



Asset Management

# Relatório de Atividade e Contas Exercício de 2019

## Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o  
Arrendamento Habitacional

Código CMVM nº 1191

# Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	10
3. Caracterização do Fundo Addressa Arrendamento.....	10
4. Atividade do Fundo em 2019.....	13
5. Perspetivas para 2020.....	14
Balanço.....	16
Demonstração dos Resultados.....	18
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	20
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019.....	22
Relatório de Auditoria.....	41

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, initials "L" and "S" in the middle, and another signature at the bottom.



Handwritten signature and initials in the top right corner.

# Relatório de Gestão

## Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o  
Arrendamento Habitacional

01



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para  
Arrendamento Habitacional

**ADREZZA ARRENDAMENTO**

*[Handwritten signature]*

## RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2019

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 Adrezza Arrendamento (doravante designado Adrezza Arrendamento), relativo ao exercício de 2019.

## 1. Enquadramento Macroeconómico

A economia portuguesa deverá manter a trajetória expansionista verificada ao longo dos últimos anos, embora a um ritmo mais lento, estimando-se um crescimento de 1,7% para 2020 (2% em 2019).

Os futuros níveis de crescimento económico permanecem condicionados por constrangimentos relacionados com fatores como a produtividade, a evolução demográfica adversa, bem como o elevado endividamento do sector privado e público.

### Quadro Resumo dos Principais Indicadores

Indicador	2019	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)
Produto Interno Bruto	2%	1,7%	1,6%	1,6%
Índice harmonizado de preços no consumidor	0,3%	0,9%	1,2%	1,4%
Consumo privado	2,3%	2,1%	1,9%	1,7%
Consumo público	0,5%	0,8%	0,8%	0,8%
Formação bruta de capital fixo	7,3%	5,4%	4,8%	4,3%
Exportações	2,8%	2,6%	2,8%	3%
Importações	5,4%	4,6%	4,2%	3,9%
Taxa de desemprego	6,3%	5,9%	5,6%	5,6%

Fonte: Banco de Portugal

O comércio mundial desacelerou na primeira metade de 2019 motivado, em grande parte, pela adoção de medidas protecionistas e de elevados níveis de incerteza política.

O crescimento do PIB mundial deverá reduzir-se de 3,6% em 2018 para 2,7% em 2019, uma das mais baixas taxas de crescimento observadas desde a crise financeira. Os principais fatores que contribuem para este cenário são: um menor dinamismo cíclico, a redução dos estímulos de política económica e do crescimento económico chinês, bem como os números mais fracos de vários países emergentes como o Brasil, Índia, México e Turquia.

A desaceleração das importações ocorreu de forma generalizada nos países fora da área do euro (de 3,7% no segundo semestre de 2018 para 1,2% no primeiro semestre de 2019), com particular evidência nas economias asiáticas.

O abrandamento das exportações e da indústria também se verificou em Portugal, mas a desaceleração da atividade em 2019 foi compensada pelo dinamismo da procura interna e do investimento.

Estima-se que o contributo líquido das exportações nacionais para o crescimento do PIB em 2020 atinja 0,5%, o que traduz uma redução face a anos anteriores (em média 1% no período 2014-2018).

O consumo privado e o investimento deverão contribuir em 1,1% para o crescimento do PIB em 2020.

A evolução da procura interna e externa teve como contrapartida um crescimento das importações, superior ao das exportações, implicando um aumento do défice da balança de bens e serviços.

No contexto acima referido, a taxa de desemprego manteve a sua trajetória descendente passando para 6,3% em 2019, valor mínimo dos últimos anos.

A inflação, que se situou em valores praticamente nulos em 2019 (0,3%), deverá permanecer em níveis muito reduzidos nos próximos anos. Para 2020 prevê-se que a inflação, medida pela taxa de variação do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), fique nos 0,9%.

As taxas de juro de curto prazo para 2020, deverão manter-se perto de mínimos históricos, considerando a política seguida pelo Banco Central Europeu (BCE). A EURIBOR a 3 meses deverá permanecer em níveis de -0,4%, similares aos de 2019.

#### Mercado Imobiliário

2019 foi novamente um ano excepcional para o imobiliário português. Foram investidos cerca de 3,25 mil milhões de euros em imobiliário comercial, um volume que representa aproximadamente de 23% do total das transações da década (14 mil milhões de euros). Nos últimos 10 anos o retalho foi o principal sector de investimento representando cerca de 40%, seguindo-se os escritórios com 27%, os hotéis com 10%, e os investimentos alternativos a representarem apenas 6%, mas evidenciando um crescimento mais acentuado nos 2 últimos anos.

Se considerarmos ainda os cerca de 1,5 mil milhões de euros de promoção imobiliária, 700 milhões de euros de carteira de ativos resultantes de crédito malparado, o total de investimento não residencial em 2019 atingiu cerca de 6 mil milhões de euros, record absoluto.

A prova da solidez do mercado imobiliário nacional e da sua projeção internacional é o aumento consistente dos investidores nacionais e internacionais, com os investidores nacionais a representarem, em 2019, 12% do total do volume de investimento.

Ao mesmo tempo que o país alargou a base de investidores, em termos de origens e perfis de risco, também em termos de segmentos assistimos a uma diversificação nas classes alvo de investimento. A destacar o segmento de hotéis e os imóveis de usos alternativos, onde a denominada *co-revolution* ganha especial relevo.

As maiores transações de 2019 foram os hotéis Tivoli (313 milhões de euros), o Portefólio de retalho Harbert (185 milhões de euros), o Algarve Shopping e o Albufeira Retail Park (180 milhões de euros).

Por último, destacamos a regulamentação emanada no corrente ano sobre as SIGI (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária), que podem vir a dar um novo impulso ao mercado em 2020, com a cotação das primeiras ações na bolsa portuguesa. Estes veículos irão contribuir para uma maior liquidez dos ativos imobiliários, junto de investidores particulares e institucionais, tal como se veio a verificar em mercados com características idênticas ao português, como no caso das SOCIMI em Espanha.

### Mercado de escritórios

A estabilidade económica e política potenciou a preferência dos investidores internacionais por Portugal. Diversos estudos apontam, como fatores primordiais nesta preferência, os baixos custos de operação, a qualidade de vida, as boas infraestruturas e a mão de obra qualificada.

Em 2019 o mercado de escritórios manteve a tendência verificada em 2018, ou seja, a oferta de qualidade não acompanhou o crescimento da procura, sobretudo por empresas sediadas em Portugal focadas em ampliar e renovar os seus espaços. Apesar desta realidade, estima-se que tenham sido absorvidos cerca 195.000 m<sup>2</sup> no corrente ano, valores idênticos ao período homólogo. Para 2020 estão previstos mais 80.000 m<sup>2</sup> de área disponível.

Verificou-se ainda um reforço do investimento por parte das empresas multinacionais, sobretudo no segmento de serviços. O sector da *TMT & Utilities* continua em franca expansão e deverá representar cerca de 50% da ocupação.

Os espaços de *co-working* têm ganho peso, bem como a tendência para o aumento da área de referência nos arrendamentos.

A compressão das yields médias do sector manteve-se, cifrando-se atualmente em 4% (*prime yield*), com valores de arrendamento no prime CBD de €25/m<sup>2</sup>/mês. Espera-se que 2020 continue a evidenciar a subida de rendas sobretudo em Lisboa.

### Mercado de retalho

Sustentado no aumento do consumo privado, que atingiu máximos em 2019, e no crescimento do turismo, o sector do retalho manteve o dinamismo que se verifica desde 2015.

O comércio de rua, muito associado ao aumento da qualidade dos espaços por via das reabilitações, dominou a procura logo seguido dos centros comerciais.

Os eixos Baixa e Chiado, Cais do Sodré e Príncipe Real continuam a afirmar-se como os mais relevantes, mas os bairros de Campo de Ourique e Alvalade têm vindo a ganhar peso na abertura de lojas, de espaços de lazer e de restauração.

As *prime rents* situam-se nos €125 para centros comerciais, €11 nos retails e €140 para a zona *prime* Baixa/Chiado.

Não obstante o crescimento do comércio de rua, os centros comerciais continuam a dominar a maioria das compras dos portugueses. O sector expandiu-se por via da ampliação dos atuais espaços (NorteShopping e Colombo).

Prevê-se que, em 2020, centros como o Dolce Vita Tejo, o Saldanha Residence e outros realizem obras de adaptação aos novos hábitos dos consumidores que cada vez mais consomem on-line, pelo que se torna imprescindível dotar estes centros de amplas zonas de lazer e restauração.

#### Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional, o ano de 2019, tal como em 2018, foi um ano repleto de prémios internacionais e de artigos publicados nos media além-fronteiras, que reforçaram a notoriedade e a imagem de qualidade do nosso país. A nível mundial, Portugal arrecadou novamente o óscar de melhor destino turístico nos *World Travel Awards* e de “Melhor Destino Turístico Europeu” pelos *World Travel Awards*.

O número de turistas mais do que duplicou entre 2009 e 2018, o mesmo sucedendo com abertura de hotéis atingindo mais de 1.400 unidades em 2019. O gasto médio dos turistas acompanhou parcialmente este crescimento fixando-se agora em valores de €36/dia.

Em 2019 abriram 8 novos hotéis, com mais de 700 camas, estando em *pipeline* cerca de 15 novas unidades com mais de 2.000 camas nos próximos anos.

Este acentuado crescimento do turismo nos últimos anos resultou, em grande parte, de um desvio dos turistas das zonas afetadas pela primavera árabe, da abertura de aviação *low cost*, bem como da promoção de Portugal enquanto destino turístico diversificado e não apenas de sol e praia.

O alojamento local ocupou um papel importante na absorção dos novos turistas, sobretudo em Lisboa e Porto, tendo os atuais registos atingido as 15.000 unidades versus 1.800 unidades em 2009. Apesar deste crescimento na oferta de camas, a taxa de ocupação hoteleira cifrou-se em valores muito próximos de 80%.

Em 2019 foram transacionados 11 hotéis, num montante superior a 500 milhões de euros, destacando-se a compra dos hotéis Tivoli por parte da Invesco por 313 milhões de euros.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large 'S' at the top, followed by 'L.', 'M.', 'D.', and 'L.' with arrows pointing downwards.

### Mercado industrial e logístico

Os números de 2018 ficaram marcados por uma quebra na ocupação de espaço logístico na grande Lisboa de 38% face a 2017, com um valor de 125.000 m<sup>2</sup>.

2019 foi um ano de inversão de ciclo com o início de dois projetos: a Norte o VGP Park com 30.000 m<sup>2</sup> de logística e outro em Lisboa, em Famões, com 45.000 m<sup>2</sup>. Prevê-se ainda, para 2020, o início da construção da Plataforma Logística Lisboa-Norte, da Merlin, com um armazém de 45.000 m<sup>2</sup>.

O desenvolvimento de plataformas logísticas *taylormade* tem sido tendência que se irá manter em 2020. Desta forma, os projetos em curso irão alavancar o nível de absorção, que em Lisboa deverão exceder os 200.000 m<sup>2</sup> em 2020, um acréscimo significativo face aos 140.000 m<sup>2</sup> contratados em 2019.

O mercado de logística apresenta uma taxa de disponibilidade que ronda os 5%, sendo apenas possível potenciar uma maior absorção através da promoção imobiliária de novos espaços.

As áreas em construção são caracterizadas por uma clara melhoria qualitativa face às existentes, o que deverá levar a um aumento da renda para valores de €4/m<sup>2</sup>/mês.

### Mercado residencial

O mercado residencial acentuou o crescimento dos últimos anos com um aumento dos volumes transacionados e dos valores praticados. Os últimos dados de 2019 apontam para montantes transacionados na ordem dos 25 mil milhões de euros em 180.000 unidades.

O mercado internacional representou cerca de 35% das operações, destacando-se Brasil, França e Reino Unido.

As zonas onde se observaram no passado os ritmos mais acentuados de procura e onde os preços mais subiram (Baixa/Chiado), sofreram uma retração devido à implementação das zonas de contenção do alojamento local.

O número de novos projetos em construção, a par da subida substancial dos preços nos últimos anos, que tornou cada vez mais difícil o acesso dos portugueses a habitação no centro da cidade, levará, de acordo com os principais operadores de mercado, a um ajuste em baixa nos preços de venda de 5%.

A vertical handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.

## 2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

No final de 2019 o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário ascendia aos 10,5 mil milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 1,2% face a 2018. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 6.617 milhões de euros e os fundos abertos atingiram os 3.895 milhões de euros.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos com 1.309 milhões de euros, que se traduz numa quota de mercado de 12,9%, seguida da SQUARE – SGFII com 1.145 milhões de euros com uma quota de 11,3%, subindo no ranking face a 2018 e permanecendo a maior sociedade 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, IMI, 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 FIAH;
- 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.

S  
h  
r  
o  
y

## 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 Fundos de Investimento Imobiliário, 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.

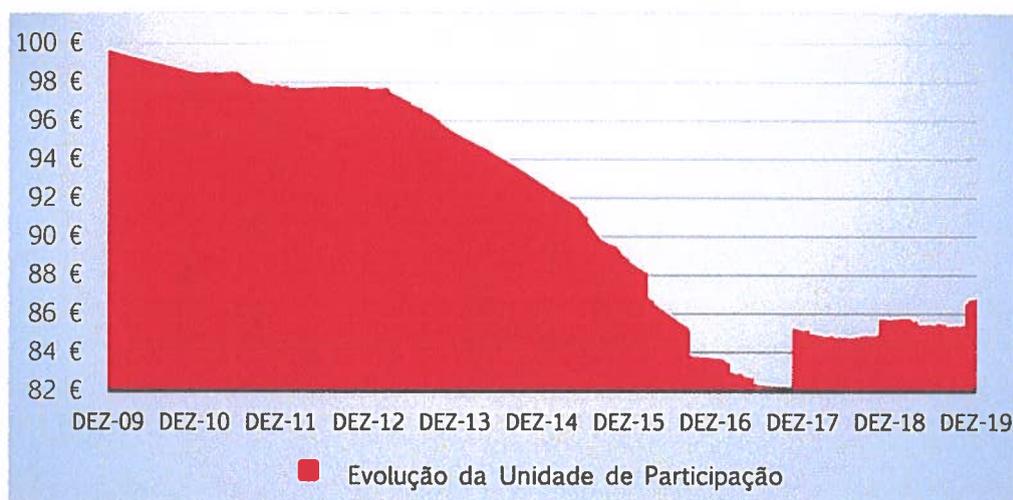
Durante o ano de 2016, e fruto da excelente dinâmica comercial entretanto implementada, o Fundo realizou a sua primeira redução de capital, concretizada no dia 14 de setembro. Foi resgatado um montante aproximado de 20 milhões de euros, correspondentes a 238.192 unidades de participação.

Durante o ano 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.

Durante o ano de 2018, o Fundo realizou a sua terceira redução de capital, concretizada no dia 21 de dezembro, num montante aproximado de 7 milhões de euros, correspondentes a 81.568 unidades de participação.

A 31 de dezembro de 2019, o capital do Fundo ascendia a 63,74 milhões de euros, correspondentes a 733.679 unidades de participação.

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



Não foram efetuadas quaisquer aquisições no ano de 2019.

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2019 foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data Escritura	Valor de venda	VM atribuído pelo 1º Avaliador	VM atribuído pelo 2º Avaliador	Valor médio avaliação
R do Covão - Cartaxo	B	10-01-2019	140.000,00	135.000,00	138.200,00	136.600,00
R General José Carlos Chelmicki, nº5 - Tavira	R/C Esq A	23-01-2019	107.500,00	103.100,00	109.900,00	106.500,00
Lg Combatentes da Grande Guerra-Cantanhede	G	24-01-2019	91.000,00	90.000,00	91.300,00	90.650,00
Rua General Humberto Delgado, Lote 3	Apart.	05-02-2019	85.000,00	82.400,00	84.000,00	83.200,00
Av. Rochavau, Edif Arcoliz, nº 58 7º Portimão	BM	18-02-2019	120.000,00	109.000,00	111.000,00	110.000,00
Celgas- Montemor o Velho	A	13-03-2019	120.000,00	117.500,00	119.000,00	118.250,00
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel	K	18-03-2019	95.000,00	85.000,00	87.000,00	86.000,00
Bairro Independente, lote 30 - Vale Lagar		22-03-2019	63.000,00	61.000,00	62.000,00	61.500,00
R General José Carlos Chelmicki, nº1 - Tavira	3º Dto M	25-03-2019	116.000,00	100.400,00	103.600,00	102.000,00
Quinta da Amizade - Setúbal	B	03-04-2019	151.500,00	128.000,00	129.000,00	128.500,00

Imóvel	Fração	Data Escritura	Valor de venda	VM atribuído pelo 1ª Avaliador	VM atribuído pelo 2ª Avaliador	Valor médio avaliação
R General José Carlos Chelmicki, nº5 - Tavira	R/C Dto B	15-04-2019	105.000,00	92.700,00	109.000,00	100.850,00
Jardins de São Lourenço	AF	17-04-2019	1.100.000,00	981.400,00	1.021.000,00	1.001.200,00
Picoto - Paredes		17-04-2019	47.500,00	45.000,00	47.500,00	46.250,00
Barcelos	AZ	10-05-2019	47.500,00	45.000,00	50.000,00	47.500,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lt 1-Armação de Pera	CP	27-05-2019	127.000,00	118.000,00	119.000,00	118.500,00
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - Oeiras		30-05-2019	310.000,00	285.000,00	306.100,00	295.550,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio-Portimão	AF	12-06-2019	235.000,00	233.000,00	235.000,00	234.000,00
Portela - Amares		09-07-2019	9.000,00	6.600,00	7.000,00	6.800,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio-Portimão	AL	16-07-2019	120.000,00	111.000,00	118.000,00	114.500,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lt 1-Armação de Pera	V	17-07-2019	125.000,00	110.000,00	113.000,00	111.500,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lt 1-Armação de Pera	EA	18-07-2019	120.000,00	114.000,00	123.000,00	118.500,00
Caldas da Rainha	AX	19-07-2019	6.000,00	5.200,00	5.500,00	5.350,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BQ	19-07-2019	340.000,00	277.000,00	301.700,00	289.350,00
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras	G	21-08-2019	275.000,00	260.000,00	264.500,00	262.250,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lt 1-Armação de Pera	AT	04-09-2019	150.000,00	148.000,00	151.000,00	149.500,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lt 1-Armação de Pera	I	04-09-2019	128.000,00	113.000,00	114.000,00	113.500,00
Pocariça - Cantanhede		13-09-2019	110.000,00	108.000,00	109.400,00	108.700,00
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira	2ª Centro	19-09-2019	172.500,00	168.000,00	171.000,00	169.500,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lt 1-Armação de Pera	BZ	25-09-2019	128.000,00	112.000,00	114.000,00	113.000,00
Caldas da Rainha	AZ	07-10-2019	6.000,00	5.300,00	5.500,00	5.400,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lt 1-Armação de Pera	EF	10-10-2019	94.000,00	83.000,00	87.000,00	85.000,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lt 1-Armação de Pera	EC	30-10-2019	131.000,00	122.000,00	128.000,00	125.000,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lt 1-Armação de Pera	DS	30-10-2019	123.000,00	110.000,00	112.000,00	111.000,00
Aldoar	E	18-11-2019	599.000,00	527.000,00	570.000,00	548.500,00
Morada Póvoa de Cima - Mafra		13-12-2019	210.000,00	186.000,00	188.000,00	187.000,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio-Portimão	BF	27-12-2019	295.000,00	248.000,00	283.700,00	265.850,00
<b>Total</b>	<b>36</b>		<b>6.202.500,00</b>			<b>5.757.250,00</b>

#### 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 2019 o Fundo manteve a excelente dinâmica de vendas iniciada nos anos transatos. Para este resultado contribuiu, acima de tudo, a evidente melhoria das condições de mercado.

Continuou a ter clara expressão, durante este ano, a venda de frações aos arrendatários das mesmas.

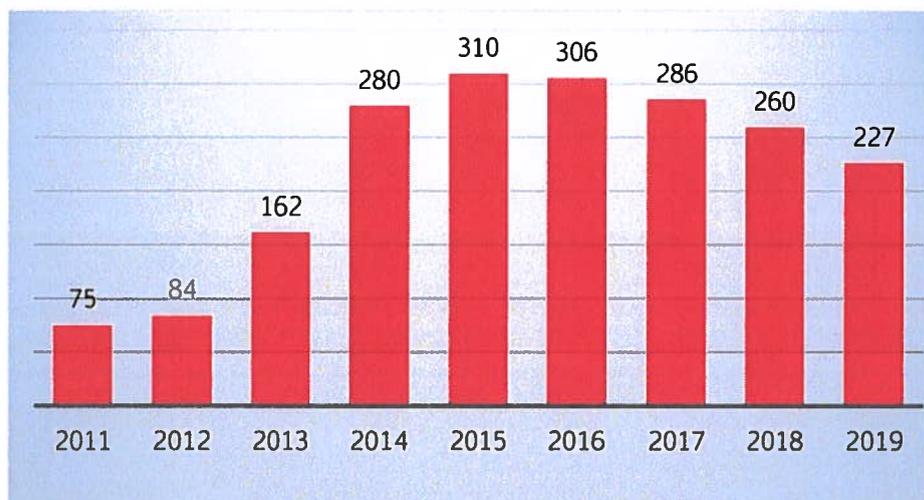
Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2019:

Frações adquiridas durante o ano	0
Frações vendidas durante o ano	36
Frações arrendadas durante o ano	8

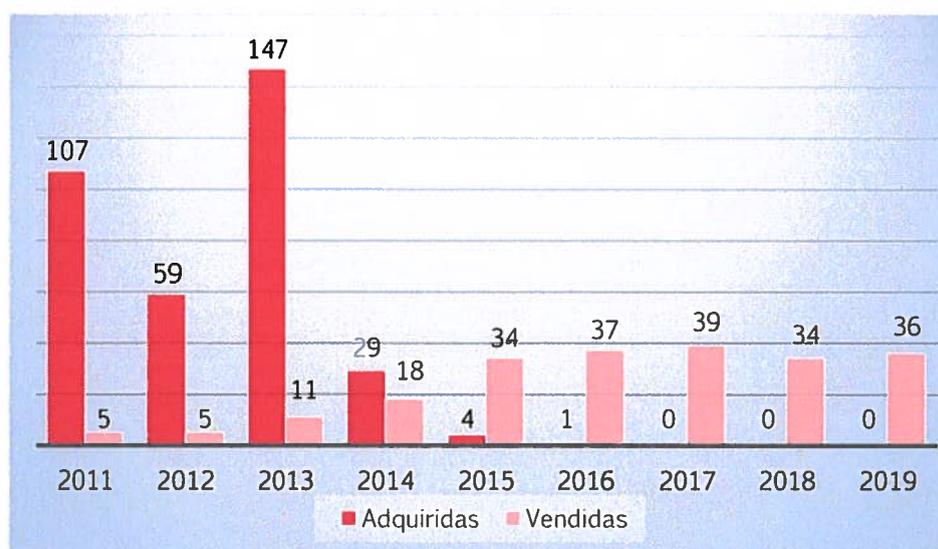
Assim, é possível verificar nos gráficos abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 320 frações, das quais 260 (81%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 284 frações, das quais 227 (80%) se encontravam arrendadas.

*Handwritten signature*

O gráfico seguinte ilustra a evolução das unidades arrendadas:



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



## 5. Perspetivas para 2020

Para o ano de 2020 perspectiva-se a manutenção da dinâmica de vendas de frações, bem como uma 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.

Impõe-se ainda fazer referência à recente ocorrência da pandemia Covid-19, que presumivelmente trará uma evolução significativamente desfavorável para as perspetivas e projeções que neste relatório e contas se apresentam e cujos efeitos, não nos é, nesta data, possível avaliar e quantificar.

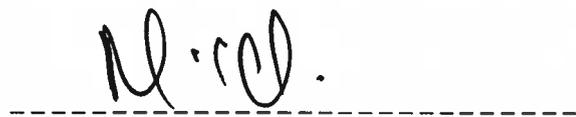
Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na qualidade de Banco Depositário e de entidade comercializadora do Fundo.

Lisboa, 16 de março de 2020

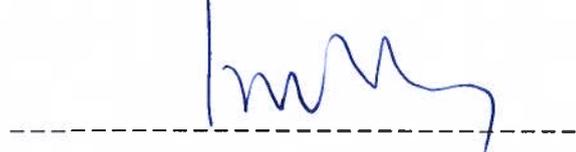
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Tomé", written over a dashed horizontal line.

(Mário Jorge Patrício Tomé)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "P. Bordalo", written over a dashed horizontal line.

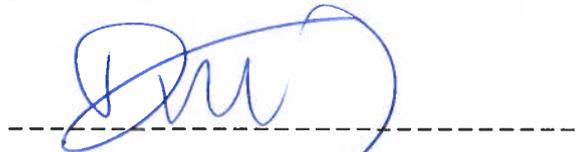
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "L. Moura", written over a dashed horizontal line.

(Luísa Augusta Moura Bordado)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "L. Souto", written over a dashed horizontal line.

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "P. Almeida", written over a dashed horizontal line.

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Pereira", written over a dashed horizontal line.

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

# Balanço

## Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional

02.





SQUARE

*Handwritten notes in blue ink:*  
E M  
L  
L  
A

# Demonstração dos resultados

## Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o  
Arrendamento Habitacional

03.



Addressa Arrendamento - Fundo Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional

Data: 31-12-2019

		CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS				
(Valores em euros)	Código	Designação	Notas	Período	Código	Designação	Notas	Período	
				2019	2018			2019	2018
	711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes		747	637	811+818	14.7	6.044	5.788
	723	COMISSÕES Em Ativos Imobiliários	14.3	188.131	256.206	833	14.7	2.594.685	1.826.045
	724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.3	797.400	876.855	831+838	14.7	-	5.350
	733	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14.4	1.858.909	1.608.470	851	11 e 14.7	222.091	80.915
	7412+7422	IMPOSTOS Impostos Indiretos	14.5	285.849	48.464	86	14.7	1.735.279	1.831.975
	7418+7428	Outros Impostos	14.5	133.886	349.860	87	14.7	4.233	5.218
	751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de Dívidas a Receber	11	71.653	71.449			4.562.332	3.755.291
	752	Provisões	11	-	28.500				
	76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.6	906.271	1.142.138	882	14.8	756.264	1
		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		4.242.846	4.382.579	884...888	14.8	5.111	1.254.854
	781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis	14.8	142.197	13.881				
	783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.8	144.988	155.809				
	784+...+788	Outras Perdas Eventuais	14.8	3	-				
		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		287.188	169.690			761.375	1.255.009
	66	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (C)	2	793.673	458.031		2	-	-
		Resultado Líquido do Período (se<0)		5.323.707	5.010.300			5.323.707	5.010.300
		TOTAL							
	(8x2)+(7x2)+(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-				
	(8x3)+(86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		1.376.653	651.206	D-C		474.187	1.085.320
	8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74		793.673	458.031
	B-A+742	Resultados Correntes		319.486	(627.288)	B+D-A-C		793.673	458.031

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)  
(CC 26398)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



*M*

*BB*  
*h*  
*h*

# Demonstração dos fluxos monetários

## Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o  
Arrendamento Habitacional

04.



## Addressza Arrendamento -Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional

(Valores em euros)

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 31-12-2019

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2019	Período 2018
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	-	6.999.970
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>-</b>	<b>(6.999.970)</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	6.503.000	7.284.500
Rendimento de ativos imobiliários	1.728.223	1.793.405
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	137.000
Outros recebimentos de ativos imobiliários	873	-
Pagamentos		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	972.547	1.182.619
Outros pagamentos de ativos imobiliários	22.621	-
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>	<b>7.236.928</b>	<b>8.032.286</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	5.951	5.313
Outros recebimentos correntes	4.225	5.925
Pagamentos		
Comissão de gestão	641.337	711.235
Comissão de depósito	163.083	182.442
Impostos e Taxas	424.301	419.700
Outros pagamentos correntes	15.067	17.169
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	<b>(1.233.612)</b>	<b>(1.319.308)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
Recebimentos		
Ganhos extraordinários	652	12.580
Pagamentos		
Perdas extraordinárias	3	13.112
<b>Fluxos das operações eventuais</b>	<b>649</b>	<b>(532)</b>
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	6.003.965	(287.524)
Disponibilidades no início do período.....(B)	3.305.439	3.592.963
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	9.309.404	3.305.439

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

A Administração

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



*Handwritten signature or initials in black ink.*

# Anexo às demonstrações financeiras

## Adresseza Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o  
Arrendamento Habitacional

05.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA  
ARRENDAMENTO HABITACIONAL

ADDREZZA ARRENDAMENTO

Z.F.  
L.ª  
M.  
L.  
S.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(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.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including the letters "en", "L", and "A", and some illegible scribbles.

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 1% e 0,25%. 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).

R.  
S.  
M.  
L.  
D.  
L.  
A.

## 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)
<b>Terrenos</b>			
Rua das Serradas, Barreira - Leiria	116.400	116.400	-
Macinhata do Vouga - Águeda	72.500	72.500	-
Zona Expansão Pardais	10.050	10.050	-
Rio Mau - Vila do Conde	166.000	166.000	-
Subtotal - Terrenos	364.950	364.950	-
<b>Construções acabadas</b>			
Estrada de Santa Rita - Elvas	839.850	839.850	-
Rua Alão de Morais, 356 e 368, - São João da Madeira	992.800	992.800	-
Empreendimento "Sedas Residence" - Matosinhos	8.655.550	8.655.550	-
Quinta Palmeira - Leça da Palmeira	3.983.850	3.983.850	-
Apart. Quinta da Bela Vista - Charneca da Caparica	54.250	54.250	-
Mortágua	109.450	109.450	-
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel	381.750	381.750	-
Moradia Urb. Quinta da Cerca, Lote 119 - Castro Marim	156.000	156.000	-
Rua General José Carlos Chelmicki, n.º 5 - Tavira	145.000	145.000	-
Rua General José Carlos Chelmicki, n.º 1 - Tavira	111.000	111.000	-
Urb. Valverde, Lote 8 - Benavente	56.400	56.400	-
Urb. Valverde, Lote 9 - Benavente	160.950	160.950	-
Urb. Valverde, Lote 10 - Benavente	164.400	164.400	-
Lugar de Adães - Oliveira Azeméis	109.900	109.900	-
Lugar da Quintã - S. Martinho da Gandara - Oliveira de Azeméis	127.500	127.500	-
EN 213, Vilarandelo - Valpaços	152.500	152.500	-
Edif. Comendador - Lote 17 - 3.º Recuado - Felgueiras	48.900	48.900	-
Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis	31.200	31.200	-
Rua Zeferino Costa, n.ºs 307 e 329 1.º Dto. - Santa	125.100	125.100	-
Rua de Santo António, n.ºs 14 e 14 A - Nossa Senhora	51.000	51.000	-
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfica do Riba	132.900	132.900	-
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19 A - Portimão	75.500	75.500	-
Rua Cabo Bojador - Edif. Santo Amaro Lt 1 - Santo Amaro	76.200	76.200	-
Rua Dr. Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito	124.600	124.600	-
Rua Zeca Afonso 42 - S. Pedro do Corval	78.400	78.400	-
Marinha Grande - Av. Vidreiro / Av. Vítor Galo	80.200	80.200	-
Bairro Residencial - Reguengos	83.800	83.800	-
Castanheira do Ribatejo	49.650	49.650	-
Rua M <sup>a</sup> Lurdes Pintassilgo, n.º 2	118.500	118.500	-
Urbanização Dunamar - Altura	184.500	184.500	-
Nazaré	73.350	73.350	-
Ançã	79.050	79.050	-
Caldas da Rainha	927.350	927.350	-
Matosinhos	392.500	392.500	-
S. Sebastião da Pedreira	110.150	110.150	-
Trofa	60.050	60.050	-
Moradia - Mosteiró	280.000	280.000	-
<i>A transportar</i>	<i>19.384.050</i>	<i>19.384.050</i>	-

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Continuação
			Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	19.384.050	19.384.050	-
Jardins de São Lourenço	5.370.450	5.370.450	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 21 - Oeiras	4.754.200	4.754.200	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - Oeiras	589.100	589.100	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - Oeiras	310.300	310.300	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	291.900	291.900	-
Apartamento Cartaxo	64.250	64.250	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I	360.950	360.950	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício III	144.800	144.800	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício IV	142.400	142.400	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V	506.550	506.550	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício II	118.150	118.150	-
Portomar - Mira	89.150	89.150	-
R. Adelino Amaro da Costa - Cantanhede	98.200	98.200	-
Quinta da Amizade - Setúbal	469.000	469.000	-
Olhos de Água - Albufeira	877.450	877.450	-
Rio Mau - Vila do Conde	2.341.150	2.341.150	-
Rua Camilo Castelo Branco 167 - 5.º Esq - Setúbal	140.350	140.350	-
Rua Cap. Salgueiro Maia lote 13 - 2.º Esq - Cartaxo	62.750	62.750	-
Rua do Covão - Cartaxo	268.550	268.550	-
Vilar	259.400	259.400	-
Rua António Ferreira da Costa Maia n.º 45	198.400	198.400	-
Marechal Saldanha 821 a 823	2.122.450	2.122.450	-
Moinho Velho	468.550	468.550	-
Rua dos Pescadores N. Sra. da Tocha 21 - Tocha	63.050	63.050	-
Rua Capitão Salgueiro Maia n.º 16 - Cartaxo	71.100	71.100	-
Largo Cidade do Funchal 13 - Cantanhede	87.400	87.400	-
Rua Dr. Joaquim Magalhães 18 - Tavira	242.000	242.000	-
Rua Cap. Ten. Oliveira e Carmo 33 C - Carregado	95.050	95.050	-
Lugar da Areia, Urbaniz. Gaivota, n.º 256	107.900	107.900	-
Av. Afonso Henriques, Edif. Casa do Rio	8.531.150	8.531.150	-
Edif. Alto dos Navegantes, Lote n.º 1, Armação de Pera	1.227.000	1.227.000	-
Beco das Cortinhas, n.º 10, Pena - Portunhos	76.500	76.500	-
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	406.500	406.500	-
Rua de S. Sebastião, 3 A - Cartaxo	77.450	77.450	-
Rua das Pedreiras, 8 - St.ª Maria de Belém	412.550	412.550	-
Praça 5 de Outubro, 3 - Paço de Arcos	299.650	299.650	-
Rua da Penha de França, 108 - Lisboa	298.200	298.200	-
Rua António Sérgio, n.º 50 - Caldas da Rainha	124.900	124.900	-
Arcozelo - Barcelos - Urb. da Calçadas, Lote 62	85.779	85.779	-
Urb. Capela do Norte - Vale da Pinta - Cartaxo	75.500	75.500	-
Estrada n.º 348 - Paleão - Soure	86.800	86.800	-
Rua Manuel Marques, 8 - Lisboa	198.000	198.000	-
Rua Manuel Marques, 16 - Lisboa	287.000	287.000	-
Lg. das Fontainhas - Complexo Alcântara Rio	329.000	329.000	-
Rua de S. Pedro, n.º 60 - Alcácer do Sal	317.850	317.850	-
Av. General Norton de Matos, 4 - Mirafloraes	495.600	495.600	-
Rua das Almoinhas, Lt. 13 - Porto de Mós	126.300	126.300	-
Rua Manuel Virginio Pires - Alto do Cano	268.500	268.500	-
Rua da Liberdade n.º 5 - 1.º Esq	82.500	82.500	-
Subtotal - Construções acabadas	53.905.729	53.905.729	-
<b>Total da carteira</b>	<b>54.270.679</b>	<b>54.270.679</b>	-

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right side of the table, including a large signature at the top and several initials below it.

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 2019 toda a carteira do Fundo está valorizada à média dos valores das duas avaliações efetuadas por peritos independentes, dando cumprimento ao estabelecido no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, e no Regulamento 2/2015 da CMVM, estando reconhecidas nas contas todas as valias das mesmas resultantes.

## Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	73.367.900	-	-	-	-	73.367.900
Diferença em subscrições. e resgates	5.632.130	-	-	-	-	5.632.130
Resultados acumulados	(16.508.680)	-	-	458.031	-	(16.050.649)
Resultados do período	458.031	-	-	(458.031)	793.673	793.673
<b>SOMA</b>	<b>62.949.381</b>	-	-	-	<b>793.673</b>	<b>63.743.054</b>
Nº de unidades de participação	733.679	-	-			733.679
Valor da unidade de participação	85,7996	-	-			86,8814

# Nota 3 – Ativos Imobiliários

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

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	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
1.1. TERRENOS											
1.1.1. Urbanizados											
Não Arrendados											
Rua das Serradas, Barreira - Leiria	1.500	29/12/2009	151.405	15/11/2019	114.000	15/11/2019	118.800	116.400	Leiria		Portugal
Macinhata do Vouga - Águeda	484	18/03/2010	94.465	15/11/2019	70.000	15/11/2019	75.000	72.500	Águeda		Portugal
Zona Expansão Pardais	216	26/10/2010	1.3050	15/11/2019	9.500	15/11/2019	10.600	10.050	Vila Viçosa		Portugal
1.1.2. Não Urbanizados											
Não Arrendados											
Rio Mau - Vila do Conde	40.425	16/02/2012	151.460	15/11/2019	162.000	15/11/2019	170.000	166.000	Vila do Conde		Portugal
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS											
1.4.1. Arrendadas											
Habitación											
Estrada de Santa Rita, Elvas - 5 frações	586	02/11/2009	528.045	15/11/2019	461.000	15/11/2019	470.300	465.650	Elvas		Portugal
Estrada de Santa Rita, Elvas - 3 frações	351	02/11/2009	312.445	15/11/2019	278.500	15/11/2019	289.000	283.750	Elvas		Portugal
Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira - 5 frações	603	02/11/2009	580.550	15/11/2019	511.300	15/11/2019	547.000	529.150	São João da Madeira		Portugal
Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira - 1 frações	130	02/11/2009	130.750	15/11/2019	124.000	15/11/2019	124.100	124.050	São João da Madeira		Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 9 frações	1.514	14/12/2009	1.989.340	15/11/2019	2.233.000	15/11/2019	2.438.600	2.335.800	Matosinhos		Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 4 frações	511	20/10/2011	1.031.010	15/11/2019	983.000	15/11/2019	1.043.800	1.013.400	Matosinhos		Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 2 frações	209	25/01/2012	420.461	15/11/2019	407.000	15/11/2019	431.700	419.350	Matosinhos		Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 10 frações	1.371	28/06/2012	2.465.420	15/11/2019	2.571.000	15/11/2019	2.804.500	2.687.750	Matosinhos		Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	74	28/06/2012	136.995	15/11/2019	156.800	15/11/2019	159.000	157.900	Matosinhos		Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 2 frações	324	15/11/2012	506.543	15/11/2019	501.000	15/11/2019	540.000	520.500	Matosinhos		Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 2 frações	339	07/03/2013	700.720	15/11/2019	650.000	15/11/2019	691.200	670.600	Matosinhos		Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 3 frações	254	03/07/2013	546.595	15/11/2019	484.000	15/11/2019	521.800	502.900	Matosinhos		Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 7 frações	718	14/12/2009	1.109.342	15/11/2019	1.200.000	15/11/2019	1.291.800	1.245.900	Matosinhos		Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 3 frações	457	06/01/2011	571.734	15/11/2019	576.000	15/11/2019	592.300	584.150	Matosinhos		Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 4 frações	404	27/11/2013	735.435	30/08/2019	659.000	30/08/2019	683.400	671.200	Matosinhos		Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 3 frações	364	28/04/2014	671.426	15/11/2019	620.000	15/11/2019	685.400	652.700	Matosinhos		Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 3 frações	363	22/12/2014	617.585	15/11/2019	580.000	15/11/2019	638.100	609.050	Matosinhos		Portugal
Apart. Quinta da Bela Vista, Charneca da Caparica	75	29/12/2009	71.250	15/11/2019	51.500	15/11/2019	57.000	54.250	Almada		Portugal
Mortágua											
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel - 2 frações	531	30/12/2009	99.250	15/11/2019	108.000	15/11/2019	110.900	109.450	Mortágua		Portugal
Lugar da Várzea, Pinheiro - Penafiel - 2 frações	312	30/12/2009	206.725	15/11/2019	177.400	15/11/2019	178.000	177.700	Penafiel		Portugal
Moradia Quinta da Cerca, Lote 119 - Castro Marim	372	30/12/2009	242.000	15/11/2019	200.000	15/11/2019	208.100	204.050	Penafiel		Portugal
Rua General José Carlos Chelmiccki, n.º 5 - Tavira	174	31/12/2009	219.850	15/11/2019	152.000	15/11/2019	160.000	156.000	Castro Marim		Portugal
Rua General José Carlos Chelmiccki, n.º 1 - Tavira	132	31/12/2009	164.150	15/11/2019	140.000	15/11/2019	150.000	145.000	Tavira		Portugal
Urbanização Valverde - Lote 8 - Benavente	100	31/12/2009	133.150	15/11/2019	110.000	15/11/2019	112.000	111.000	Tavira		Portugal
Urbanização Valverde, Lote 9 - Benavente - 1 fração	72	31/12/2009	65.149	15/11/2019	55.400	15/11/2019	57.400	56.400	Benavente		Portugal
Urbanização Valverde, Lote 9 - Benavente - 1 fração	112	31/12/2009	86.822	15/11/2019	80.600	15/11/2019	83.500	82.050	Benavente		Portugal
Urbanização Valverde - Lote 9 - Benavente - 1 fração	112	31/12/2009	86.822	15/11/2019	77.300	15/11/2019	80.500	78.900	Benavente		Portugal
Urbanização Valverde - Lote 10 - Benavente	113	10/02/2010	88.700	15/11/2019	80.100	15/11/2019	83.700	81.900	Benavente		Portugal
Edifício Comendador - Lote 17 - 3.º Recuado - Felgueiras	92	18/03/2010	45.660	15/11/2019	48.800	15/11/2019	49.000	48.900	Felgueiras		Portugal
Rua Zefirino Costa, n.ºs 307 e 329 1.º Dio - Santa	133	18/03/2010	116.500	15/11/2019	118.200	15/11/2019	132.000	125.100	Vila Nova de Gaia		Portugal
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfica do Ribá	240	19/07/2010	149.967	30/08/2019	132.000	30/08/2019	133.800	132.900	Almeirim		Portugal
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19 A - Portimão	71	22/09/2010	72.625	15/11/2019	74.000	15/11/2019	77.000	75.500	Portimão		Portugal
								15.477.850			

A transportar



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

										(Continuação)	
Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País	
Transporte											
75	22/09/2010	80.325	15/11/2019	73.000	15/11/2019	79.400	15.477,850	Lagos		Portugal	
269	26/10/2010	113.450	15/11/2019	76.600	15/11/2019	91.000	83.800	Reguengos de Monsaraz		Portugal	
69	28/10/2010	60.098	15/11/2019	48.900	15/11/2019	50.400	49.650	Vila Franca de Xira		Portugal	
124	21/12/2010	124.000	15/11/2019	116.000	15/11/2019	121.000	118.500	Tavira		Portugal	
126	27/12/2010	195.905	15/11/2019	172.000	15/11/2019	197.000	184.500	Castro Marim		Portugal	
85	27/12/2010	84.000	15/11/2019	70.000	15/11/2019	76.700	73.350	Nazaré		Portugal	
142	30/12/2010	69.660	15/11/2019	79.000	15/11/2019	79.100	79.050	Cantanhede		Portugal	
111	15/06/2011	142.378	15/11/2019	118.000	15/11/2019	118.200	118.100	Caldas da Rainha		Portugal	
579	15/06/2011	827.331	15/11/2019	613.000	15/11/2019	650.000	631.500	Caldas da Rainha		Portugal	
180	29/06/2011	763.033	15/11/2019	603.700	15/11/2019	674.600	639.150	Lisboa		Portugal	
582	29/06/2011	2.307.806	15/11/2019	1.898.200	15/11/2019	1.879.200	1.868.700	Lisboa		Portugal	
519	18/05/2012	2.345.790	15/11/2019	1.592.700	15/11/2019	1.659.500	1.626.100	Lisboa		Portugal	
1.265	29/06/2011	2.691.277	15/11/2019	3.297.000	15/11/2019	3.389.700	3.343.350	Oeiras		Portugal	
105	29/06/2011	210.291	15/11/2019	250.000	15/11/2019	267.200	258.600	Oeiras		Portugal	
127	29/06/2011	275.068	15/11/2019	329.400	15/11/2019	331.600	330.500	Oeiras		Portugal	
127	29/06/2011	261.310	15/11/2019	296.000	15/11/2019	324.600	310.300	Oeiras		Portugal	
111	15/09/2011	75.761	15/11/2019	62.000	15/11/2019	66.500	64.250	Cartaxo		Portugal	
136	23/09/2011	275.830	15/11/2019	205.900	15/11/2019	214.000	209.950	Alcácer do Sal		Portugal	
100	23/09/2011	200.000	15/11/2019	136.600	15/11/2019	153.000	144.800	Alcácer do Sal		Portugal	
101	23/09/2011	201.820	15/11/2019	133.800	15/11/2019	151.000	142.400	Alcácer do Sal		Portugal	
272	23/09/2011	545.939	15/11/2019	341.100	15/11/2019	370.000	355.550	Alcácer do Sal		Portugal	
75	23/09/2011	150.612	15/11/2019	113.300	15/11/2019	123.000	118.150	Alcácer do Sal		Portugal	
127	17/11/2011	86.143	15/11/2019	88.000	15/11/2019	90.300	89.150	Mira		Portugal	
110	28/12/2011	112.091	15/11/2019	95.000	15/11/2019	101.400	98.200	Cantanhede		Portugal	
397	28/12/2011	422.429	15/11/2019	463.000	15/11/2019	475.000	469.000	Setúbal		Portugal	
164	30/03/2012	103.791	15/11/2019	137.000	15/11/2019	143.700	140.350	Setúbal		Portugal	
294	31/05/2012	299.260	15/11/2019	264.000	15/11/2019	273.100	268.550	Cartaxo		Portugal	
236	08/06/2012	261.454	15/11/2019	257.800	15/11/2019	261.000	259.400	Maia		Portugal	
375	26/06/2012	230.513	15/11/2019	197.000	15/11/2019	199.800	198.400	Maia		Portugal	
348	28/06/2012	989.995	15/11/2019	960.700	15/11/2019	989.000	974.850	Porto		Portugal	
406	28/06/2012	1.044.398	15/11/2019	1.118.000	15/11/2019	1.177.200	1.147.600	Porto		Portugal	
1.332	16/07/2012	525.059	15/11/2019	456.500	15/11/2019	480.600	468.550	Alenquer		Portugal	
285	16/10/2012	60.000	15/11/2019	62.000	15/11/2019	64.100	63.050	Cantanhede		Portugal	
120	30/10/2012	79.686	15/11/2019	70.200	15/11/2019	72.000	71.100	Cartaxo		Portugal	
99	17/12/2012	94.211	15/11/2019	87.000	15/11/2019	87.800	87.400	Cantanhede		Portugal	
326	27/12/2012	259.337	15/11/2019	240.000	15/11/2019	244.000	242.000	Tavira		Portugal	
124	28/12/2012	89.619	15/11/2019	94.000	15/11/2019	96.100	95.050	Alenquer		Portugal	
82	07/03/2013	125.406	15/11/2019	104.800	15/11/2019	111.000	107.900	Vila do Conde		Portugal	
858	27/03/2013	1.637.154	15/11/2019	1.622.100	15/11/2019	1.659.000	1.640.550	Portimão		Portugal	
2.750	27/03/2013	5.018.261	15/11/2019	5.100.000	15/11/2019	5.387.400	5.243.700	Silves		Portugal	
403	27/03/2013	694.338	15/11/2019	628.000	15/11/2019	656.000	642.000	Portugal		Portugal	
232	30/04/2013	195.773	15/11/2019	209.000	15/11/2019	238.000	223.500	Olhão		Portugal	
191	23/10/2014	163.620	15/11/2019	172.000	15/11/2019	194.000	183.000	Olhão		Portugal	
128	28/05/2013	84.229	15/11/2019	77.000	15/11/2019	77.900	77.450	Cartaxo		Portugal	
138	18/09/2013	231.222	15/11/2019	269.000	15/11/2019	277.500	273.250	Lisboa		Portugal	
72	18/09/2013	305.859	15/11/2019	298.300	15/11/2019	301.000	299.650	Oeiras		Portugal	
85	18/09/2013	301.180	15/11/2019	297.500	15/11/2019	298.900	298.200	Lisboa		Portugal	
							39.966.150				
A transportar											

Handwritten signatures and initials.



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

	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		(Continuação)
									Município	País	
<b>Transporte</b>											
Rua António Sérgio, n.º 50 - Caldas da Rainha - 1 fração	110	16/10/2013	69.568	30/08/2019	73.400	30/08/2019	74.400	39.966.150	Caldas da Rainha	Portugal	
Rua António Sérgio, n.º 50 - Caldas da Rainha - 1 fração	70	16/10/2013	39.288	30/08/2019	47.200	30/08/2019	54.800	73.900	Caldas da Rainha	Portugal	
Arcozelo - Barcelos - Urbanização da Calçadas, Lote 62	170	29/11/2013	120.379	30/08/2019	85.000	30/08/2019	86.557	85.779	Barcelos	Portugal	
Urbanização Capela do Norte - Vale da Pintá - Cartaxo	116	20/12/2013	80.431	30/08/2019	74.000	30/08/2019	77.000	75.500	Cartaxo	Portugal	
Rua Manuel Marques, 8 - Lisboa	67	28/01/2014	217.276	30/08/2019	196.000	30/08/2019	200.000	198.000	Lisboa	Portugal	
Rua Manuel Marques, 16 - Lisboa	108	28/01/2014	297.985	30/08/2019	282.000	30/08/2019	292.000	287.000	Lisboa	Portugal	
Largo das Fontainhas - Complexo Alcântara Rio	120	28/01/2014	295.625	30/08/2019	319.000	30/08/2019	339.000	329.000	Lisboa	Portugal	
Rua de S. Pedro, n.º 60 - Alcácer do Sal - 2 frações	222	06/02/2014	222.534	30/08/2019	213.000	30/08/2019	219.400	216.200	Alcácer do Sal	Portugal	
Rua de S. Pedro, n.º 60 - Alcácer do Sal - 1 fração	101	06/02/2014	101.257	30/08/2019	101.300	30/08/2019	102.000	101.650	Alcácer do Sal	Portugal	
Rua das Almoinhas, Lt. 13 - Porto de Mós - 2 frações	174	13/08/2014	124.107	15/11/2019	119.600	15/11/2019	133.000	126.300	Porto de Mós	Portugal	
Rua Manuel Virgíno Pires - Alto do Cano	356	22/04/2015	217.570	15/11/2019	264.000	15/11/2019	273.000	268.500	Tavira	Portugal	
Rua da Liberdade n.º 5 - 1.º Esq	107	16/07/2015	78.073	15/11/2019	79.000	15/11/2019	86.000	82.500	Tavira	Portugal	
<b>Comércio</b>											
S. Sebastião da Pedreira	55	08/04/2011	125.227	30/08/2019	105.300	30/08/2019	115.000	110.150	Lisboa	Portugal	
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - 6 frações	647	27/03/2013	1.421.071	15/11/2019	1.000.000	15/11/2019	1.086.100	1.043.050	Portimão	Portugal	
Edifício Alto dos Navegantes, Lote n.º 1, Armação de Pera	248	27/03/2013	280.722	15/11/2019	169.000	15/11/2019	178.000	173.500	Silves	Portugal	
<b>Serviços</b>											
Trofa - 1 fração	89	08/04/2011	52.189	15/11/2019	34.000	15/11/2019	34.700	34.350	Trofa	Portugal	
Trofa - 1 fração	54	26/01/2012	35.826	15/11/2019	24.400	15/11/2019	27.000	25.700	Trofa	Portugal	
<b>1.4.2. Não Arrendadas</b>											
<b>Habitação</b>											
Estrada de Santa Rita, Elvas	108	02/11/2009	99.510	15/11/2019	90.000	15/11/2019	90.900	90.450	Elvas	Portugal	
Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira - 3 frações	400	02/11/2009	362.350	15/11/2019	322.200	15/11/2019	357.000	339.600	São João da Madeira	Portugal	
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	23	14/12/2009	16.500	15/11/2019	15.000	15/11/2019	17.000	16.000	Matosinhos	Portugal	
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	12	14/12/2009	9.340	15/11/2019	8.500	15/11/2019	9.000	8.750	Matosinhos	Portugal	
Empreendimento " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	161	01/06/2012	316.349	15/11/2019	310.000	15/11/2019	335.200	322.600	Matosinhos	Portugal	
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	123	14/12/2009	177.950	15/11/2019	213.000	15/11/2019	228.700	220.850	Matosinhos	Portugal	
Urbanização Valverde - Lote 10 - Benavente	112	31/12/2009	86.822	15/11/2019	80.200	15/11/2019	84.800	82.500	Benavente	Portugal	
Lugar de Adães - Oliveira Azeméis	367	31/12/2009	238.629	15/11/2019	105.000	15/11/2019	114.800	109.900	Oliveira de Azeméis	Portugal	
Lugar da Quintã - S. Martinho da Gandara - Oliveira de Azeméis	429	31/12/2009	171.050	15/11/2019	125.000	15/11/2019	130.000	127.500	Oliveira de Azeméis	Portugal	
EN 213, Vilarandelo - Valpaços	14.554	18/02/2010	347.469	15/11/2019	145.000	15/11/2019	160.000	152.500	Valpaços	Portugal	
Rua 25 de Abril - Figuera e Barros - Avis - 2 frações	181	18/03/2010	46.190	15/11/2019	29.300	15/11/2019	33.100	31.200	Avis	Portugal	
Rua de Santo António, n.ºs 14 e 14 A - Nossa Senhora	151	30/03/2010	61.701	15/11/2019	47.000	15/11/2019	55.000	51.000	Montemor-o-Novo	Portugal	
Rua Dr. Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito - 3 frações	500	26/10/2010	187.617	15/11/2019	116.000	15/11/2019	133.200	124.600	Redondo	Portugal	
Rua Zeca Afonso 42 - S. Pedro do Conval	157	26/10/2010	108.550	31/10/2019	74.800	31/10/2019	82.000	78.400	Reguengos de Monsaraz	Portugal	
Caldas da Rainha - 3 frações	164	15/06/2011	223.187	15/11/2019	170.500	15/11/2019	174.200	172.350	Caldas da Rainha	Portugal	
Caldas da Rainha - 3 frações	15	15/06/2011	7.425	15/11/2019	5.300	15/11/2019	5.500	5.400	Caldas da Rainha	Portugal	
Morada - Mosteiro	806	30/05/2011	415.591	15/11/2019	270.000	15/11/2019	290.000	280.000	Vila do Conde	Portugal	
Jardins de São Lourenço	399	29/06/2011	1.458.800	15/11/2019	1.220.700	15/11/2019	1.252.300	1.236.500	Lisboa	Portugal	
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21 - 4 frações	418	29/06/2011	880.980	15/11/2019	1.115.000	15/11/2019	1.172.400	1.143.700	Oeiras	Portugal	
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21 - 1 fração	97	29/06/2011	207.178	15/11/2019	265.300	15/11/2019	269.000	267.150	Oeiras	Portugal	
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20	105	29/06/2011	226.272	15/11/2019	289.000	15/11/2019	294.800	291.900	Oeiras	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I	136	23/09/2011	271.750	15/11/2019	139.000	15/11/2019	163.000	151.000	Alcácer do Sal	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V	136	23/09/2011	270.378	15/11/2019	139.000	15/11/2019	163.000	151.000	Alcácer do Sal	Portugal	
Albufeira - Olhos de Água	314	13/02/2012	964.238	15/11/2019	873.000	15/11/2019	881.900	877.450	Albufeira	Portugal	
Rio Mau - Vila do Conde	420	16/02/2012	3.875.417	15/11/2019	2.300.300	15/11/2019	2.382.000	2.341.150	Vila do Conde	Portugal	
								51.921.679			

A transportar



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

											(continuação)	
	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	Pais		
Transporte											51.921.679	
Cartaxo Rua Cap. Salgueiro Maia lote 13 - 2º Esq	98	19/04/2012	69.290	15/11/2019	60.000	15/11/2019	65.500	62.750	Cartaxo	Portugal		
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - 3 frações	237	27/03/2013	482.585	15/11/2019	459.900	15/11/2019	465.000	462.450	Portimão	Portugal		
Av. Afonso Henriques, Edifício Casa do Rio - 1 fração	71	27/03/2013	145.053	15/11/2019	141.000	15/11/2019	141.800	141.400	Portimão	Portugal		
Edifício Alto dos Navegantes, Lote n.º 1, Armação de Pera - 3 frações	258	27/03/2013	439.855	15/11/2019	406.000	15/11/2019	417.000	411.500	Silves	Portugal		
Beco das Cortinhas, n.º 10, Pena - Portunhos	160	25/03/2013	87.197	15/11/2019	76.000	15/11/2019	77.000	76.500	Cantanhede	Portugal		
Rua das Pedreiras, 8 - St.ª Maria de Belém	69	18/09/2013	130.631	15/11/2019	138.100	15/11/2019	140.500	139.300	Lisboa	Portugal		
Estrada nº 348 - Paleão - Soure	116	27/12/2013	87.000	30/08/2019	84.000	30/08/2019	89.600	86.800	Soure	Portugal		
Av. General Norton de Matos, 4 - Miraflores	226	07/10/2014	551.749	15/11/2019	484.200	15/11/2019	507.000	495.600	Oeiras	Portugal		
Comércio												
Marnha Grande - Av Vidreiro / Av. Vitor Galo	231	26/10/2010	71.250	15/11/2019	80.000	15/11/2019	80.400	80.200	Marnha Grande	Portugal		
Serviços												
Matosinhos - 6 frações	700	07/04/2011	777.175	30/08/2019	372.000	30/08/2019	413.000	392.500	Matosinhos	Portugal		
<b>Total</b>											<b>54.270.679</b>	


## Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

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

## Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Em 31 de dezembro de 2019 a liquidez do fundo era a que abaixo se descreve:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	3.305.439			9.309.404
<b>Total</b>	<b>3.305.439</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.309.404</b>

## Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 183.828 euros (2018: 372.823 euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 148.756 euros (2018: 299.194 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 2019, 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	299.194	71.653	222.091	148.756
482- Provisões para encargos	28.500	-	-	28.500
<b>Total</b>	<b>327.694</b>	<b>71.653</b>	<b>222.091</b>	<b>177.256</b>

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	4.140	-	0%
90-180 dias	26.001	6.501	25%
181-270 dias	4.224	2.112	50%
271-365 dias	37.279	27.959	75%
>365 dias	112.184	112.184	100%
<b>Total</b>	<b>183.828</b>	<b>148.756</b>	

h  
h  
P.D  
h  
h

No que diz respeito à rubrica provisões para encargos, o montante apresentado de 28.500 euros resulta do reconhecimento de valores a pagar referentes a IMT/I.S. cujas guias para pagamento já foram solicitadas aos serviços da autoridade tributária e que à data ainda foram emitidas.

## Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2019 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	1.445.000	-
Contratos de opções sobre imóveis	2.452.950	1.709.950
Valores recebidos em garantia	285.515	257.575
<b>Total</b>	<b>4.183.465</b>	<b>1.967.525</b>

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 Apreciação 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	2019	2018
Avaliações ativos imobiliários	129.623	155.403
Seguros	38.497	42.426
Conservação e Reparação de imóveis	22.792	40.993
Diversos	3.561	7.878
<b>Total</b>	<b>194.473</b>	<b>246.700</b>

### 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.

Durante o exercício de 2019, o Fundo procedeu ao pagamento de 44.116 euros e 239.219 euros de IMT e IS, respetivamente (ver Nota 14.5).

### 14.3 Comissões

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e depositário, conforme o quadro abaixo:

Descrição	2019	2018
Comissão de intermediação - Arrendamento	16.994	18.736
Comissão de intermediação - Venda	171.137	237.470
Comissão de gestão	637.920	701.484
Comissão de depósito	159.480	175.371
<b>Total</b>	<b>985.531</b>	<b>1.133.061</b>

#### 14.4 Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários

Descrição	2019	2018
Ativos imobiliários	1.858.909	1.608.470
<b>Total</b>	<b>1.858.909</b>	<b>1.608.470</b>

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 1.403.305 euros (2018: 588.097 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 455.604 euros (2018: 1.020.373 euros).

#### 14.5 Impostos

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

	2019	2018
Impostos indiretos		
Imposto Selo	285.849	48.464
Outros impostos		
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	67.523	276.271
Imposto Municipal sobre os imóveis (IMI)	66.363	73.589
<b>Total</b>	<b>419.735</b>	<b>398.324</b>

A variação apresentada na rubrica de imposto de selo em 2019 justifica-se, essencialmente, (i) pela incidência recente deste imposto nas comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e à entidade depositária, respetivamente, conforme descrito na alínea g) da nota introdutória, no valor total de 31.896 euros e (ii) pela caducidade do benefício à isenção concedida ao abrigo do regime especial aplicável aos FIAH no valor de 253.691 euros (2018: 47.761 euros).

## 14.6 Fornecimentos e Serviços Externos

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

Descrição	2019	2018
Despesas de condomínio	290.489	244.241
Avaliações de ativos imobiliários	212.540	279.908
Despesas de conservação e reparação imóveis	131.902	337.842
Promoção e publicidade	116.528	88.505
Despesas com registo imóveis	59.986	42.168
Seguros	59.291	69.664
Auditoria	13.530	13.530
Serviços de Vistoria Técnica	7.426	7.265
Despesas com comissão de chaveiro	3.690	10.663
Outros fornecimentos e serviços externos	10.889	48.352
<b>Total</b>	<b>906.271</b>	<b>1.142.138</b>

## 14.7 Proveitos e Ganhos Correntes

Descrição	2019	2018
Juros e proveitos equiparados	6.044	5.788
Ganhos em ativos imobiliários	2.594.685	1.831.395
Reversões de ajustamentos e de provisões	222.091	80.915
Rendimentos de ativos imobiliários	1.735.279	1.831.975
Outros proveitos e ganhos correntes	4.233	5.218
<b>Total</b>	<b>4.562.332</b>	<b>3.755.291</b>

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 2019, no montante de 2.283.078 euros (2018: 1.493.416 euros);
- (ii) às valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 311.607 euros (2018: 337.979 euros).

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete a redução da provisão para crédito vencido (ver Notas 8, 11 e 14.8).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2019 no montante total de 1.735.279 euros (2018: 1.831.975 euros).

## 14.8 Ganhos e Perdas Eventuais

Descrição	2019	2018
Proveitos e ganhos eventuais	761.375	1.255.009
Custos e perdas eventuais	(287.188)	(169.690)
<b>Total</b>	<b>474.187</b>	<b>1.085.319</b>

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a anulação de valias potenciais, associadas a imóveis alienados, referentes a anos anteriores no montante de 756.265 euros (2018: 1.254.854 euros).

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, tendo no ano 2019 um total de 144.988 euros (2018: 155.808 euros). Em 2019, esta rubrica inclui ainda o montante de 142.197 euros relativo a dívidas de clientes, integralmente provisionadas na respetiva rubrica Ajustamentos de Dívidas a receber (ver Notas 8 e 11) e que foram agora 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:

	2019	2018	2017
Valor líquido da carteira de imóveis	54.270.679	59.103.468	65.631.235
Valor da Unidade de Participação	86,8814	85,7996	85,2396

## 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 2019, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	32.150	5.228
Fiscalização	1.824	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	8.762	557
Outros	70.933	11.520
Total	113.669	17.305

O número de colaboradores da sociedade gestora em 31 de dezembro de 2019 era o que abaixo se descreve:

	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	37
Total	46

## Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

A 31 de janeiro de 2020, foi realizada a quarta redução de capital do fundo, concretizada no dia 3 de fevereiro, num montante aproximado de 8,5 milhões de euros, correspondentes a 97.769 unidades de participação.

Como eventos subsequentes à data das demonstrações financeiras, devemos ainda fazer referência à recente ocorrência da pandemia Covid-19, que presumivelmente trará uma evolução significativamente desfavorável para as perspetivas e projeções que este relatório e contas apresenta, mas que nesta data nos é impossível avaliar e quantificar.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2019, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

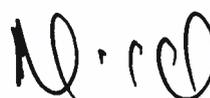
A Administração



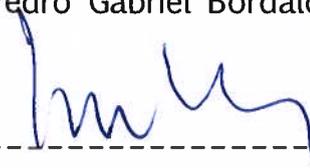
Vanda Saraiva  
(CC 26398)



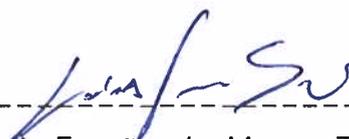
(Mário Jorge Patrício Tomé)



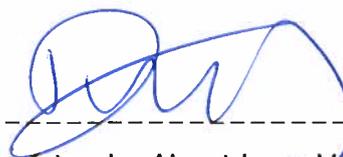
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



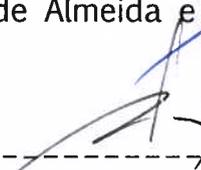
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Handwritten signature or initials in black ink, possibly reading "S. G. L. S." or similar.

# Relatório de Auditoria

## Adresseza Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional

06.

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Addressza Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional ("Fundo"), gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019, (que evidencia um total de 64.541.499 euros e um valor do Fundo de 63.743.054 euros, incluindo um resultado líquido de 793.673 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 Addressza Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional em 31 de dezembro de 2019 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 do Fundo, sobre os impactos do Virús COVID-19 e sua incerteza atual, na atividade operacional futura do Fundo e dos seus investimentos e cujos efeitos, na data deste relatório não é possível avaliar e quantificar com plenitude. A nossa opinião não é modificada, relativamente 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 2019, os ativos imobiliários do Fundo, ascendem a 54.270.679 euros (cerca de 84% 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; e
- 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.

## **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 do Fundo em 31 de dezembro de 2018, apresentadas para efeitos comparativos, foram auditadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, e a Certificação Legal das Contas datada de 22 de abril de 2019, não inclui reservas nem ênfases. O âmbito do nosso trabalho teve como único objetivo emitirmos um parecer sobre as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, pelo que não emitimos qualquer opinião sobre aquelas demonstrações financeiras.

### **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 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 financeira**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando 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 todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas. 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 27 de março de 2020;
- 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 outros serviços.

### **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, 27 de março de 2020

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



Asset Management