SQUARE

Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas

TURIRENT

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - Código CMVM nº 965

2020

SQUARE

Índice

Relatório de Gestão 3

1. Enquadramento Macroeconómico 5

2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário 11

3. Caracterização do Fundo Turirent 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 37

SQUARE

Asset Management

Relatório de Gestão

Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

SQUARE

TURIRENT

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2020

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turirent (doravante designado Turirent), relativo ao exercício de 2020.

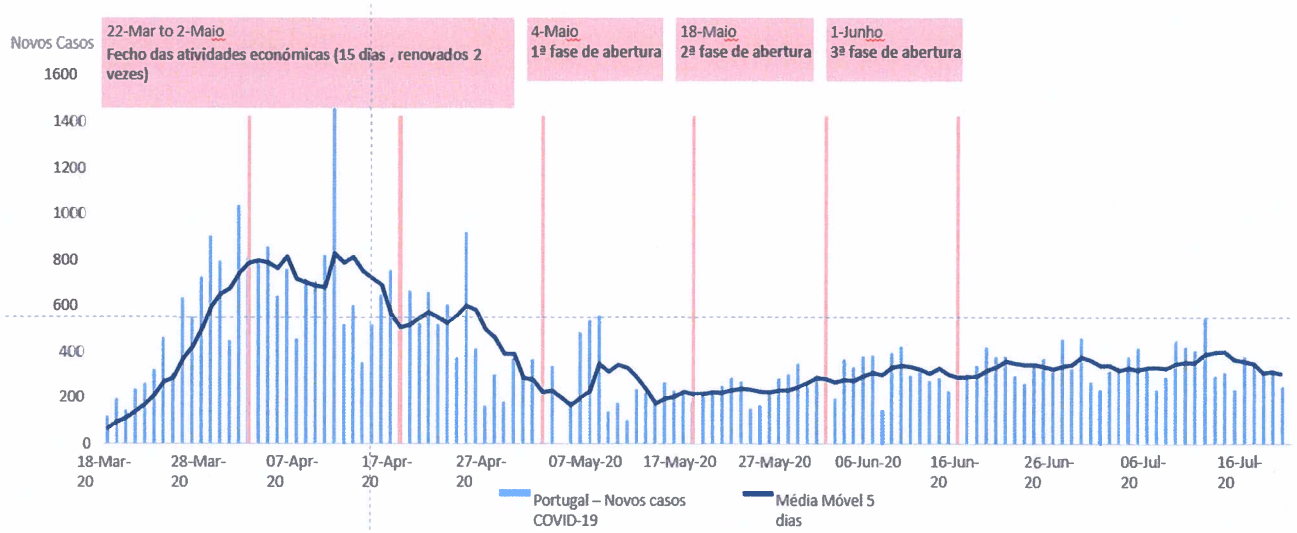
1. Enquadramento Macroeconómico

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 no segundo trimestre de 2021, pese embora toda a atividade económica deva ficar fortemente condicionada até ao final do ano, data em que a vacinação atingirá números expressivos da população, esperando-se que seja conseguida a chamada imunidade de grupo.

Quadro Resumo dos Principais Indicadores Económicos

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

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020)

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

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

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

Quadro Resumo dos Principais Indicadores Económicos

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

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020), Eurosistema.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mercado Imobiliário

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

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

A destacar o maior dinamismo dos investidores nacionais, particularmente fundos de investimento imobiliário abertos, fundos de pensões e *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 m² num total de 36.000 m², tendo o mercado registado uma absorção anual de 138.000 m² (-29% face a 2019). Há, no entanto, a salientar o aumento médio das áreas arrendadas para 1.310 m² (2019: 1.110 m²).

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

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

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

Mercado do retalho

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

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

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

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

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

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

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

Mercado hoteleiro

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

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

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

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

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

Mercado industrial e logístico

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

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

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

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

Depois de vários anos sem investimento e sem procura, as áreas em construção são 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 Turirent

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

O Fundo tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a respetiva duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos. O capital inicial do Fundo foi de 4.628.000 euros (quatro milhões seiscentos e vinte e oito mil euros), a que correspondem 4.628 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 euros (mil euros), sendo que 100.000 euros (cem mil euros) foram subscritos em numerário e o remanescente foi subscrito em espécie.

O Fundo foi autorizado pela C.M.V.M. em 21 de dezembro de 2006 com 4 participantes, e foi constituído em 29 de dezembro de 2006.

A administração, gestão e representação do Fundo coube à "Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A." até 15 de junho de 2008. Nesta data e após a autorização respetiva da CMVM foi transferida a gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da entidade gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o "Bison Bank, S.A.".

O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

O Fundo tem como política a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do

Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.

A composição da carteira do Fundo a 31 de dezembro de 2020 era a seguinte:

Imóvel	Localidade	Fração	Tipo Fração	Estado Arrendamento	Valor Venal
Quinta da Areeira - Lote 1	Camarate	Terreno	Terrenos Urbanizados	Devoluta	399.700,00
Quinta da Areeira - Lote 2	Camarate	Terreno	Terrenos Urbanizados	Devoluta	399.700,00
Quinta da Areeira - Lote 25	Camarate	Terreno	Terrenos Urbanizados	Devoluta	261.350,00
Quinta da Areeira - Lote 27	Camarate	Terreno	Terrenos Urbanizados	Devoluta	266.500,00
Quinta da Areeira - Lote 29	Camarate	Terreno	Terrenos Urbanizados	Devoluta	116.800,00
Quinta da Areeira - Lote 6	Camarate	Terreno	Terrenos Urbanizados	Devoluta	682.500,00
Quinta da Areeira - Lote 13	Camarate	Terreno	Terrenos Urbanizados	Devoluta	557.200,00
João de Freitas Branco	Lisboa	Estac. nº 25	Parqueamento	Devoluta	17.550,00
João de Freitas Branco	Lisboa	Estac. nº 97	Parqueamento	Devoluta	17.550,00
João de Freitas Branco	Lisboa	Estac. nºs 98 e 99	Parqueamento	Devoluta	26.600,00
João de Freitas Branco	Lisboa	Estac. nºs 100 e 101	Parqueamento	Devoluta	27.300,00
João de Freitas Branco	Lisboa	Loja "B"	Espaço Comercial	Arrendada	150.200,00
João de Freitas Branco	Lisboa	Loja "C"	Espaço Comercial	Devoluta	168.150,00
João de Freitas Branco	Lisboa	Loja "D"	Espaço Comercial	Devoluta	147.300,00
João de Freitas Branco	Lisboa	Loja "E"	Espaço Comercial	Devoluta	129.400,00
João de Freitas Branco	Lisboa	Loja "F"	Espaço Comercial	Devoluta	119.850,00
João de Freitas Branco	Lisboa	6º A	Habitação	Devoluta	385.100,00
Bloco C - Estrada da Ribeira	Cascais	R/C Esq.	Habitação	Devoluta	256.850,00
Bloco C - Estrada da Ribeira	Cascais	R/C Dto.	Habitação	Devoluta	233.400,00
Bloco C - Estrada da Ribeira	Cascais	2º Esq.	Habitação	Devoluta	236.800,00
Bloco C - Estrada da Ribeira	Cascais	1º Esq.	Habitação	Devoluta	236.500,00
Casa da Areia	Cascais	Casa da Areia	Habitação	Devoluta	1.162.400,00
Terreno Barão de São Miguel	Vila do Bispo	Terreno	Terrenos Não Urbanizados	Devoluta	59.850,00
		Total			**6.058.550,00**

4. Atividade do Fundo em 2020

O processo de extinção das ações judiciais contra o Fundo, iniciado em 2017, teve particular impacto nos imóveis de Camarate, que representam a maior quota de imóveis do Fundo, na medida em que ficaram completamente libertos de constrangimentos de origem judicial.

Relativamente às ações intentadas pelo Fundo contra os anteriores detentores das Unidades de Participação, no sentido de poder retomar em definitivo a posse dos imóveis e o ressarcimento de todo o tempo de ocupação já decorrido, teve despacho favorável definitivo, e trânsito em julgado neste ano de 2020, no que respeita aos imóveis de Alcabideche e Casa da Areia. Aguarda-se ainda o julgamento da ação referente aos imóveis de Benfica.

Por outro lado, na sequência do aumento de capital ocorrido em 2018, foram concluídos os lotes 8 e 9 de Camarate, e vendidas todas as 24 frações.

As frações vendidas foram as seguintes:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Venal	Valor Transação
Quinta da Areeira - Lote 8	R/C-A	24-04-2020	94.768,50 €	94.872,50 €
Quinta da Areeira - Lote 8	R/C- C	24-04-2020	103.244,50 €	103.348,50 €
Quinta da Areeira - Lote 8	R/C- D	24-04-2020	94.875,00 €	94.979,00 €
Quinta da Areeira - Lote 8	1º- B	24-04-2020	114.446,50 €	114.550,50 €
Quinta da Areeira - Lote 8	1º- D	29-04-2020	96.163,00 €	96.267,00 €
Quinta da Areeira - Lote 8	1º- A	29-04-2020	96.057,00 €	96.161,00 €
Quinta da Areeira - Lote 8	2º- C	29-04-2020	119.210,50 €	119.314,50 €
Quinta da Areeira - Lote 8	2º- B	08-05-2020	119.168,00 €	119.272,00 €
Quinta da Areeira - Lote 8	2º- A	08-05-2020	96.404,00 €	96.508,00 €
Quinta da Areeira - Lote 8	1º- C	15-05-2020	114.356,50 €	114.460,50 €
Quinta da Areeira - Lote 8	R/C- B	01-06-2020	103.348,50 €	103.452,50 €
Quinta da Areeira - Lote 8	2º- D	01-06-2020	96.710,00 €	96.814,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	1º-DTO	24-04-2020	93.318,50 €	93.341,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	2º-DTO	24-04-2020	94.068,50 €	94.091,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	1º- ESQ	29-04-2020	138.823,50 €	138.846,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	2º- ESQ	29-04-2020	140.073,50 €	140.096,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	R/C- DTO	08-05-2020	115.558,50 €	115.581,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	1º- FRENTE	08-05-2020	119.452,00 €	119.475,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	3º-DTO	08-05-2020	94.568,50 €	94.591,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	R/C- FRENTE	08-05-2020	112.757,00 €	112.780,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	2º- FRENTE	15-05-2020	120.452,00 €	120.475,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	3º- ESQ	18-06-2020	141.876,00 €	141.897,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	3º- FRENTE	25-06-2020	118.867,50 €	118.890,00 €
Quinta da Areeira - Lote 9	R/C-ESQ	20-07-2020	89.914,00 €	89.937,00 €
			2.628.481,50 €	**2.630.000,00 €**

Em 26 de Agosto de 2020 o banco BISON BANK, detentor da totalidade das unidades de participação do Fundo, concretizou a sua alienação às seguintes sociedades:

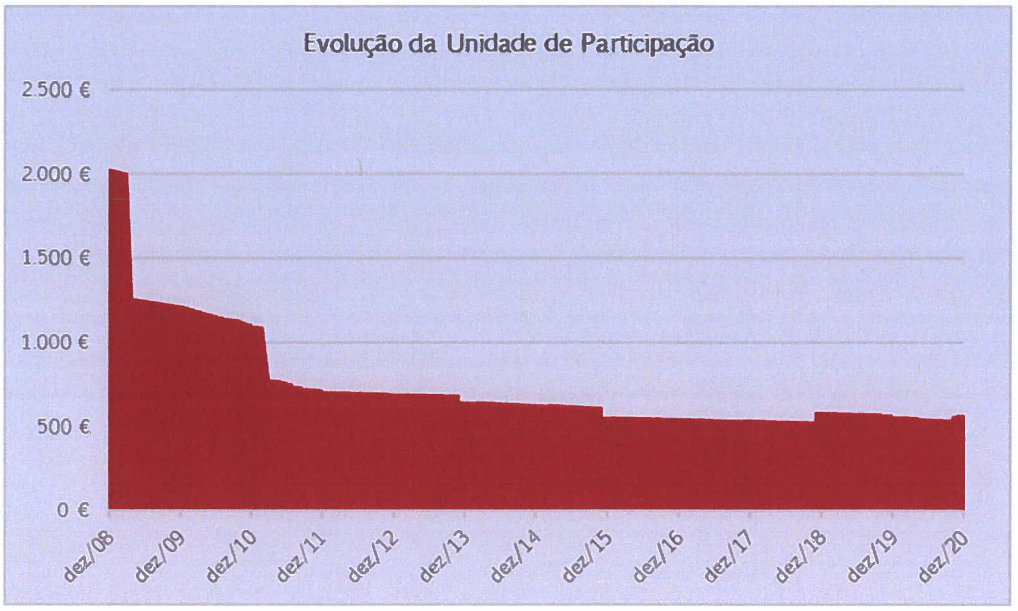
- Asphalt Tactic, Lda. – 7.145 Unidades de Participação
- Blue Geranium, Lda. – 7.146 Unidades de Participação

A venda foi feita ao preço de € 598,95 por unidade de participação, totalizando 8.559.549,99 euros.

Em 27 de Novembro de 2020, já após a venda da totalidade das frações dos lotes 8 e 9 de Camarate, foi feita uma redução de capital do Fundo, pela extinção de 3.500 unidades de participação ao preço de € 571,3771 cada uma, no total de 1.999.819,86 euros.

A 31 de dezembro de 2020, o capital do Fundo ascendia a 6,15 milhões de euros, correspondentes a 10.791 unidades de participação.

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



5. Perspetivas para 2021

Na sequência do referido no capítulo anterior, perspetiva-se para 2021 a continuação do acabamento dos lotes de Camarate, primeiro a conclusão dos lotes 6 e 13, que estão mais adiantados, seguindo-se o início do processo de conclusão dos restantes lotes.

Tendo já transitado em julgado a sentença do processo dos imóveis de Cascais, espera-se a conclusão da fase de execução da sentença. bem como o início do julgamento do processo dos imóveis de Benfica.

Continuaremos, assim, a caminhar no sentido de libertar o Fundo de todos os seus constrangimentos de ordem judicial, permitindo retomar a atividade com normalidade.

Impõe-se ainda fazer referência à recente ocorrência da pandemia Covid-19, que poderá trazer uma evolução desfavorável para as perspetivas e projeções que neste relatório se apresentam, quer a nível de vendas potenciais, quer a nível de eventual atraso nas diligências judiciais, e cujos efeitos não nos é, nesta data, possível avaliar e quantificar.

SQUARE

Lisboa, 15 de março de 2021

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

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

SQUARE

Asset Management

Balanço

Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

SQUARE

Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Valores em euros)

BALANÇO

Data: 31/12/2020

ATIVO

Código	Designação	Notas	2020 Bruto	2020 Mv/Af	2020 mv/ad	2020 Líquido	2019 Líquido
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						
31	Terrenos	1 e 3	3.005.190	523.790	785.380	2.743.600	5.070.166
32	Construções	1 e 3	3.161.197	469.668	315.915	3.314.950	3.219.566
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		6.166.387	993.458	1.101.295	6.058.550	8.289.732
	CONTAS DE TERCEIROS						
412	Devedores por rendas vencidas	8	724	-	-	724	2.811
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		724			724	2.811
	DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à ordem	7	272.095			272.095	96.177
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		272.095			272.095	96.177
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
52	Despesas com Custo Diferido		18.450			18.450	10.970
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		18.450			18.450	10.970
	TOTAL DO ATIVO		6.457.656	993.458	1.101.295	6.349.819	8.399.690

CAPITAL E PASSIVO

Código	Designação	Notas	Períodos 2020	Períodos 2019
	CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de Participação	2	10.791.000	14.291.000
62	Variações Patrimoniais	2	(1.513.455)	(3.013.635)
64	Resultados Transitados	2	(3.239.891)	(2.881.870)
66	Resultados Líquidos do Período	2	115.444	(358.021)
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		6.153.098	8.037.474
	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	700	700
	TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS		700	700
	CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	14.7	4.065	20.373
424+...+429	Outras Contas de Credores	14.7	174.130	319.292
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		178.195	339.665
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de Custos		16.351	20.380
56	Receitas com Proveito Diferido		723	720
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		752	751
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		17.826	21.851
	TOTAL DO PASSIVO		196.721	362.216
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		6.349.819	8.399.690

Abreviatura: MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; Af -Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC 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)

SQUARE

Asset Management

Demonstração de Resultados

Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Data: 31/12/2020

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Notas	Período 2020	Período 2019	Código	Designação	Notas	Período 2020	Período 2019
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
711+718	De Operações Correntes		2.343	464	833	Em Ativos Imobiliários	14.5	1.176.915	133.893
	COMISSÕES								
723	Em Ativos Imobiliários	14.1	16.174	-					
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.1	50.422	53.139	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.5	8.646	8.556
	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS								
733	Em Ativos Imobiliários	14.2	514.951	347.782	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.5	-	2.142
	IMPOSTOS								
7411+7421	Impostos Sobre o Rendimento	14.3	11.260	-					
7412+7422	Impostos Indiretos	14.3	5.661	6.153		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		1.185.561	144.591
7418+7428	Outros Impostos	14.3	24.332	25.582					
						PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.4	59.703	66.989	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.6	408	183
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		684.846	500.109		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		408	183
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.6	385.679	2.686					
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (C)		385.679	2.686					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	115.444	-	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	358.021
	TOTAL		1.185.969	502.795		TOTAL		1.185.969	502.795

(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos	-	-				
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários	594.733	(272.322)	D-C	Resultados Eventuais	(385.271)	(2.503)
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento	126.704	(358.021)
B-A+742	Resultados Correntes	500.715	(355.518)	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período	115.444	(358.021)

Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC 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)

SQUARE

Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

SQUARE

Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Valores em euros) **DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS** Data: 31/12/2020

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2020		Período 2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Pagamentos				
Subscrição de unidades de participação	1.999.820		-	
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		(1.999.820)		-
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários	2.630.000		-	
Rendimento de ativos imobiliários	10.736		8.471	
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	305.410		506.062	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	55.737		305.678	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		2.279.589		(803.269)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Outros recebimentos correntes	-		2.142	
Pagamentos				
Comissão de gestão	57.667		25.585	
Comissão de depósito	8.935		48.146	
Impostos e Taxas	34.906		33.909	
Outros pagamentos correntes	2.343		17.495	
Fluxos das operações de gestão corrente		(103.851)		(122.993)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Recebimentos				
Outros recebimentos de operações eventuais	-		49	
Fluxo das operações eventuais		-		49
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)		175.918		(926.213)
Disponibilidades no início do período.....(B)		96.177		1.022.390
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)		272.095		96.177

Lisboa, 15 de março de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC 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)

SQUARE

Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

SQUARE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
TURIRENT

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 permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras.

Constituição e Atividade do Fundo

O Turirent- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado foi constituído em 29 de dezembro de 2006 com a duração de 10 anos, prorrogável por períodos de igual tempo, desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas. Foi deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo, realizada no dia 27 de junho de 2016, a prorrogação da duração do Fundo por um período de 5 (cinco) anos e aceite pela CMVM, com termo previsto em 29 de dezembro de 2022.

Por despacho de 12 de junho de 2008, o Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, autorizou a substituição da entidade gestora do Fundo, passando a SQUARE Asset Management- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. a assumir essa função com efeitos a partir de 15 de junho de 2008. A atividade encontra-se regulamentada pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.

O Bison Bank, S.A. assume as funções de Banco Depositário.

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

a) Apresentação das contas

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

A Nota introdutória e a Nota 14 são adicionalmente introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. A inclusão das Notas 15, 16 e 17 decorre das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

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

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

d) Unidades de participação

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

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

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela entidade gestora e pelo banco depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor do ativo total do Fundo, estando fixados vários intervalos para a comissão de gestão que podem variar ente 0,3% e 0,5% de acordo com o valor total do Fundo.

A comissão de depositário corresponde a uma comissão anual nominal de 0,10%, apurada diariamente sobre o valor do ativo total do Fundo, depois de deduzida a comissão de gestão e antes da aplicação da comissão de depósito e da taxa de supervisão.

As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do fundo. As comissões de gestão e depositário serão liquidadas mensalmente e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de Operações Correntes da Demonstração de Resultados.

f) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo ("OIC"), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (21%), sobre o seu lucro tributável. Ficam ainda os OIC, sujeitos às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, embora isentos de derrama estadual ou municipal.

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.

No que toca às mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, ao passo que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

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, os imóveis em carteira encontram-se registados pelo respetivo valor de mercado, determinado como a média aritmética simples de duas avaliações efetuados por peritos independentes.

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 1	399.700	399.700	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 2	399.700	399.700	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 25	261.350	261.350	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 27	266.500	266.500	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 29	116.800	116.800	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 6	682.500	682.500	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 13	557.200	557.200	-
Terreno Barão de São Miguel, Vila do Bispo	59.850	59.850	-
Subtotal - Terrenos	*2.743.600*	*2.743.600*	-
Construções acabadas			
Rua João Freitas Branco, Lote 1, Lisboa - 10 Fr.	1.189.000	1.189.000	-
Estrada da Ribeira, Alcabideche Bloco C, Cascais – 4 Fr.	963.550	963.550	-
Casa da Areia, Cascais, 1 Fr	1.162.400	1.162.400	-
Subtotal – Construções acabadas	*3.314.950*	*3.314.950*	-
Total	**6.058.550**	**6.058.550**	-

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e da atribuição das valias potenciais determinadas pela média das avaliações.

À data de 31 de dezembro de 2020 toda a carteira do Fundo está valorizada à média dos valores das duas avaliações efetuadas por peritos independentes, dando cumprimento ao estabelecido no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, e no Regulamento 2/2015 da CMVM, estando reconhecidas nas contas todas as valias das mesmas resultantes.

SQUARE

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	14.291.000	-	(3.500.000)	-	-	10.791.000
Diferença em subscrições e resgates	(3.013.635)	-	1.500.180	-	-	(1.513.455)
Resultados acumulados	(2.881.870)	-	-	(358.021)	-	(3.239.891)
Resultados do período	(358.021)	-	-	358.201	115.444	115.444
SOMA	**8.037.474**	**-**	**(1.999.820)**	**-**	**115.444**	**6.153.098**
Número de unidades de participação	14.291	-	(3.500)			10.791
Valor da unidade de participação	562,4151	-	571,3771			570,2064

SQUARE

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020										
Descrição	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.1. Terrenos										
1.1.1. Urbanizados										
Não Arrendados										
Quinta da Areeira - Lote 1	288	29/12/2006	295.109	29/10/2020	385.000	29/10/2020	414.400	399.700	Loures	Portugal
Quinta da Areeira - Lote 2	288	29/12/2006	288.196	29/10/2020	385.000	29/10/2020	414.400	399.700	Loures	Portugal
Quinta da Areeira - Lote 25	396	29/12/2006	255.340	29/10/2020	246.200	29/10/2020	276.500	261.350	Loures	Portugal
Quinta da Areeira - Lote 27	285	29/12/2006	378.557	29/10/2020	265.000	29/10/2020	268.000	266.500	Loures	Portugal
Quinta da Areeira - Lote 29	285	29/12/2006	379.271	29/10/2020	116.500	29/10/2020	117.100	116.800	Loures	Portugal
Quinta da Areeira - Lote 6	288	29/12/2006	720.203	29/10/2020	657.000	29/10/2020	708.000	682.500	Loures	Portugal
Quinta da Areeira - Lote 13	288	29/12/2006	484.057	29/10/2020	518.400	29/10/2020	596.000	557.200	Loures	Portugal
1.1.2. Não Urbanizados										
Não Arrendados										
Terreno Barão de São Miguel, Vila do Bispo	46.760	29/12/2006	204.457	29/10/2020	58.900	29/10/2020	60.800	59.850	Vila do Bispo	Portugal
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1. Arrendadas										
Comércio										
1 Fr. Lote 1, Rua João Freitas Branco, Lisboa	78	29/12/2006	201.997	29/10/2020	142.900	29/10/2020	157.500	150.200	Lisboa	Portugal
1.4.2 Não Arrendadas										
Habitação										
1 Fr. Lote 1, Rua João Freitas Branco, Lisboa	112	29/12/2006	353.357	29/10/2020	380.200	29/10/2020	390.000	385.100	Lisboa	Portugal
4 Fr. Bloco C - Estrada da Ribeira, Alcabideche - Cascais	543	29/12/2006	833.529	29/10/2020	909.300	29/10/2020	1.017.800	963.550	Cascais	Portugal
1 Fr. Casa da Areia, Cascais	10.608	29/12/2006	857.507	29/10/2020	1.153.300	29/10/2020	1.171.500	1.162.400	Cascais	Portugal
Comércio										
4 Fr. Lote 1, Rua João Freitas Branco, Lisboa	317	29/12/2006	823.109	29/10/2020	533.800	29/10/2020	595.600	564.700	Lisboa	Portugal
Outros										
4 Fr. Lote 1, Rua João Freitas Branco, Lisboa	144	29/12/2006	91.699	29/10/2020	85.000	29/10/2020	93.000	89.000	Lisboa	Portugal
Total								**6.058.550**		

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	96.177			272.095
Total	**96.177**			**272.095**

O saldo apresentado na rubrica de depósitos à ordem não reconhece valores debitados pelo atual Bison Bank, S.A., anterior Banco Banif – Banco de Investimento S.A., sem o consentimento da entidade gestora no montante de 63.401 euros.

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de Devedores apresenta um saldo de 724 euros (2019: 2.811 euros) referente a contratos de arrendamento. Este montante encontra-se parcialmente provisionado no montante total de 700 euros (2019: 700 euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver Nota 11).

Nota 9 – Valores Comparativos

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são, de uma forma geral, comparáveis com os do período homólogo do ano anterior.

Nota 11 – Ajustamentos de Dívidas a Receber e Provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2020 é o que abaixo se apresenta:

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	700	-	-	700
Total	**700**	**-**	**-**	**700**

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos para crédito vencido decorre de uma dívida associada a um contrato de arrendamento já inativo (ver Nota 8).

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 14.3.

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	2020	2019
Em Ativos Imobiliários		
Comissões de Intermediação - na Venda de imóveis	16.174	-
	16.174	-
Outras Comissões		
Comissão de gestão	40.217	42.243
Comissão de depósito	7.748	8.310
Taxa de supervisão	2.457	2.586
	50.422	*53.139*
Total	**66.596**	**53.139**

Em 2020, o fundo suportou ainda 16.174 euros com comissão de intermediação nas vendas dos lotes 8 e 9 de Camarate.

14.2 Perdas em Operações Financeiras e Ativos Financeiros

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 514.951 euros (2019: 347.782 euros) resultantes de desvalorizações dos ativos em carteira determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da nota introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.3 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	2020	2019
Impostos Sobre o Rendimento (IRC)	11.260	-
Impostos indiretos (Imposto de selo)	5.661	6.153
Outros impostos (IMI)	24.332	25.582
Total	**41.253**	**31.735**

O valor apresentado na rubrica de Impostos sobre o rendimento diz respeito ao imposto a pagar sobre a mais valia apurada na venda dos lotes 8 e 9 de Camarate, calculado de acordo com a alínea f) Imposto sobre o rendimento da rubrica Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios contabilísticos e critérios valorimétricos deste anexo.

14.4 Fornecimentos e serviços externos

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

Descrição	2020	2019
Avaliações dos ativos imobiliários	23.528	27.976
Despesas de condomínio	10.145	24.292
Auditoria	6.150	6.150
Despesas com registo imóveis	13.784	3.479
Seguros	4.595	4.497
Outros fornecimentos e serviços externos	1.501	595
Total	**59.703**	**66.989**

A variação na rubrica de "Despesas de condomínio" justifica-se, essencialmente, pelo reconhecimento de valores em dívida durante o exercício de 2018 e 2019, no âmbito do acordo obtido ao abrigo de um processo judicial instaurado pela administração de condomínio de um imóvel pertencente ao Fundo.

14.5 Proveitos e Ganhos Correntes

Descrição	2020	2019
Ganhos em ativos imobiliários	1.176.915	133.893
Rendimentos e ativos imobiliários	8.646	8.556
Outros proveitos e ganhos correntes	-	2.142
Total	**1.185.561**	**144.591**

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito:

(i) às valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o exercício de 2020, no montante de 789.718 euros (2019: 133.893 euros);

(ii) às valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 387.197 euros.

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2020 no montante total de 8.646 euros (2019: 8.556 euros).

14.6 Ganhos e Perdas eventuais

Descrição	2020	2019
Proveitos e ganhos eventuais	408	183
Custos e perdas eventuais	(385.679)	(2.686)
Total	**(385.271)**	**(2.503)**

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a anulação de menos valias potenciais referentes a anos anteriores, associadas aos imóveis alienados em 2020, no montante de 385.679 euros.

14.7 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	3.453	18.383
Comissões Banco Depositário	-	700
Taxa de Supervisão	612	1.290
	4.065	*20.373*
Outras contas de credores		
Imposto sobre o Rendimento	11.260	-
Construtoras	122.533	303.910
Avaliadores	20.900	11.017
Mediadores Imobiliários	16.175	-
Outros	3.262	4.365
	174.130	*319.292*
Total	**178.195**	**339.665**

O valor em dívida a construtoras, em 2020, respeita a obras de requalificação de fachadas nos lotes 1 e 2 de Camarate. Em 2019 estes valores correspondiam ao contrato de empreitada para as obras de recuperação realizadas nos lotes 8 e 9 de Camarate, vendidos no decorrer do exercício em análise.

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como da cotação da unidade de participação nos três últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

Descrição	2020	2019	2018
Valor líquido da carteira de imóveis	6.058.550	8.289.732	7.693.650
Valor da unidade de participação	570,2064	562,4151	587,4673

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

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

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	3.028	724
Fiscalização	143	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	894	126
Outros	8.802	2.092
Total	**12.867**	**2.942**

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 – Erros de Valorização

Relativamente a 31 de outubro de 2020 foi comunicado à CMVM um erro de valorização da carteira que levou à alteração do valor da unidade de participação. O motivo que esteve na base desta alteração foi a correção do registo das benfeitorias nos lotes 1 e 2 de Camarate (ver Nota 14.6).

Nota 18 - Acontecimentos Subsequentes

A natureza sem precedentes da atual crise provocada pelo combate à pandemia Covid-19, que grassa em Portugal desde março de 2020, continua a propagar-se, 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.

Para além do acima mencionado, não existem 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

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 e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

SQUARE

Asset Management

Relatório de Auditoria

Turirent

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

ANTÓNIO MAGALHÃES & CARLOS SANTOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53
Registada na CMVM com o n.º 20161396
Contribuinte nº 502 138 394

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **TURIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (O OIC), gerido pela sociedade gestora SQUARE Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 6.349.819 euros e um total de capital do fundo de 6.153.098 euros, incluindo um resultado líquido de 115.444 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do TURIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 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) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

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.

Rua do Campo Alegre, 606 – 2º Salas 201-203 – 4150-171 Porto Telef.: 226 002 808 / 226 054 026
Email: amagalhaessroc@sapo.pt www.amcs-sroc.pt

Riscos de distorção material mais significativos	**Síntese da resposta de auditoria**
1) Valorização dos ativos imobiliários	
Os ativos imobiliários correspondem a 88% do total do ativo, sendo a sua valorização correspondente à média simples dos valores de avaliação determinados por dois peritos avaliadores de imóveis. As mais e menos-valias potenciais assumem um peso relevante no total de proveitos e custos reconhecidos no exercício. Tendo em conta a subjetividade associadas aos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis, consideramos a valorização dos imóveis como matéria relevante de auditoria.	Os procedimentos de auditoria adotados incluíram, entre outros: - Teste aos procedimentos de controlo interno da sociedade gestora relevantes nesta área; - Procedimentos substantivos, nomeadamente de análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos, apreciando os métodos de avaliação utilizados e a razoabilidade dos pressupostos assumidos, verificação da inscrição dos avaliadores na CMVM e no regulamento de gestão e o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares quanto à periodicidade de avaliação, divergências de valores, etc. e validação do correto registo contabilístico da valorização dos imóveis; - Análise das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

Outras matérias

Conforme é referido no ponto 4 do Relatório de Gestão, foram intentados contra o OIC diversos processos judiciais, sendo as decisões obtidas até à data favoráveis. Contudo, desta situação resulta que o fundo ainda não assumiu a posse efetiva de uma parte do seu património, o que condiciona a sua atividade.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização 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 OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares;

Rua do Campo Alegre, 606 – 2º Salas 201-203 – 4150-171 Porto Telef.: 226 002 808 / 226 054 026
Email: amagalhaessroc@sapo.pt www.amcs-sroc.pt

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

Rua do Campo Alegre, 606 – 2º Salas 201-203 – 4150-171 Porto Telef.: 226 002 808 / 226 054 026
Email: amagalhaessroc@sapo.pt www.amcs-sroc.pt

- 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;
- comunicamos com os encarregados da governação da entidade gestora, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade gestora, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, 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;
- 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.

RELATO 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 OIC pela entidade gestora em 31 de janeiro de 2017, conforme carta de consentimento com a mesma data, com os limites legalmente aplicáveis em termos de rotação de auditores de Entidades de Interesse Publico.
- 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.

Rua do Campo Alegre, 606 – 2º Salas 201-203 – 4150-171 Porto Telef.: 226 002 808 / 226 054 026
Email: amagalhaessroc@sapo.pt www.amcs-sroc.pt

- 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 nesta data.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva entidade gestora, durante a realização da auditoria.

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 investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão 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 imobiliários;
- 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 art.º 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;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 7 de abril de 2020

António Magalhães & Carlos Santos- SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC nº 179

Rua do Campo Alegre, 606 – 2º Salas 201-203 – 4150-171 Porto Telef.: 226 002 808 / 226 054 026
Email: amagalhaessroc@sapo.pt www.amcs-sroc.pt

SQUARE

Asset Management