



Asset Management

RELATÓRIO DE LIQUIDAÇÃO ADDREZZA ARRENDAMENTO

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Código CMVM nº 1191

NOVEMBRO
20
22

Índice

Relatório de Liquidação.....	3
Demonstrações Financeiras	
Balanço.....	19
Demonstração dos Resultados.....	21
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	23
Anexo às Demonstrações Financeiras de 29 de novembro de 2022.....	25
Relatório de Auditoria.....	37

Handwritten notes in blue ink:
D
S
L
A
C





Asset Management

h-
G
h

Relatório de Liquidação

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado



**ADREZZA ARRENDAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

RELATÓRIO E CONTAS DE LIQUIDAÇÃO

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 e Contas de Liquidação, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Adrezza Arrendamento (doravante designado Adrezza Arrendamento), com referência a 29 de novembro de 2022.



1. INTRODUÇÃO

O Fundo ADDREZZA Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por «Fundo»), gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A (adiante designada por Square AM), foi constituído em 23 de julho de 2009, com uma duração inicial de 10 anos a partir desta data, tendo iniciado a respetiva atividade em 23 de outubro de 2009.

O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, com a denominação CA Arrendamento Habitacional – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional, de subscrição particular, destinado unicamente a investidores profissionais.

Em 4 de Fevereiro de 2020 alterou a denominação para ADDREZZA ARRENDAMENTO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional.

Em 31 de Dezembro de 2020 verificou-se a conversão do Fundo de Investimento Imobiliário Para Arrendamento Habitacional em Fundo de Investimento Imobiliário comum, sujeito na integra ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, decorrente do término do regime jurídico especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional («RFIIAH»), previsto na Secção II do Capítulo X da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, tal como sucessivamente alterada («Orçamento de Estado 2009»), com conseqüente necessidade de eliminar da denominação do Fundo a expressão «Para Arrendamento Habitacional», passando a denominação do mesmo para ADDREZZA ARRENDAMENTO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, encontrando-se atualmente sujeito ao regime da subscrição particular.

Em 22 de abril de 2019 foi deliberado pelos participantes do Fundo a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de seis anos, com termo em 23 de outubro de 2025.

Por deliberação da Assembleia de Participantes, realizada no dia 29 de novembro de 2021, foi aprovada a dissolução, com entrada imediata em liquidação, do Fundo nos termos do disposto no artigo 42.º, n.º 1, alínea c) do RGOIC e no Capítulo V, alínea h), do Regulamento de Gestão, atendendo à solicitação e enquadramento apresentado pelos Participantes: i) alienar a totalidade dos imóveis que compõem o património do Fundo com a maior brevidade possível de modo a fazerem face a compromissos financeiros assumidos e ii) não se perspetivar nem sendo do interesse dos participantes do «Fundo» a realização de qualquer investimento que permita prosseguir a política de investimento do Fundo.

No âmbito da deliberação tomada, foi de imediato solicitado pelos Participantes à entidade responsável pela gestão, Square AM a promoção das diligências que se mostrem necessárias à dissolução e liquidação, e que o reembolso venha a ocorrer no prazo mais breve possível, assegurando, naturalmente, o cumprimento das

Handwritten notes:
A
S
h
A
i
h

responsabilidades do Fundo, nomeadamente as decorrentes de i) eventuais Contratos Promessa de Compra e Venda relativos aos imóveis que compõe a carteira do Fundo, ii) contingências relativas a processos judiciais de que o Fundo é parte, iii) eventuais contingências fiscais.

Em 30 de novembro de 2021, o número de participantes do Fundo era de 2.

Na sequência da entrada em liquidação do Fundo, a 29 de novembro de 2021, a Square AM iniciou todas as diligências necessárias, sendo previsível que o reembolso das unidades de participação ocorresse dentro do prazo legal estipulado de 12 meses.

Conforme previsto nos termos da alínea a) e b) do número 2 do Artigo 42º do RGOIC, a Square AM comunicou a dissolução com entrada imediata em liquidação à CMVM e publicou o aviso no sistema de difusão de informação da CMVM, assim como deu cumprimento ao previsto nas restantes alíneas do nº 2 do citado artigo. Em 7 de dezembro de 2022, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A, elaborou o presente relatório de liquidação, nos termos e para os efeitos do nº3, alíneas a), b) e c) do Artigo 47º do RGOIC, tendo em conta a última valorização do Fundo a 29 de novembro de 2022.

2. DISCRIMINAÇÃO DE TODAS AS OPERAÇÕES EFETUADAS TENDO EM VISTA A LIQUIDAÇÃO

Com o início do processo de dissolução e liquidação em 29 de novembro de 2021, o Fundo iniciou o processo de desinvestimento dos seus ativos em carteira, tendo promovido todas as diligências necessárias para a concretização dos processos de venda.

Do total de 187 ativos à data de 29-11-2021, foi efetuada a venda a uma sociedade denominada TURTLEBRIGADE, LDA. de um conjunto de 170 imóveis, com o valor venal global de € 35.359.650,00, pelo preço total de € 33.415.000,00.

A assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda ocorreu no dia 9 de dezembro de 2021, com o pagamento de 15% do preço total, no valor de € 5.012.250,00, a título de sinal e princípio de pagamento e com estipulação do dia 27 de dezembro de 2021 para a outorga da primeira escritura de compra e venda.

Este primeiro conjunto de 90 imóveis tinha o valor venal de € 17.725.000,00 e foi vendido na data estipulada em CPCV pelo preço total de € 15.451.110,00, dos quais já tinham sido recebidos € 2.317.666,50 a título de sinal.

Os restantes imóveis abrangidos pelo CPCV referido supra, foram escriturados após decorrido o prazo para eventual exercício do direito de preferência pelos Arrendatários (direito exercido por 17 arrendatários), nas datas e respetivos valores enumerados no quadro *infra*.

Em resumo, no âmbito das diligências efetuadas, nos últimos 11 meses, dos 187 imóveis que compunham a carteira do Fundo à data da entrada em dissolução e liquidação, já foi vendida a totalidade da carteira, conforme detalhe apresentado no quando seguinte:

Imóvel	Fracção	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Estrada de Santa Rita, Elvas	2º Andar Fte.	27-12-2021	88.850,00	104.500,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	3º Andar Dto.	27-12-2021	65.025,00	76.500,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	4º Andar Fte.	27-12-2021	86.700,00	102.000,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	4º Andar Fte/Dto	27-12-2021	65.100,00	76.500,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	5º Andar Dto.	27-12-2021	64.900,00	74.500,00
Rua Alão de Morais, 356 e 368, São João da Madeira	4º Andar Face Sul	27-12-2021	136.100,00	121.000,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	A	27-12-2021	240.000,00	274.450,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	AE	27-12-2021	240.000,00	281.600,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BS	27-12-2021	240.000,00	277.100,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	U	27-12-2021	238.000,00	272.150,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	Al R/C Esq, B002/07"	27-12-2021	189.700,00	223.100,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	6º Esqº	27-12-2021	156.300,00	183.850,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	6º Esqº	27-12-2021	182.000,00	213.450,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	8º Dtº	27-12-2021	182.000,00	213.750,00
Lugar da Varzea, Pinheiro - Penafiel	FR " E"	27-12-2021	121.400,00	112.000,00
Urb. Valverde, Lote 9 - Benavente	1º Dto "C"	27-12-2021	74.500,00	85.900,00
Urb. Valverde, Lote 9 - Benavente	2º Dto "E"	27-12-2021	74.500,00	83.400,00
Urb. Valverde - Lote 10 - Benavente	2º Dto "E"	27-12-2021	75.000,00	86.900,00
Lugar de Adães - Oliveira Azeméis	Adães	27-12-2021	93.100,00	109.500,00
Edif. Comendador - Lt 17-3º Recuado - Felgueiras	3º Andar Recuado Dto	27-12-2021	46.350,00	54.500,00
R Dr Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito	A - R/C	27-12-2021	42.500,00	50.000,00
R Dr Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito	B - 1º Dto	27-12-2021	25.500,00	30.000,00
R Dr Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito	C - 1º Esq	27-12-2021	39.525,00	46.500,00



 h-

Imóvel	Fracção	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Zona Expansao Pardais	Pardais	27-12-2021	11.500,00	10.500,00
Nazaré		27-12-2021	67.200,00	79.000,00
Caldas da Rainha	AF - 2º	27-12-2021	75.700,00	69.950,00
Caldas da Rainha	AG - 2º	27-12-2021	76.300,00	68.350,00
Caldas da Rainha	AL - 2º	27-12-2021	85.700,00	78.000,00
Caldas da Rainha	Z - 1º	27-12-2021	77.100,00	70.250,00
Caldas da Rainha	AR	27-12-2021	4.250,00	4.950,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	B	27-12-2021	304.500,00	358.000,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	C	27-12-2021	304.500,00	358.050,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	D	27-12-2021	297.000,00	348.650,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	F	27-12-2021	305.000,00	358.050,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	H	27-12-2021	278.000,00	324.750,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	M	27-12-2021	278.000,00	323.650,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	P	27-12-2021	278.000,00	324.800,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	Q	27-12-2021	278.000,00	323.650,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	R	27-12-2021	304.500,00	358.000,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	S	27-12-2021	304.500,00	358.050,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edificio I		27-12-2021	132.000,00	155.000,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edificio I		27-12-2021	88.000,00	103.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edificio I		27-12-2021	95.000,00	100.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edificio III		27-12-2021	116.890,00	137.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edificio IV		27-12-2021	119.000,00	128.000,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edificio V		27-12-2021	130.000,00	152.000,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edificio V		27-12-2021	86.500,00	101.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edificio V		27-12-2021	86.500,00	101.500,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edificio II		27-12-2021	97.500,00	114.500,00
Albufeira-Olhos de Água		27-12-2021	836.000,00	983.500,00
Cartaxo R Cap Salgueiro Maia lote 13 - 2º Esq	L	27-12-2021	53.000,00	62.250,00

Imóvel	Fracção	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
R Antonio Ferreira da Costa Maia nº 45	A	27-12-2021	182.000,00	214.000,00
Marechal Saldanha 821 a 823	B	27-12-2021	365.000,00	424.500,00
Marechal Saldanha 821 a 823	I	27-12-2021	699.000,00	695.000,00
Moinho Velho	lote 5	27-12-2021	176.500,00	207.300,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AA	27-12-2021	164.900,00	193.950,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AB	27-12-2021	176.000,00	207.000,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AC	27-12-2021	213.500,00	250.850,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AG	27-12-2021	181.500,00	213.250,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AI	27-12-2021	163.000,00	191.600,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AM	27-12-2021	250.000,00	294.000,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AO	27-12-2021	165.900,00	195.100,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AP	27-12-2021	177.100,00	208.300,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AS	27-12-2021	126.250,00	148.400,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AV	27-12-2021	175.350,00	206.150,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AX	27-12-2021	163.500,00	192.350,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	BB	27-12-2021	252.200,00	296.600,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	BC	27-12-2021	154.000,00	181.150,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	BD	27-12-2021	167.000,00	196.450,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	BR	27-12-2021	178.400,00	209.800,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	M	27-12-2021	174.900,00	205.700,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	N	27-12-2021	212.350,00	249.600,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	O	27-12-2021	123.900,00	145.650,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	Q	27-12-2021	227.000,00	266.850,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	S	27-12-2021	173.100,00	203.550,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	T	27-12-2021	162.200,00	190.750,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	D	27-12-2021	163.500,00	172.850,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	E	27-12-2021	137.000,00	150.450,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	G	27-12-2021	183.100,00	184.700,00

h-

 h

P

 S

 h-

 @

 J

 h

Imóvel	Fracção	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de P	BO	27-12-2021	171.300,00	201.500,00
Beco das Cortinhas, nº 10, Pena-Portunhos		27-12-2021	64.000,00	75.200,00
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	1º F	27-12-2021	98.800,00	102.500,00
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	R/C - C	27-12-2021	97.900,00	103.500,00
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão	R/C - D	27-12-2021	67.200,00	79.000,00
Praça 5 de Outubro, 3 - Paço de Arcos	Prédio 2 andares	27-12-2021	339.570,00	399.500,00
Estrada nº 348 - Paleão - Soure	2º Esqº	27-12-2021	77.400,00	88.400,00
Rua Manuel Marques, 16 - Lisboa	10º C	27-12-2021	317.900,00	374.000,00
Rua de S Pedro, nº 60 - Alcacer do Sal	2º G	27-12-2021	100.300,00	118.000,00
Av General Norton de Matos, 4 - Miraflores	9º Dtº	27-12-2021	435.700,00	512.500,00
Rua das Almoinhas, Lt 13 - Porto de Mós	1º andar - E	27-12-2021	55.700,00	65.500,00
Moinho Velho	lote 3	28-12-2021	251.000,00	205.000,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de P	CV	29-12-2021	187.000,00	155.500,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	BE	10-02-2022	225.800,00	225.800,00
Urbanização Dunamar - Altura	Urbanização Dunamar	23-02-2022	200.600,00	184.500,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AH	24-02-2022	180.000,00	203.800,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	L 3º Dto., "A033/02"	25-02-2022	190.000,00	210.400,00
Caldas da Rainha	AN - 1º	04-03-2022	72.000,00	63.500,00
Jardins de São Lourenço	CD	04-03-2022	1.195.965,00	1.138.900,00

Imóvel	Fracção	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Caldas da Rainha	AM - 1º	07-03-2022	104.350,00	90.400,00
Jardins de São Lourenço	U	07-03-2022	1.000.000,00	957.350,00
Marechal Saldanha 821 a 823	A	07-03-2022	820.000,00	720.500,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	2º Andar Esq.	08-03-2022	80.700,00	71.000,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	4º Andar Esq.	08-03-2022	86.000,00	75.500,00
Estrada de Santa Rita, Elvas	5º Andar Fte.	08-03-2022	98.000,00	100.000,00
Rua Alão de Morais, 356 e 368, São João da Madeira	5º Andar Face Norte	08-03-2022	112.200,00	97.500,00
Rua Alão de Morais, 356 e 368, São João da Madeira	5º Andar Face Sul	08-03-2022	91.100,00	78.000,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	E - 1º E	08-03-2022	320.000,00	294.900,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	I	08-03-2022	292.000,00	259.850,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	M	08-03-2022	279.600,00	243.150,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BH	08-03-2022	373.000,00	344.400,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BL	08-03-2022	249.000,00	292.750,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BO	08-03-2022	305.000,00	274.350,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	CL	08-03-2022	16.000,00	16.850,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BF	08-03-2022	339.500,00	310.950,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	CB	08-03-2022	170.000,00	158.150,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BN	08-03-2022	135.000,00	158.650,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	AQ	08-03-2022	288.400,00	339.250,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	AX	08-03-2022	300.000,00	270.500,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BR	08-03-2022	170.000,00	158.050,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	S 6º Esq., "A061/39"	08-03-2022	161.000,00	140.650,00

h-

 @

 h

Imóvel	Fracção	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	AF 9º Dto., "A093/55	08-03-2022	237.000,00	207.800,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	8º Ctº	08-03-2022	198.000,00	173.500,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	4º Esqº	08-03-2022	215.000,00	188.350,00
R General José Carlos Chelmicki, nº1 - Tavira	R/C Fte "C"	08-03-2022	108.000,00	109.000,00
Urb. Valverde, Lote 8 - Benavente	Lote 8	08-03-2022	50.000,00	58.750,00
Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis	Art. 209	08-03-2022	25.400,00	20.300,00
Rua Zeferino Costa, nºs 307 e 329 1º Dto. - Santa Marinha		08-03-2022	140.000,00	129.000,00
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19A - Portimão	J	08-03-2022	67.500,00	79.100,00
R Cabo Bojador - Edif Santo Amaro Lt 1 Santo Amaro	Lagos	08-03-2022	91.000,00	79.500,00
Bairro Residencial - Reguengos		08-03-2022	76.500,00	76.500,00
Ançã	Ançã	08-03-2022	66.500,00	78.150,00
Caldas da Rainha	AA - 1º	08-03-2022	78.000,00	68.600,00
Caldas da Rainha	AI - 2º	08-03-2022	108.155,00	94.000,00
Trofa	Trofa G	08-03-2022	33.000,00	34.500,00
Trofa	I	08-03-2022	26.000,00	24.000,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	E	08-03-2022	310.000,00	323.600,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	J	08-03-2022	348.500,00	356.800,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	K	08-03-2022	305.000,00	358.100,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	L	08-03-2022	328.600,00	323.300,00
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21	O	08-03-2022	330.000,00	350.450,00
Rua Dr. José da Cunha , Lote 18	Apart. - Fr C	08-03-2022	335.400,00	394.550,00
Rua Dr. José da Cunha , Lote 18	Apart. Fr. H	08-03-2022	338.500,00	326.500,00
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	Lote 19	08-03-2022	374.070,00	383.500,00
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20	Lote 20	08-03-2022	290.000,00	329.500,00
apartamento Cartaxo	2º Dto.	08-03-2022	74.000,00	69.650,00
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V	L	08-03-2022	134.000,00	145.000,00

Imóvel	Fracção	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Setubal-Quinta da Amizade	D	08-03-2022	138.000,00	126.000,00
Setúbal R Camilo Castelo Branco 167 - 5º Esq	F	08-03-2022	158.000,00	144.500,00
Marechal Saldanha 821 a 823	E	08-03-2022	740.000,00	647.500,00
Moinho Velho	lote 2	08-03-2022	175.000,00	205.600,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AN	08-03-2022	155.000,00	181.450,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AQ	08-03-2022	217.000,00	252.800,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	AU	08-03-2022	188.000,00	213.850,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	R	08-03-2022	184.000,00	210.550,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	U	08-03-2022	248.500,00	292.200,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	X	08-03-2022	250.000,00	291.100,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	Z	08-03-2022	160.000,00	177.950,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de P	AL	08-03-2022	120.300,00	141.500,00
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de P	B	08-03-2022	256.250,00	188.000,00
Rua das Pedreiras, 8 - Stª Maria de Belem	1º Dtº	08-03-2022	135.000,00	150.050,00
Rua das Pedreiras, 8 - Stª Maria de Belem	1º Esqº	08-03-2022	128.300,00	150.850,00
Rua das Almoinhas, Lt 13 - Porto de Mós	1º- B	08-03-2022	58.000,00	62.000,00
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	U 6º Dto., "A063/49"	09-03-2022	231.000,00	202.000,00
Tocha- R dos Pescadores N Sra da Tocha 21	F	18-03-2022	64.000,00	62.200,00
R António Sérgio, nº 50 - Caldas da Rainha	4º Esqº	29-03-2022	87.500,00	86.950,00
R António Sérgio, nº 50 - Caldas da Rainha	5º Recuado Esqº	29-03-2022	55.500,00	54.250,00
Macinhata do Vouga- Agueda		01-04-2022	65.000,00	64.500,00
Rua de Santo António, nºs 14 14A - Nossa Senhora d	Casa	18-04-2022	55.000,00	52.000,00
Rua de S Sebastião, 3 A- Cartaxo	R/C Dtº	19-04-2022	90.000,00	82.150,00




Imóvel	Fracção	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Cantanhede - Largo Cidade do Funchal 13	A	09-05-2022	90.000,00	90.000,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	CM	19-05-2022	9.150,00	9.150,00
Jardins de São Lourenço	CB	19-05-2022	1.303.850,00	1.303.850,00
Jardins de São Lourenço	Y	19-05-2022	1.814.900,00	1.814.900,00
Rio Mau-Vila do COnde	A	19-05-2022	1.899.000,00	1.899.000,00
Rio Mau-Vila do COnde	T	19-05-2022	163.900,00	163.900,00
Carregado - R Cap Ten Oliveira e Carmo 33 C	1	24-05-2022	108.000,00	98.500,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	C	26-05-2022	287.000,00	260.300,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	F	26-05-2022	278.000,00	244.450,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	T	26-05-2022	300.000,00	271.550,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	AC	26-05-2022	300.000,00	271.050,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	AP	26-05-2022	354.000,00	327.150,00
Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis	Art. 201	26-05-2022	13.000,00	13.750,00
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfica do Ribatejo		26-05-2022	117.000,00	137.250,00
Portomar - Mira		26-05-2022	81.000,00	87.550,00
Rua da Liberdade nº 5 - 1º Esq	1º Esq	30-05-2022	82.500,00	82.500,00
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BZ	02-06-2022	310.000,00	285.700,00
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio	B	22-11-2022	165.000,00	139.950,00

h.

 @

 A

 h

Nestes termos, no último dia de valorização, 29 de novembro de 2022, o Fundo não tinha qualquer ativo em carteira, apenas disponibilidades do montante global de € 1.490.713,05 (um milhão quatrocentos e noventa mil setecentos e treze euros e cinco cêntimos).

3. A DISCRIMINAÇÃO DOS REEMBOLSOS PARCIAIS EFETUADOS NO PERÍODO DE LIQUIDAÇÃO

Considerando que durante o período de liquidação, o liquidatário do «Fundo» pode proceder a reembolsos parciais, mediante reduções parciais de capital, os quais são possíveis à medida que forem sendo concretizadas as vendas dos imóveis, desde que fique salvaguardada a liquidez do Fundo para assegurar o pagamento de todos os encargos a este imputáveis, nos termos do nº 5 do artº 43 do RGOIC, foram realizados os seguintes reembolsos parciais por conta do produto final da liquidação:

a) Primeiro Reembolso aos Participantes

Conforme deliberação favorável da Assembleia de Participantes, realizada no dia 28 de dezembro de 2021, a Sociedade Gestora, na qualidade de liquidatário, procedeu ao reembolso parcial do produto da liquidação, mediante redução de capital do «Fundo», nos termos do número 5 do artigo 43º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, tendo a liquidação financeira ocorrido no dia 30 de dezembro de 2021.

A redução de capital foi efetuada mediante a extinção de 182.682 (cento e oitenta e duas mil, seiscentas e oitenta e duas) unidades de participação, no valor de € 87,5837 cada, ascendendo assim o montante da redução a € 15.999.965,48 (quinze milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e cinco euros e quarenta e oito cêntimos), passando o capital do Fundo a ter o valor de € 26.049.716,52 (vinte e seis milhões quarenta e nove mil setecentos e dezasseis e cinquenta e dois cêntimos), representado por 297.414 (duzentas e noventa e sete mil quatrocentos e catorze) unidades de participação.

b) Segundo Reembolso aos Participantes

Em Assembleia de Participantes de 24 de março de 2022, foi deliberado por unanimidade o reembolso parcial de €22.273.300 (vinte e dois milhões duzentos e setenta e três mil e trezentos euros) aos Participantes do Fundo, por conta do produto final da liquidação, mediante a redução do valor das unidades de participação (sem extinção de Unidades de Participação), tendo sido o pagamento do valor total do reembolso efetuado em numerário, em dois momentos distintos: i) €17.000.000 (dezassete milhões de euros) em 25 de março de 2022, e ii) €5.273.300 (cinco milhões duzentos e setenta e três mil e trezentos euros) em 29 de março de 2022.

c) Terceiro Reembolso aos Participantes

Em Assembleia de Participantes de 6 de junho de 2022, foi deliberado por unanimidade o reembolso parcial de Euros 2.000.000,00 (dois milhões de euros) aos Participantes do Fundo, por conta do produto final da liquidação, mediante a redução do valor das unidades de participação (sem extinção de Unidades de Participação), tendo sido o pagamento do valor total do reembolso efetuado em numerário no dia 8 de junho de 2022.

4. DECLARAÇÃO DO LIQUIDATÁRIO NO SENTIDO DE QUE FORAM ACAUTELADOS TODOS OS DIREITOS DOS PARTICIPANTES DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

Na presente data foi divulgado o valor final de liquidação por unidade de participação do Fundo à data de 29 de novembro de 2022, o qual corresponde a € 5,0122.

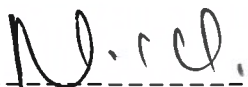
Mais se informa que, para efeitos do disposto do número 4 do artigo 43º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro (na sua atual redação), o pagamento do produto final da liquidação do Fundo aos Participantes ocorreu dentro do prazo estabelecido, a 30 de novembro de 2022, tendo sido salvaguardados todos os direitos.

Foram preparadas as contas da liquidação, as quais incluem: i) o Balanço; ii) a demonstração de resultados, iii) a demonstração dos fluxos de caixa; iv) o presente relatório de liquidação e v) o relatório do Auditor e serão remetidas na presente data à CMVM nos termos do nº 6 do artigo 43º do RGOIC.

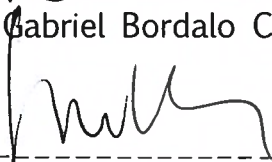
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar o seu reconhecimento por toda a colaboração, apoio e empenho prestado, aos Auditores do Fundo — Baker Tilly, PG & Associados representados pelo Dr. Paulo André e ao Banco Depositário - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo.

Lisboa, 7 de dezembro 2022

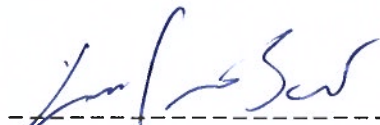
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.:



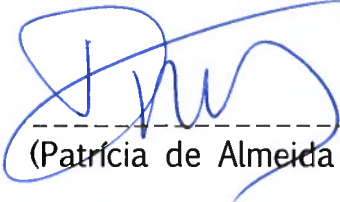
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



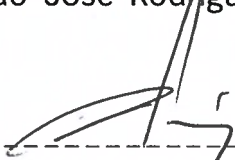
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Balanço

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

2
P

W
A
L



Addressa Arrendamento - Fundo Investimento Imobiliário Fechado

(Valores em euros)

Data: 29-11-2022

BALANÇO

		ATIVO			CAPITAL E PASSIVO					
Código	Designação	Notas	Bruto	29-11-2022 Mv/AF	31-12-2021 Líquido	Código	Designação	Notas	29-11-2022	31-12-2021
				mv/ad	Líquido					Períodos
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS									
31	Terenos		-	-	235.000	61	Unidades de Participação	2	29.741.400	29.741.400
32	Construções		-	-	23.769.050	62	Vanações Patrimoniais	2	(14.014.463)	10.258.838
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		-	-	24.004.050	64	Resultados Transiados	2	(13.947.129)	(11.303.147)
						66	Resultados Líquidos do Período	2	(289.095)	(2.643.983)
							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		1.490.713	26.053.108
	CONTAS DE TERCEIROS									
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 11	-	-	131.992	47	Ajustamentos e PROVISÕES			
413+...+419	Outras contas de devedores	8 e 11	-	-	22.345	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	8 e 11	-	138.550
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		-	-	154.337		PROVISÕES ACUMULADAS	11	-	94.650
							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		-	233.200
	DISPONIBILIDADES									
12	Depósitos à ordem		1.490.713		1.490.713	423	CONTAS DE TERCEIROS			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-	-	3.573.136	424+...+429	Comissões e Outros Encargos a Pagar		-	1.160
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		1.490.713		5.073.136	44	Outras Contas de Credores		-	218.343
							Adiantamentos por Venda de Imóveis		-	2.727.164
							TOTAL DOS VALORES A PAGAR		-	2.946.667
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
51	Acréscimo de Proventos		-	-	30.472	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		-	122.802
52	Despesas com Custo Diferido		-	-	77.617	56	Acréscimos de Custos		-	37.452
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	53.617		Receitas com Provento Diferido		-	160.254
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		-	-	161.706		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		-	160.254
							TOTAL DO PASSIVO		-	3.340.121
	TOTAL DO ATIVO		1.490.713		29.393.229		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		1.490.713	29.393.229

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

Lisboa, 7 de dezembro de 2022

O Contabilista Certificado


Vanda Saraiva
(CC 26398)

Pedro Gabriel F. B. Coelho

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vazconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

@
Ail

Demonstração dos Resultados

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado





Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

h. l
h.
P
A



Addressa Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 29-11-2022

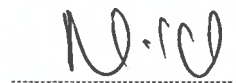
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 29-11-2022	Período 31-12-2021
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	24.273.300	23.499.920
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(24.273.300)	(23.499.920)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	21.451.827	25.116.110
Rendimento de ativos imobiliários	135.631	786.876
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	2.727.164
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	-
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	-	4.898
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	795.474	1.746.872
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	20.791.984	26.878.380
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	-	1.133
Outros recebimentos correntes	1.197	-
Pagamentos		
Comissão de gestão	38.886	156.586
Comissão de depósito	20.773	54.000
Impostos e Taxas	41.500	100.874
Outros pagamentos correntes	20.561	27.746
Fluxos das operações de gestão corrente	(120.523)	(338.073)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Recebimentos		
Ganhos extraordinários	19.797	2.732
Pagamentos		
Perdas extraordinárias	381	81.313
Fluxos das operações eventuais	19.416	(78.581)
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(3.582.423)	2.961.806
Disponibilidades no início do período.....(B)	5.073.136	2.111.330
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	1.490.713	5.073.136

Lisboa, 7 de dezembro de 2022

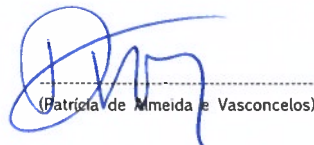
O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

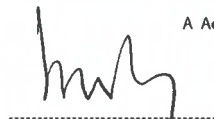


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A Administração



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Luís Ferrião M. Torres/Souto)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Handwritten notes in blue ink, including a circled 'A' and a signature.

Anexo às Demonstrações Financeiras Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado



ADREZZA ARRENDAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 29 DE NOVEMBRO DE 2022

(Valores expressos em euros)

h -



Introdução

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



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

Constituição e atividade do fundo

O Fundo Addressa Arrendamento (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário fechado, gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14, em Lisboa).

A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 23 de julho de 2009.

O Fundo iniciou a sua atividade em 23 de outubro de 2009, tendo uma duração de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, tendo permitida a sua prorrogação, mediante deliberação da Assembleia de Participantes nesse sentido.

Em 22 de abril de 2019 foi deliberado pelos participantes do Fundo a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de seis anos, com termo em 23 de outubro de 2025.

O Fundo constituiu-se inicialmente como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, com a denominação CA Arrendamento Habitacional – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento Habitacional, de subscrição particular, destinado unicamente a investidores profissionais, encontrando-se atualmente sujeito ao regime da subscrição particular.



Em 4 de Fevereiro de 2020 alterou a denominação para ADDREZZA ARRENDAMENTO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional.

Em 31 de Dezembro de 2020 verificou-se a conversão do Fundo de Investimento Imobiliário Para Arrendamento Habitacional em Fundo de Investimento Imobiliário comum, sujeito na íntegra ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, decorrente do término do regime jurídico especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional («RFIIAH»), previsto na Secção II do Capítulo X da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, tal como sucessivamente alterada («Orçamento de Estado 2009»), com consequente necessidade de eliminar da denominação do Fundo a expressão «Para Arrendamento Habitacional», passando a denominação do mesmo para ADDREZZA ARRENDAMENTO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

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

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 29 de novembro de 2021, foi decidida a dissolução do Fundo nos termos do disposto no artigo 42.º, n.º 1, alínea c) do RGOIC e no Capítulo V, alínea h), do presente Regulamento de Gestão.

A 29 de novembro de 2022, reunidas as condições necessárias ao encerramento da liquidação, foi apurado, com o parecer favorável do auditor, o valor final da liquidação por unidade de participação de 5,0122 euros.

A Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo assume as funções de Banco Depositário e também comercializador das unidades de participação do Fundo.

Apresentação das contas e resumo dos principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Apresentação das contas

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

O Regime dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro e no Regulamento 2/2015 da CMVM, determina novas regras para a valorização dos imóveis em carteira.

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

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

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

d) Unidades de Participação

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

Por se tratar de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, só podem ser realizadas novas subscrições em aumentos de capital.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor do ativo total do fundo, sendo respetivamente de 0,30% e 0,10%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do fundo.

As comissões de gestão e depositário são liquidadas mensal e trimestralmente, respetivamente, e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de Operações Correntes da Demonstração de Resultados.

f) Imposto sobre o rendimento

Com o término do regime especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, verificou-se a conversão do Fundo em Fundo de

h.
h.
h.
h.
h.

Investimento Imobiliário comum, sujeito na íntegra ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

Os organismos de investimento coletivo (“OIC”), neste caso particular os OIC Imobiliários, desde 1 de julho de 2015, são tributados à taxa geral de IRC (21%) sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As 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.

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

Para os titulares das unidades de participação, esta alteração visa tributar “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 em fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

g) Imposto do selo

Com a alteração fiscal introduzida a 1 de julho de 2015, para os OIC Imobiliários, é adicionada uma rubrica de imposto do selo calculada sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125% 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).

B.

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	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	29.741.400	-	-	-	-	29.741.400
Diferença em subscrições. e resgates	10.258.838	-	-	(24.273.300)	-	(14.014.462)
Resultados acumulados	(11.303.147)	-	-	(2.643.983)	-	(13.947.130)
Resultados do período	(2.643.983)	-	-	2.643.983	(289.095)	(289.095)
SOMA	26.053.108	-	-	-	(289.095)	1.490.713
Nº de unidades de participação	297.414	-	-			297.414
Valor da unidade de participação	87,5988	-	-			5,0122

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a circled '2' and various scribbles.

Durante o exercício, em março e junho, foram realizados dois reembolsos de capital por conta do produto de liquidação, por redução do valor das unidades de participação, sem extinção das unidades de participação, no total de 24.273.300 euros.

Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCF

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

A 29 de novembro de 2022 a liquidez do fundo era a que abaixo se descreve:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	3.573.136			1.490.713
Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.500.000	-	(1.500.000)	-
Total	5.073.136	-	(1.500.000)	1.490.713

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica Devedores por rendas vencidas e outras contas de devedores apresentava um saldo de 154.337 euros, referente a rendas e outros valores em atraso, que se encontrava parcialmente provisionado no



montante total de 138.550 euros, de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver Nota 11).

No âmbito da liquidação do fundo, as dívidas cuja recuperação está dependente do desfecho dos processos em contencioso, foram desreconhecidas do Balanço e os respetivos ajustamentos revertidos ao abrigo do contrato de depósito assinado entre os participantes (atuais e anteriores) e a sociedade gestora (ver Nota 11).

Nota 9 – Valores Comparativos

Tendo presente que o Fundo se encontrava em liquidação, os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras não são comparáveis com o período homólogo.

Nota 11 – Ajustamentos de Dívidas a Receber e Provisões

Em 29 de novembro de 2022, os ajustamentos de dívidas a receber e provisões são as que abaixo se descrevem:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	138.550	24.623	163.173	-
482- Provisões para encargos	94.650	761.934	856.584	-
Total	233.200	786.557	1.019.757	-

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos para crédito vencido dizia respeito a provisões para rendas vencidas e não pagas (ver Nota 8).

No que diz respeito à rubrica de provisões para encargos, o saldo apresentado incluía (i) o montante de 66.150 euros resultante da probabilidade de encargos a decorrer com um processo em contencioso e (ii) o valor de 761.934 euros, resultante do reconhecimento de valores a pagar referentes a IMT/IS cujas guias para pagamento já foram solicitadas aos serviços da autoridade tributária e que à data ainda não foram emitidas.

Para efeitos de liquidação do fundo, de forma a poder desreconhecer estas responsabilidades das contas do fundo e salvaguardar os atuais participantes e, se necessário, a Square Asset Management enquanto sociedade gestora e liquidatária do Fundo, relativamente às contingências fiscais e judiciais acima identificadas, foi celebrado um contrato de depósito, entre as sociedades participantes, os anteriores participantes (estes processos são anteriores à venda das ups e devidamente contemplados no contrato de compra e venda de unidades de participação) e a Square Asset Management. Neste acordo é definida a abertura de uma conta de depósito destinada a suportar os custos com estes processos ou em resultado de quaisquer outros processos, administrativos ou judiciais, que possam, entretanto,

iniciar-se, independentemente da natureza destes processos, os quais podem incluir, capital, juros, eventuais coimas, custas judiciais e outros custos, tais como honorários com advogados e custos incorridos com a prestação de garantias.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2022 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.3.

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas Por e Para com Terceiros

As responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	18.354.690	-
Contratos de opções sobre imóveis	-	-
Valores recebidos em garantia	94.695	-
Total	18.449.385	-

Em 31 de dezembro de 2021, existiam 82 imóveis objeto de operações a prazo de venda, que foram escriturados no decorrer do presente exercício.

Os valores recebidos em garantia foram entregues ao Fundo, na sua maioria, como garantia prestada no contrato de arrendamento. À medida que os contratos de arrendamento foram sendo resolvidos, as garantias em questão foram sendo extintas.

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

14.1 Comissões

Durante o presente exercício, o Fundo suportou encargos com comissões conforme o quadro abaixo:

Descrição	29-nov-22	31-dez-21
<i>Em ativos Imobiliários</i>		
Comissão de intermediação - Venda	203.398	777.049

Descrição	29-nov-22	31-dez-21
<i>Em ativos Imobiliários</i>		
Comissão de gestão	26.892	154.612
Comissão de depósito	8.965	51.537
Taxa de supervisão	3.150	15.217
	<i>39.007</i>	<i>221.366</i>
Total	242.405	998.415

A variação negativa das comissões de gestão e depositário e da própria taxa de supervisão, é uma consequência da redução do valor patrimonial do fundo, por via das reduções de capital ocorridas.

14.2 Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários

Descrição	29-nov-22	31-dez-21
Ativos imobiliários	3.463.243	3.272.237
Total	3.463.243	3.272.237

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias realizadas com alienações de imóveis no montante total de 3.463.243 euros (31 de dezembro de 2021: 2.980.714 euros).

Em 31 de dezembro de 2021, esta rubrica incluía ainda as menos valias potenciais, no total de 291.523 euros resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da nota introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.3 Impostos

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

Descrição	29-nov-22	31-dez-21
Impostos indiretos		
Imposto Selo	6.282	39.597
Outros impostos		
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	3.430	4.265
Imposto Municipal sobre os imóveis (IMI)	13.837	103.349
	<i>17.267</i>	<i>107.614</i>
Total	23.549	147.211

A variação significativa das rubricas de impostos é um reflexo da redução dos imóveis em carteira e consequentemente do valor patrimonial do fundo, no âmbito do processo de liquidação do fundo.



14.4 Fornecimentos e Serviços Externos

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

Descrição	29-nov-22	31-dez-21
Despesas com registo imóveis	50.294	59.647
Avaliações de ativos imobiliários	45.137	344.590
Despesas de conservação e reparação imóveis	42.017	343.260
Despesas de condomínio	32.498	178.782
Seguros	10.263	47.106
Certificações Energéticas	8.872	16.839
Auditoria	5.486	3.321
Outros fornecimentos e serviços externos	5.597	130.371
Total	200.164	1.123.916



O processo de dissolução do fundo e, mais concretamente, a consequente venda dos imóveis em carteira, originaram variações transversais às várias componentes da rubrica em análise.

14.5 Proveitos e Ganhos Correntes

Descrição	29-nov-22	31-dez-21
Juros e proveitos equiparados	-	849
Ganhos em ativos imobiliários	2.677.083	2.770.567
Reversões de ajustamentos e de provisões	1.019.757	115.270
Rendimentos de ativos imobiliários	140.751	761.549
Outros proveitos e ganhos correntes	11.666	6.982
Total	3.849.257	3.655.217

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 12.440 euros (31 de dezembro de 2021: 497.989 euros);
- (ii) às valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 2.664.643 euros (31 de dezembro de 2021: 2.272.578 euros).

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete a reversão das provisões para crédito vencido e para outros encargos (ver Notas 8 e 11).



F.

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2022 no montante total de 140.751 euros (31 de dezembro de 2021: 761.549 euros).

14.6 Ganhos e Perdas Eventuais

Descrição	29-nov-22	31-dez-21
Proveitos e ganhos eventuais	3.526.828	2.100.945
Custos e perdas eventuais	(2.948.934)	(2.767.982)
Total	577.894	(667.037)

Os ganhos e perdas eventuais respeitam, na sua maioria, à anulação de menos e de mais valias potenciais, respetivamente, registadas em anos anteriores e associadas a imóveis alienados no exercício, nos montantes de 3.391.591 euros e 2.430.491 euros, respetivamente (31 de dezembro de 2021: 2.082.432 euros e 2.650.000 euros).

P

L

P

A

L



Nota 15 - Acontecimentos Subsequentes

Em conformidade com o disposto no nº4 do artigo 43º da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, o pagamento do produto da liquidação do Fundo ao participante foi realizado no passado dia 30 de novembro de 2022.

Após o pagamento ao participante, o Fundo ficou com disponibilidades de tesouraria de 80 euros, relativa a uma transferência de um inquilino. Mais informamos que à data da elaboração do presente relatório e contas estes valores estavam integralmente regularizados.

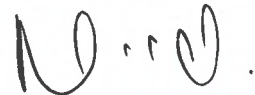
Lisboa, 7 de dezembro de 2022

O Contabilista Certificado




Vanda Saraiva
(CC 26398)

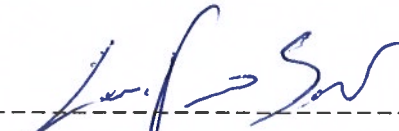
A Administração



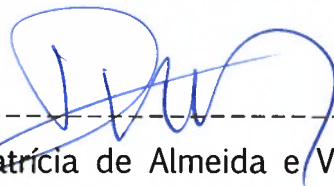
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



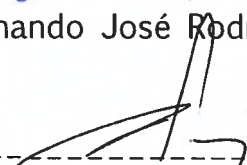
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

h-
P
g

Relatório de Auditoria

Addressa Arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado



RELATÓRIO DE AUDITORIA

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do ADDREZZA Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo”), gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 29 de novembro de 2022 (que evidencia um ativo total de 1.490.713 Euros e um total de capital do Fundo de 1.490.713 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 289.095 Euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 29 de novembro de 2022, as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas e o relatório de liquidação. As demonstrações financeiras foram preparadas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, com base nas disposições aplicáveis a organismos de investimento coletivo em liquidação.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do ADDREZZA Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, em 29 de novembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 29 de novembro de 2022, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, adaptados tendo em atenção a não aplicação do pressuposto da continuidade.

Bases para a opinião

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

Outras matérias

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para efeitos comparativos, foram por nós examinadas e o nosso Relatório de Auditoria, datado de 19 de abril de 2022, continha uma ênfase que deixou de ser aplicável.

Responsabilidades do Órgão de Gestão da Entidade Gestora e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário; a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e, a avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades. O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras de liquidação

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno; (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo; (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Liquidação, elaborado dos termos definidos nas alíneas a) a c) do n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, com os restantes documentos de prestação de contas.

Relato sobre o relatório de liquidação

Em nossa opinião, o relatório de liquidação foi preparado de acordo com o n.º 3 do artigo 47.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC"), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro e demais requisitos legais e regulamentares aplicáveis e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras de liquidação auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Parecer sobre o valor final de liquidação da unidade de participação

Nos termos do n.º 1 do artigo 47.º do RGOIC, damos parecer favorável ao valor final de liquidação, por unidade de participação de 5,0122 Euros, apurado com referência a 29 de novembro de 2022.

Lisboa, 7 de dezembro de 2022



BAKER TILLY, PS & ASSOCIADOS, SROC, Lda.

Representada por Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André, ROC n.º 979

Registado na CMVM com o n.º 20160596



Asset Management

