



Asset Management

Relatório de Atividade e Contas Exercício de 2019



Turirent

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Código CMVM nº 965

h-
L^N

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	10
3. Caracterização do Fundo Turirent.....	10
4. Atividade do Fundo em 2019.....	11
5. Perspetivas para 2020.....	12
Balanço.....	13
Demonstração dos Resultados.....	15
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	17
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019.....	19
Relatório de Auditoria.....	32

P
S
A
i



12

12

04/11

Relatório de Gestão

Turirent

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

01.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

TURIRENT

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2019

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turirent (doravante designado Turirent), relativo ao exercício de 2019.

L²
L
D
A
7

1. Enquadramento Macroeconómico

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

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

Quadro Resumo dos Principais Indicadores

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

Fonte: Banco de Portugal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mercado Imobiliário

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

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

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

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

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

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

Mercado de escritórios

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

Em 2019 o mercado de escritórios manteve a tendência verificada em 2018, ou seja, a oferta de qualidade não acompanhou o crescimento da procura, sobretudo por empresas sediadas em Portugal focadas em ampliar e renovar os seus espaços. Apesar desta realidade, estima-se que tenham sido absorvidos cerca 195.000 m² no corrente ano, valores idênticos ao período homólogo. Para 2020 estão previstos mais 80.000 m² de área disponível.

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

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

A compressão das yields médias do sector manteve-se, cifrando-se atualmente em 4% (*prime yield*), com valores de arrendamento no prime CBD de €25/m²/mês. Espera-se que 2020 continue a evidenciar a subida de rendas sobretudo em Lisboa.

Mercado de retalho

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

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

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

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

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

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

Mercado hoteleiro

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

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

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

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

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

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

h- Lw

[Handwritten signature]

7

Mercado industrial e logístico

Os números de 2018 ficaram marcados por uma quebra na ocupação de espaço logístico na grande Lisboa de 38% face a 2017, com um valor de 125.000 m².

2019 foi um ano de inversão de ciclo com o início de dois projetos: a Norte o VGP Park com 30.000 m² de logística e outro em Lisboa, em Famões, com 45.000 m². Prevê-se ainda, para 2020, o início da construção da Plataforma Logística Lisboa-Norte, da Merlin, com um armazém de 45.000 m².

O desenvolvimento de plataformas logísticas *taylor made* tem sido tendência que se irá manter em 2020. Desta forma, os projetos em curso irão alavancar o nível de absorção, que em Lisboa deverão exceder os 200.000 m² em 2020, um acréscimo significativo face aos 140.000 m² contratados em 2019.

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

As áreas em construção são caracterizadas por uma clara melhoria qualitativa face às existentes, o que deverá levar a um aumento da renda para valores de €4/m²/mês.

Mercado residencial

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

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

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

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

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

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

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

3. Caracterização do Fundo 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 Fundos de Investimento Imobiliário SA. 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.

4. Atividade do Fundo em 2019

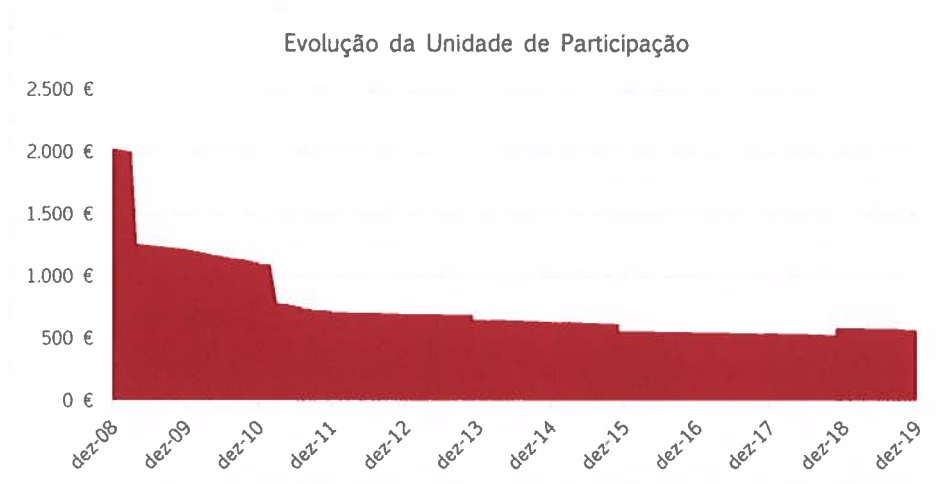
O processo de extinção das ações judiciais contra o Fundo, iniciado em 2017, teve particular impacto nos imóveis de Camarate, que representam a maior quota de imóveis do Fundo, na medida em que ficaram completamente libertos de constrangimentos de origem judicial.

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 no que respeita aos imóveis de Alcabideche e Casa da Areia, cujo trânsito em julgado só deverá ocorrer em 2020. Aguarda-se ainda o julgamento da ação referente aos imóveis de Benfica.

Por outro lado, o aumento de capital de 2018 permitiu retomar a conclusão dos lotes de Camarate. Foram concluídos os lotes 8 e 9, com vendas a concretizar já em 2020, prevendo-se que o produto das mesmas venha a permitir o acabamento de outros lotes.

A 31 de dezembro de 2019, o capital do Fundo ascendia a 8 milhões de euros, correspondentes a 14.291 unidades de participação.

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



5. Perspetivas para 2020

Na sequência do referido no capítulo anterior, perspetiva-se para 2020 a venda dos apartamentos dos lotes 8 e 9 de Camarate, o que possibilitará dar sequência ao acabamento de outros lotes, nomeadamente os lotes 6 e 13.

Espera-se, também, o trânsito em julgado da sentença do processo dos imóveis de Cascais, e 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.

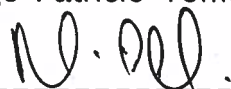
Impõe-se ainda fazer referência à recente ocorrência da pandemia Covid-19, que presumivelmente trará uma evolução significativamente desfavorável para as perspetivas e projeções que neste relatório se apresentam e cujos efeitos, não nos é, nesta data, possível avaliar e quantificar.

Lisboa, 16 de março de 2020

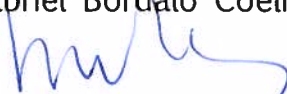
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



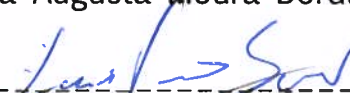
(Mário Jorge Patrício Tomé)



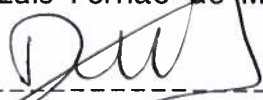
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Handwritten marks: a small 'u' at the top, followed by a '2' and a '7' with horizontal lines extending to the right.

Handwritten signature or initials, possibly "D. S. F.", with a '7' below it.

Balanço

Turirent

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

02.



Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Valores em euros)

Data: 31/12/2019

BALANÇO

Código	Designação	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO			
		Notas	Bruto	Mv/Af	2019 mv/ad	2018 Líquido	Código	Designação	Notas
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								
32	Terrenos	1 e 3	5.125.461	659.780	715.075	4.567.500	61	CAPITAL DO FUNDO	2
	Construções	1 e 3	3.161.197	412.281	353.912	3.126.150	62	Unidades de Participação	2
			8.286.658	1.072.061	1.068.987	7.693.650	64	Variações Patrimoniais	2
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS						66	Resultados Transitados	2
								Resultados Líquidos do Período	2
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	
412	CONTAS DE TERCEIROS								
	Devedores por rendas vencidas	8	2.811	-	-	2.717		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		2.811	-	-	2.717	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11
								TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS	700
12	DISPONIBILIDADES								700
	Depósitos à ordem	7	96.177	-	-	1.022.390		CONTAS DE TERCEIROS	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		96.177	-	-	1.022.390	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	146
							424+...+429	Outras Contas de Credores	146
								TOTAL DOS VALORES A PAGAR	
52	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
58	Despesas com Custo Diferido		10.970	-	-	16.773	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	
	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	846	56	Acréscimos de Custos	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		10.970	-	-	17.619	58	Receitas com Provento Diferido	20.380
								Outros Acréscimos e Diferimentos	720
								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	751
									21.851
								TOTAL DO PASSIVO	362.216
									340.881
	TOTAL DO ATIVO		8.396.616	1.072.061	1.068.987	8.736.376		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO	8.399.690
									8.736.376

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

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

A Administração

(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Faria M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Demonstração dos resultados

Turirent

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

03.

Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Data: 31/12/2019

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	Notas	Período	Código	Designação	Notas	Período
			2019				2019
			2018				2018
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes		464	272	833	14.5	133.893
							775.200
COMISSÕES				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.1	53.139	45.639	86	14.5	8.556
							8.461
733	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14.2	347.782	73.050	87	14.5	2.142
							6.282
7412+7422	IMPOSTOS	14.3	6.153	3.500			
7418+7428	Impostos Indiretos	14.3	25.582	26.208			
	Outros Impostos						789.943
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	11	-	700	883		
	Ajustamentos de Dívidas a Receber						1.633
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.4	66.989	90.475			
							1.633
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-	28			
							1.633
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		500.109	239.872			
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
	Perdas de Exercícios Anteriores		2.686	-			
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (C)		2.686	-			
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	-	551.704	66	2	358.021
							-
	TOTAL		502.795	791.576			791.576
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-			
(8x3)+(86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(272.322)	620.136	D-C		1.633
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B-D-A-C+74		(2.503)
B-A+742	Resultados Correntes		(355.518)	550.071	B-D-A-C		(358.021)
							551.704
							551.704

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

Vanda Saraiva
(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

Mário Jorge Patrício Tomé
(Mário Jorge Patrício Tomé)

Pedro Gabriel F. B. Coelho
(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

Luísa Augusta M. Bordado
(Luísa Augusta M. Bordado)

Luís Fernão M. Torres Souto
(Luís Fernão M. Torres Souto)

Patrícia de Almeida e Vasconcelos
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

Jorge Manuel de Carvalho Pereira
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



2

h -

0
h
g
17

Demonstração dos fluxos monetários

Turirent

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

04.



Turirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 31/12/2019

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2019	Período 2018
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>Recebimentos</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	1.249.771
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	-	1.249.771
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Rendimento de ativos imobiliários	8.471	6.300
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	506.062	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	305.678	22.085
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(803.269)	(15.785)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>Recebimentos</i>		
Outros recebimentos correntes	2.142	6.282
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	25.585	266.852
Comissão de depósito	48.146	-
Impostos e Taxas	33.909	31.229
Outros pagamentos correntes	17.495	91.785
Fluxos das operações de gestão corrente	(122.993)	(383.584)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>Recebimentos</i>		
Outros recebimentos de operações eventuais	49	1.058
Fluxo das operações eventuais	49	1.058
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(926.213)	851.460
Disponibilidades no início do período.....(B)	1.022.390	170.930
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	96.177	1.022.390

Lisboa, 16 de março de 2020

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)



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the word "Linha" and a signature.

Anexo às demonstrações financeiras

Turirent

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

05.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURIRENT

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em euros)

Introdução

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento 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 e 16 decorre das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

O Regime 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 líquido global do Fundo (Capital do Fundo), estando fixados vários intervalos para a comissão de gestão que podem variar entre 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 líquido global do património 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)
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 1	194.055	194.055	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 2	188.082	188.082	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 25	190.497	190.497	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 27	208.755	208.755	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 29	122.290	122.290	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 6	794.167	794.167	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 8	1.248.752	1.248.752	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 9	1.379.730	1.379.730	-
Terreno na Quinta da Areeira - Lote 13	684.195	684.195	-
Terreno Barão de São Miguel, Vila do Bispo	59.644	59.644	-
Rua João Freitas Branco, Lote 1, Lisboa - 10 Fr.	1.148.548	1.148.548	-
Estrada da Ribeira, Alcabideche Bloco C, Cascais - 4 Fr.	919.624	919.624	-
Casa da Areia, Cascais, 1 Fr	1.151.395	1.151.395	-
Total	8.289.732	8.289.732	-

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

À data de 31 de dezembro de 2019 toda a carteira do Fundo está valorizada à média dos valores das duas avaliações efetuadas por peritos independentes, dando cumprimento ao estabelecido no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, e no Regulamento 2/2015 da CMVM, estando reconhecidas nas contas todas as valias das mesmas resultantes.



Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultado do Período	No Fim
Valor Base	14.291.000	-	-	-	-	14.291.000
Diferença em subscrições e resgates	(3.013.635)	-	-	-	-	(3.013.635)
Resultados acumulados	(3.433.574)	-	-	551.704	-	(2.881.870)
Resultados do período	551.704	-	-	(551.704)	(358.021)	(358.021)
SOMA	8.395.495	-	-	-	(358.021)	8.037.474
Número de unidades de participação	14.291	-	-			14.291
Valor da unidade de participação	587,4673	-	-			562,4151

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2019									
Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data de 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	230.632	31-10-2019	187.000	31-10-2019	201.110	194.055	Loures Portugal
Quinta da Areeira - Lote 2	288	29-12-2006	230.140	31-10-2019	179.000	31-10-2019	197.164	188.082	Loures Portugal
Quinta da Areeira - Lote 25	396	29-12-2006	255.340	31-10-2019	181.000	31-10-2019	199.994	190.497	Loures Portugal
Quinta da Areeira - Lote 27	285	29-12-2006	378.557	31-10-2019	197.510	31-10-2019	220.000	208.755	Loures Portugal
Quinta da Areeira - Lote 29	285	29-12-2006	379.271	31-10-2019	119.579	31-10-2019	125.000	122.290	Loures Portugal
Quinta da Areeira - Lote 6	288	29-12-2006	720.203	31-10-2019	783.000	31-10-2019	805.334	794.167	Loures Portugal
Quinta da Areeira - Lote 8	340	29-12-2006	1.073.774	31-10-2019	1.205.500	31-10-2019	1.292.004	1.248.752	Loures Portugal
Quinta da Areeira - Lote 9	320	29-12-2006	1.169.029	31-10-2019	1.351.900	31-10-2019	1.407.559	1.379.730	Loures Portugal
Quinta da Areeira - Lote 13	288	29-12-2006	484.057	31-10-2019	647.000	31-10-2019	721.389	684.195	Loures Portugal
1.1.2. Não Urbanizados									
Não Arrendados									
Terreno Barão de São Miguel, Vila do Bispo	46.760	29-12-2006	204.457	31-10-2019	58.500	31-10-2019	60.788	59.644	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	31-10-2019	142.996	31-10-2019	147.800	145.398	Lisboa Portugal
1.4.2 Não Arrendadas									
Habitação									
1 Fr. Lote 1, Rua João Freitas Branco, Lisboa	112	29-12-2006	353.357	31-10-2019	380.200	31-10-2019	390.400	385.300	Lisboa Portugal
4 Fr. Bloco C - Estrada da Ribeira, Alcáideche - Cascais	543	29-12-2006	833.529	31-10-2019	891.700	31-10-2019	947.548	919.624	Cascais Portugal
1 Fr. Casa da Areia, Cascais	10.608	29-12-2006	857.507	31-10-2019	1.131.289	31-10-2019	1.171.500	1.151.395	Cascais Portugal
Comércio									
4 Fr. Lote 1, Rua João Freitas Branco, Lisboa	317	29-12-2006	823.109	31-10-2019	529.300	31-10-2019	534.900	532.100	Lisboa Portugal
Outros									
4 Fr. Lote 1, Rua João Freitas Branco, Lisboa	144	29-12-2006	91.699	31-10-2019	84.900	31-10-2019	86.600	85.750	Lisboa Portugal
Total								8.289.732	

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	1.022.390			96.177
Total	1.022.390			96.177

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 2019, a rubrica de Devedores apresenta um saldo de 2.811 euros (2018: 2.717 euros) referente a contratos de arrendamento. Este montante encontra-se parcialmente provisionado no montante total de 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 2019 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 2019 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo 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	2019	2018
Comissão de gestão	42.243	36.544
Comissão de depósito	8.310	6.677
Taxa de supervisão	2.586	2.418
Total	53.139	45.639

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 347.782 euros (2018: 73.050 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	2019	2018
Impostos indiretos (Imposto de selo)	6.153	3.500
Outros impostos (IMI)	25.582	26.208
Total	31.735	29.708

A variação apresentada na rubrica de imposto de selo em 2019, justifica-se pela recente incidência deste imposto nas comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e à entidade depositária, respetivamente, conforme descrito na alínea g) da nota introdutória.

14.4 Fornecimentos e serviços externos

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

Descrição	2019	2018
Avaliações dos ativos imobiliários	27.976	20.588
Despesas de condomínio	24.292	50.124
Auditoria	6.150	6.150
Seguros	4.497	4.540
Contencioso e notariado	3.479	4.368
Outros fornecimentos e serviços externos	595	4.705
Total	66.989	90.475

A variação na rubrica de “Despesas de condomínio” justifica-se, essencialmente, pelo reconhecimento de valores em dívida durante o exercício de 2018, 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	2019	2018
Ganhos em ativos imobiliários	133.893	775.200
Rendimentos e ativos imobiliários	8.556	8.461
Outros proveitos e ganhos correntes	2.142	6.282
Total	144.591	789.943

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito às valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à diferença, quando favorável, entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, no montante de 133.893 euros (2018: 775.200 euros).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2019 no montante total de 8.556 euros (2018: 8.461 euros).

O montante registado em Outros proveitos e ganhos correntes no montante de 2.142 euros (2018: 6.282 euros) diz respeito à recuperação de custas processuais incorridas.

14.6 Contas de Terceiros

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

Descrição	2019	2018
<i>Comissões e outros encargos a pagar</i>		
Comissões de Gestão	18.383	-
Comissões Banco Depositário	700	39.143
Taxa de Supervisão	1.290	200
	20.373	39.343
<i>Outras contas de credores</i>		
Construtoras	303.910	8.782
Avaliadores	11.017	158.808
Outros	4.365	111.904
	319.292	279.494
Total	339.665	318.837

O valor em dívida a construtoras, em 2019, diz respeito ao contrato de empreitada para as obras de recuperação realizadas nos lotes 8 e 9 de Camarate.

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	2019	2018	2017
Valor líquido da carteira de imóveis	8.037.474	8.395.495	6.991.500
Valor da unidade de participação	562,4151	587,4673	542,0039

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n.º 2 da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, com as alterações dadas pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2019, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	4.054	659
Fiscalização	230	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	1.105	70
Outros	8.943	1.452
Total	14.332	2.181

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

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	37
Total	46

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

Como eventos subsequentes à data das demonstrações financeiras, devemos fazer referência à recente ocorrência da pandemia Covid-19, que presumivelmente trará uma evolução significativamente desfavorável para as perspetivas e projeções que neste relatório se apresentam e cujos efeitos, não nos é, nesta data, possível avaliar e quantificar.

Para além do acima mencionado, não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2019, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

A Administração



Vanda Saraiva
(CC 26398)



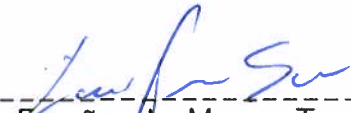
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



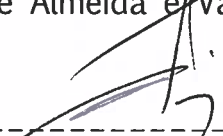
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



L-

Q
L
S
A

Relatório de Auditoria

Turirent

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

06.

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 2019 (que evidencia um total de 8.399.690 euros e um total de capital do fundo de 8.037.474 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 358.021 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 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) 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.



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;



- 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;
- 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.

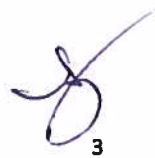
O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

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 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;



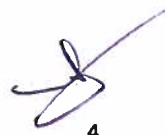
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade 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;
- 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 todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

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 Público.
- 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 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;



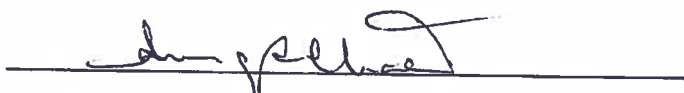
ANTÓNIO MAGALHÃES & CARLOS SANTOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53
Registada na CMVM com o n.º 20161396
Contribuinte n.º 502 138 394

- 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, 30 de março de 2020



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



Asset Management