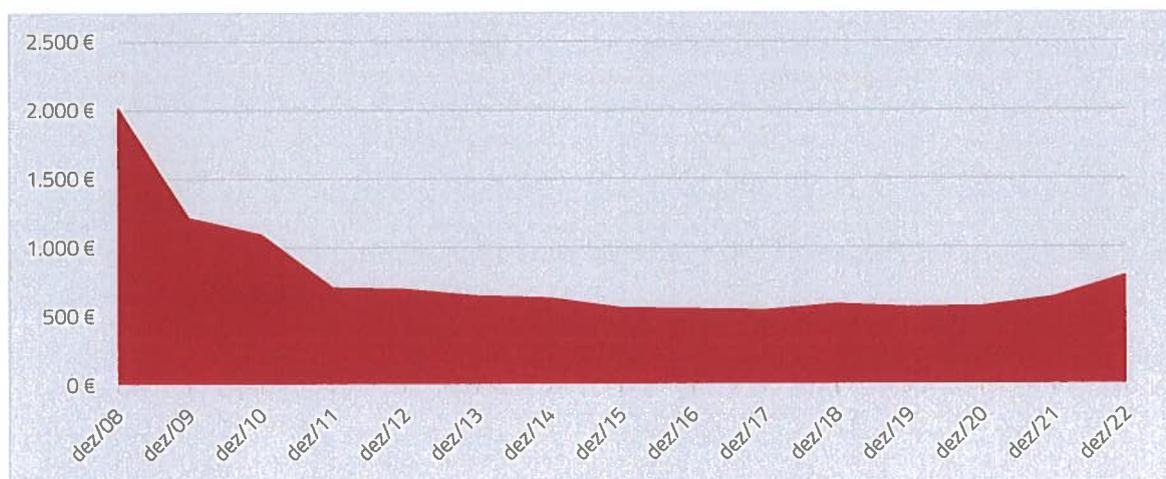
Imóvel	Fração	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Venal	Valor Transação
Bloco C - Estrada da Ribeira	R/C Esq.	377.000,00	398.000,00	387.500,00	470.000,00

o

A 31 de dezembro de 2022, o capital do Fundo ascendia a 8,6 milhões de euros, correspondentes a 10.791 unidades de participação.

z

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



A

@

m

5. Perspetivas para 2023

Na sequência do referido no capítulo anterior, as perspetivas para 2023 caracterizar-se-ão essencialmente pelo seguinte:

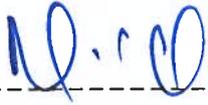
- Prosseguimento da resolução das questões de ordem jurídica;
- Em Camarate, comercialização dos lotes 6 e 13, já concluídos, e continuação das obras de acabamento nos lotes 1 e 2, com construção já algo avançada;
- Em Alcabideche, comercialização das frações remanescentes.

Tendo em consideração as contingências de ordem jurídica que subsistem, poder-se-á em algumas situações optar pelo arrendamento e não pela venda, a qual se fará quando tais contingências deixarem de se verificar.

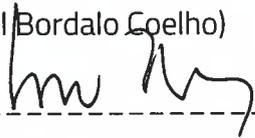


Lisboa, 31 de março de 2023

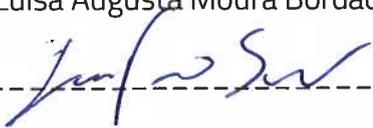
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



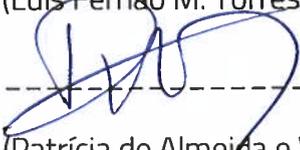
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



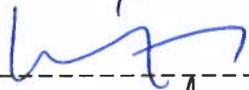
(Luísa Augusta Moura Bordado)



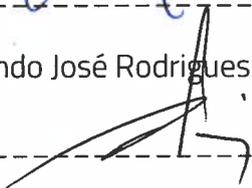
(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)

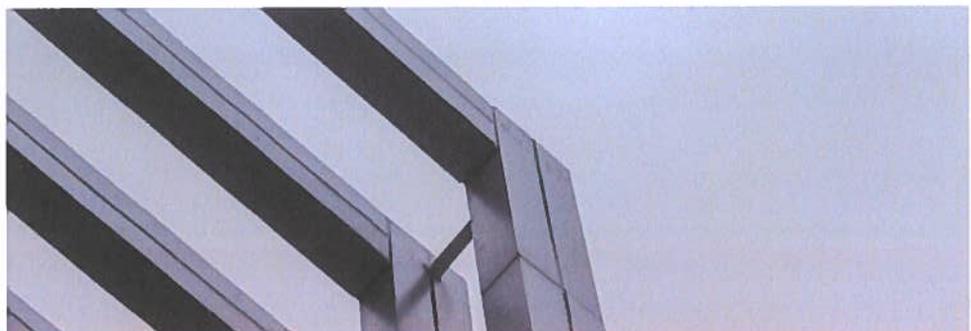


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





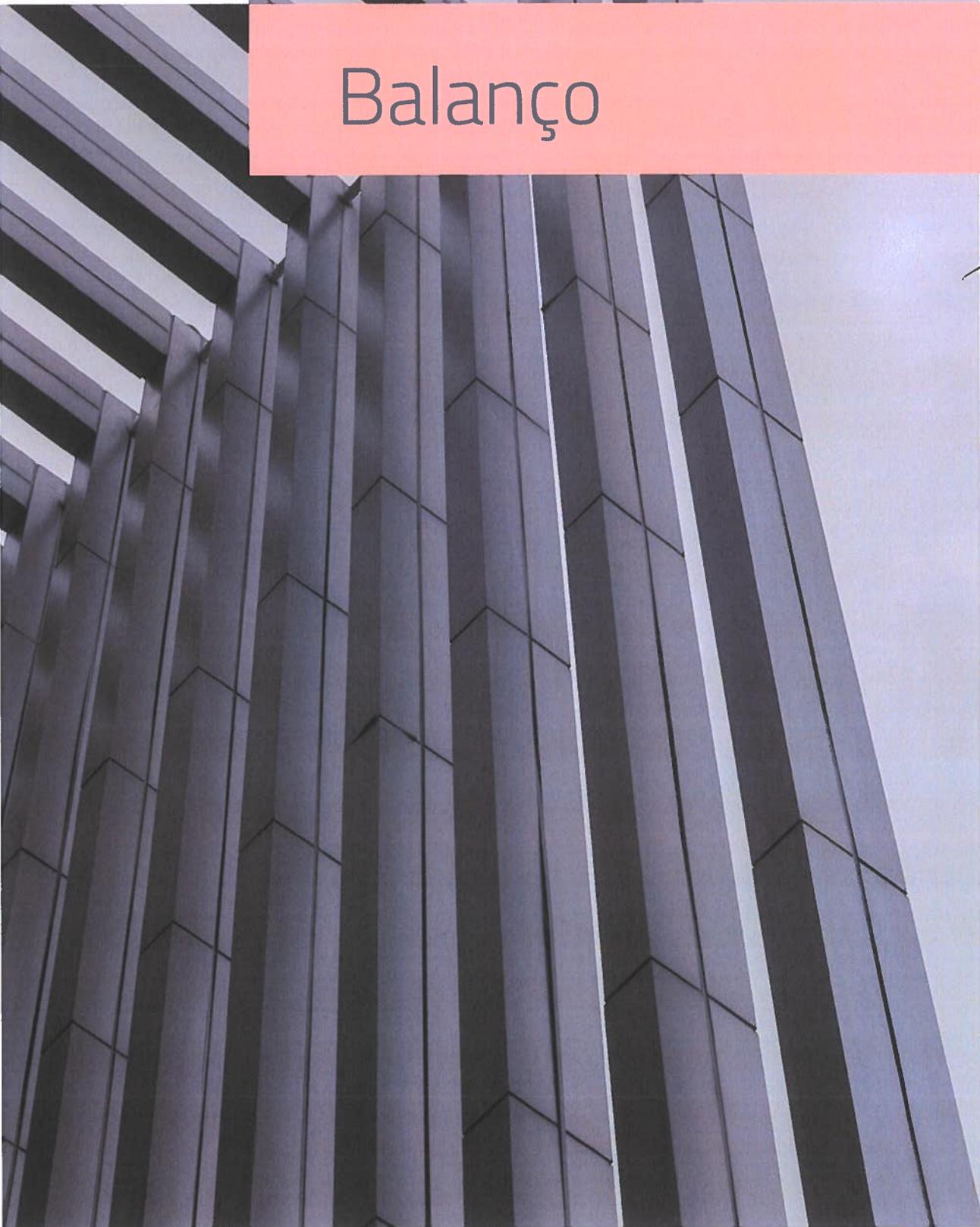
Asset Management



h-

h
h

Balanço



h
h



Data: 31/12/2022

BALANÇO											
ATIVO						CAPITAL E PASSIVO					
Código	Designação	Notas	Bruto	2022		Código	Designação	Notas	Períodos		
				Mv/AF	mv/ad				2022	2021	
				Líquido	Líquido				2022	2021	
ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	1 e 3	3.034.280	3.507.900	4.631.100	61	CAPITAL DO FUNDO			10.791.000	
32	Construções	1 e 3	2.959.115	3.420.700	3.605.900	62	Unidades de Participação	2		(1.513.455)	
			5.993.395	6.928.600	8.237.000	64	Variações Patrimoniais	2		(2.384.730)	
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			6.928.600	8.237.000	66	Resultados Transitados	2		(3.124.447)	
							Resultados Líquidos do Período	2		1.709.989	
							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			8.602.803	
										6.892.815	
CONTAS DE TERCEIROS											
412	Devedores por rendas vencidas	8	23	43	23	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
			23	43	23		Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER			43	43		TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS				
CONTAS DE TERCEIROS											
12	Depósitos à ordem	7	586.187	138.450	586.187	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	14.7	952	5.636	
			586.187	138.450	586.187	424+...+429	Outras Contas de Credores	14.7	211.192	168.912	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			138.450	138.450		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		212.144	174.548	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acréscimo de Projeitos		799	-	799	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
52	Despesas com Custo Diferido		20.009	24.907	20.009	56	Acrescimos de Custos		30.113	23.162	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		1.769	-	1.769	58	Recetas com Provento Diferido		727	723	
			22.577	24.907	22.577		Outros Acréscimos e Diferimentos		-	752	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS			24.907	24.907		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		30.840	24.637	
							TOTAL DO PASSIVO		242.984	199.185	
							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		8.845.787	7.092.000	

Abreviatura: MV - Mais Valores; mv - Menos Valores; AF - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado,


 (Wanda Saraiva)
 (CC 26398)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernando M. Torres Souto)


 (Fernando José Rodrigues Ferreira)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Resultados

h-
m
P
S

A
@





Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Data: 31/12/2022

Código	Designação	CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		Notas	Código	Período	
		2022	2021	2022	2021				
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	499	348	833		14.5		1.842.968	1.600.095
723	COMISSÕES Em Ativos Imobiliários	26.015	-	851		14.5		-	700
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	46.971	40.839	86		14.5		31.601	8.682
733	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	150	759.134	87		14.5		799	-
7411+7421	IMPOSTOS Impostos Sobre o Rendimento	16.263	-						
7412+7422	Impostos Indiretos	5.456	4.772						
7418+7428	Outros Impostos	22.673	22.838						
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	83.605	51.362	882		14.6		50.991	10.228
				883		14.6		55.276	59
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	201.632	879.293					106.267	10.287
782	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores incobráveis	-	700						
783	Perdas de Exercícios Anteriores	70.014	54						
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (C)	70.014	754						
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	1.709.989	739.717	66		2			
	TOTAL	1.981.635	1.619.764					1.981.635	1.619.764
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos	-	-						
(8x3)-(86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários	1.764.799	798.281	798.281				36.253	9.533
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-					1.726.252	739.717
B-A+742	Resultados Correntes	1.673.736	730.184	730.184				1.709.989	739.717

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado,

(Vanda Saravá)
(CC 26398)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bo(d)ado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

l-
m
f
s

f
@



Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 31/12/2022
	Período 2022	Período 2021	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Alienação de ativos imobiliários	470.000	-	
Rendimento de ativos imobiliários	105.159	9.364	
<i>Pagamentos</i>			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	76.241	74.104	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	498.918	(64.740)	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Pagamentos</i>			
Comissão de gestão	39.434	32.257	
Comissão de depósito	8.499	4.080	
Impostos e Taxas	26.811	41.748	
Outros pagamentos correntes	6.650	348	
Fluxos das operações de gestão corrente	(81.394)	(78.433)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
<i>Recebimentos</i>			
Ganhos extraordinários	30.213	10.228	
<i>Pagamentos</i>			
Perdas extraordinárias	-	700	
Fluxo das operações eventuais	30.213	9.528	
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	447.737	(133.645)	
Disponibilidades no início do período.....(B)	138.450	272.095	
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	586.187	138.450	

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado



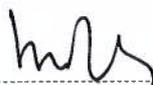
(Vanda Saraiva)

(CC 26398)

A Administração



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)



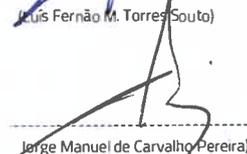
(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

h-
h
P
S

A.
@



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
TURIRENT

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 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. A 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. Finalmente, em 29 de março de 2022 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do Fundo por um período de dez anos, com termo em 29 de dezembro de 2032.

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.

A.
L
h
h
D
S
A
C

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 crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.

d) Unidades de participação

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

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

B.
L-
h
D
S
A
C

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled 'A', a checkmark, and other scribbles.

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.

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.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled 'D', a checkmark, and several scribbles.

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	629.900	629.900	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 2	558.000	558.000	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 25	343.650	343.650	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 27	369.700	369.700	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 29	141.000	141.000	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 6	1.284.800	1.284.800	-
Loures - Terreno na Quinta da Areeira - Lote 13	1.242.300	1.242.300	-
Vila do Bispo - Terreno Barão de São Miguel, Esparteira	61.750	61.750	-
Subtotal - Terrenos	4.631.100	4.631.100	-
Construções acabadas			
Lisboa - Rua João Freitas Branco, Lote 1, Lisboa - 10 frações	1.273.900	1.273.900	-
Cascais - Bloco C, Estrada da Ribeira, Alcabideche - 3 frações	1.122.850	1.122.850	-
Cascais - Casa da Areia, Aroeira - 1 fração	1.209.150	1.209.150	-
Subtotal - Construções acabadas	3.605.900	3.605.900	-
Total	8.237.000	8.237.000	-

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 2022 toda a carteira do Fundo está valorizada à média dos valores das duas avaliações efetuadas por peritos independentes, dando cumprimento ao estabelecido no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, e no Regulamento 2/2015 da CMVM, estando reconhecidas nas contas todas as valias das mesmas resultantes.

Nota 2 - Unidades de participação e capital do Fundo

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	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	(3.124.447)	-	-	739.717	-	(2.384.730)
Resultados do período	739.717	-	-	(739.717)	1.709.989	1.709.989
SOMA	6.892.815	-	-	-	1.709.989	8.602.803
N.º de unidades de participação	10.791	-	-			10.791
Valor da unidade de participação	638,7559	-	-			797,2202

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a circled 'B', a signature, and other scribbles.



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										
1.1. Terrenos										
1.1.1. Urbanizados										
Não Arrendados										
Quinta da Areira - Lote 1	288	29-12-2006	295.109	28-10-2022	582.800	28-10-2022	677.000	629.900	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 2	288	29-12-2006	288.196	28-10-2022	508.000	28-10-2022	608.000	558.000	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 25	396	29-12-2006	255.340	28-10-2022	341.300	28-10-2022	346.000	343.650	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 27	285	29-12-2006	378.557	28-10-2022	351.000	28-10-2022	388.400	369.700	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 29	285	29-12-2006	379.271	28-10-2022	133.000	28-10-2022	149.000	141.000	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 6	288	29-12-2006	738.554	28-10-2022	1.229.000	28-10-2022	1.340.600	1.284.800	Loures	Portugal
Quinta da Areira - Lote 13	288	29-12-2006	494.795	28-10-2022	1.161.000	28-10-2022	1.323.600	1.242.300	Loures	Portugal
1.1.2. Não Urbanizados										
Não Arrendados										
Terreno Barão de São Miguel, Esparteira	46.760	29-12-2006	204.457	28-10-2022	58.000	28-10-2022	65.500	61.750	Vila do Bispo	Portugal
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1. Arrendadas										
Comércio										
Rua João Freitas Branco, Lote 1 – F – 1 fração	78	29-12-2006	201.997	28-10-2022	150.600	28-10-2022	159.000	154.800	Lisboa	Portugal
1.4.2 Não Arrendadas										
Habitação										
Rua João Freitas Branco, Lote 1 – AO – 1 fração	112	29-12-2006	353.357	28-10-2022	396.000	28-10-2022	437.000	416.500	Lisboa	Portugal
Estrada da Ribeira - Bloco C, Alcábidече - 1 fração	129	29-12-2006	202.082	28-10-2022	369.000	28-10-2022	377.000	373.000	Cascais	Portugal
Estrada da Ribeira - Bloco C, Alcábidече - 2 frações	260	29-12-2006	429.364	04-07-2022	744.000	04-07-2022	755.700	749.850	Cascais	Portugal
Casa da Areia, Aroeira - 1 fração	10.608	29-12-2006	857.507	28-10-2022	1.183.000	28-10-2022	1.235.300	1.209.150	Cascais	Portugal
Comércio										
Rua João Freitas Branco, Lote 1 – H – 3 frações	222	29-12-2006	621.111	28-10-2022	396.600	28-10-2022	411.000	403.800	Lisboa	Portugal
Rua João Freitas Branco, Lote 1 – G – 1 fração	95	29-12-2006	201.997	28-10-2022	181.000	28-10-2022	188.000	184.500	Lisboa	Portugal
Outros										
Rua João Freitas Branco, Lote 1 – A – 4 frações	144	29-12-2006	91.699	28-10-2022	114.000	28-10-2022	114.600	114.300	Lisboa	Portugal
Total								8.237.000		

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	138.450			586.187
Total	138.450			586.187

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica de Devedores apresenta um saldo de 23 euros (2021: 43 euros) referente a rendas em atraso no âmbito do contrato de arrendamento existente.

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 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 Imobiliários, 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	2022	2021
<i>Em Ativos Imobiliários</i>		
Comissões de Intermediação - na Venda de imóveis	26.015	-
	<i>26.015</i>	-
<i>Outras Comissões</i>		
Comissão de gestão	37.268	32.183
Comissão de depósito	7.236	6.256
Taxa de supervisão	2.467	2.400
	<i>46.971</i>	<i>40.839</i>
Total	72.986	40.839

R.
h-

D
S

A
h

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 150 euros (2021: 759.134 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	2022	2021
Impostos Sobre o Rendimento (IRC)	16.263	-
Impostos indiretos (Imposto de selo)	5.456	4.772
Outros impostos (IMI)	22.673	22.838
Total	44.392	27.610

14.4 Fornecimentos e serviços externos

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

Descrição	2022	2021
Avaliações dos ativos imobiliários	24.875	19.280
Despesas com registo imóveis	18.075	4.455
Despesas de conservação e reparação	15.400	4.802
Despesas de condomínio	10.915	10.148
Auditoria	6.150	6.150
Seguros	4.585	4.585
Vigilância e Segurança	1.082	1.217
Outros fornecimentos e serviços externos	2.523	725
Total	83.605	51.362

14.5 Proveitos e ganhos correntes

Descrição	2022	2021
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	1.842.968	1.600.095
Reversões de ajustamentos e de provisões	-	700
Rendimentos de ativos imobiliários	31.601	8.682
Outros proveitos e ganhos correntes	799	-
Total	1.875.368	1.609.477

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) 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 alínea c) da Nota Introdutória



referente aos critérios valorimétricos), no montante de 1.575.050 euros (2021: 1.600.095 euros);

(ii) às mais valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários num total de 267.918 euros.

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2022 no montante total de 31.601 euros (2021: 8.682 euros).

14.6 Ganhos e perdas eventuais

Descrição	2022	2021
Proveitos e ganhos eventuais	106.267	10.287
Custos e perdas eventuais	(70.014)	(754)
Total	36.253	9.533

14.7 Contas de terceiros

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

Descrição	2022	2021
<i>Comissões e outros encargos a pagar</i>		
Comissões de Gestão	-	3.041
Comissões Banco Depositário	730	2.195
Taxa de Supervisão	222	400
	<i>952</i>	<i>5.636</i>
<i>Outras contas de credores</i>		
Imposto sobre o Rendimento	16.263	-
Construtoras	29.090	151.623
Mediadores Imobiliários	122.533	16.174
Outros	43.306	1.115
	<i>211.192</i>	<i>168.912</i>
Total	212.144	174.548

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	2022	2021	2020
Valor líquido da carteira de imóveis	8.237.000	6.928.600	6.058.550
Valor da unidade de participação	797,2202	638,7559	570,2064



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

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	5.085	794
Fiscalização	159	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	1.220	128
Outros	12.789	2.175
Total	19.253	3.097

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 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.

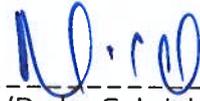
Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado

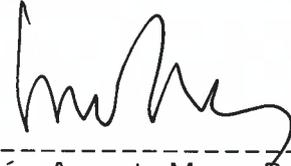


Vanda Saraiva
(CC 26398)

A Administração



(Pedro Gabriel Bórdalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Relatório de Auditoria

L-
P
S

A.
@
h



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo **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 2022 (que evidencia um total de 8.845.787 euros e um total de capital do fundo de 8.602.803 euros, incluindo um resultado líquido de 1.709.989 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 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) 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.

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

O órgão de gestão da entidade gestora do fundo 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 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 devida 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.

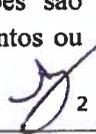
O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

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 o 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 da entidade gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da entidade gestora do OIC, 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; e
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, 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 nº 8 do artigo 161º 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 com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções materiais.

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

Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, na sua redação atual, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão de ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial o 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 nº 1 do artigo 147º 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 nº 7 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;



3

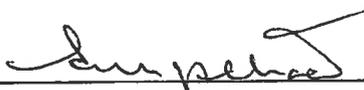
ANTÓNIO MAGALHÃES & CARLOS SANTOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

*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*

- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e do 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, 24 de abril de 2023



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



Asset Management

