



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 1625

1º SEMESTRE
2021

Relatório de Gestão

Entidade Gestora e Legal Representante:





PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Relatório De Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2021

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividades, e respetivas contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Property Core Real Estate Fund (doravante designado Property Core), relativo ao primeiro semestre de 2021.

h
L
L-
A.



1. Enquadramento Macroeconómico

A pandemia Covid-19 teve, como seria de esperar, um impacto negativo na economia portuguesa, traduzindo-se numa queda do 7,6% PIB em 2020. Espera-se, com abertura gradual da atividade económica que o PIB cresça 4,8% em 2021 e 5,6% em 2022. Em 2023, os principais indicadores apontam para um crescimento de 2,4%, valor próximo do observado antes do início da crise pandémica.

A perspetiva de melhoria dos indicadores de crescimento, plasmados nos relatórios económicos da globalidade dos analistas económicos, tem subjacente um maior controlo do vírus, através da vacinação e da manutenção dos diversos apoios económicos que têm vindo a atenuar os seus efeitos.

A recuperação prevê-se assim mais rápida quando comparada com crises anteriores sobretudo pelo menor impacto no sistema financeiro e pela política orçamental e monetária adotada.

Quadro Resumo das Projeções do Banco de Portugal

	Pesos 2020	2019	2020	BE junho 2021		
				2021 ^(a)	2022 ^(a)	2023 ^(a)
Produto Interno Bruto	100	2,5	-7,6	4,8	5,6	2,4
Consumo privado	64	2,6	-5,9	3,3	4,9	2,3
Consumo público	19	0,7	0,4	4,9	0,4	-0,2
Formação bruta de capital fixo	19	5,4	-1,9	7,6	8,2	5,8
Procura interna	102	2,8	-4,6	4,5	4,7	2,6
Exportações	37	3,9	-18,6	14,5	13,1	4,8
Importações	39	4,7	-12,0	13,2	10,6	5,1
Contributo para o crescimento do PIB líquido de Importações (em pp) (a)						
Procura interna		1,6	-2,3	2,4	2,5	1,3
Exportações		0,9	-5,2	2,5	3,2	1,1
Exportações de bens		0,2	-0,7	1,9	0,3	0,3
Exportações de serviços		0,6	-4,5	0,5	2,8	0,8
Emprego (número de indivíduos) ^(b)		0,8	-1,7	1,3	1,3	0,4
Emprego (horas trabalhadas) ^(b)		1,2	-9,2	5,9	4,1	0,5
Taxa de desemprego ^(c)		6,6	7,0	7,2	7,1	6,8
Balança corrente e de capital (% PIB)		1,2	0,1	0,9	2,1	1,8
Balança de bens e serviços (% PIB)		0,7	-1,8	-2,1	-1,4	-1,3
Índice harmonizado de preços no consumidor		0,3	-0,1	0,7	0,9	1,0
Bens energéticos		-1,7	-5,2	5,6	1,0	-1,3
Excluindo bens energéticos		0,5	0,3	0,3	0,9	1,2

O ritmo de recuperação irá ser distinto entre os diversos países da zona euro em função da sua estrutura produtiva, prevendo-se que o crescimento do PIB em Portugal, de 2021 a 23, seja superior ao verificado nos outros estados membros.

A recuperação da economia portuguesa será impulsionada em 2021 maioritariamente pela procura interna, em particular pelo consumo privado, sendo que no segundo semestre de 2021 e em 2022, o contributo das exportações voltará a ter um peso mais significativo ponderando a níveis idênticos aos verificados antes da crise.

h
S
A
A



Neste período de recuperação espera-se que o consumo privado cresça a um ritmo superior ao rendimento disponível como resultado da recuperação do emprego e do crescimento dos salários.

Há que realçar que a queda de 5,9% do consumo privado em 2020 devido ao clima de incerteza e aos vários períodos de confinamento durante o ano, traduziu-se num aumento da taxa de poupança de 7,1% para 12,8%, o valor máximo desde 2002.

As exportações de bens, após a queda no primeiro semestre de 2020, recuperaram os níveis pré-crise na segunda metade do corrente ano.

A recuperação das exportações de serviços (turismo entre outros) terá um ciclo mais lento de recuperação. As exportações de serviços situavam-se 50% abaixo do valor pré-pandémico no primeiro trimestre de 2021. Apesar da recuperação prevista no segundo semestre de 2021, estas exportações irão representar apenas 30% face aos valores registados em 2019.

O aumento dos fundos europeus terá um impacto positivo nas contas externas. Em média, os recebimentos de fundos europeus deverão representar 4% do PIB em 2021-23.

A taxa de desemprego aumentará ligeiramente em 2021 para 7,2% (6,6% em 2019) e a inflação deverá aumentar de forma pouco expressiva para 0,7% em 2021.

Na Zona Euro, a recuperação económica do primeiro semestre de 2021 foi mais lenta devido ao atraso na vacinação e aos sucessivos confinamentos. A aceleração da vacinação, a par com a retirada gradual das restrições, deverá permitir uma recuperação mais robusta no segundo semestre deste ano (4,6% em 2021).

Os analistas estimam um aumento do PIB mundial de 6% em 2021 e 4,3% em 2022. O avanço na vacinação e o maior controle da pandemia têm sustentado a recuperação do crescimento económico nas economias avançadas, sobretudo nos EUA e na China, dado os estímulos fiscais.

De notar que o comércio mundial apresenta já uma assinalável recuperação associada ao dinamismo do sector industrial que está a exacerbar o aumento dos preços das *commodities*.

As condições monetárias e financeiras permanecem favoráveis, suportadas por políticas monetárias acomodáticas, sendo que as taxas de juro de juro tenderão a permanecer em níveis muito baixos.

Mercado Imobiliário

O investimento no primeiro trimestre de 2021 atingiu os 221M €. Apesar de ser um dos números mais baixos desde a crise financeira 2008-2014, importa referir que é mais de 2,5 vezes superior ao volume de investimento observado no 2º trimestre de 2020 que foi o terceiro melhor ano de sempre, podendo assim indiciar uma maior recuperação durante a segunda metade do ano de 2021.

h
S
h
A
P

Os investidores internacionais representaram a quase totalidade do volume transacionado (95%) o que comprova a atratividade do mercado português mesmo num cenário altamente adverso.

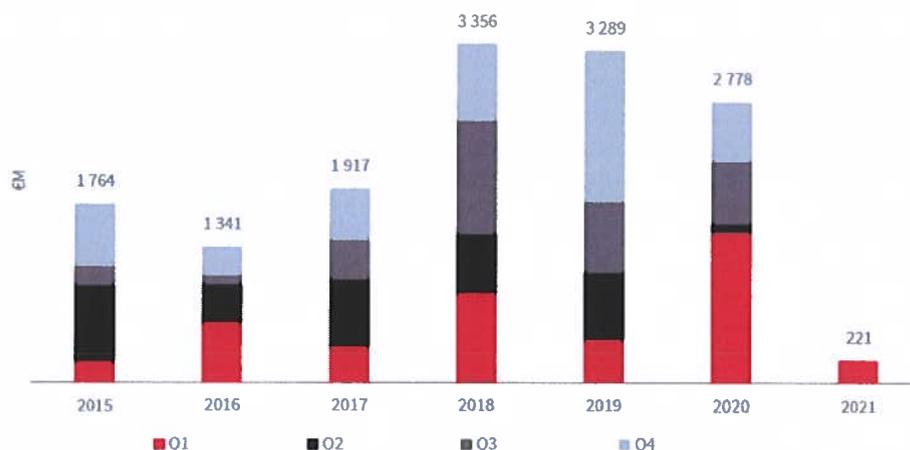
Os escritórios continuam a ser o motor das transações, representando 75% do valor total transacionado e neste ano em particular, devido à transação do portfólio "Navigator".

O investimento no setor de retalho continuou a ser impulsionado pelos supermercados que continuam em ambiente expansionista e altamente concorrencial.

As *prime yields* permaneceram relativamente estáveis em relação a 2020, e ainda se encontram em mínimos históricos. Nos escritórios (4,0%), retalho de rua (4,5%) e no segmento de logística (5,75%).

Dada a elevada liquidez existente no mercado e o interesse por Portugal como destino de investimento, estima-se um comportamento francamente mais favorável no segundo semestre do corrente ano.

Volume transacionado (até ao 1º trimestre de 2021)



Fonte: JLL

Escritórios

O mercado de escritórios manteve-se condicionado pelos efeitos da pandemia, sobretudo pelo novo confinamento no primeiro trimestre do ano. A contratação de espaços sofreu uma redução de 34% no primeiro trimestre de 2021 face ao primeiro trimestre de 2020

No primeiro trimestre de 2021 ocorreram apenas 9 transações acima de 1.000 m² de um total de 27, e a área média situou-se nos 1.000 m². Mais de 70% da área ocupada deveu-se a deslocalizações de empresas.

h
S
h
A
D



h
S
h
A
P

A *vacancy rate* no primeiro trimestre aumentou 0,2% situando-se nos 7%, invertendo a tendência de queda que se verificava desde 2017. O corredor oeste tem sido uma das zonas mais penalizadas apresentando a maior área devoluta chegando mesmo a ultrapassar os 14%.

As rendas *prime* têm sido bastante resilientes aos choques que o setor tem vivido, o que podemos atribuir a uma alteração na qualidade superior dos escritórios, à escassez de oferta qualificada, à pré-locação de alguns espaços em empreendimentos que ainda estão em construção, bem como à vontade dos proprietários em promover incentivos, como carências, mas não em reduzir os valores mensais de rendas. Prevê-se que as rendas se mantenham estáveis, com mais pressão nas zonas mais obsoletas ou com maiores índices de ativos devolutos.

Principais transações 1º trimestre de 2021

Ativo	Inquilino	Área (m2)
Almirante Gago Coutinho, 30	Whitestar	4.111
Lote 5 Taguspark	Finantial Institution	2.806
Cidade de Goa, 22	Armatris Portugal	2.300
Colombo - Torre Oriente	Damco Logistics Portugal	2.085
Café Lisboa	Finsight Labs	1.826

Mercado de retalho

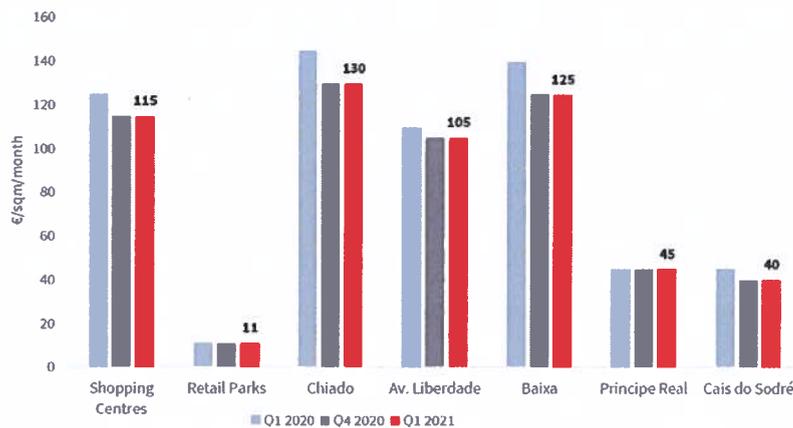
Com exceção do retalho alimentar o setor de retalho continua a ser um dos mais afetados pela pandemia dado o novo confinamento no primeiro trimestre do ano.

Continua a persistir uma elevada incerteza sobre os efeitos no consumo a longo prazo e no seu impacto nos valores das rendas. Concorre para esta incerteza o crescimento das compras online que continuarão a apresentar um crescimento na ordem dos 2 dígitos.

Com as principais marcas a acompanharem a tendência do comércio online, para além da melhoria dos mecanismos de compra os processos de entrega obrigam a repensar a forma de otimizar os espaços físicos, nomeadamente quanto à sua dimensão e utilização.

No setor de retalho alimentar, os supermercados continuam em forte expansão no centro da cidade e cidades secundárias. Os setores de bricolage e decoração, que tiveram um aumento substancial da procura durante a quarentena, mantêm um ambiente positivo e pretendem reforçar os seus pontos de venda.

As *prime rents* têm vindo a ajustar-se ligeiramente em baixa, mas de uma forma inexpressiva conforme se pode observar no quadro infra.

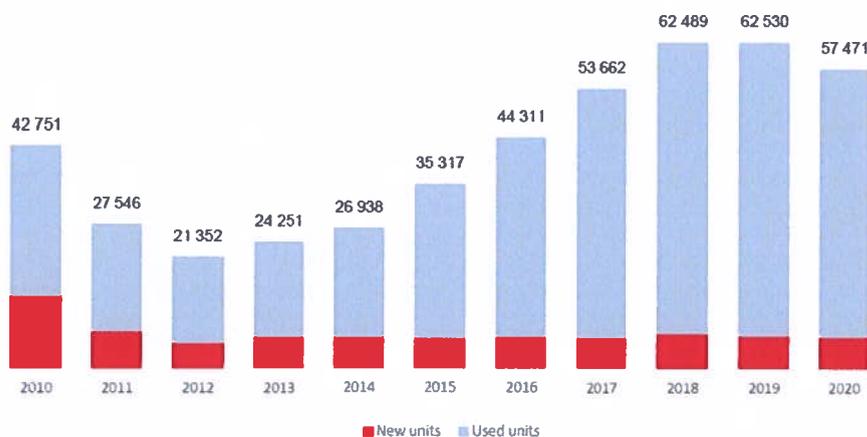


Fonte: JLL

Mercado residencial

O mercado residencial continua a registar uma forte procura por parte de investidores nacionais e internacionais. As reduzidas taxas de juro, ativas e passivas, e a elevada liquidez potenciam muito as transações. De referir que 70% do número de vendas foram de investidores nacionais.

Evolução do Número de Apartamentos Vendidos



Fonte: JLL

Neste período, verificou-se um ajustamento em baixa dos valores de venda nas zonas mais afetadas pela ausência de turistas, nomeadamente na zona histórica do chiado e príncipe real. Ainda assim, o valor prime de venda situava-se nos € 8.500 / m² no chiado e príncipe real.

Por outro lado, nas zonas menos centrais da cidade, preços tiveram um comportamento positivo em resultado do aparecimento de novos empreendimentos de qualidade superior. A título de exemplo sete rios atingiu o valor máximo de €6.000 / m² e o parque das nações € 6.000 / m².



O sector residencial permanece atrativo para promotores e investidores, e embora o centro da cidade mantenha a sua atratividade, os destinos de investimento estão a ser alargados para zonas com maior potencial para o desenvolvimento de grandes projetos em áreas mais periféricas, sobretudo a sul do Tejo.

Mercado Hoteleiro

O turismo 2021 manteve tendência depressiva verificada em 2020. As medidas de confinamento e as restrições às viagens afetaram profundamente o setor hoteleiro, no que toca às estadias de negócios e de férias.

A queda do número de hóspedes foi superior a 42,3% (janeiro 2021 a maio 2021) e em termos de receitas a variação foi negativa na mesma magnitude (-42,8%).

Será expectável uma recuperação do sector apenas em 2022/2023 com a administração generalizada das vacinas e da aceitação do "certificado COVID". Esta recuperação será tanto mais rápida quanto maior for o nível de vacinação dos nossos principais parceiros em particular o Reino Unido, Alemanha e Espanha.

Em face do cenário acima exposto prevê-se a manutenção dos preços face a 2020.

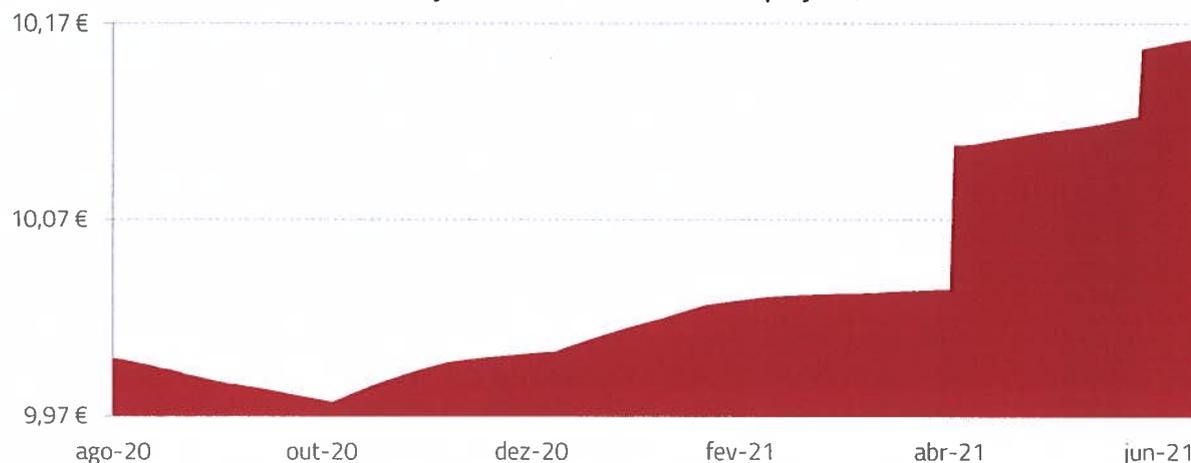
Mercado logística

No primeiro trimestre de 2021, realizaram-se em Portugal 15 novas operações num total de 102.220 m², um acréscimo homólogo de 48%. Esta atividade concentrou-se essencialmente na Grande Lisboa e no Grande Porto, com 27.000 m² e 39.000 m², respetivamente.

O aumento das vendas online, transversais a todos os setores, e sobretudo o crescimento do retalho alimentar e armazenamento de alimentos está na origem das maiores necessidades de ocupação de espaços.

No contexto acima referido, as *yields* do sector industrial & logística desceram, situando-se agora nos 5,75%, o valor mais baixo desde que existem dados.

Evolução da Unidade de Participação (€)



Os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do primeiro semestre do exercício de 2021 foram os seguintes:

Ativo	Fração	Data de Aquisição	Valor Aquisição	Valor Venal
Av. Duque de Ávila, nº185	DE - 4ª	28-04-2021	162.000,00	175.331,51
Av. Duque de Ávila, nº185	DF - 4B	28-04-2021	520.000,00	559.753,63
Av. Duque de Ávila, nº185	DG - 4C	28-04-2021	335.000,00	361.099,74
Av. Duque de Ávila, nº185	DH - 4D	28-04-2021	914.000,00	982.832,73
Av. Duque de Ávila, nº185	CN - Estacionamento nº 14	28-04-2021	23.000,00	24.857,41
Av. Duque de Ávila, nº185	X - Estacionamento nº 5	28-04-2021	23.000,00	24.857,41
Av. Duque de Ávila, nº185	Z - Estacionamento nº 6	28-04-2021	23.000,00	24.857,41
Alto de Stª Catarina	A - Loja Dta	04-06-2021	310.000,00	333.094,03
Colinas do Cruzeiro	AA - RCES	04-06-2021	470.000,00	504.774,03
Total			2.780.000,00	2.991.457,90

4. Performance do Fundo no Primeiro Semestre 2021

Na gestão do Fundo, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de mitigação de risco e eficiência que abaixo se enumeram:

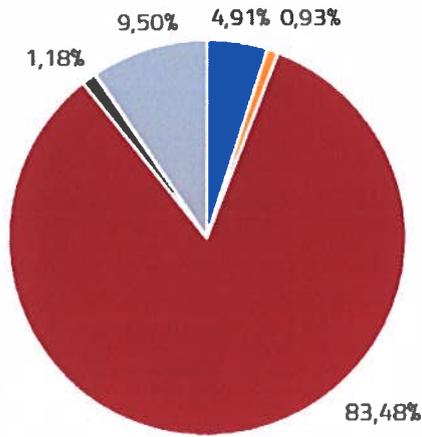
Diversificação dos Investimentos

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, não obstante a sua juventude e ainda na fase de construção do seu portefólio, está empenhado na diversificação dos ativos, que no final do primeiro semestre de 2021, apresentava a seguinte distribuição:



Handwritten signature and notes in blue ink.

Distribuição Setorial



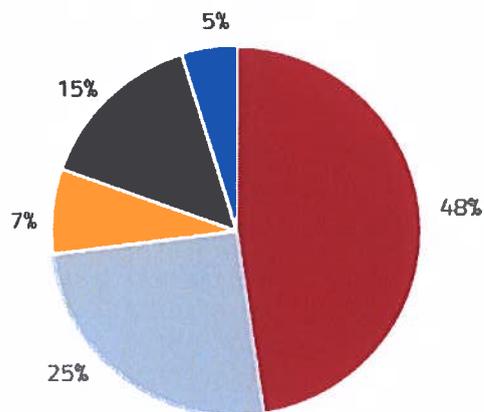
- Parqueamento
- Arrecadação
- Escritório
- Armazém Comercial
- Espaço Comercial

Inquilinos Sólidos

Garantindo, através da avaliação de risco de aceitação ou continuação de clientes arrendatários, uma carteira de inquilinos sólidos com condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em contrato.

Assim, para além da Fidelidade Companhia de Seguros, a Regus, a Lynx Asset Managers, a Widex (multinacional do ramo de aparelhos auditivos), são nesta fase os inquilinos do Fundo.

Distribuição por Inquilino



- FIDELIDADE - Companhia de Seguros, S.A.
- Regus
- Amenworld Lda.
- Lynx Asset Managers
- Widex

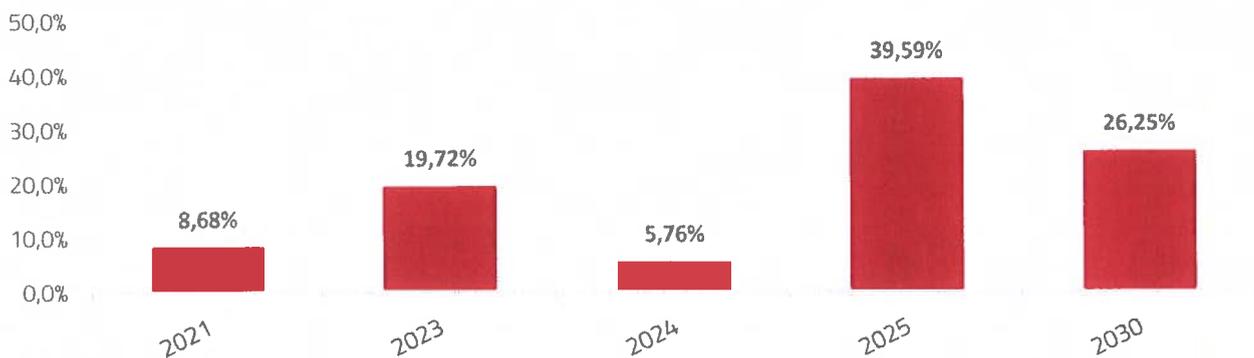


Contratos Longos

De forma a possibilitar a valorização a longo prazo dos ativos do Fundo, e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas, como política genérica, o Fundo procura estabelecer, sempre que possível, contratos de arrendamento com duração superior a 5 anos.



Maturidade dos Contratos



5. Perspetivas do Fundo para o Segundo Semestre de 2021

Para o segundo semestre de 2021, apesar de indefinição económica e legislativa que se vai adensando com o passar dos meses, perspectiva-se uma evolução positiva do valor da unidade de participação, fruto dos investimentos em pipeline para os quais existem fortes expectativas de concretização.

Por último, queremos agradecer toda a colaboração e apoio prestado pelo Novo Banco, na qualidade de Banco Depositário e o empenho do Banco BEST, enquanto entidade comercializadora, que tem sido uma peça fundamental no sucesso do fundo pela excelência da comunicação relativamente às características e especificidades do investimento junto dos seus Clientes e investidores.



Lisboa, 31 de julho de 2021

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

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

(Mário Jorge Patrício Tomé)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pedro Coelho", written over a horizontal dashed line.

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

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

(Luísa Augusta Moura Bordado)

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

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

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

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

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

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Property Core Real Estate Fund

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 1625

Balanço





Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Data: 30/06/2021

Balanco

(Valores em euros)

ATIVO		jun-2021				dez-2020		CAPITAL E PASSIVO				
Código	Designação	Notas	Bruto	Mv/AF	mv/ad	Líquido	Líquido	Código	Designação	Notas	jun-2021	dez-2020
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1 e 3	8.643.240	182.449	6.381	8.819.308	5.647.046	61	CAPITAL DO FUNDO		14.816.880	9.696.870
	Construções		8.643.240	182.449	6.381	8.819.308	5.647.046	62	Unidades de Participação	2	15.182	(11.611)
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS							64	Variações Patrimoniais	2	14.269	
412	CONTAS DE TERCEIROS							66	Resultados Transitados	2	211.394	14.269
413+...+419	Devedores por rendas vencidas		43.828	-	-	43.828	-		Resultados Líquidos do Período		15.057.725	9.699.528
	Outras contas de devedores		1.552	-	-	1.552	3.369		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		45.380	-	-	45.380	3.369	423	CONTAS DE TERCEIROS		11.851	9.659
12	DISPONIBILIDADES							424+...+429	Comissões e Outros Encargos a Pagar	14,6	1.648.465	1.600.114
	Depósitos à ordem	7	7.946.549	-	-	7.946.549	5.692.370		Outras Contas de Credores	14,6	1.660.316	1.609.773
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		7.946.549	-	-	7.946.549	5.692.370		TOTAL DOS VALORES A PAGAR			
52	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		56.208	15.476
	Despesas com Custo Diferido		11.040	-	-	11.040	1.434	56	Acréscimos de Custos		48.028	19.442
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		11.040	-	-	11.040	1.434		Receitas com Provento Diferido		104.236	34.918
	TOTAL DO ATIVO		16.646.209	182.449	6.381	16.822.277	11.344.219		TOTAL DO PASSIVO		1.764.552	1.644.691
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		16.822.277	11.344.219

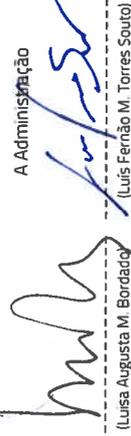
Lisboa, 31 de julho 2021

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luísa de Almeida e Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

A Administração

Property Core Real Estate Fund

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 1625

Demonstração dos Resultados





Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)		Demonstração dos resultados				PROVEITOS E GANHOS			Data: 30/06/2021
Código	Designação	CUSTOS E PERDAS		Período		Código	Designação	Notas	Período
		jun-2021	dez-2020	jun-2021	dez-2020				
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	283	75	833	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14,5	182.449	14,5	40.138
724+...+728	COMISSÕES Outras, de Operações Correntes	86.134	18.991	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14,5	216.690	14,5	40.138
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	6.381	-	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	14,5	597	14,5	40.138
7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS Impostos Indiretos Outros impostos	7.931 15.935	2.519 4.284						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	71.678	-						
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	188.342	25.969	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	2	-
	TOTAL	399.736	40.138		TOTAL		399.736		40.138
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos	-	-		Resultados Eventuais		-		-
(8x3+86)-(7x3)+76	Resultados de Ativos Imobiliários	321.080	40.138	D-C	Resultados Antes de imposto sobre o rendimento		211.394		14.269
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	-	-	B+D-A-C+74	Resultado Líquido do Período		211.394		14.269
B-A+742	Resultados Correntes	211.394	14.269	B+D-A-C			211.394		14.269

Lisboa, 31 de julho de 2021

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC n.º 26398)


 (Mario Jorge Patrício Tomé)


 (Luisa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernão M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Property Core Real Estate Fund

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 1625

Demonstração dos Fluxos Monetários



Asset Management



Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		Date: 30/06/2021
	DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período jun-2021	Período dez-2020
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
<i>Recebimentos</i>			
Subscrição de unidades de participação	5.146.802	9.685.260	
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	5.146.802	9.685.260	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Rendimento de ativos imobiliários	201.198	59.580	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	19.442	
<i>Pagamentos</i>			
Aquisição de ativos imobiliários	2.780.000	4.066.374	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	66.664	-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	207.619	-	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(2.853.085)	(3.987.352)	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Recebimentos</i>			
Outros recebimentos correntes	39.549	-	
<i>Pagamentos</i>			
Comissão de gestão	56.454	-	
Comissão de depósito	5.000	3.466	
Impostos e Taxas	13.777	1.997	
Outros pagamentos correntes	4.453	75	
Fluxos das operações de gestão corrente	(40.135)	(5.538)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
<i>Recebimentos</i>			
Ganhos extraordinários	597	-	
Fluxo das operações eventuais	597	-	
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	2.254.179	5.692.370	
Disponibilidades no início do período.....(B)	5.692.370	-	
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	7.946.549	5.692.370	

Lisboa, 31 de julho de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Sarava)

(CC n.º 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Property Core Real Estate Fund

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 1625

Anexo às Demonstrações

Financeiras



Asset Management



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

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 30 DE JUNHO DE 2021

(Valores expressos em euros)

Introdução

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

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

Constituição e Atividade do Fundo

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

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

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

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



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a small diagram at the top and several lines of text below.

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

a) Apresentação das contas

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

A Nota introdutória e a Nota 14 são adicionalmente introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras.

A Nota 15 é incluída no anexo às contas do primeiro semestre de 2021, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

O Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, e o Regulamento 2/2015 da CMVM, determinam as regras para a valorização dos imóveis em carteira.

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

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

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



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

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

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

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

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

f) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo ("OIC"), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (21%), sobre o seu lucro tributável.

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

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

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

No caso dos titulares das unidades de participação, são tributados "à saída" os rendimentos auferidos, ou seja, na sua esfera pessoal. Caso se trate de residentes em território nacional, a tributação ficará sujeita às regras gerais em sede de IRS ou IRC conforme se trate de um sujeito passivo singular ou coletivo. Se os detentores das unidades de participação de fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.



g) Imposto do Selo

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

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

P.
L
S
L
L
P



Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contábilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, dado que os imóveis em carteira acabaram de integrar o patrimônio do fundo, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, os imóveis encontrar-se-ão registados pelo respetivo custo de aquisição.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contábilístico dos imóveis e os respetivos valores de avaliação:

Imóveis	Valor Contábilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	3.467.350	3.467.350	-
Quinta do Lago	2.360.500	2.360.500	-
Av. Duque de Ávila, n.º 185	2.153.590	2.013.000	(140.590)
Alto de Santa Catarina	333.094	323.500	(9.594)
Colinas do Cruzeiro	504.774	479.500	(25.274)
Total	8.819.308	8.643.850	(175.458)

O valor contábilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição dos imóveis.

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultado do Período	No Fim
Valor Base	9.696.870	5.120.010	-	-	-	14.816.880
Diferença em subscrições e resgates	(11.611)	26.793	-	-	-	15.182
Resultados acumulados	-	-	-	14.269	-	14.269
Resultados do período	14.269	-	-	(14.269)	211.394	211.394
SOMA	9.699.528	5.146.803	-	-	211.394	15.057.725
Nº de unidades de participação	969.687	512.001	-	-	-	1.481.688
Valor da unidade de participação	10,0027	10,0523	-	-	-	10,1625

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2021

Descrição	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. Arrendadas											
Comércio											
1 Fr. Alto de Santa Catarina	175	04-06-2021	333.054	30-04-2021	317.000	30-04-2021	330.000	333.094	Oeiras		Portugal
1 Fr. Colinas do Cruzeiro	275	04-06-2021	504.774	30-04-2021	477.000	30-04-2021	482.000	504.774	Odivelas		Portugal
Serviços											
23 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	1.321	30-10-2020	2.884.396	22-04-2021	2.921.900	22-04-2021	3.089.100	3.005.500	Porto		Portugal
1 Fr. Quinta do Lago	1.123	29-12-2020	2.218.809	11-06-2021	2.250.700	11-06-2021	2.307.000	2.278.850	Loulé		Portugal
4 Fr. Av. Duque de Ávila, n.º 185	627	28-04-2021	2.079.018	22-04-2021	1.862.000	22-04-2021	2.022.000	2.079.018	Lisboa		Portugal
Outros											
2 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	189	30-10-2020	107.339	22-04-2021	99.600	22-04-2021	108.000	103.800	Porto		Portugal
33 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	381	30-10-2020	360.892	22-04-2021	353.100	22-04-2021	363.000	358.050	Porto		Portugal
1 Fr. Quinta do Lago	91	29-12-2020	53.512	11-06-2021	54.200	11-06-2021	55.000	54.600	Loulé		Portugal
1 Fr. Quinta do Lago	46	29-12-2020	26.834	11-06-2021	27.000	11-06-2021	27.100	27.050	Loulé		Portugal
3 Fr. Av. Duque de Ávila, n.º 185	40	28-04-2021	74.572	22-04-2021	66.000	22-04-2021	76.000	74.572	Lisboa		Portugal
Total								8.819.308			

P. T. M. S.



\$.

L

2

H

1

0

Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	5.692.370			7.946.549
Total	5.692.370			7.946.549

Nota 9 – Valores comparativos

Tendo o Fundo iniciado a sua atividade em 28 de agosto de 2020, os valores comparativos apresentados nas Demonstrações Financeiras e respetivas notas explicativas têm como referência a data de 31 de dezembro de 2020.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do primeiro semestre de 2021 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.3.

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

14.1 Comissões

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

Descrição	jun-21	dez-20
Comissão de gestão	78.195	16.683
Comissão de depósito	5.886	1.851
Taxa de supervisão	2.053	457
Total	86.134	18.991



14.2 Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

Descrição	jun-21	dez-20
Perdas em ativos imobiliários	6.381	-
Total	6.381	-

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 6.381 euros resultantes de desvalorizações decorrentes da aplicação dos critérios constantes do novo quadro legal e regulamentar, conforme descrito na alínea c) da Nota Introdutória.

14.3 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	jun-21	dez-20
Impostos indiretos		
Imposto de selo	7.931	2.519
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	15.935	4.284
Total	23.866	6.803

14.4 Fornecimentos e serviços externos

Descrição	jun-21	dez-20
Consultoria	52.559	-
Auditoria	6.840	-
Despesas de condomínio	4.666	-
Contencioso e notariado	3.776	-
Avaliações dos ativos imobiliários	2.310	-
Seguros	1.527	-
Total	71.678	-

14.5 Proveitos e ganhos correntes

Descrição	jun-21	dez-20
Ganhos em ativos imobiliários	182.449	-
Rendimentos de ativos imobiliários	216.690	40.138
Outros proveitos e ganhos correntes	597	-
Total	399.736	40.138



Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.2), durante o primeiro semestre de 2021, no montante de 182.449 euros imputadas a resultados nos termos descritos no capítulo introdutório relativo aos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos.

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem o valor das rendas dos imóveis respeitantes ao primeiro semestre de 2021 no montante total de 216.690 euros (em 31 de dezembro de 2020: 40.138 euros).

14.6 Contas de terceiros

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

Descrição	jun-21	dez-20
Comissões e outros encargos a pagar		
Comissões de gestão	11.851	9.454
Comissões banco depositário	-	-
Taxa de supervisão	-	205
	<i>11.851</i>	<i>9.659</i>
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimento	340	312
Valores a regularizar da compra de imóveis	1.580.360	1.580.360
Outros	67.765	19.442
	<i>1.648.465</i>	<i>1.600.114</i>
Total	1.660.316	1.609.773

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 no último semestre e no último exercício é a que se apresenta de seguida:

	jun-21	dez-20
Valor líquido da carteira de imóveis	8.819.308	5.647.046
Valor da unidade de participação	10,1625	10,0027



Nota 16 - Acontecimentos subsequentes

A natureza sem precedentes da atual crise provocada pelo combate à pandemia Covid-19, que grassa em Portugal desde março de 2020, apesar das severas medidas sociais e sanitárias tomadas como meio de prevenção e minimização do risco de contágio, proteção da saúde pública e salvaguarda do SNS, e do plano de vacinação em curso, configura ainda um quadro de elevado grau de incerteza relativamente à sua duração e ao início da retoma económica, que não permitem previsões e estimativas de médio e longo prazos seguras, designadamente no que respeita aos efeitos na evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2021, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 31 de julho de 2021

O Contabilista Certificado

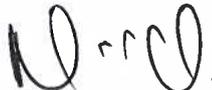


(Vanda Saraiva CC 26398)

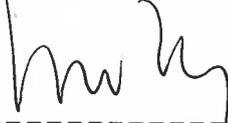
A Administração



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Property Core Real Estate Fund

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 1625

Relatório de Auditoria



Asset Management

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Property Core Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (“Fundo”), gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2021 (que evidencia um total de 16.822.277 Euros e um valor do Fundo de 15.057.725 Euros, incluindo um resultado líquido de 211.394 Euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao semestre 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 Property Core Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto em 30 de junho de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao semestre 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 16 do anexo às demonstrações financeiras, com comentários sobre os eventuais impactos do Vírus COVID-19 e sua incerteza na atividade operacional futura do Fundo. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do semestre 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 30 de junho de 2021, os ativos imobiliários do Fundo, ascendem a 8.819.308 Euros (cerca de 52% 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, exceto no período que decorre entre a data de aquisição e a data em que ocorre a primeira avaliação exigida por lei, durante o qual os ativos imobiliários são valorizados pelo seu custo de aquisição.



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

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

A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

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

2. Cumprimento de disposições legais e regulamentares

Descrição da matéria relevante

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

A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

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

Outras Matérias

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para efeitos comparativos, foram por nós examinadas e o nosso Relatório de Auditoria, datado de 20 de abril de 2021, não continha reservas e continha uma ênfase que se mantém.

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 financeiras

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

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno; (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo; (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas. A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATÓRIO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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



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

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

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez em 18 de maio de 2020 em reunião de Assembleia Geral da Entidade Gestora para o mandato de 2020 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;
- 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, prestámos ao Fundo os seguintes serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor:
 - i. Trabalhos de auditoria para a emissão do Parecer de Auditoria Anual, sobre o cálculo da Taxa de Encargos Correntes, em conformidade com as disposições previstas no n.º 4 do artigo 69.º do Regulamento n.º 2/2015 da CMVM.

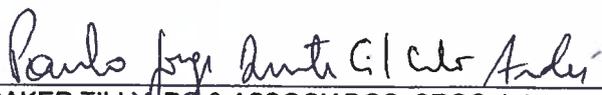
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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, 18 de agosto de 2021


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