



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas

ADDRIZZA ARRENDAMENTO

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional
Código CMVM nº 1191

20
20

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	11
3. Caracterização do Fundo Addressa Arrendamento.....	12
4. Atividade do Fundo em 2020.....	15
5. Perspetivas para 2021.....	17
Balanço.....	18
Demonstração dos Resultados.....	20
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	22
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020.....	24
Relatório de Auditoria.....	43



Asset Management

Relatório de Gestão Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o
Arrendamento Habitacional

h
S
h
7
P

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para
Arrendamento Habitacional

ADDREZZA ARRENDAMENTO

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'S' and a circular stamp.

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2020

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 Addrezza Arrendamento (doravante designado Addrezza Arrendamento), relativo ao exercício de 2020.



h m
S

1. Enquadramento Macroeconómico

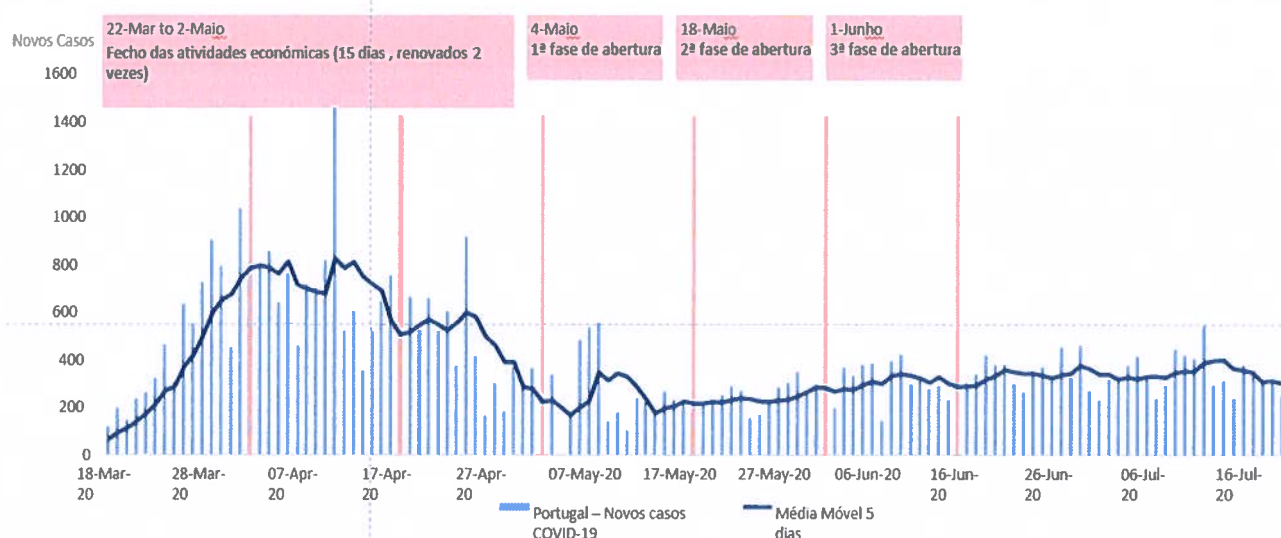
Em 2020, a economia portuguesa inverteu a trajetória expansionista verificada ao longo dos últimos anos.

O ano de 2020 e o início de 2021, ficaram marcados pela pandemia associada ao vírus COVID-19, e às suas nefastas consequências económicas, sociais e sanitárias.

h
f
D

As medidas de contenção impostas pelo Governo Português para minorar o efeito da propagação do vírus, implicaram a suspensão da atividade económica da maioria das empresas, tendo sido igualmente impostas restrições à circulação dos cidadãos, em termos geográficos e de horários, com as consequentes implicações nas variáveis consumo e investimento.

Cronologia das medidas de contenção até setembro 2020



Fonte: IGCP, Ministério da Saúde.

Apesar dos amplos programas de apoio à economia, como uma maior acomodação monetária por parte dos principais bancos centrais, o reforço das medidas de proteção social e de rendimentos, e a criação de linhas extraordinárias de liquidez para as empresas, assistimos no primeiro semestre de 2020 à contração da atividade económica numa magnitude brutal: -17% face ao final de 2019!

No terceiro trimestre do ano, após a redução progressiva das medidas de contenção, verificou-se uma recuperação da atividade económica (+13,3% face ao trimestre anterior). Contudo, a trajetória de recuperação inverteu-se no quarto trimestre com a implementação de novas medidas de contenção em novembro, motivadas pelo aumento exponencial de casos, em grande parte associados ao surgimento de novas estirpes mais contagiosas do vírus (brasileira e inglesa). Assim,



estima-se uma queda de 1,8% da atividade económica no quarto trimestre de 2020, face ao trimestre anterior.

Em face do agravar da situação pandémica no final do ano, em janeiro de 2021 foi imposto um novo confinamento geral em Portugal.

A pandemia tem provocado choques assimétricos na atividade económica, tendo maior impacto nos sectores mais afetados pelas medidas de distanciamento social (restauração, hotelaria, cultura, etc.).

Prevê-se que as novas restrições impostas pelo Governo sejam gradualmente retiradas entre o primeiro e o segundo trimestre de 2021, pese embora toda a atividade económica deverá ficar fortemente condicionada até ao final do ano, data em que a vacinação atingirá números expressivos da população, esperando-se que seja conseguida a chamada imunidade de grupo.

Quadro Resumo dos Principais Indicadores Económicos

Indicador	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)
Produto Interno Bruto	-8,1	3,9	4,5	2,4
Índice harmonizado de preços no consumidor	-0,2	0,3	0,9	1,1
Consumo privado	-6,8	3,9	3,3	1,9
Consumo público	0,4	4,9	0,4	0,7
Formação bruta de capital fixo	-2,8	4,4	5,2	2,0
Exportações	-20,1	9,2	12,9	6,7
Importações	-14,4	8,8	9,1	5,1
Taxa de desemprego	7,2	8,8	8,1	7,4

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020)

No enquadramento acima definido, estima-se uma queda do PIB de 8,1% em 2020, seguida de um crescimento de 3,9% em 2021. A recuperação projetada para a economia, traduzir-se-á numa melhoria do mercado de trabalho com impacto na taxa de desemprego nos anos subsequentes.

A inflação, apesar do aumento gradual estimado para os próximos anos, manter-se-á em níveis historicamente baixos (0,3% em 2021).

Em 2020, a economia portuguesa apresentou necessidades líquidas de financiamento face ao exterior. A destacar a diminuição das receitas relacionadas com o turismo.

Quadro Resumo dos Principais Indicadores Económicos

		Projeções de dezembro 2020					Revisões face a BE junho 2020			
		2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022
Enquadramento internacional										
PIB mundial	tva	2,7	-3,5	5,6	3,9	3,4	0,0	1,0	-0,4	0,1
PIB Área do euro	tva	1,3	-7,3	3,9	4,2	2,1	0,1	1,4	-1,3	0,9
Comércio mundial	tva	0,6	-9,5	7,1	4,3	3,6	-0,1	3,2	-0,8	-0,2
Procura externa	tva	1,7	-12,6	7,1	5,6	3,7	0,1	2,5	-2,3	-0,1
Preço do petróleo em dólares	vma	64,0	41,6	44,0	45,7	46,9	0,0	5,5	6,8	4,9
Preço do petróleo em euros	vma	57,2	36,5	37,2	38,6	39,7	0,0	3,5	2,8	1,0
Condições monetárias e financeiras										
Taxa de juro de curto prazo (EURIBOR a 3 meses)	%	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Taxa de juro implícita da dívida pública	%	2,6	2,3	2,0	1,9	1,8	0,0	-0,4	-0,7	-0,9
Índice de taxa de câmbio efetiva do euro	tva	-1,5	3,2	2,0	0,0	0,0	0,1	3,5	1,9	0,0
Taxa de câmbio euro-dólar	vma	1,12	1,14	1,18	1,18	1,18	0,0	4,6	9,3	9,3

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020), Eurosistema.

De acordo com as projeções do Eurosistema, autoridade responsável pela política monetária da zona euro, a economia portuguesa deverá crescer acima da zona euro no período 2022-23, o que se traduz numa retoma gradual de convergência real.

A evolução do PIB mundial, fortemente condicionado pelo impacto COVID após uma queda estimada de 3,5% em 2020, deverá inverter o ciclo negativo e crescer 5,6% em 2021, com destaque para a economia chinesa, a única grande economia a reportar um crescimento económico em 2020 (2,3%).

O ritmo da recuperação será diferenciado entre países e setores, refletindo a estrutura produtiva e os efeitos dos estímulos económicos.

O comércio mundial caiu 10% em 2020, estimando-se um crescimento de 7,1% em 2021. A recuperação estará diretamente associada à evolução do turismo e dos transportes.

As perspetivas para o mercado do petróleo apontam para uma recuperação da procura, acompanhando o crescimento económico, e os cortes de produção, o que deverá implicar uma estabilização de preços em torno dos 45-50 USD em 2021.

As condições de financiamento na zona euro permanecerão favoráveis, num quadro de manutenção da política monetária expansionista e das medidas de apoio à liquidez. Desta forma, as *yields* da dívida pública manter-se-ão, previsivelmente, em níveis mínimos históricos.

As taxas EURIBOR a 3 meses irão permanecer negativas, em cerca de -0,5%, nos próximos 4 anos.

O consumo público deverá aumentar 4,9% em 2021 (em termos reais), refletindo os gastos em saúde e o aumento do número de funcionários públicos.

O investimento público deverá apresentar taxas de crescimento elevadas em 2021, com aquisições no setor da saúde e com o novo fluxo de fundos europeus (Mecanismo Europeu de Recuperação e Resiliência).

Mercado Imobiliário

Apesar da crise COVID, o ano de 2020 foi um ano excecional para o imobiliário português. Foram investidos cerca de 2,8 mil milhões de euros em imobiliário comercial. Este valor, mesmo com uma quebra de 17% face 2019, corresponde ao 3º melhor ano de sempre.

O mercado foi novamente dominado pelos investidores internacionais, o que demonstra a validade dos fundamentos verificados na última década.

A destacar o maior dinamismo dos investidores nacionais, particularmente fundos de investimento imobiliário abertos, fundos de pensões e *family offices*, que protagonizaram em 2020 o maior volume de investimento da última década. Este facto não é alheio à procura de ativos com rendimento estável, num cenário de ausência de alternativas de investimento com *yields* positivas e baixa volatilidade.

O segmento de escritórios manteve a preferência dos investidores com a transação do Lagoas Park a representar a maior operação de sempre no mercado de escritórios em Portugal (421 milhões de euros).

O setor do retalho, em particular os centros comerciais e o turismo, foram os segmentos mais afetados pela pandemia. O investimento no setor do turismo representou cerca de 16% do total transacionado.

O crescimento do comércio digital impulsionou o setor industrial & logístico, tendência que se perspetiva similar para os próximos anos.

Para 2021, apesar de continuarem a pairar um conjunto de incertezas económicas e sanitárias, será expectável que o imobiliário continue a ser um ativo com forte procura por parte dos investidores institucionais, dada a baixa volatilidade histórica e *yields* altamente atrativas, no conjunto dos ativos financeiros disponíveis.

Mercado de escritórios

Apesar das condições únicas de Portugal, nomeadamente os baixos custos de operação, a qualidade de vida, as boas infraestruturas, a mão de obra qualificada e os baixos preços do arrendamento, assistimos a uma redução da área absorvida

face a 2019. A instabilidade económica, motivada pela crise COVID, determinou um abrandamento da procura por parte dos investidores internacionais e uma maior ponderação nas decisões de investimento, o que atrasou algumas operações.

No último trimestre do ano, o número de operações realizadas em Lisboa foram cerca de 33 num total de 36.000 m², tendo o mercado registado uma absorção anual de 138.000 m² (-29% face a 2019). Há, no entanto, a salientar o aumento médio das áreas arrendadas para 1.310 m² (2019: 1.110 m²).

O Corredor Oeste registou a maior área de absorção (34%), seguido do Parque das Nações com 26.100 m² e do Prime CBD com 24.900 m² de área locada, representando 19% e 18% da absorção anual.

Tal como em 2019, os setores mais ativos em termos de volume de ocupação foram as TMT's & utilities e as financeiras, representando 31% e 28% respetivamente. Esta tendência foi impulsionada pelo reforço do investimento associado à transformação digital no contexto COVID.

As *yields* do sector subiram 0,5% face a 2019, cifrando-se atualmente em 4,5% (prime *yield*), com valores de arrendamento no prime CBD de €23/ m²/mês (2019: €25/m²/mês). Espera-se que 2021 continue a evidenciar uma estabilização dos valores de renda.

Mercado do retalho

O mercado do retalho foi condicionado pela redução do consumo privado e do turismo. As medidas de contenção impostas em 2020 para estabilizar a propagação da pandemia, entre as quais assinalamos o encerramento e as restrições aos horários de funcionamento de diversas atividades económicas, como a restauração e centros comerciais, afetaram da pior forma este sector.

Apesar do momento menos favorável vivido no retalho no último trimestre do ano, foi concretizada a expansão do Norteshopping com 7.000 m², e assistiu-se à abertura do Caldas da Rainha Retail Park com 6.000 m².

Em 2020 foram concluídas cerca de 430 operações com um total 136.000 m², o que representa um decréscimo de 50% face a 2019. O comércio de rua foi responsável por 65% das novas aberturas, seguido dos shoppings centres com 21%.

No caso dos ativos associados ao retalho de alimentação, dada a pressão cada vez maior dos operadores em assegurar pontos chave na distribuição, verificou-se uma exceção no mercado de investimento, com um aumento quer do número de unidades transacionadas quer do número de arrendadas. Em termos setoriais a

alimentação e bebidas, mesmo no contexto pandémico, representou cerca de 60% dos negócios.

As *prime rents* foram pressionadas em baixa em todos os setores, excluindo os retail parks, situando-se agora nos €103 nos centros comerciais, €11 nos retail parks, e €125 para a zona prime Baixa-Chiado.

A evolução deste setor em 2021 continuará a ser fortemente condicionado pelas medidas legislativas emanadas com vista ao controlo da crise pandémica.

Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional o ano de 2020 interrompeu a tendência de crescimento e de afirmação de Portugal, enquanto setor de grande crescimento. A taxa de ocupação passou de 78% em 2019 para 26% em 2020.

O confinamento social e as restrições às viagens afetaram profundamente o setor hoteleiro, no que toca às estadias de negócios e de férias. A queda do número de turistas foi superior a 60% e em termos de receitas a variação foi negativa na mesma magnitude (-66%).

Será expectável uma recuperação do sector no final de 2021 com a administração generalizada da vacinação. Esta recuperação será tanto mais rápida quanto maior for o nível de vacinação dos nossos principais parceiros (Reino Unido, Alemanha, Espanha e França).

Prevê-se uma revisão em baixa dos preços, face aos anos de maior crescimento, dadas as necessidades de liquidez de muitos operadores. A recuperação plena só deverá chegar em 2022/2023.

A procura por unidades localizadas fora das cidades tradicionais deverá continuar a crescer, bem como o turismo ambiental e sustentável.

Mercado industrial e logístico

O setor ganhador em 2020 foi o logístico. O volume de absorção cresceu mais de 110%, face a 2019, para cerca de 340.000 m². A destacar, no último trimestre do ano, 14 novas ocupações num total de 68.000 m² transacionados.

Em termos geográficos a Grande Lisboa e o Porto continuam a ser as principais áreas em termos de procura com 136.000 m² e 107.000 m², respetivamente.

O aumento das vendas online, seja por via do aumento dos sites transacionais, seja por via da mudança dos hábitos dos consumidores, potenciaram o crescimento do retalho alimentar e armazenamento de alimentos.

O setor da saúde foi igualmente um dos responsáveis pelo crescimento verificado.

Depois de vários anos sem investimento e sem procura, as áreas em construção são caracterizadas por uma clara melhoria qualitativa face às existentes, o que levou a um aumento das rendas para valores de €4/m²/mês em Lisboa e €3,85/m²/mês no Porto.

No contexto acima referido, as *yields* do sector industrial & logística desceram 0,5%, situando-se agora nos 6%, o valor mais baixo desde que existem dados.

Mercado residencial

O segmento residencial manteve a boa *performance* alcançada ao longo dos últimos anos com transações na ordem dos 25.500 milhões de euros, o segundo melhor ano de sempre.

Os valores apresentados reforçaram a força deste segmento, quando observamos uma sustentação dos valores de transação, mesmo num cenário adverso.

Apesar das restrições às viagens, o mercado internacional manteve os elevados índices de procura alicerçada nos *Golden Visa*.

Do lado da oferta observa-se uma adaptação às novas tendências que surgiram em consequência da pandemia, nomeadamente na inclusão de espaços de trabalho e de exterior.

O financiamento bancário para aquisição de habitação própria ou para arrendamento, manteve-se dinâmico com valores idênticos aos de 2019.

A redução do turismo, levou os proprietários dos alojamentos locais a redirecionarem os seus ativos para o arrendamento tradicional. Este aumento da oferta não foi acompanhado pela procura, originando quebras nas rendas entre 10% a 20%.

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

No final de 2020 o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário ascendia aos 10,6 mil milhões de euros, traduzindo um crescimento de 0,7% face a 2019. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 6.413

milhões de euros (2019: 6.617 milhões de euros) e os fundos abertos com 4.171 milhões de euros (2019: 3.895 milhões de euros).

A entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos com 1.270 milhões de euros (2019: 1.309 milhões de euros), que se traduz numa quota de mercado de 12,5%, seguida da Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento coletivo, S.A com 1.148 milhões de euros (2019: 1.145 milhões de euros) com uma quota de 11,3%, mantendo o ranking face a 2019 e permanecendo a maior entidade gestora independente de fundos de investimento imobiliário.

3. Caracterização do Fundo Addressa Arrendamento

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

O Addressa Arrendamento caracteriza-se por ser um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos. A constituição e funcionamento dos fundos de investimento de arrendamento habitacional obedecem a uma legislação especial, acolhida pelo Orçamento de Estado para o ano de 2009, com as especificidades constantes dos artigos 102.º e seguintes da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro e pela Portaria n.º 1553-A/2008, de 31 de dezembro. Tem como principal objetivo, face à situação económica mais grave desde o Pós-Guerra, possibilitar aos mutuários de créditos à habitação alienarem as respetivas frações de habitação para o Fundo, celebrando, em simultâneo, um contrato de arrendamento, tendo ainda uma opção de compra, destinada a permitir, no futuro, a respetiva recompra da mesma fração.

O regime consagrado na legislação que criou os Fundos de Arrendamento Habitacional tem como principais características:

- Os Fundos de Arrendamento são obrigatoriamente Fundos Fechados, de subscrição pública ou particular;
- 75% do seu ativo tem que ser constituído por imóveis que se destinem a habitação própria permanente;
- O valor de cada imóvel não pode representar mais de 25% do total do ativo do Fundo;
- O Fundo pode endividar-se até 33% do total do ativo;
- No mínimo, 85% do resultado do Fundo é distribuído como rendimento;
- Isenção de IMT, IML, Imposto de selo, mais-valias e rendimentos e taxa de supervisão da CMVM;
- Isenção dos rendimentos distribuídos aos participantes, mas não as mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação;

- O inquilino tem, obrigatoriamente, opção de recompra pelo valor atualizado de aquisição (acrescido dos respetivos custos, desde que esta seja exercida nos dois primeiros anos), acrescido dos respetivos custos, desde que esta seja exercida nos dois primeiros anos, mas cessa se o arrendatário incumprir o pagamento da renda por um período superior a 3 meses;
- No caso do não exercício da opção, o arrendatário tem direito a receber o valor correspondente à diferença entre o valor da alienação futura do imóvel a terceiros e o valor atualizado da aquisição desse mesmo imóvel pelo FIIAH;
- No caso do imóvel não ser vendido, a sociedade gestora terá que pagar essa diferença até ao prazo máximo de 2 anos após a cessação do contrato de arrendamento.

O Fundo

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

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

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

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

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

Em 2016, fruto da excelente dinâmica comercial entretanto implementada, o Fundo realizou a sua primeira redução de capital, concretizada no dia 14 de setembro.

Foi resgatado um montante aproximado de 20 milhões de euros, correspondentes a 238.192 unidades de participação.

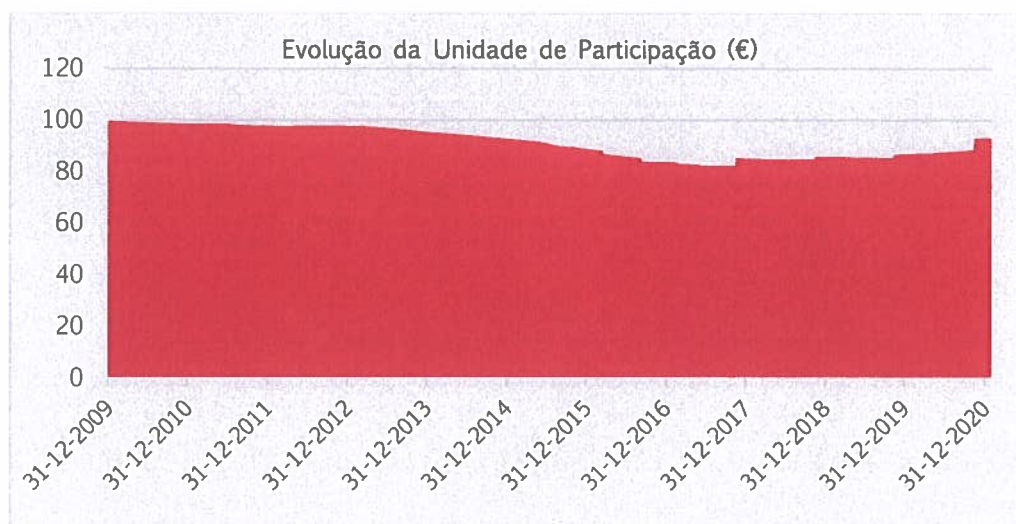
No final do exercício de 2017, graças à manutenção do excelente ritmo de vendas de imóveis em carteira, o Fundo realizou a sua segunda redução de capital, concretizada no dia 22 de dezembro, num montante aproximado de 12 milhões de euros, correspondentes a 140.699 unidades de participação.

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

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

A 31 de dezembro de 2020, o capital do Fundo ascendia a 52,2 milhões de euros, correspondentes a 560.588 unidades de participação.

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



Não foram efetuadas quaisquer aquisições no ano de 2020.

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2020 foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Venal	Valor Transação
Caldas da Rainha	AT - estacionamento	09-01-2020	5.650,00	6.250,00
Caldas da Rainha	AV - estacionamento	09-01-2020	5.400,00	6.250,00
Cartaxo - R Capitão Salgueiro Maia nº 16	M	27-01-2020	71.100,00	72.000,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	I	30-01-2020	179.750,00	200.000,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	L	30-01-2020	162.100,00	200.000,00
Rua de S Pedro, nº 60 - Alcácer do Sal	1º E	05-02-2020	106.500,00	117.000,00
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel	FR "T"	06-02-2020	102.200,00	122.000,00
Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira	3º Andar Face Sul	20-02-2020	109.050,00	128.500,00
Edifício Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	CN	11-03-2020	138.500,00	172.000,00
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel	FR "P"	29-04-2020	69.000,00	79.000,00
Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira	2º Andar Face Sul	04-05-2020	113.150,00	125.000,00
Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira	1º Andar Face Sul	07-05-2020	112.450,00	120.000,00
Caldas da Rainha	AO - 2º	18-05-2020	94.700,00	113.000,00
Setúbal-Quinta da Amizade	F	22-05-2020	130.950,00	168.000,00
Cartaxo R do Covão	C	27-05-2020	133.650,00	160.000,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	P	28-05-2020	141.400,00	147.000,00
Rua das Pedreiras, 8 - Stª Maria de Belém	2º Dtº	26-05-2020	139.300,00	139.300,00
Largo das Fontainhas - Complexo Alcântara Rio	5º A	04-06-2020	329.000,00	490.000,00
Lugar da Quintã - S. Martinho da Gândara - Oliv. Azemeis	Quintã	29-06-2020	127.500,00	128.000,00
Edifício Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	AP	29-06-2020	141.500,00	159.000,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	BG	13-07-2020	151.550,00	160.000,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	I	22-07-2020	292.900,00	350.000,00
Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira	4º Andar Face Norte	05-08-2020	122.000,00	124.050,00
Caldas da Rainha	AU - estacionamento	06-08-2020	5.650,00	6.250,00
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	1º H	11-08-2020	118.000,00	125.000,00
Tavira- R Dr Joaquim Magalhães 18	A	28-08-2020	241.000,00	280.000,00
Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira	3º Andar Face Norte	04-09-2020	124.300,00	125.000,00
Marinha Grande - Av Vidreiro / Av. Vitor Galo	Marinha Grande	18-09-2020	71.250,00	72.500,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	B R/C Dto. "A002/01"	22-09-2020	185.000,00	208.000,00
Lugar da Areia, Urbanização Gaivota, nº 256	AQ	29-09-2020	107.900,00	115.000,00
Urbanização Capela do Norte - Vale da Pinta - Cartaxo	2º Esqº	01-10-2020	76.650,00	83.000,00
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio	AD	02-10-2020	139.500,00	147.500,00
Empreendimento Sedas Residence - Matosinhos	N	15-10-2020	270.500,00	330.000,00
Empreendimento Sedas Residence - Matosinhos	BF	16-10-2020	304.500,00	345.000,00
R General José Carlos Chelmicki, nº5 - Tavira	2º Dto "G"	20-10-2020	143.000,00	184.000,00
Arcozelo - Barcelos - Urbanização da Calçadas, Lote 62	3º Dtº	21-10-2020	87.850,00	90.000,00
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel	FR "V"	22-10-2020	103.350,00	120.000,00
Empreendimento Sedas Residence - Matosinhos	CG	27-10-2020	272.200,00	310.000,00
Urbanização Valverde - Lote 10 - Benavente	1º andar Dto.	29-10-2020	82.950,00	90.000,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	1º Dto - A013/70	17-11-2020	211.000,00	250.000,00
apart. Quinta da Bela Vista, Charneca da Caparica	Apart. Caparica	19-11-2020	59.000,00	68.000,00
Edifício Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	BN	14-12-2020	115.625,00	139.000,00
Caldas da Rainha	AP - 2º	14-12-2020	120.000,00	136.000,00
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	T	16-12-2020	305.900,00	340.000,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	4º Dtº	16-12-2020	226.500,00	260.000,00
EN 213, Vilarandelo - Valpaços	Vilarandelo	18-12-2020	140.000,00	140.000,00
R Zeca Afonso 42- S. Pedro do Corval	R Zeca Afonso	18-12-2020	75.000,00	88.000,00
Empreendimento Sedas Residence - Matosinhos	CF	22-12-2020	170.000,00	172.000,00
Moradia - Mosteiró	Moradia - Mosteiró	30-12-2020	250.000,00	250.000,00

4. Atividade do Fundo Addressa Arrendamento

Prosseguindo uma política de valorização dos ativos imobiliários, através da promoção do arrendamento e da venda, no ano de 2020 o Fundo incrementou a excelente dinâmica de vendas iniciada nos anos transatos, apesar das condicionantes derivadas da situação de pandemia.

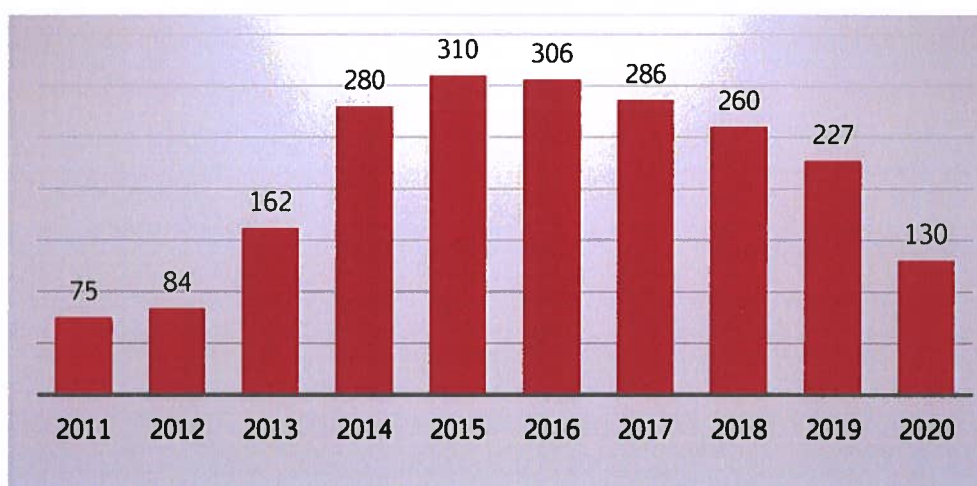
Assumi ainda maior expressão, durante este ano, a venda de frações aos arrendatários das mesmas.

Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2020:

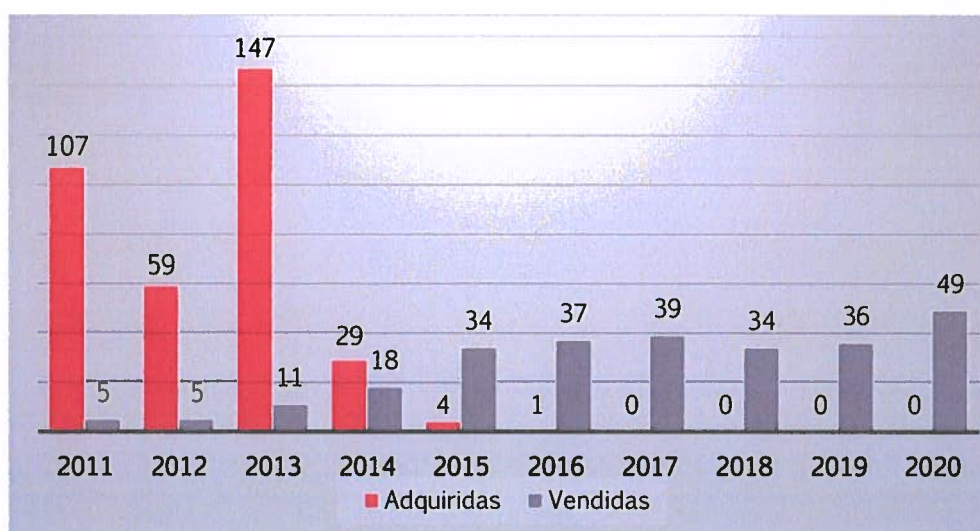
Frações adquiridas durante o ano	0
Frações vendidas durante o ano	49
Frações arrendadas durante o ano	1

Assim, é possível verificar nos gráficos abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 284 frações, das quais 227 (80%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 235 frações, das quais 130 (55%) se encontravam arrendadas.

O gráfico seguinte ilustra a evolução das unidades arrendadas:



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



5. Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021 perspectiva-se a manutenção da dinâmica de vendas de frações, acompanhada de uma expectativa de subida dos valores de arrendamento das frações disponíveis para tal, circunstância que possibilitará um aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução de encargos fixos não recuperáveis imputáveis aos imóveis em carteira.

A continuação da situação de pandemia Covid-19, mantém, todavia, um grau de incerteza quanto à evolução do mercado, podendo condicionar as perspetivas e projeções que neste relatório e contas se apresentam, e cujos efeitos, não nos é, nesta data, possível avaliar e quantificar.

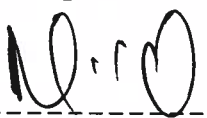
Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na qualidade de Banco Depositário e de entidade comercializadora do Fundo.

Lisboa, 15 de março de 2021

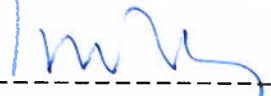
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.:



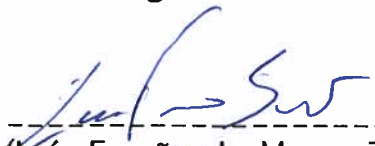
(Mário Jorge Patrício Tomé)



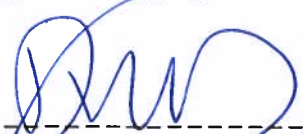
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



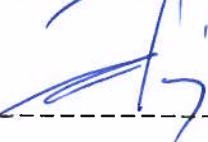
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Balanço

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o
Arrendamento Habitacional

Addressa Arrendamento - Fundo Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional

BALANÇO										31-12-2020
ATIVO						CAPITAL E PASSIVO				
Código	Designação	Notas	2020		2019	Código	Designação	Notas	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	Líquido				Líquido	2020
ATIVOS IMOBILIÁRIOS										
31	Terrenos	1 e 3	410.380	14.390	364.950	61	Unidades de Participação	2	56.058.800	73.367.900
32	Construções	1 e 3	50.519.119	5.135.780	49.969.150	62	Variações Patrimoniais	2	7.441.358	5.632.130
						64	Resultados Transitados	2	(15.256.976)	(16.050.649)
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		50.929.499	5.150.170	54.270.679	66	Resultados Líquidos do Período	2	3.953.829	793.673
							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		52.197.011	63.743.054
CONTAS DE TERCEIROS										
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 11	224.813		183.828	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
413+...+419	Outras contas de devedores		8.508		525.000	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	8 e 11	171.465	148.756
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		233.321		708.828		Provisões Acumuladas	11	94.650	28.500
							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		266.115	177.256
CONTAS DE TERCEIROS										
12	DISPONIBILIDADES					423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		298.286	367.958
	Depósitos à ordem	7	2.111.330		9.309.404		Outras Contas de Credores	13	145.000	-
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		2.111.330		9.309.404		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		443.286	367.958
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
51	Acréscimo de Provetos		284		753	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Despesas com Custo Diferido	141	304.806		194.473	56	Acréscimos de Provetos		59.315	125.791
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		62.604		57.362		Recetas com Proveito Diferido		76.118	127.440
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		367.694		252.588		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		135.433	253.231
							TOTAL DO PASSIVO		844.834	798.445
TOTAL DO ATIVO										
			53.641.844	5.150.170	57.501.169		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		530.411.845	64.541.499

Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

Sarai
(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Indirizzo Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional

$\frac{L}{\sqrt{\lambda}}$



(Valores em euros)

Data: 31-12-2020

Lisboa, 15 de março de 2021

A Administração



(Luís Augusta M. Bordo)

(Patricia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o
Arrendamento Habitacional

Handwritten signature in blue ink.

Addressza Arrendamento -Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 31-12-2020

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2020	Período 2019
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	15.499.872	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(15.499.872)	-
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	8.471.200	6.503.000
Rendimento de ativos imobiliários	1.132.894	1.728.223
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	145.000	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	1.007	873
Pagamentos		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	975.602	972.547
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	22.621
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	8.774.499	7.236.928
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	5.103	5.951
Outros recebimentos correntes	1.349	4.225
Pagamentos		
Comissão de gestão	254.034	641.337
Comissão de depósito	92.155	163.083
Impostos e Taxas	116.108	424.301
Outros pagamentos correntes	18.976	15.067
Fluxos das operações de gestão corrente	(474.821)	(1.233.612)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Recebimentos		
Ganhos extraordinários	2.121	652
Pagamentos		
Perdas extraordinárias	1	3
Fluxos das operações eventuais	2.120	649
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(7.198.074)	6.003.965
Disponibilidades no início do período.....(B)	9.309.404	3.305.439
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	2.111.330	9.309.404

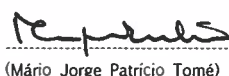
Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

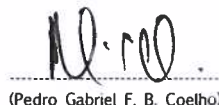


(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

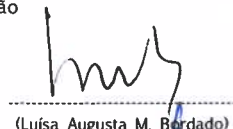
A Administração



(Mário Jorge Patrício Tomé)



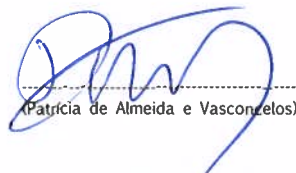
(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Luísa Augusta M. Bardado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o
Arrendamento Habitacional

h-
m
S
h
A
O

ADDREZZA ARRENDAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA
ARRENDAMENTO HABITACIONAL

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em euros)

Introdução

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

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

Constituição e atividade do fundo

O Fundo CA Arrendamento Habitacional (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário fechado, gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14, em Lisboa) e foi constituído em 23 de outubro de 2009 por um período de dez anos. A atividade encontra-se regulamentada pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.

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

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

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

a) Apresentação das contas

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

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

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

d) Unidades de Participação

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

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

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor do ativo total do fundo, sendo respetivamente de 0,30% e 0,10%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do fundo.

As comissões de gestão e depositário são liquidadas mensal e trimestralmente, respetivamente, e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de Operações Correntes da Demonstração de Resultados.

f) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

g) Imposto do selo

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

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

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Rua das Serradas, Barreira - Leiria	110.000	110.000	-
Macinhata do Vouga - Águeda	72.500	72.500	-
Zona Expansão Pardais - Vila Viçosa	12.000	12.000	-
Rio Mau - Vila do Conde	165.850	165.850	-
Subtotal - Terrenos	360.350	360.350	-
Construções acabadas			
Estrada de Santa Rita - Elvas	797.400	797.400	-
Rua Alão de Moraes, 356 e 368 - São João da Madeira	418.850	418.850	-
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos	8.345.250	8.345.250	-
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira	3.654.500	3.654.500	-
Mortágua	103.000	103.000	-
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel	109.750	109.750	-
Moradia Urbanização Quinta da Cerca, Lote 119 - Castro Marim	158.000	158.000	-
Rua General José Carlos Chelmicki, n.º 1 - Tavira	110.500	110.500	-
Urbanização Valverde, Lote 8 - Benavente	55.700	55.700	-
Urbanização Valverde, Lote 9 - Benavente	162.250	162.250	-
Urbanização Valverde, Lote 10 - Benavente	82.950	82.950	-
Lugar de Adães - Oliveira Azeméis	108.050	108.050	-
Edifício Comendador - Lote 17 - 3.º Recuado - Felgueiras	49.600	49.600	-
Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis	34.100	34.100	-
Rua Zeferino Costa, n.ºs 307 e 329, 1.º Dto. - Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	129.000	129.000	-
Rua de Santo António, n.ºs 14 e 14 A - Nossa Senhora do Bispo - Montemor-o-Novo	52.000	52.000	-
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfica do Ribatejo	133.550	133.550	-
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19 A - Portimão	76.500	76.500	-
Rua Cabo Bojador - Edifício Santo Amaro Lote 1 - Santo Amaro - Lagos	79.100	79.100	-
Rua Dr. Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito - Redondo	124.000	124.000	-
Bairro Residencial - Reguengos de Monsaraz	77.100	77.100	-
Castanheira do Ribatejo - Vila Franca de Xira	51.650	51.650	-
Rua Maria de Lurdes Pintassilgo, n.º 2 - Tavira	118.000	118.000	-
Urbanização Dunamar - Altura - Castro Marim	185.500	185.500	-
Nazaré	72.500	72.500	-
Ançã - Cantanhede	78.000	78.000	-
Caldas da Rainha	699.650	699.650	-
Matosinhos	387.000	387.000	-
São Sebastião da Pedreira - Lisboa	117.950	117.950	-
Trofa	59.400	59.400	-
Jardins de São Lourenço - Lisboa	5.648.850	5.648.850	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras	5.018.200	5.018.200	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - Oeiras	706.500	706.500	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - Oeiras	378.300	378.300	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	323.200	323.200	-
Apartamento Cartaxo	67.350	67.350	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I - Alcácer do Sal	353.750	353.750	-
<i>A transportar</i>	<i>29.126.950</i>	<i>29.126.950</i>	-

Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>29.126.950</i>	<i>29.126.950</i>	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício III - Alcácer do Sal	140.000	140.000	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício IV - Alcácer do Sal	126.200	126.200	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V - Alcácer do Sal	483.950	483.950	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício II - Alcácer do Sal	112.550	112.550	-
Portomar - Mira	87.000	87.000	-
Rua Adelino Amaro da Costa - Cantanhede	97.000	97.000	-
Quinta da Amizade - Setúbal	336.450	336.450	-
Olhos de Água - Albufeira - Faro	976.600	976.600	-
Rio Mau - Vila do Conde	2.090.000	2.090.000	-
Rua Camilo Castelo Branco 167 - 5.º Esq - Setúbal	144.650	144.650	-
Rua Cap. Salgueiro Maia lote 13 - 2.º Esq - Cartaxo	60.300	60.300	-
Rua do Covão - Cartaxo	133.250	133.250	-
Vilar - Maia	257.850	257.850	-
Rua António Ferreira da Costa Maia n.º 45 - Maia	201.250	201.250	-
Marechal Saldanha 821 a 823 - Porto	2.453.525	2.453.525	-
Moinho Velho - Alenquer	582.300	582.300	-
Rua dos Pescadores N. Sra. da Tocha 21 - Tocha - Cantanhede	62.500	62.500	-
Largo Cidade do Funchal 13 - Cantanhede	90.000	90.000	-
Rua Cap. Ten. Oliveira e Carmo 33 C - Carregado - Alenquer	95.600	95.600	-
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão	8.062.500	8.062.500	-
Edifício Alto dos Navegantes, Lote n.º 1 - Armação de Pera - Silves	882.425	882.425	-
Beco das Cortinhas, n.º 10, Pena - Portunhos - Cantanhede	78.000	78.000	-
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	286.000	286.000	-
Rua de S. Sebastião, 3 A - Cartaxo	77.250	77.250	-
Rua das Pedreiras, 8 - Stª Maria de Belém - Lisboa	279.900	279.900	-
Praça 5 de Outubro, 3 - Paço de Arcos - Oeiras	392.850	392.850	-
Rua da Penha de França, 108 - Lisboa	329.650	329.650	-
Rua António Sérgio, n.º 50 - Caldas da Rainha	126.200	126.200	-
Estrada n.º 348 - Paleão - Soure	87.500	87.500	-
Rua Manuel Marques, 8 - Lisboa	202.050	202.050	-
Rua Manuel Marques, 16 - Lisboa	308.750	308.750	-
Rua de S. Pedro, n.º 60 - Alcácer do Sal	214.000	214.000	-
Avenida General Norton de Matos, 4 - Miraflares - Oeiras	504.050	504.050	-
Rua das Almoinhas, Lt. 13 - Porto de Mós	124.600	124.600	-
Rua Manuel Virgínio Pires - Alto do Cano - Tavira	276.000	276.000	-
Rua da Liberdade n.º 5 - 1.º Esq - Tavira	79.500	79.500	-
Subtotal - Construções acabadas	49.969.150	49.969.150	-
Total da carteira	50.329.500	50.329.500	-

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 2020 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.

B.
h.
m.
S
J.

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	73.367.900	-	(17.309.100)	-	-	56.058.800
Diferença em subscrições, e resgates	5.632.130	-	1.809.228	-	-	7.441.358
Resultados acumulados	(16.050.649)	-	-	793.673	-	(15.256.976)
Resultados do período	793.673	-	-	(793.673)	3.953.829	3.953.829
SOMA	63.743.054	-	(15.499.872)	-	3.953.829	52.197.011
Nº de unidades de participação	733.679	-	(173.091)			560.588
Valor da unidade de participação	86,8814	-	89,5475			93,1112



Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	Nº Frações	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
										Município	País
1.1. TERRENOS											
1.1.1. Urbanizados											
Não Arrendados											
Rua das Serradas, Barreira - Leiria	1	1.500	29/12/2009	151.405	13/11/2020	104.000	13/11/2020	116.000	110.000	Leiria	Portugal
Macinhata do Vouga - Águeda	1	484	18/03/2010	94.465	13/11/2020	72.000	13/11/2020	73.000	72.500	Águeda	Portugal
Zona Expansão Pardais - Vila Viçosa	1	216	26/10/2010	13.050	13/11/2020	11.300	13/11/2020	12.700	12.000	Vila Viçosa	Portugal
1.1.2. Não Urbanizados											
Não Arrendados											
Rio Mau - Vila do Conde	1	40.425	16/02/2012	151.460	13/11/2020	161.700	13/11/2020	170.000	165.850	Vila do Conde	Portugal
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS											
1.4.1. Arrendadas											
Habitação											
Estrada de Santa Rita - Elvas	5	586	02/11/2009	526.800	13/11/2020	429.000	13/11/2020	468.600	448.800	Elvas	Portugal
Estrada de Santa Rita - Elvas	1	135	02/11/2009	117.920	13/11/2020	104.300	13/11/2020	107.000	105.650	Elvas	Portugal
Rua Alão de Moraes, 356 e 368 - São João da Madeira	2	193	02/11/2009	200.800	13/11/2020	173.700	13/11/2020	180.000	176.850	São João da Madeira	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos	1	221	14/12/2009	277.900	13/11/2020	336.000	13/11/2020	349.000	342.500	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos	5	789	14/12/2009	1.047.760	13/11/2020	1.323.000	13/11/2020	1.378.000	1.350.500	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos	2	221	20/10/2011	450.465	13/11/2020	461.000	13/11/2020	499.000	480.000	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos	2	209	25/01/2012	420.461	13/11/2020	448.000	13/11/2020	463.000	455.500	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos	1	167	28/06/2012	297.679	13/11/2020	338.000	13/11/2020	350.000	344.000	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos	6	797	28/06/2012	1.445.847	13/11/2020	1.642.000	13/11/2020	1.738.000	1.690.000	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos	2	207	07/03/2013	431.526	13/11/2020	434.000	13/11/2020	450.000	442.000	Matosinhos	Portugal
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos	1	129	03/07/2013	270.796	13/11/2020	271.000	13/11/2020	288.000	279.500	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira	1	96	14/12/2009	150.942	25/09/2020	169.000	25/09/2020	172.000	170.500	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira	4	426	14/12/2009	671.450	13/11/2020	774.000	13/11/2020	854.000	814.000	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira	3	307	27/11/2013	553.673	28/08/2020	515.000	28/08/2020	534.000	524.500	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira	2	243	22/12/2014	415.394	13/11/2020	430.000	13/11/2020	483.000	456.500	Matosinhos	Portugal
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel	1	202	30/12/2009	123.850	13/11/2020	109.500	13/11/2020	110.000	109.750	Penafiel	Portugal
Rua General José Carlos Chelmicki, nº 1 - Tavira	1	100	31/12/2009	133.150	13/11/2020	110.000	13/11/2020	111.000	110.500	Tavira	Portugal
Urbanização Valverde, Lote 8 - Benavente	1	72	31/12/2009	65.149	13/11/2020	55.500	13/11/2020	55.900	55.900	Benavente	Portugal
Urbanização Valverde, Lote 9 - Benavente	1	112	31/12/2009	86.822	13/11/2020	80.100	13/11/2020	82.300	81.200	Benavente	Portugal
Edifício Comendador - Lote 17 - 3.º Recuado - Felgueiras	1	92	18/03/2010	45.660	13/11/2020	49.200	13/11/2020	50.000	49.600	Felgueiras	Portugal
Rua Zeferino Costa, n.ºs 307 e 329, 1.º Dto. - Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	1	133	18/03/2010	116.500	13/11/2020	125.000	13/11/2020	133.000	129.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfica do Ribatejo	1	240	19/07/2010	149.967	28/08/2020	131.500	28/08/2020	135.600	133.550	Almeirim	Portugal
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19 A - Portimão	1	71	22/09/2010	72.625	13/11/2020	76.000	13/11/2020	77.000	76.500	Portimão	Portugal
Rua Cabo Bojador - Edifício Santo Amaro Lote 1 - Santo Amaro - Lagos	1	75	22/09/2010	80.325	13/11/2020	78.200	13/11/2020	80.000	79.100	Lagos	Portugal
Barro Residencial - Reguengos de Monsaraz	1	269	26/10/2010	113.450	13/11/2020	77.000	13/11/2020	77.200	77.100	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Urbanização Dunamar - Altura - Castro Marim	1	126	27/12/2010	195.905	13/11/2020	185.000	13/11/2020	186.000	185.500	Castro Marim	Portugal
Nazaré	1	85	27/12/2010	84.000	13/11/2020	71.000	13/11/2020	74.000	72.500	Nazaré	Portugal
Caldas da Rainha	3	194	15/06/2011	287.090	13/11/2020	228.000	13/11/2020	233.000	230.500	Caldas da Rainha	Portugal
A transportar									9.831.650		



A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020

(Continuação)												
	Nº Frações	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		
										Município	País	
Transporte												
Caldas da Rainha	2	141	15/06/2011	210.897	13/11/2020	151.000	13/11/2020	160.000	9831.650	Caldas da Rainha	Portugal	
Jardins de São Lourenço - Lisboa	2	582	29/06/2011	2.307.806	13/11/2020	1.880.000	13/11/2020	2.103.800	155.500	Lisboa	Portugal	
Jardins de São Lourenço - Lisboa	1	519	18/05/2012	2.345.790	13/11/2020	1.622.700	13/11/2020	1.756.600	1.991.900	Lisboa	Portugal	
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras	9	933	29/06/2011	1.973.540	13/11/2020	2.888.000	13/11/2020	2.976.900	2.932.450	Oeiras	Portugal	
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - Oeiras	1	105	29/06/2011	210.291	13/11/2020	312.000	13/11/2020	323.200	317.600	Oeiras	Portugal	
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - Oeiras	1	127	29/06/2011	261.310	13/11/2020	374.500	13/11/2020	382.100	378.300	Oeiras	Portugal	
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	1	105	29/06/2011	226.272	13/11/2020	321.600	13/11/2020	324.800	323.200	Oeiras	Portugal	
Apartamento Cartaxo	1	111	15/09/2011	75.761	13/11/2020	66.100	13/11/2020	68.600	67.350	Cartaxo	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I - Alcácer do Sal	1	68	23/09/2011	137.915	13/11/2020	101.000	13/11/2020	105.600	103.300	Alcácer do Sal	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício IV - Alcácer do Sal	1	101	23/09/2011	201.820	13/11/2020	116.000	13/11/2020	136.400	126.200	Alcácer do Sal	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V - Alcácer do Sal	1	136	23/09/2011	273.000	13/11/2020	132.100	13/11/2020	137.000	134.550	Alcácer do Sal	Portugal	
Portomar - Mira	1	127	17/11/2011	86.143	13/11/2020	85.000	13/11/2020	89.000	87.000	Mira	Portugal	
Quinta da Amizade - Setúbal	3	287	28/12/2011	306.852	13/11/2020	330.000	13/11/2020	342.900	336.450	Setúbal	Portugal	
Rua Camilo Castelo Branco 167 - 5.º Esq - Setúbal	1	164	30/03/2012	103.791	13/11/2020	143.000	13/11/2020	146.300	144.650	Setúbal	Portugal	
Rua do Covão - Cartaxo	1	147	31/05/2012	151.486	13/11/2020	132.600	13/11/2020	133.900	133.250	Cartaxo	Portugal	
Marchal Saldanha 821 a 823 - Porto	3	634	28/06/2012	1.712.982	13/11/2020	1.964.000	13/11/2020	2.124.370	2.044.185	Porto	Portugal	
Monho Velho - Alenquer	1	453	12/07/2012	185.942	13/11/2020	192.600	13/11/2020	210.600	201.600	Alenquer	Portugal	
Rua dos Pescadores N. Sra. da Tocha 21 - Tocha - Cantanhede	1	285	16/10/2012	60.000	13/11/2020	61.000	13/11/2020	64.000	62.500	Cantanhede	Portugal	
Largo Cidade do Funchal 13 - Cantanhede	1	99	17/12/2012	94.211	13/11/2020	87.000	13/11/2020	93.000	90.000	Cantanhede	Portugal	
Rua Cap. Ten. Oliveira e Carmo 33 C - Carregado - Alenquer	1	124	28/12/2012	89.619	13/11/2020	94.700	13/11/2020	96.500	95.600	Alenquer	Portugal	
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão	14	1.396	27/03/2013	2.642.467	13/11/2020	2.752.000	13/11/2020	2.829.000	2.790.500	Portimão	Portugal	
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão	6	754	27/03/2013	1.336.263	13/11/2020	1.448.000	13/11/2020	1.521.000	1.484.500	Portimão	Portugal	
Edifício Alto dos Navegantes, Lote nº 1 - Armação de Pera - Silves	1	48	27/03/2013	98.827	25/09/2020	84.000	25/09/2020	88.000	86.000	Silves	Portugal	
Edifício Alto dos Navegantes, Lote nº 1 - Armação de Pera - Silves	3	286	27/03/2013	483.678	13/11/2020	468.300	13/11/2020	488.000	478.150	Silves	Portugal	
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	1	108	30/04/2013	95.084	13/11/2020	103.000	13/11/2020	104.000	103.500	Olhão	Portugal	
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	2	191	23/10/2014	163.620	13/11/2020	180.000	13/11/2020	185.000	182.500	Olhão	Portugal	
Rua de S. Sebastião, 3 A - Cartaxo	1	128	28/05/2013	84.229	13/11/2020	77.000	13/11/2020	77.500	77.250	Cartaxo	Portugal	
Rua das Pedreiras, 8 - Sraª Maria de Belém - Lisboa	2	138	18/09/2013	231.222	13/11/2020	274.900	13/11/2020	284.900	279.900	Lisboa	Portugal	
Rua António Sérgio, nº 50 - Caldas da Rainha	1	110	16/10/2013	69.568	28/08/2020	74.300	28/08/2020	84.800	79.550	Caldas da Rainha	Portugal	
Rua António Sérgio, nº 50 - Caldas da Rainha	1	70	16/10/2013	39.288	28/08/2020	46.300	28/08/2020	47.000	46.650	Caldas da Rainha	Portugal	
Rua Manuel Marques, 8 - Lisboa	1	67	28/01/2014	217.276	28/08/2020	192.100	28/08/2020	212.000	202.050	Lisboa	Portugal	
Rua Manuel Marques, 16 - Lisboa	1	108	28/01/2014	297.985	28/08/2020	308.500	28/08/2020	309.000	308.750	Lisboa	Portugal	
Rua de S. Pedro, nº 60 - Alcácer do Sal	1	111	06/02/2014	111.267	28/08/2020	107.000	28/08/2020	114.000	110.500	Alcácer do Sal	Portugal	
Rua das Almoínhas, Lt. 13 - Porto de Mós	1	85	13/08/2014	60.377	13/11/2020	60.000	13/11/2020	61.000	60.500	Porto de Mós	Portugal	
Comércio												
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão	2	245	27/03/2013	521.577	13/11/2020	330.000	13/11/2020	395.000	362.500	Portimão	Portugal	
Edifício Alto dos Navegantes, Lote nº 1 - Armação de Pera - Silves	1	248	27/03/2013	280.722	13/11/2020	172.000	13/11/2020	180.000	176.000	Silves	Portugal	
Serviços												
Trofa	1	89	08/04/2011	52.189	13/11/2020	33.500	13/11/2020	35.000	34.250	Trofa	Portugal	
Trofa	1	54	26/01/2012	35.826	13/11/2020	25.000	13/11/2020	25.300	25.150	Trofa	Portugal	
A transportar												
									28.214.585			

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020

												(Continuação)
	Nº Frações	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
Transporte									28.214,585			
1.4.2. Não Arrendadas												
Habituação												
	3	324	02/11/2009	295.280	13/11/2020	224.000	13/11/2020	261.900	242.950	Elvas		Portugal
	2	280	02/11/2009	251.050	20/07/2020	233.000	20/07/2020	251.000	242.000	São João da Madeira		Portugal
	5	539	14/12/2009	689.520	13/11/2020	852.000	13/11/2020	892.500	872.250	Matosinhos		Portugal
	1	143	20/10/2011	270.293	13/11/2020	297.000	13/11/2020	325.000	311.000	Matosinhos		Portugal
	1	161	01/06/2012	316.349	13/11/2020	338.000	13/11/2020	352.000	345.000	Matosinhos		Portugal
	2	278	28/06/2012	491.311	13/11/2020	584.000	13/11/2020	604.000	594.000	Matosinhos		Portugal
	1	162	15/11/2012	248.669	13/11/2020	283.000	13/11/2020	287.000	285.000	Matosinhos		Portugal
	1	132	07/03/2013	269.194	13/11/2020	283.000	13/11/2020	288.000	285.500	Matosinhos		Portugal
	1	125	03/07/2013	275.799	13/11/2020	267.000	13/11/2020	270.000	268.500	Matosinhos		Portugal
	2	220	14/12/2009	319.800	13/11/2020	401.000	13/11/2020	463.000	432.000	Matosinhos		Portugal
	1	162	06/01/2011	204.255	25/09/2020	207.000	25/09/2020	208.000	207.500	Matosinhos		Portugal
	1	129	06/01/2011	162.223	13/11/2020	179.000	13/11/2020	196.000	187.500	Matosinhos		Portugal
	1	97	27/11/2013	181.762	28/08/2020	170.000	28/08/2020	173.000	171.500	Matosinhos		Portugal
	2	244	28/04/2014	451.227	13/11/2020	446.000	13/11/2020	517.000	481.500	Matosinhos		Portugal
	1	120	22/12/2014	202.192	10/07/2020	205.000	10/07/2020	213.000	209.000	Matosinhos		Portugal
	1	531	30/12/2009	99.250	10/07/2020	102.000	10/07/2020	104.000	103.000	Mortágua		Portugal
	1	174	31/12/2009	219.850	13/11/2020	157.000	13/11/2020	159.000	158.000	Castro Marim		Portugal
	1	112	31/12/2009	86.822	13/11/2020	79.800	13/11/2020	82.300	81.050	Benavente		Portugal
	1	112	31/12/2009	86.822	13/11/2020	80.000	13/11/2020	85.900	82.950	Benavente		Portugal
	1	367	31/12/2009	238.629	13/11/2020	105.000	13/11/2020	111.100	108.050	Oliveira de Azeméis		Portugal
	1	64	18/03/2010	18.476	13/11/2020	13.500	13/11/2020	15.900	14.700	Avis		Portugal
	1	117	18/03/2010	27.714	13/11/2020	19.200	13/11/2020	19.600	19.400	Avis		Portugal
	1	151	30/03/2010	61.701	13/11/2020	50.000	13/11/2020	54.000	52.000	Montemor-o-Novo		Portugal
	1	116	26/10/2010	46.523	13/11/2020	29.000	13/11/2020	32.500	30.750	Redondo		Portugal
	2	384	26/10/2010	141.095	13/11/2020	90.300	13/11/2020	96.200	93.250	Redondo		Portugal
	1	69	28/10/2010	60.098	13/11/2020	50.400	13/11/2020	52.900	51.650	Vila Franca de Xira		Portugal
	1	124	21/12/2010	124.000	13/11/2020	117.000	13/11/2020	119.000	118.000	Tavira		Portugal
	1	142	30/12/2010	69.660	13/11/2020	78.000	13/11/2020	78.000	78.000	Cantanhede		Portugal
	3	191	15/06/2011	280.930	13/11/2020	217.000	13/11/2020	218.000	217.500	Caldas da Rainha		Portugal
	2	100	15/06/2011	131.505	13/11/2020	94.000	13/11/2020	98.300	96.150	Caldas da Rainha		Portugal
	2	579	29/06/2011	2.221.833	13/11/2020	1.881.500	13/11/2020	2.053.100	1.967.300	Lisboa		Portugal
	6	653	29/06/2011	1.393.512	13/11/2020	2.026.200	13/11/2020	2.145.300	2.085.750	Oeiras		Portugal
	1	127	29/06/2011	275.068	13/11/2020	382.100	13/11/2020	395.700	388.900	Oeiras		Portugal
	1	68	23/09/2011	137.915	13/11/2020	105.000	13/11/2020	106.900	105.950	Alcácer do Sal		Portugal
	1	136	23/09/2011	271.750	13/11/2020	139.000	13/11/2020	150.000	144.500	Alcácer do Sal		Portugal
	1	100	23/09/2011	200.000	13/11/2020	140.000	13/11/2020	140.000	140.000	Alcácer do Sal		Portugal
	2	136	23/09/2011	272.939	13/11/2020	202.000	13/11/2020	213.800	207.900	Alcácer do Sal		Portugal
	1	136	23/09/2011	270.378	13/11/2020	139.000	13/11/2020	144.000	141.500	Alcácer do Sal		Portugal
	1	75	23/09/2011	150.612	13/11/2020	110.000	13/11/2020	115.100	112.550	Alcácer do Sal		Portugal
	1	110	28/12/2011	112.091	13/11/2020	96.000	13/11/2020	98.000	97.000	Cantanhede		Portugal
	1	314	13/02/2012	964.238	13/11/2020	961.200	13/11/2020	992.000	976.600	Albufeira		Portugal
	1	420	16/02/2012	3.875.417	13/11/2020	1.980.000	13/11/2020	2.200.000	2.090.000	Vila do Conde		Portugal
	1	98	19/04/2012	69.290	13/11/2020	60.100	13/11/2020	60.500	60.300	Cartaxo		Portugal
A transportar												43.172.485

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2019

											(continuação)
	Nº Frações	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
										Município	País
Transporte											
Vilar - Maia	1	236	08/06/2012	261.454	13/11/2020	255.700	13/11/2020	260.000	257.850	Maia	Portugal
Rua António Ferreira da Costa Maia n.º 45 - Maia	1	375	26/06/2012	230.513	13/11/2020	201.000	13/11/2020	201.500	201.250	Maia	Portugal
Marechal Saldanha 821 a 823 - Porto	1	120	28/06/2012	321.410	13/11/2020	385.000	13/11/2020	433.680	409.340	Porto	Portugal
Moinho Velho - Alenquer	2	879	12/07/2012	339.117	13/11/2020	363.200	13/11/2020	398.200	380.700	Alenquer	Portugal
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão	1	71	27/03/2013	145.354	25/09/2020	139.000	25/09/2020	150.000	144.500	Portimão	Portugal
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão	12	1.218	27/03/2013	2.266.815	13/11/2020	2.403.000	13/11/2020	2.490.000	2.446.500	Portimão	Portugal
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão	2	264	27/03/2013	456.293	13/11/2020	512.000	13/11/2020	525.000	518.500	Portimão	Portugal
Edifício Alto dos Navegantes, Lote n.º 1 - Armção de Pera - Silves	1	84	27/03/2013	143.050	13/11/2020	137.550	13/11/2020	147.000	142.275	Silves	Portugal
Beco das Cortinhas, n.º 10, Pena - Portunhos - Cantanhede	1	160	25/03/2013	87.197	13/11/2020	77.000	13/11/2020	79.000	78.000	Cantanhede	Portugal
Praça 5 de Outubro, 3 - Paço de Arcos - Oeiras	1	72	18/09/2013	305.859	28/08/2020	391.500	28/08/2020	394.200	392.850	Oeiras	Portugal
Rua da Penha de França, 108 - Lisboa	1	85	18/09/2013	301.180	13/11/2020	306.000	13/11/2020	353.300	329.650	Lisboa	Portugal
Estrada nº 348 - Paleão - Soure	1	116	27/12/2013	87.000	28/08/2020	87.000	28/08/2020	88.000	87.500	Soure	Portugal
Rua de S. Pedro, nº 60 - Alcácer do Sal	1	101	06/02/2014	101.257	08/07/2020	101.000	08/07/2020	106.000	103.500	Alcácer do Sal	Portugal
Avenida General Norton de Matos, 4 - Miraflares - Oeiras	1	226	07/10/2014	551.749	13/11/2020	500.800	13/11/2020	507.300	504.050	Oeiras	Portugal
Rua das Almoinhas, Lt. 13 - Porto de Mós	1	89	13/08/2014	63.730	13/11/2020	64.000	13/11/2020	64.200	64.100	Porto de Mós	Portugal
Rua Manuel Virgínio Pires - Alto do Cano - Tavira	1	356	22/04/2015	217.570	13/11/2020	273.000	13/11/2020	279.000	276.000	Tavira	Portugal
Comércio											
São Sebastião da Pedreira - Lisboa	1	55	08/04/2011	125.227	28/08/2020	114.900	28/08/2020	121.000	117.950	Lisboa	Portugal
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão	1	78	27/03/2013	184.128	13/11/2020	131.000	13/11/2020	135.000	133.000	Portimão	Portugal
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão	1	119	27/03/2013	267.131	13/11/2020	167.000	13/11/2020	198.000	182.500	Portimão	Portugal
Serviços											
Matosinhos	6	700	07/04/2011	777.175	28/08/2020	380.000	28/08/2020	394.000	387.000	Matosinhos	Portugal
Total										50.329.500	

PA.
L.M.
S
L
A
D

Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCF

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

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Em 31 de dezembro de 2020 a liquidez do fundo era a que abaixo se descreve:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	9.309.404			2.111.330
Total	9.309.404	-	-	2.111.330

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 224.813 euros (2019: 183.828 euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 171.465 euros (2019: 148.756 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

Em 31 de dezembro de 2020, os ajustamentos de dívidas a receber e provisões são as que abaixo se descrevem:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	148.756	102.710	80.001	171.465
482- Provisões para encargos	28.500	66.150	-	94.650
Total	177.256	168.860	80.001	266.115

P.
 h.
 w.
 A.
 h.
 A.
 D.

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos para crédito vencido diz respeito a provisões para rendas vencidas e não pagas (ver Nota 8), cuja decomposição por antiguidade de saldos é a que a seguir se descreve:

Mora	Rendas em dívida	Provisão	%
<90 dias	21.108	-	0%
90-180 dias	9.020	2.255	25%
181-270 dias	19.325	9.663	50%
271-365 dias	63.253	47.440	75%
>365 dias	112.107	112.107	100%
Total	224.813	171.465	

No que diz respeito à rubrica provisões para encargos, o aumento registado no montante de 66.150 euros resulta probabilidade de encargos a decorrer com um processo em contencioso. Já o montante transitado de 2018, no valor de 28.500 euros, resulta do reconhecimento de valores a pagar referentes a IMT/IS cujas guias para pagamento já foram solicitadas aos serviços da autoridade tributária e que à data ainda não foram emitidas.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2020 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.5.

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas Por e Para com Terceiros

As responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	-	1.213.000
Contratos de opções sobre imóveis	1.709.950	885.550
Valores recebidos em garantia	257.575	193.315
Total	1.967.525	2.291.865

Em 31 de dezembro de 2020, existiam imóveis objeto de operações a prazo de venda, com a seguinte descrição das operações:

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira - 7º Dto	250.000	10.000
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira - R/C Dtº	260.000	20.000
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira - 2º Dtº	253.000	10.000
Avenida Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - Portimão - Fração AE	150.000	15.000
Rua Manuel Virgínio Pires - Alto do Cano - Tavira - Lote 8	300.000	90.000
Total	1.213.000	145.000

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

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

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

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

14.1 Despesas com custo diferido

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

Descrição	2020	2019
Avaliações ativos imobiliários	162.131	129.623
Conservação e Reparação de imóveis	104.471	22.792
Seguros	33.958	38.497
Diversos	4.246	3.561
Total	304.806	194.473

14.2 Passivos contingentes

No âmbito de uma ação de inspeção aberta para controlo da suspensão de tributação de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto de Selo (IS) e para controlo de benefícios fiscais nos prédios adquiridos e alienados no período de 2011 a 2017, foi o Fundo notificado pela

Autoridade Tributária com projeto de correções de imposto no valor total de 563.859 euros e 535.462 euros, respetivamente.

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

Apesar do processo de impugnação em curso, durante o exercício de 2020, o Fundo procedeu ao pagamento de 22.485 euros (2019: 44.116) euros e 5.522 euros (2019: 239.219 euros) de IMT e IS, respetivamente (ver Nota 14.5).

14.3 Comissões

O Fundo suporta encargos com comissões conforme o quadro abaixo:

Descrição	2020	2019
<i>Em ativos Imobiliários</i>		
Comissão de intermediação - Arrendamento	4.243	16.994
Comissão de intermediação - Venda	155.104	171.137
	<i>159.347</i>	<i>188.131</i>
<i>Outras Comissões</i>		
Comissão de gestão	213.262	637.920
Comissão de depósito	66.116	159.480
	<i>279.378</i>	<i>797.400</i>
Total	438.725	985.531

14.4 Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários

Descrição	2020	2019
Ativos imobiliários	1.028.541	1.858.909
Total	1.028.541	1.858.909

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 448.650 euros (2019: 1.403.305 euros) resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da nota introdutória referente aos critérios valorimétricos;
- (ii) as menos valias realizadas com alienações de ativos no montante total de 579.891 euros (2019: 455.604 euros).

14.5 Impostos

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

	2020	2019
Impostos indiretos		
Imposto Selo	19.607	285.849
Outros impostos		
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	36.476	67.523
Imposto Municipal sobre os imóveis (IMI)	41.427	66.363
Total	97.510	419.735

As rubricas de imposto de selo e IMT incluem o efeito da caducidade do benefício à isenção concedida ao abrigo do regime especial aplicável aos FIIAH no valor de 8.407 euros (2019: 253.691 euros) e 36.476 euros (2019: 67.523 euros), respetivamente (ver Nota 14.2).

14.6 Fornecimentos e Serviços Externos

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

Descrição	2020	2019
Avaliações de ativos imobiliários	191.954	212.540
Despesas de condomínio	190.073	290.489
Despesas de conservação e reparação imóveis	125.055	131.902
Despesas com registo imóveis	71.189	59.986
Promoção e publicidade	53.754	116.528
Seguros	52.833	59.291
Serviços de Vistoria Técnica	7.380	7.426
Certificações Energéticas	5.483	178
Auditoria	5.043	13.530
Outros fornecimentos e serviços externos	11.165	14.401
Total	713.929	906.271

14.7 Proveitos e Ganhos Correntes

Descrição	2020	2019
Juros e proveitos equiparados	4.634	6.044
Ganhos em ativos imobiliários	4.496.329	2.594.685
Reversões de ajustamentos e de provisões	80.001	222.091
Rendimentos de ativos imobiliários	1.264.526	1.735.279
Outros proveitos e ganhos correntes	1.134	4.233
Total	5.846.624	4.562.332

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o exercício de 2020, no montante de 3.408.600 euros (2019: 2.283.078 euros);
- (ii) às valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 1.087.729 euros (2019: 311.607 euros).

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

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2020 no montante total de 1.264.526 euros (2019: 1.735.279 euros).

14.8 Ganhos e Perdas Eventuais

Descrição	2020	2019
Proveitos e ganhos eventuais	896.502	761.375
Custos e perdas eventuais	(341.206)	(287.188)
Total	555.296	474.187

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a anulação de menos valias potenciais, associadas a imóveis alienados, referentes a anos anteriores no montante de 868.969 euros (2019: 756.265 euros).

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a anulação de menos valias potenciais, associadas a imóveis alienados, referentes a anos anteriores no montante de 317.335 euros (2019: 131.965 euros). Em 2019, esta rubrica incluía ainda o montante de 142.197 euros relativo a dívidas de clientes, integralmente provisionadas na respetiva rubrica Ajustamentos de Dívidas a receber e que foram considerados como incobráveis.

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:

	2020	2019	2018
Valor líquido da carteira de imóveis	50.329.500	54.270.679	59.103.468
Valor da Unidade de Participação	93,1112	86,8814	85,7996

Q.

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n.º 2 da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, com as alterações dadas pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2020, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	25.683	6.139
Fiscalização	1.217	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	7.584	1.068
Outros	74.676	17.757
Total	109.160	24.964

O número de colaboradores da sociedade gestora em 31 de dezembro de 2020 era o que abaixo se descreve:

	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	42
Total	51

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

A criação dos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), pelo OE de 2009, foi uma medida extraordinária de apoio à banca para solução do crédito hipotecário malparado resultante do endividamento das famílias. Embora tenha sido uma medida inovadora, foi criada com um carácter temporário, pelo que o regime especial aplicável aos FIIAH vigorou apenas até 31 de dezembro de 2020. Após esta data, os FIIAH converteram-se em comuns fundos de investimento imobiliário (FII), ficando sujeitos, na íntegra, ao Regime Jurídico dos FII e passando os seus rendimentos a ser tributados de acordo com o regime fiscal aplicável ao FII.

A natureza sem precedentes da atual crise provocada pelo combate à pandemia Covid-19, implica um elevado grau de incerteza relativamente ao futuro. A amplitude de variação da atividade económica, entre meados de março e abril de 2020, assumiu uma natureza sem paralelo no decurso da economia moderna, tal como a conhecemos. Existem ainda incertezas sobre a evolução da pandemia da Covid-

19, nomeadamente a duração do atual estado de exceção e o início da retoma da economia, embora a campanha de vacinação a nível mundial venha a aumentar a esperança de uma resolução desta crise a médio prazo. Ainda assim, estes constrangimentos não permitem previsões e estimativas seguras de médio e longo prazos, sobretudo no que respeita à evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira, composta essencialmente por imóveis arrendados para atividades de habitação, comércio e serviços.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2020, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

A Administração



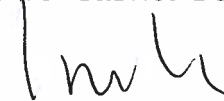
Vanda Saraiva
(CC 26398)



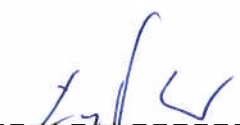
(Mário Jorge Patrício Tomé)



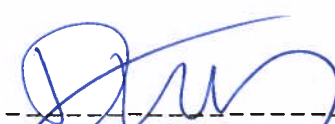
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Relatório de Auditoria Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o
Arrendamento Habitacional



Asset Management

h
m
S

h
A
D

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Addressa Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional ("Fundo"), gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 53.041.845 Euros e um valor do Fundo de 52.197.011 Euros, incluindo um resultado líquido de 3.953.829 Euros), a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Addressa Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário.

Bases para a opinião

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

Ênfase

Chamamos a atenção para o divulgado no Relatório de Gestão e na Nota 17 do anexo às demonstrações financeiras, com comentários sobre os eventuais impactos do Vírus COVID-19 e sua incerteza na atividade operacional futura do Fundo. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

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

1. Valorização dos ativos imobiliários do Fundo

Descrição da matéria relevante

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos imobiliários do Fundo, ascendem a 50.329.500 Euros (cerca de 95% do total do ativo). A valorização dos ativos imobiliários é uma área de julgamento significativa, determinada pela média de duas avaliações realizadas por peritos avaliadores independentes, profissionalmente qualificados, com base numa média dos valores obtidos pelos métodos do rendimento e comparativo de mercado, que consideram pressupostos de valor por metro quadrado e taxa de desconto de mercado.



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

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

A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

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

2. Cumprimento de disposições legais e regulamentares

Descrição da matéria relevante

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

A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

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

Outras matérias

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para efeitos comparativos, foram por nós examinadas e o nosso Relatório de Auditoria, datado de 27 de março de 2020, não continha reservas e continha uma ênfase relacionada com o assunto descrito na secção "Ênfase".

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

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

possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades. O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

RELATÓRIO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez em 28 de outubro de 2019 por carta de nomeação da Entidade Gestora para o mandato de 2019 a 2021;
- O Órgão de Gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho, não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- 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 em 20 de abril de 2021;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo (e respetiva Entidade Gestora) durante a realização da auditoria;
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo quaisquer serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.

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

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

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

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

Lisboa, 20 de abril de 2021


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