

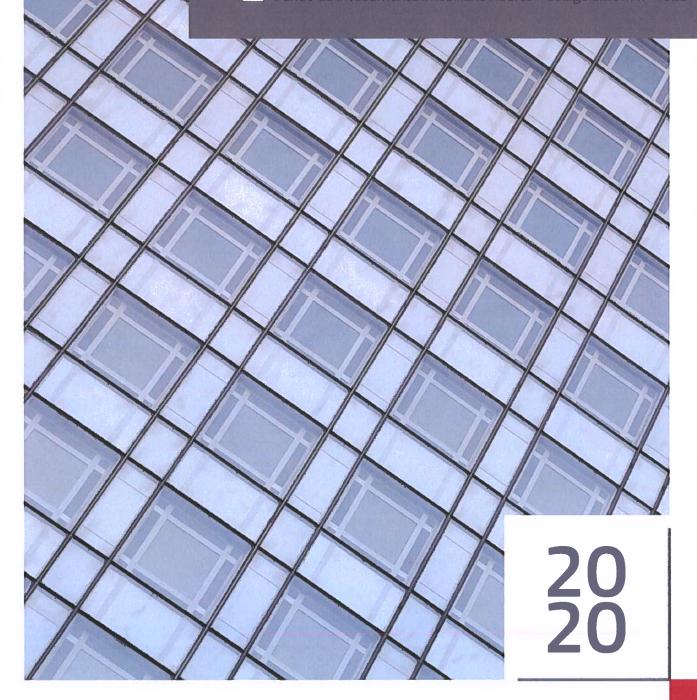


Si An



# Atividade & Contas

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 1625





# Índice

Relatório de Gestão	3
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	11
3. Caracterização do Fundo Property Core	12
4. Atividade do Fundo em 2020	13
5. Perspetivas para 2021	15
Balanço	17
Demonstração dos Resultados	19
Demonstração dos Fluxos Monetários	21
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020	23
Relatório de Auditoria	31



# Relatório de Gestão



# PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

# RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2020

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e contas, do Fundo Property Core Real Estate Fund - Fundo De Investimento Imobiliário Aberto (doravante designado Property Core), relativo ao exercício de 2020.







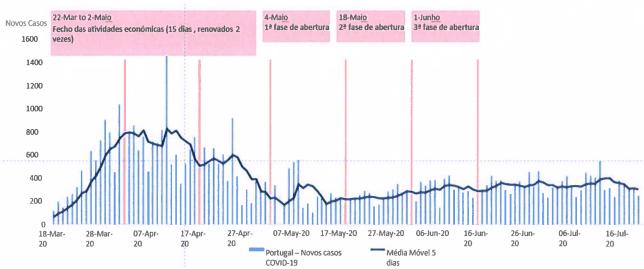
# 1. Enquadramento Macroeconómico

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

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

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

# Cronologia das medidas de contenção até setembro 2020



Fonte: IGCP, Ministério da Saúde.

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

No terceiro trimestre do ano, após a redução progressiva das medidas de contenção, verificou-se uma recuperação da atividade económica (+13,3% face ao trimestre anterior). Contudo, a trajetória de recuperação inverteu-se no quarto trimestre com a implementação de novas medidas de contenção em novembro, motivadas pelo aumento exponencial de casos, em grande parte associados ao surgimento de novas estirpes mais contagiosas do vírus (brasileira e inglesa). Assim, estima-se uma queda de 1,8% da atividade económica no quarto trimestre de 2020, face ao trimestre anterior.





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

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

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

Quadro Resumo dos Principais Indicadores económicos

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

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020)

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

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

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



## Quadro Resumo dos Principais Indicadores económicos

		Proj	eções (	de deze	embro i	2020	Revis		e a BE 20	junho
		2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022
Enquadramento internacional										
PIB mundial	tva	2,7	-3,5	5,6	3,9	3,4	0,0	1,0	-0,4	0,1
PIB Área do euro	tva	1,3	-7,3	3,9	4,2	2,1	0,1	1,4	-1,3	0,9
Comércio mundial	tva	0,6	-9,5	7,1	4,3	3,6	-0,1	3,2	-0,8	-0,2
Procura externa	tva	1,7	-12,6	7,1	5,6	3,7	0,1	2,5	-2,3	-0,1
Preço do petróleo em dólares	vma	64,0	41,6	44,0	45,7	46,9	0,0	5,5	6,8	4,9
Preço do petróleo em euros	vma	57,2	36,5	37,2	38,6	39,7	0,0	3,5	2,8	1,0
Condições monetárias e financeiras										
Taxa de juro de curto prazo (EURIBOR a 3 meses)	96	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Taxa de juro implícita da dívida pública	%	2,6	2,3	2,0	1,9	1,8	0,0	-0,4	-0,7	-0,9
Índice de taxa de câmbio efetiva do euro	tva	-1,5	3,2	2,0	0,0	0,0	0,1	3,5	1,9	0,0
Taxa de câmbio euro-dólar	vma	1,12	1,14	1,18	1,18	1,18	0,0	4,6	9,3	9,3

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020), Eurosistema.

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

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

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

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

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

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

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





1

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

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

An D

#### Mercado Imobiliário

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

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

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

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

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

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

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

#### Mercado de escritórios

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



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

No último trimestre do ano, o número de operações realizadas em Lisboa foram cerca de 33 num total de  $36.000 \text{ m}^2$ , tendo o mercado registado uma absorção anual de  $138.000 \text{ m}^2$  (-29% face a 2019). Há, no entanto, a salientar o aumento médio das áreas arrendadas para  $1.310 \text{ m}^2$  (2019:  $1.110 \text{ m}^2$ ).

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

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

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

#### Mercado do retalho

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

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

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

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



1 mg

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

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

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

Mercado hoteleiro

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

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

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

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

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

Mercado industrial e logístico

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

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



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

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

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

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

#### Mercado residencial

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

# 3. Caracterização do Fundo Property Core

O Fundo Property Core Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto ("Property Core") foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 7 de maio de 2020, tendo iniciado a respetiva atividade em 28 de agosto do mesmo ano.

Tendo como depositário o Novo Banco e comercializador o Banco Best, o Fundo Property Core é gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.

Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez que o reduzido prazo de resgate das unidades de participação do Fundo possibilita.

O Fundo Property Core concluiu o primeiro exercício de atividade com cerca de 9,7 milhões de euros sob gestão, correspondentes a 969.687 unidades de participação sendo o valor unitário por unidade de participação de 10,0027 euros.

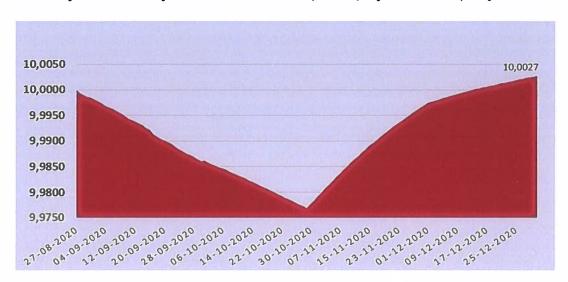
No final do seu primeiro exercício, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo **Property** Core tinha 606 participantes.

Suji



Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular a partir da data de aquisição do primeiro ativo a 30 de outubro de 2020, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Evolução da cotação da unidade de participação do Property Core:



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

Endereço do imóvel	Data de escritura de compra	Valor de Aquisição (Escritura)	VM atribuído pelo 1º avaliador	VM atribuído pelo 2º avaliador	Média das Avaliações
Rua do Vilar 231-239	30-10-2020	3.110.720	3.293.000	3.687.600	3.490.300
Centro Comercial Buganvilia Plaza - Quinta do Lago	29-12-2020	2.136.563	2.169.000	2.540.300	2.354.650
Total	1 1 1	5.247.283		1 1	5.844.950

#### 4. Atividade do Fundo em 2020

Na gestão do Fundo, a **Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.**, tem vindo a procurar, desde o início da respetiva atividade, investir de forma a promover a obtenção de rendimento para os participantes de acordo com as expectativas de longo prazo, adotando os critérios de eficiência e de baixo risco que abaixo se enumeram.

#### Diversificação dos Investimentos

Dado curto espaço de tempo decorrido desde o início de atividade do Fundo, está ainda em construção a diversificação do portefólio. Tem-se vindo a procurar uma



carteira de ativos que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado.

Terminado o ano de 2020 o Fundo, detém no seu portefólio dois imóveis no sector de escritórios, porém com fortes perspetivas de ver alargado a outros sectores já no início de 2021.

#### Inquilinos Sólidos

Através de uma cuidadosa análise de risco dos potenciais inquilinos, procura-se ter a garantia de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento.

Assim, a Fidelidade Companhia de Seguros e a Regus são para já os dois inquilinos do Fundo.

## Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer contratos com duração mínima de 5 anos, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas. Dos imóveis adquiridos, existem contratos com duração prevista entre os 5 e 10 anos de vigência mínima, com a seguinte peso no rendimento gerado.

# 70,00% 60,00% 50,00% 40,00% 37,81% 30,00% 10,00% 2025 2030

Maturidade dos contratos

## Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo no Novo Banco. Em 31 de dezembro de 2020, o montante em **depósitos** à ordem ascendia a **5.692.370 euros**.



Outras Informações

As demais informações a que se refere o esquema B do Anexo II do nº1 do artigo 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, estão detalhadas nas notas do anexo às demonstrações financeiras que faz parte integrante deste relatório.

# 5. Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021 perspetiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rendibilidade que esperamos vir a ser potenciada com a aquisição de novos ativos e que se venha a enquadrar dentro das melhores nesta classe de ativos.

Para tal, irá o Fundo prosseguir a sua política de aquisições, dentro dos critérios definidos, maximizando assim a rentabilidade do capital subscrito.

Por outro lado, com a manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos, com a boa performance do produto e com a respetiva divulgação pela rede comercial, é previsível que que se acentue o crescimento do número de unidades de participação em circulação.

Impõe-se fazer notar que todas as análises e perspetivas que acabamos de expor, apresentam-se fortemente condicionadas pelos efeitos dos eventos mais recentes da pandemia Covid-19, que geram uma maior incerteza relativamente às projeções, pelo que nesta data nos é impossível avaliar e quantificar qual o seu impacto.

Queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pelo Banco Best na qualidade de entidade comercializadora, bem como ao Novo Banco enquanto banco Depositário.

# Considerações Finais

Agradecemos a todos os participantes que subscreveram o Fundo, especialmente aqueles que confiaram na equipa de gestão desde a primeira hora, fazendo com que fosse possível o rápido crescimento dos ativos sob gestão em tão curto espaço de tempo.

Uma especial palavra de apreço a toda a equipa do Banco Best e seus responsáveis pela confiança na Square AM e pelo empenho na divulgação do Fundo, sem os quais não seria possível os excelentes resultados alcançados.



Lisboa, 15 de março de 2021

O Conselho de Administração da Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.

Myratu
(Mário Jorge Patrício Tomé)
<u>M.r.O</u>
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)
(Luísa Augusta Moura Bordado)
Jul 5505
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Dy Ai

# Balanço

Property Core Real Estate Fund Fundo de Investimento Imobiliário Aberto



Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)	euros)					Bala	Balanço				Data:	Data: 31/12/2020
	ATIVO	Q							CAPITAL E PASSIVO			
-				2020			2019	-			Perfodos	SO
Codigo	Designação	Notas	Bruto	Mv/Af mv	mv/ad	Líquido	Líquido	Codigo	Designação	Notas	2020	2019
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO			
32	Construções	1 e 3	5.647.046	ě.	æ	5.647.046		61	Unidades de Participação	2	9.696.870	
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		5.647.046	•	0.	5.647.046	STATE OF STATE OF	62	Variações Patrimoniais	7	(11.611)	
		-	-					99	Resultados Líquidos do Periodo	7	14.269	
	CONTAS DE TERCEIROS								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		9.699.528	
413++419	Outras contas de devedores		3.369		î	3.369						
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	The same	3.369			3.369			CONTAS DE TERCEIROS			
								423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	14.4	6596	
	DISPONIBILIDADES							424+,,,+459	Outras Contas de Credores	14.4	1.600,114	
12	Depósitos à ordem	7	5.692.370	1		5.692.370	*		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	e i	1.609.773	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	•	5.692.370			5.692.370						
									ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	Acréscimos de Custos		15.476	
25	Despesas com Custo Diferido		1.434			1.434	.05	26	Receitas com Proveito Diferido		19.442	
-	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		1.434		Kot-	1.434	•		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		34.918	
				CARD DE LA CARDANA DE LA CARDA	and the same of th	A second			TOTAL DO PASSIVO	- 44	1.644.691	
	TOTAL DO ATIVO	3	11.344.219		8.	11 344 219		Sec. 11. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15	TOTAL DO CAPITAL DO FLINDO E DO PASSIVO	-50	11 344 219	

Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

16-1-2-LA

Dover K

(Vanda Saraiva) (CC 26398)

(Mário Jorge Patrício Tome)

M A Administração (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

Luis Fernad M. Torres Souto) (Luisa Augusta M. Bordado)

trícia de Almeida e Vascopcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

100



# Demonstração de Resultados

Property Core Real Estate Fund Fundo de Investimento Imobiliário Aberto



Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)			Demonstraç	Demonstração dos resultados	so		Dat	Data: 31/12/2020
	CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
7777			Período				Período	
Codigo	Designação	Notas	2020 2019	Codigo	Designação	Notas	2020	2019
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			88	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.3	40.138	
711+718	De Operações Correntes		75					
					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	er.	40.138	•
	COMISSÕES							
724++728	Outras, de Operações Correntes	14.1	18.991					
	IMPOSTOS							
7412+7422	Impostos Indiretos	14.2	2.519					
7418+7428	Outros Impostos	14.2	4.284					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		25.869					
99	Resultado Liquido do Período (se>0)	2	14.269	99	Resultado Líquido do Período (se<0)	2		
	TOTAL	· CHU	40.138		TOTAL	- 200	40.138	*
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos	2.5				404		
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		40.138	2-d	Resultados Eventuais			
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	00		B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento	*	14.269	
B-A+742	Resultados Correntes		14.269	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		14.269	

Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

Bacir

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Vanda Saraiva) (CC 26398)

A Administração

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luis Fernito M. Torres Souto)

icia de Almeida e Vascone

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

20





# Demonstração dos Fluxos Monetários

Property Core Real Estate Fund Fundo de Investimento Imobiliário Aberto



Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)	emonstração dos Fluxos Mone	etários	Data: 31/1	2/2020
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período		Período	
DISCRIMINAÇÃO DOS PLOÃOS	2020		2019	
		1		
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO	i			
Recebimentos	14	1	1	
Subscrição de unidades de participação	9.685.260	!	1	
Fluxo das operações sobre unidades do fun	do	9.685.260		
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		1	1	
Recebimentos	1	1 1	1	
Rendimento de ativos imobiliários	59.580		9.1	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	19.442		1	
Pagamentos		1	[ ]	
Aquisição de ativos imobiliários	4.066.374		-	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliár	ios	(3.987.352)		
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE	1 1	1		
Pagamentos	1 1 1	1 1 3	1	
Comissão de depósito	3.466		-	
Impostos e Taxas	1.997	f ,		
Outros pagamentos correntes	75	5	<b>3</b> [	
Fluxos das operações de gestão correi	nte	(5.538)		
OPERAÇÕES EVENTUAIS		1		
Recebimentos				
Outros recebimentos de operações eventuais			-	
Fluxo das operações eventuais		-		
Saldo dos fluxos monetários do período(A)	1	5.692.370		
Disponibilidades no início do período(B)	1	107.0	1	1.0
Disponibilidades no fim do período(C)=(B)+(A)	1	5.692.370		- 64

Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC 26398)

A Administração

Tomé) (Pedro Gabriel F. B. C

1

(Jorge Manuel de Carvatho Pereira)

(Luísa Augusta M. Bordado)



# Anexo às Demonstrações Financeiras

Property Core Real Estate Fund Fundo de Investimento Imobiliário Aberto



## PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em euros)

## Introdução

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento 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 Fundos de Investimento Imobiliário 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 Electrónico de Serviço Total, S.A. de comercializador das unidades de participação do Fundo.





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

## a) Apresentação das contas

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

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

A inclusão da Nota 16 decorre das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

## b) Especialização dos exercícios

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

#### c) Imóveis

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

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

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

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

De Linding





B

## d) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado e divulgado diariamente, tendo por base o valor líquido global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação.

O Fundo é composto por duas classes distintas de Unidades de Participação:

- Unidades de participação da Classe A, dirigidas a investidores não profissionais;
- Unidades de participação da Classe B, dirigidas a participantes classificados como profissionais (nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários).

A periodicidade das subscrições de ambas as classes é diária. O valor da Unidade de Participação para efeitos de subscrição é o valor conhecido e divulgado, no sítio da CMVM, no dia útil seguinte à data do respetivo pedido.

Relativamente aos pedidos de resgate a sua periodicidade varia de acordo com a classe das unidades de participação detidas:

- Bimestral (de dois em dois meses) para as unidades de participação da classe A, detidas por investidores não profissionais. O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como data de referência o último dia útil dos meses de fevereiro, abril, junho, agosto, outubro e dezembro de cada ano civil. Os pedidos de resgate, para esta classe de unidades de participação, terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de dois (2) meses em relação às datas de referência mencionadas.
- Anual para as unidades de participação da classe B, detidas por investidores classificados como investidores profissionais (nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários). O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como data de referência o último dia útil dos meses de fevereiro, abril, junho, agosto, outubro e dezembro de cada ano civil. Os pedidos de resgate desta classe de unidades de participação, terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de doze (12) meses em relação às datas de referência mencionadas.

O valor do resgate das Unidades de Participação da classe A e da Classe B terão como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil dos meses referidos, sendo o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos





Pr.

preço

Ly Ly

meses imediatamente subsequentes. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

Os participantes da classe A e da classe B apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

# e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela entidade gestora e pelo banco depositário, respetivamente.

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

- <u>Comissão fixa</u>: 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;
- <u>Comissão Variável</u> (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



P)

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).







#### Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, dado que os imóveis em carteira acabaram de integrar o património 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 contabilístico dos imóveis e os respetivos valores de avaliação:

lmóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	3.352.626	3.490.300	137.674
Quinta do Lago	2.294.420	2.354.650	60.230
Total	5.647.046	5.844.950	197.904

O valor contabilístico 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	34		*	9.696.870
Diferença em subscrições e resgates	12	(11.611)	22	-	12	(11.611)
Resultados acumulados	() (C#)	-	1940	-	-	4
Resultados do período	141	-	1/4	1	14.269	14.269
SOMA		9.685.259			14.269	9.699.528
Número de unidades de participação	-	969.687				969.687
Valor da unidade de participação	( at	9,9880	-			10,0027



# Nota 3 - Ativos Imobiliários

	Ą	<ul> <li>A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020</li> </ul>	Ilminada da	Carrella de Ativo	s em 31 de	dezembro de 4	020			
Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Local Município	Localiza ão o País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA					•		4			
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1. Arrendadas										
Comércio										
1 Fr. Quinta do Lago	1.123	1.123 29/12/2020	2.214.381	2.214.381 15/12/2020	2.097.000	2.097.000 15/12/2020	2,458.100	2.214.381	Loulé	Portugal
Servicos										
23 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	1.321	1.321 30/10/2020	2.884.396	2.884.396 23/10/2020	2.813.200	2.813.200 23/10/2020	3.184.200	2.884.396	Porto	Portugal
Outros										
3 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	206	206 30/10/2020	118.275	118.275 23/10/2020	135.400	135.400 23/10/2020	150.200	118.275	Porto	Portugal
32 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	364	30/10/2020	349.956	349.956 23/10/2020	329.600	329.600 23/10/2020	368.000	349.956	Porto	Portugal
2 Fr. Quinta do Lago	137	29/12/2020	80.039	80.039 15/12/2020	72.000	72.000 15/12/2020	82.200	80.039	Loulé	Portugal
Total				0				5647046		

la de la companya della companya della companya de la companya della companya del

Relatório de Atividade & Contas 2020 PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND



# Nota 6 - Derrogação às Disposições do PCFII

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

Nota 7 - Discriminação da Liquidez do Fundo

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	-			5.692.370
Total	-		7 3 1 2	5.692.370

## Nota 12 - Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2020 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.2.

# 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	2020	2019
Comissão de gestão	16.683	
Comissão de depósito	1.851	
Taxa de supervisão	457	
Total	18.991	•





# 14.2 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	2020	2019
Impostos indiretos (Imposto de selo)	2.519	
Outros impostos (IMI)	4.284	
Total	6.803	

#### 14.3 Proveitos e Ganhos Correntes

Descrição	2020	2019
Rendimentos de ativos imobiliários	40.138	-
Total	40.138	-

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2020 no montante total de 40.138 euros.

#### 14.4 Contas de Terceiros

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

Descrição	2020	2019
Comissões e outros encargos a pagar		
Comissões de Gestão	9.454	
Taxa de Supervisão	205	
	9.659	
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimento	312	
Valores a regularizar da compra de imóveis	1.580.360	
Outros	19.442	
	1.600.114	
Total	1.609.773	

# Nota 15 - Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imoveis bem como da cotação da unidade de participação é a que se apresenta de seguida:

	2020
Valor líquido da carteira de imóveis	5.647.046
Valor da Unidade de Participação	10,0027





# Nota 16 - Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

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

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	4.773	1.141
Fiscalização	226	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	1.409	199
Outros	13.877	3.300
Total	20.285	4.640

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

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	42
Total	51

# Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

A natureza sem precedentes da atual crise provocada pelo combate à pandemia Covid-19, implica um elevado grau de incerteza relativamente ao futuro. A amplitude de variação da atividade económica, entre meados de março e abril de 2020, assumiu uma natureza sem paralelo no decurso da economia moderna, tal como a conhecemos. Existem ainda incertezas sobre a evolução da pandemia da Covid-19, nomeadamente a duração do atual estado de exceção e o início da retoma da economia, embora a campanha de vacinação a nível mundial venha a aumentar a esperança de uma resolução desta crise a médio prazo. Ainda assim, estes constrangimentos não permitem previsões e estimativas seguras de médio e longo prazos, sobretudo no que respeita à evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira, composta essencialmente por imóveis arrendados para atividades de comércio e serviços.



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

Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

A Administração

Vanda	Saraiva
(CC 263	398)

Reporter
(Mário Jorge Patrício Tomé)
<u> </u>
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)
(Luísa Augusta Moura Bordado)
La   S
(Luis Fernão de Moura Torres Souto)
(Patricia de Almeida, e Vasconcelos)
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



# Relatório de Auditoria

Property Core Real Estate Fund Fundo de Investimento Imobiliário Aberto







Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 108, 1. B 1070-067 Lisboa, Portugal

T: +351 210 988 710

www.bakertilly.pt

#### **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 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 11.344.219 Euros e um valor do Fundo de 9.699.528 Euros, incluindo um resultado líquido de 14.269 Euros), a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa relativas ao período decorrido entre 28 de agosto de 2020 (data de início de atividade do Fundo) e aquela 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 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

#### Ênfase

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

#### Matérias relevantes de auditoria

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

#### 1. Valorização dos ativos imobiliários do Fundo

#### Descrição da matéria relevante

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos imobiliários do Fundo, ascendem a 5.647.046 Euros (cerca de 50% 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. <u>Cumprimento de disposições legais e regulamentares</u>

#### 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.

# 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 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; (vii) 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 malo 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;

 Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 20 de abril de 2021;

 Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo (e respetiva Entidade Gestora) durante a realização da auditoria;

 Informamos que, para além da auditoria, 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, 20 de abril de 2021

BAKER TILLY, PG & ASSOCIADOS, SROC, Lda.

Representada por Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André

fry Smit GI Chr Adi