



Asset Management

Relatório & Contas

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 1625

20
23

Índice

Relatório de Gestão	3
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Mercado de fundos de investimento europeu.....	12
3. Enquadramento do mercado de fundos de investimento imobiliário.....	13
4. Caracterização do Fundo Property Core	15
5. Atividade do Fundo em 2023.....	17
6. Perspetivas para 2024.....	20
Demonstrações financeiras	22
Balanço.....	23
Demonstração dos Resultados.....	25
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	27
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023	29
Anexo ao Relatório de Gestão - Sustentabilidade	44
Relatório de Auditoria	54

l-
PL
A.
S
D





SQUARE

Asset Management

Relatório de Gestão

W
A
L
G
A
P



W
S
h
C
A
D

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

RELATÓRIO E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2023

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, do Fundo Property Core Real Estate Fund - Fundo De Investimento Imobiliário Aberto (doravante designado Property Core), relativo ao exercício de 2023.





1. Enquadramento Macroeconómico

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- 1 de janeiro – Lula da Silva é eleito o 39º Presidente do Brasil.
- 2 de janeiro – A Procuradoria-Geral da República abre um inquérito ao caso da TAP. A indemnização a Alexandra Reis ditou várias demissões no Governo.
- 4 de fevereiro – A Força Aérea dos Estados Unidos derruba o balão espião chinês que sobrevoava o país.
- 6 de fevereiro – Um sismo de magnitude 7,8 na escala aberta de Richter, atinge o sul da Turquia, e faz perto de 36 mil mortos.
- 27 de fevereiro – O Governo britânico e a União Europeia (UE) chegam a um acordo para pôr fim às divergências sobre o estatuto comercial pós-Brexit.
- 6 de março – O Governo exonera o presidente do Conselho de Administração e a presidente executiva da TAP, Manuel Beja e Christine Ourmières-Widener, na sequência do relatório da IGF.
- 17 de março – O Tribunal Penal Internacional emite um mandado de captura contra Vladimir Putin, por crimes de guerra.
- 4 de abril – A Finlândia torna-se o 31.º Estado-membro da NATO.
- 5 de maio – A Organização Mundial da Saúde declara o fim da emergência global para a covid-19.
- 6 de maio – Carlos III é coroado como rei do Reino Unido.
- 23 de julho – O Partido Popular (PP) vence as eleições legislativas em Espanha, sem maioria absoluta.
- 2 de agosto – O Papa Francisco inicia visita a Portugal para participar na Jornada Mundial de Juventude.
- 8 de setembro – Um sismo de magnitude 7,0 na escala de Richter abala a região de Marraquexe.
- 22 de setembro – A Comissão Europeia aprova a revisão do Plano de Recuperação e Resiliência de Portugal (22,2 mil milhões de euros).
- 2 de outubro – O prémio Nobel da Medicina é atribuído a Katalin Karikó e a Drew Weissman por descobertas que permitiram as vacinas mRNA eficazes contra a covid-19.
- 7 de outubro – O grupo terrorista islâmico Hamas lança um ataque contra Israel. Em resposta ao ataque surpresa, Israel bombardeia instalações do Hamas na Faixa de Gaza.

- 7 de novembro – O primeiro-ministro, António Costa, pede a demissão ao Presidente da República, na sequência de uma investigação do Supremo Tribunal de Justiça aos projetos de lítio e hidrogénio.
- 5 de dezembro – A comissão técnica independente identifica Alcochete como a melhor solução para o novo aeroporto.
- 13 de dezembro – Os países reunidos na cimeira do clima aprovaram uma decisão que apela ao fim dos combustíveis fósseis, anunciou o presidente da COP28, no Dubai.



Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023

A economia portuguesa deverá crescer 2,1% em 2023 (6,8% em 2022), expandindo-se 1,2% em 2024. A taxa de inflação (IHPC) atingiu 5,3% em 2023 (8,1% em 2022), esperando-se uma redução gradual para 2,9% em 2024.

A diminuição da inflação evidência uma normalização da frequência de ajustamentos dos preços, após um período em que ocorreram várias subidas a um ritmo bastante elevado em 2022 e 2023.

A evolução mais recente da atividade económica, último trimestre de 2023, reflete a fraqueza da procura externa, bem como os efeitos negativos da inflação e dos elevados custos de financiamento dos principais agentes económicos. Com efeito, a subida das taxas de juro teve um forte impacto na economia, sobretudo no setor industrial. Os serviços evidenciaram maior resiliência a que podemos atribuir uma situação de quase pleno emprego.

Para 2024, antecipa-se que a aceleração da procura externa, a redução da inflação e o PRR possam beneficiar o crescimento, a par de uma redução gradual da política monetária restritiva.

Assim, a economia portuguesa deverá continuar a crescer a um ritmo superior à da área do euro, em 0,5 pp em média, entre 2024 e 2026. Este diferencial é explicado pelo comportamento mais positivo das exportações. O aumento da produtividade também deverá ser superior em Portugal, refletindo, entre outros fatores, o aumento da escolaridade média.

Os principais indicadores orçamentais de Portugal deverão manter uma evolução favorável nos próximos anos. Estima-se que o excedente em 2023 possa atingir 1,1% do PIB, e 0,1% em 2024. Esta redução é o resultado do abrandamento da atividade económica e de uma política orçamental mais expansionista.



As despesas em juros veem o seu peso aumentar em 0,2 pp no PIB em 2023 e 0,1 pp em 2024. Quanto ao rácio da dívida pública, prevê-se que atinja um valor de 100% do PIB no final de 2023, continuando a reduzir-se ao longos dos anos.

O consumo privado continuará a crescer em 2024, num contexto de ganhos do rendimento disponível real e de aumento da taxa de poupança. O rendimento disponível real das famílias, após um aumento de 0,9% em 2023, deverá acelerar em 2024 para 3,2%. As medidas do Orçamento do Estado para 2024, como a redução dos impostos sobre as famílias e o aumento das prestações sociais, terão um elevado peso no aumento do rendimento disponível.

Num atual contexto de incerteza e de elevadas taxas das aplicações financeiras, a taxa de poupança deverá aumentar em 2024, e manter-se acima dos valores pré-pandemia nos próximos anos.

O crescimento das exportações nos próximos anos deverá ser menor, devido à situação económica dos nossos principais parceiros comerciais. A componente de serviços deverá registar taxas de variação mais moderadas em 2024–26, após o crescimento elevado em 2023, que refletiu ainda a recuperação do turismo.

O mercado de trabalho continuará a apresentar uma situação favorável, esperando-se um aumento dos salários reais. Em 2023, o emprego permaneceu resiliente, embora com indicações de abrandamento por parte dos empresários devido às dificuldades de recrutamento.

As expetativas dos contratos de futuros apontam para que as taxas de curto prazo comecem a reduzir-se no próximo trimestre. Em média anual, a taxa EURIBOR a 3 meses deverá atingir 3,6% em 2024, reduzindo-se para 2,8% em 2025.

Uma perspetiva global para 2024

O crescimento da economia mundial deverá situar-se nos 3% em 2024-2025, impulsionada pelos mercados emergentes. Na área do euro, observamos uma estagnação da atividade que remota a 2022. Espera-se uma ligeira melhoria em 2024-2025, reflexo do maior dinamismo das exportações e da recuperação do investimento.

As pressões inflacionistas resultantes dos preços internacionais serão moderadas considerando uma previsível diminuição do preço do petróleo, associada a expetativas de um aumento da oferta por parte dos EUA, bem como de um abrandamento da procura. Os elevados stocks de gás na



W
Q
L
C
A
Z

Europa mitigam o risco de disrupções no fornecimento e, como tal, de oscilações bruscas nos preços.

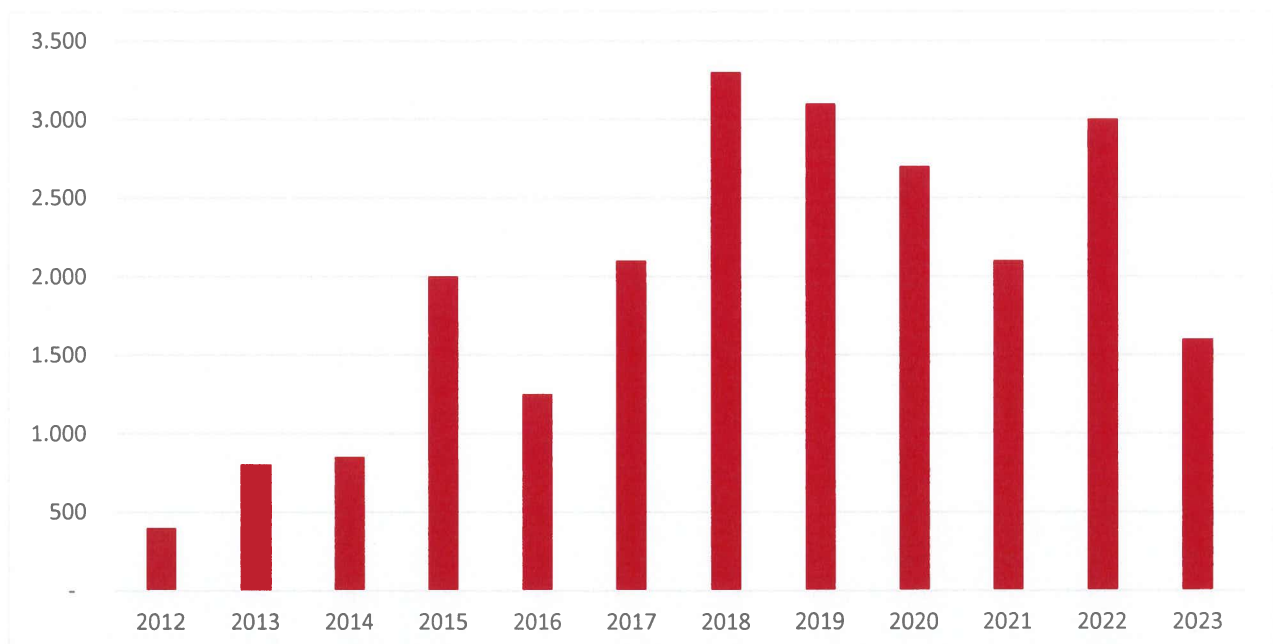
Fonte: Banco de Portugal, IGCP

Mercado Imobiliário em Portugal

Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2023 o volume de negócios tenha alcançado valores na ordem dos mil e seiscentos milhões de euros (-52% face a 2022);
- O setor hoteleiro destacou-se pela positiva, representando 40% do investimento total (605 milhões de euros). A transação de um portefólio com seis hotéis foi a maior do ano. Antevê-se novamente um forte investimento em hotéis em 2024, considerando o pipeline de transações já em curso e o dinamismo do setor como um todo.
- O setor de retalho foi o segundo melhor em 2023, representando 35% do volume de investimento (550 milhões de euros). A segunda maior transação do ano foi um portefólio de 150 supermercados, que ocorreu no primeiro semestre. As yields atrativas deste setor têm atraído um número crescente de investidores para diferentes subsectores de retalho, incluindo centros comerciais.
- Para 2024, as principais consultoras, esperam que o volume aumente 15%, atingindo valores entre os 1.600 milhões e os 1.800 milhões de euros.
- 76% do investimento foi realizado por investidores internacionais.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: Worx, CBRE. Valores em milhões de euros





Mercado de escritórios - Lisboa

O mercado de escritórios em Lisboa registou 40 transações e uma ocupação de 40.000 m² no 4º trimestre de 2023. O último trimestre foi o mais ativo do ano, apresentando um crescimento de 63% em relação ao ano anterior e 16% em relação ao trimestre anterior. A maior transação ocorreu no Corredor Ocidental e totalizou 6.000 m². No geral, 2023 encerrou com uma absorção de cerca de 112.000 m² (-60% em relação ao ano anterior).

Num total de 154 transações em 2023, as mudanças de localização foram o principal impulsionador (63% da absorção). Os setores "TMT's & Utilities" e "Farmacêutico e Saúde" foram os que apresentaram as maiores operações.

Apesar da diminuição na absorção ao longo de 2023, temos assistido a um aumento gradual na procura.

No último trimestre, a vacancy rate em Lisboa diminuiu 1,1 ponto percentual em relação ao trimestre anterior e aumentou 1,0 ponto percentual em relação a 2022, situando-se atualmente em 9,2%.

A prime rent atingiu os €28/ m² e a prime yield subiu para 5,25%.

Fonte: CBRE

Mercado de escritórios - Porto

O mercado de escritórios no Porto registou 15 transações e uma ocupação de cerca de 9.300 m² quadrados no 4º trimestre de 2023 (-40% em relação ao trimestre anterior e 30% em relação ao ano anterior). A maior transação ocorreu na zona CBD Baixa e totalizou mais de 2.000 metros quadrados. No geral, 2023 encerrou com uma absorção de 50.000 metros quadrados, representando uma diminuição de 15% em comparação com 2022.

Num total de 63 transações em 2023, as expansões e novas empresas foram os principais impulsionadores. Houve 12 transações com mais de 1.000 metros quadrados, e a maior transação do ano foi uma ocupação de quase 8.000 metros quadrados na zona CBD Boavista.

Os setores "Outros Serviços" e "TMT's e Utilities" foram os que apresentaram as maiores taxas de ocupação.

A prime rent atingiu os €19/ m² e a prime yield subiu para 6,75%.

Fonte: CBRE



Mercado industrial e logístico - Lisboa

Lisboa absorveu 85% da ocupação em Portugal no último trimestre - foram ocupados cerca de 18.300 m² de espaços logísticos, o que representa uma redução de 45% em relação ao terceiro trimestre de 2023 e 78% em comparação com o quarto trimestre de 2022. Em 2023, a ocupação em Lisboa atingiu 176.500 m², representando uma diminuição de 22% em relação ao ano anterior.

É importante destacar que a escassez de oferta continua a ser um problema para o mercado. Os ativos existentes não são suficientes para a procura, e a qualidade disponível também não responde às exigências de mercado.

Não houve edifícios concluídos no último trimestre de 2023 e apenas um em todo o ano - o VGP Park Loures, com 15.000 metros quadrados. Outros nove empreendimentos estão atualmente em construção, totalizando mais de 390.000 metros quadrados, com previsão de conclusão em 2024.

A falta de oferta agravou-se em 2023 e a prime rent em Lisboa é agora de 5,75€/m² na zona de Sintra-Cascais, e prevê-se que possam atingir os 6,00€/m²/mês em 2024.

A vacancy rate aumentou 1,7% no ano, situando-se agora em 2,7% (-13,1% trimestralmente). As prime yields subiram 75 pontos base no ano fixando-se em 5,75%.

Fonte: CBRE

Mercado industrial e logístico - Porto

No último trimestre do ano, o Porto registou uma ocupação logística de 3.250 m². No total do ano, a ocupação atingiu cerca de 77.000 m² (+21% face a 2022). O maior negócio do ano foi a ocupação de mais de 41.000 m² pelo supermercado ALDI na zona de Trofa-Santo Tirso.

Em 2023, apenas um edifício foi concluído no Porto - um armazém de 10.500 m² em Vilar e Mosteiró. Atualmente, estão sete projetos em construção e prevê-se que sejam concluídos em 2024, totalizando 220.500 m².

Tal como em Lisboa, a falta de oferta é uma limitação ao crescimento do mercado. Por outro lado, acresce uma maior prudência por parte dos investidores e dos ocupantes.

O valor do arrendamento aumentou €0,25/m²/mês em algumas localidades, e a prime rent atingiu os 5,00€/m² na zona da Maia, representando um aumento de 11% face a 2022. Para 2024 antevê-se a mesma tendência de crescimento.

Fonte: CBRE



Mercado de retalho

O investimento atingiu €200 milhões no quarto trimestre de 2023. Em 2023, foram investidos €550 milhões, um aumento de 82% face a 2022. Foi o segundo maior setor em termos de volume de investimento (35%).

Os indicadores de desempenho do setor foram melhores do que em 2022 e 2019, evidenciando sua resiliência e mostra disso é o interesse cada vez maior por parte dos investidores estrangeiros.

Foram inaugurados três parques em 2023 - o Lagos Retail Park (Lagos), Casal do Marco (Seixal) e Salinas Park (Alverca). Nas principais ruas comerciais, houve a abertura de 22 lojas em Lisboa e 11 no Porto no quarto trimestre nos principais eixos. Em 2023, houve um total de 161 aberturas de lojas em ambas as cidades.

As rendas prime estabilizaram nos €135/m²/mês no Chiado. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2024.

As prime yields dos shopping centres fixaram-se em 6,5% e no high street retail em 4,75%.

Fonte: CBRE

Mercado hoteleiro

O ano de 2023 foi o melhor de sempre para o setor do turismo, que arrecadou receitas de cerca de 25 mil milhões de euros.

Ao longo do ano foram vários os indicadores de procura turística a bater recordes. Em 2023 foram contabilizados mais de 30 milhões de hóspedes - um crescimento de cerca de 10% face a 2019, que tinha sido o melhor ano turístico até então, e 77 milhões de dormidas.

As receitas na ordem dos 25 mil milhões de euros representam um crescimento de 37% face a 2019 e de 18,5% face a 2022. Foi um crescimento transversal a todo o país e que se verificou ao longo de todo o ano.

Em termos de oferta hoteleira, em 2023 foram inauguradas mais de 50 unidades, sobretudo no segmento de 4 estrelas. Os concelhos de Lisboa e Porto concentram a maior parcela desta nova oferta.

Destacam-se o Moov Lisboa Oriente (2 estrelas) com 180 quartos, o Renaissance Porto Lapa Hotel (4 estrelas) com 160 quartos e o Masa Hotel Campo Grande (4 estrelas) com 150 quartos.



Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção mais de 100 novos projetos hoteleiros para os próximos 3 anos.

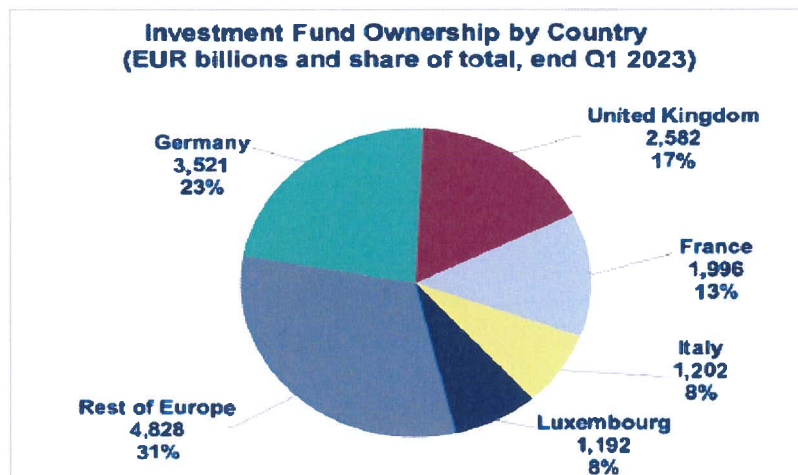
Para 2024, o mercado mantém a tônica positiva para este setor.

Fonte: CBRE, Cushman & Wakefield, Portugal.Gov.pt

v
S L
P
A

2. Mercado de fundos investimento europeu

Em termos europeus, os principais investidores por país, incorporando todas as classes de ativos (mobiliários, imobiliário, alternativos, etc) são os seguintes:



Fonte: EFAMA Quarterly Statistical Release (Second quarter of 2023)

No terceiro trimestre de 2023, os principais movimentos na indústria europeia por classes de ativos foram:

- Os Investidores continuaram a preferir fundos do mercado monetário em detrimento de fundos de ações e multiativos no último trimestre. Isso pode ser explicado pelo atual nível de taxas de juro e pela persistente volatilidade nos mercados de ações.
- É expectável que a antecipação de taxas de juro mais baixas, motive a procura por fundos com um perfil de risco mais agressivo.
- Os fundos de ações registaram saídas líquidas de 3 bilhões de euros, em comparação com 13 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos multiativos registaram saídas líquidas mais altas, totalizando 23 bilhões de euros, em comparação com 20 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos de obrigações desfrutaram de entradas líquidas de 20 bilhões de euros, abaixo dos 35 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os Fundos do Mercado Monetário, registaram entradas líquidas de 38 bilhões de euros, em comparação com 6 bilhões de euros no segundo trimestre.



- As vendas líquidas de ETFs atingiram 36 bilhões de euros, em comparação com 33 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos SFDR Artigo 9 apresentaram queda, mas permaneceram positivos, registrando entradas líquidas pelo décimo trimestre consecutivo.
- AIFs (Alternative Investment Funds) experimentaram entradas líquidas de 6 bilhões de euros, em comparação com 44 bilhões de euros no segundo trimestre.

Fonte: EFAMA

Handwritten notes in blue ink: a checkmark, a scribble, the number '18', and a signature.

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2023, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 14.473,8 milhões de euros, mais 1.581,0 milhões (12,3%) do que em novembro.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 13,6% para 13.445,3 milhões de euros. Nos FEII, o valor decresceu 2,5% para 829,4 milhões de euros e nos FUNGEPI recuou 2,5% para 199,1 milhões de euros.

Em 2023, o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+21,4% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47,0% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (66,2%).

Fonte: CMVM

Acontecimentos nacionais mais relevantes do último trimestre de 2023 na Gestão de Ativos

Gestão individual de ativos:

- O investimento no mercado português subiu 8,7% no trimestre (+52% face ao período homólogo), situando-se em 8.850 milhões de euros. A tendência foi positiva nos restantes mercados, com exceção da Holanda e de Espanha.
- O investimento em ações nacionais caiu 15% e em obrigações subiu 68,1% face ao trimestre anterior.

Gestão coletiva de ativos:

- O valor total da gestão coletiva de ativos cresceu 7,1% no trimestre e 10,4% face ao 4º trimestre de 2022.
- O número de fundos de investimento aumentou para 455 no quarto trimestre, mais 35 do que no trimestre anterior e mais 60 que no trimestre homólogo.



h -
F
L
D
C

Nos OICVM e FIA

- O montante investido em dívida pública nacional decresceu 0,1% no trimestre e 61,9% face ao período homólogo.
- O montante investido em ações nacionais aumentou em 13,0% no trimestre, tendo crescido 46,9% face ao período homólogo. Por seu lado, o investimento em ações estrangeiras cresceu 4,2% no trimestre e 12,4% face ao período homólogo.
- A Alemanha foi o principal mercado de destino dos investimentos (22,2%), com um decréscimo de 0,9% no trimestre e um crescimento de 5,5% face ao período homólogo. O investimento em França (12,2%) subiu 15,8% no trimestre e 44,5% face ao período homólogo. O investimento em Portugal representou 4,0% do total.

Fonte: CMVM

Evolução do Volume sob Gestão dos FII (abertos e fechados) e dos FEII

Tal como em 2021 e 2022, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2023, com 1.777 milhões de euros (2022: 1.449 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2023 ascendia a 12,4% (2022: 12,3%).

Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2023

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,4%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	8,4%
GEF – SGOIC, SA	6,8%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	6,2%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	5,5%

Fonte: CMVM

Em termos de rendibilidades, o mercado voltou a ter um comportamento muito positivo com os fundos abertos geridos pela Square AM liderarem em termos de performance:

Categoria	Rend. Média da Categoria	Nome do Fundo	Sociedade Gestora	Rend. Anualizada	Nível de Risco
Fundos Abertos de Acumulação	3,49%	Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,39%	2
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	5,02%	1
		Imonegócios	Imofundos	3,95%	3

Fonte: Apfipp

Pela sua relevância, são de referir os seguintes factos:

- Em 2023, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 3,40% a 12 meses (2022: 5,99%), 4,00% a 24 meses (2022: 5,06%), e 3,75% a 36 meses (2022: 4,35%).
- Mesmo num contexto fortemente condicionado pela guerra na Ucrânia, inflação, aumento das taxas de juro e o ataque terrorista do Hamas em Israel, o Property Core Real Estate Fund

consolidou a imagem como o fundo com a maior rentabilidade em 2023, na categoria de Fundos Abertos de Acumulação, de acordo com os dados da APFIPP.

4. Caracterização do Fundo Property Core

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

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

Já em 2023 o Fundo passou a ser igualmente comercializado no Novo Banco, S.A e no Novo Banco Açores, S.A.

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

O Fundo concluiu o seu terceiro exercício de atividade com cerca de 54 milhões de euros sob gestão (2022: 34,7 milhões de euros), correspondentes a 4.684.490 unidades de participação (2022: 3.176.634) sendo o valor por unidade de participação de 11,5220 euros (2022: 10,9333 euros).

Em 31 de dezembro de 2023, o Property Core Real Estate tinha 2.446 participantes (2022: 1.825), demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores, um forte sinal de confiança dos Clientes neste Fundo desde o seu lançamento.

Evolução do número de Participantes:

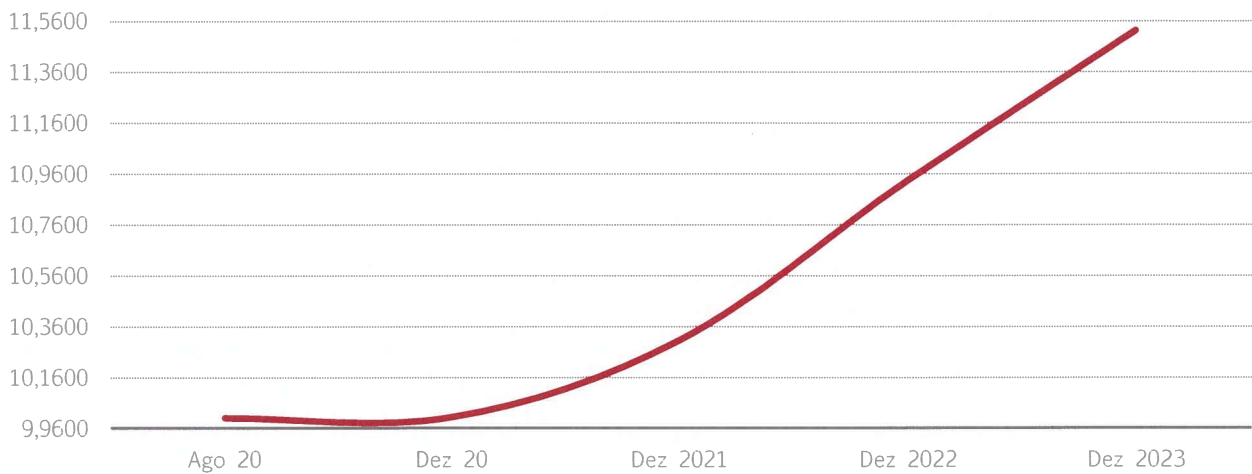


Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a stylized 'S', and other symbols.

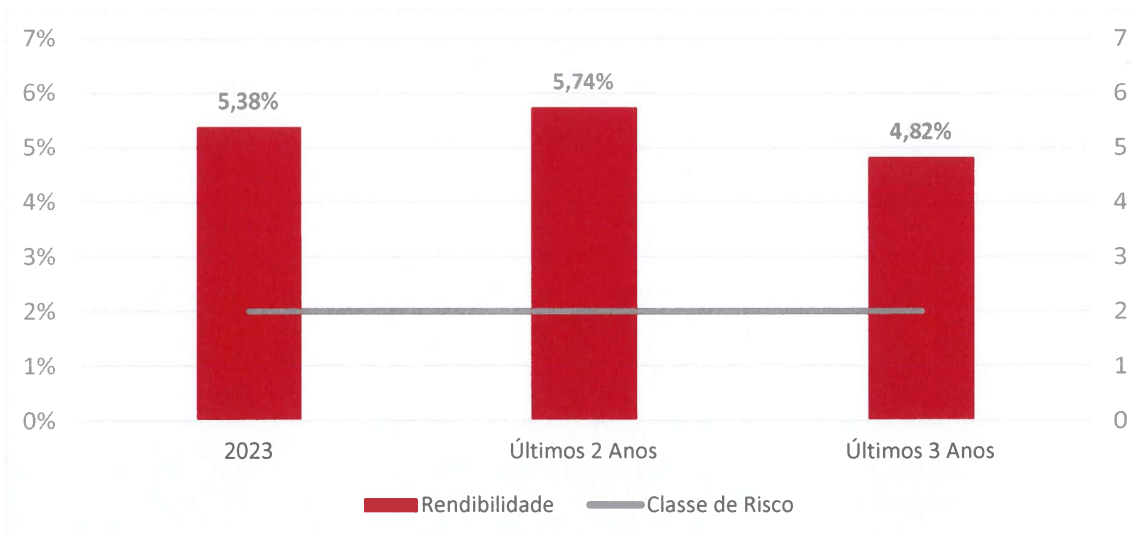
O crescimento assinalável, quer do volume sob gestão (56%), quer do número de participantes (15%), mostra o sucesso do Fundo junto dos investidores, mesmo num contexto económico adverso, fruto da incerteza gerada pela guerra na Ucrânia, da inflação e do aumento das taxas de juro, ou ainda o conflito militar no médio oriente.

Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular a partir da data de aquisição do primeiro ativo, ocorrida em 29 de outubro de 2020, até ao final de 2023, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Evolução da cotação da unidade de participação do Property Core (€):



Em 2023, o Property Core Real Estate Fund apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas, calculadas em 29.12.2023, e respetivas classes de risco, em função do tempo de permanência:



O Fundo, apesar de se encontrar numa fase de investimento, concluiu o ano de 2023 com uma rendibilidade de 5,38% e uma classe de risco 2, o que o coloca como o melhor do mercado na categoria de Fundos Abertos de Acumulação (Fonte: APFIPP).



Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a stylized 'S', and some scribbles.

5. Atividade do Fundo em 2023

Na gestão do Fundo, e desde a sua génese, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA., tem vindo a procurar investir de forma a promover ao rendimento para os participantes de acordo com as expectativas de longo prazo, adotando os critérios de eficiência e de baixo risco que a seguir se enumeram.

Diversificação dos Investimentos

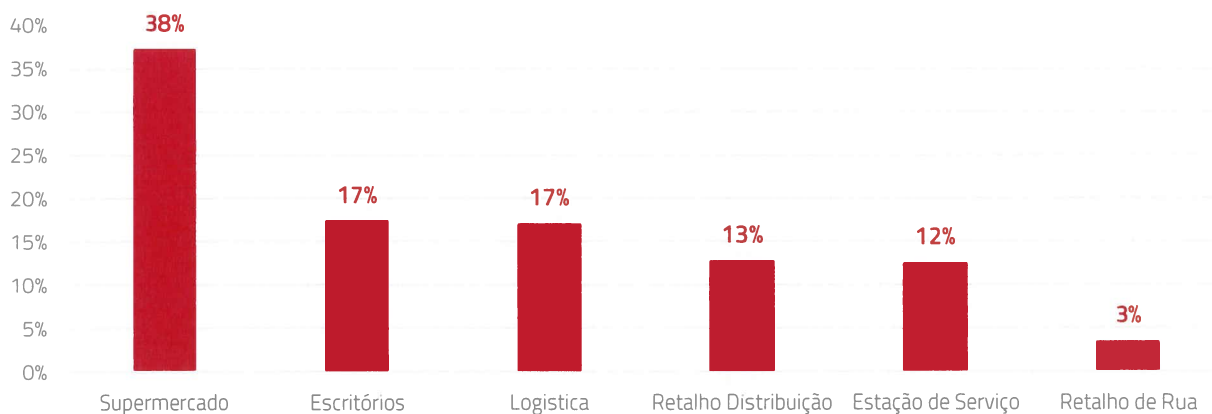
A construção do portefólio que permita abarcar todos os parâmetros de diversificação tem sido trabalho permanente desde o início do fundo. Em consistência, tem-se vindo a desenvolver uma carteira de ativos distribuída de forma equilibrada não só pelas várias geografias, mas também pelos vários setores comerciais do mercado imobiliário, sempre suportados em inquilinos sólidos do ponto de vista financeiro.

No exercício de 2023, os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data de Transação	Valor de Transação (€)
Cruz do Montalvão	Piso 0 e 1	27-04-2023	3.600.000,00
Quinta do Anjo	Piso 0	27-04-2023	1.800.000,00
Rua Capitão Leitão 97 e 97A	R/Chão - A	25-05-2023	635.000,00
Casal do Olival	Piso 0,1 e -1	20-06-2023	5.100.000,00
Total			11.135.000,00

Mantendo a dispersão da carteira por vários segmentos do mercado, o Fundo, no final do de 2023, conta com um portefólio constituído por 17 imóveis, cuja estrutura de diversificação em 31 de dezembro de 2023 era seguinte:

Distribuição dos imóveis por setor



Todas as aquisições, consistentes com a criteriosa seleção e rigorosa negociação, contribuíram para alargar a qualidade e a quantidade da carteira do Fundo. Para 2024, de acordo com a expectativa manter-se-á a trajetória já que estão em curso processos de negociação já iniciados em 2023, a concluir no decurso de 2024.



Handwritten notes in blue ink: 'L', 'A', and other scribbles.

Estes investimentos, dispersos em diferentes sectores como o retalho de rua, retalho alimentar (stand alone), retalho bricolage, logística ou escritórios, são a materialização da diversificação procurada na gestão do Fundo.

No primeiro semestre de 2023 foram adquiridos três ativos consistentes com a estratégia definida. Uma unidade de distribuição bricolage, e dois ativos destinados ao retalho alimentar, todos operados por principais operadores das respetivas indústrias, geograficamente diversificados.

Na área do retalho alimentar, o Fundo reforçou a sua posição com duas operações: (i) a aquisição de uma unidade, na zona da grande Lisboa, Sintra e (ii) uma segunda também nesta área metropolitana, porém na Margem Sul. Ambas associadas a duas diferentes, mas fortes, marcas da distribuição em Portugal, respeitando assim a diversificação em termos de inquilinos.

Ainda incluída em 2023, a aquisição de uma unidade de retalho bricolage em Castelo Branco, com um operador fortemente consolidado, beneficiando de localização bastante abrangente em termos populacionais, conferiu mais um ativo muito relevante para a performance do Fundo.

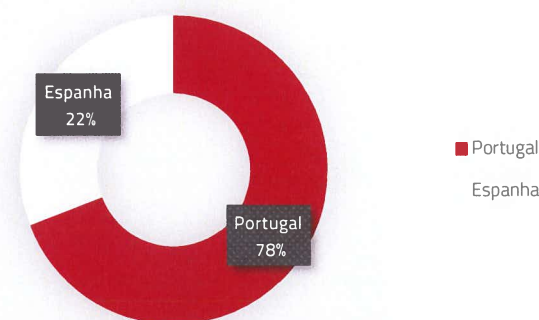
Por último, a aquisição de uma unidade de retalho alimentar no centro de Almada, na qual opera uma forte marca do sector, contribui para a consolidação da exposição do Fundo a um dos setores imobiliários mais sustentáveis de menor risco.

Assim, o ano de 2023 registou uma atividade relevante, com particular incidência no primeiro semestre.

Já na segunda metade do ano, fruto do contexto de subidas das taxas de juro, com natural impacto nos valores do imobiliário, colocando-os sob pressão, assistiu-se a alguma retração por parte da oferta.

Esta retração não impediu a identificação de oportunidades de aquisição levando, no entanto, a negociações de maior complexidade com natural consequência nos tempos de concretização.

Distribuição dos imóveis por País:



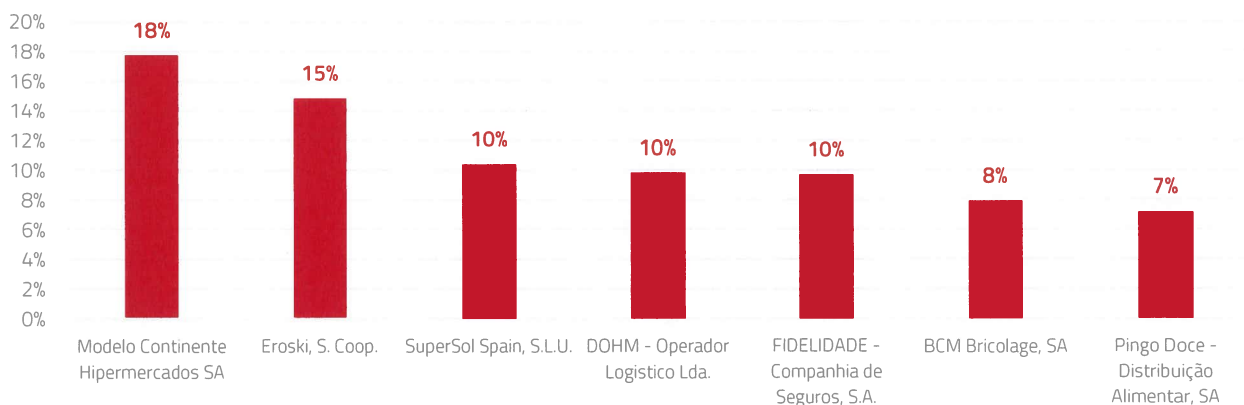
L-
 S
 L
 C
 A

Inquilinos Sólidos

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

Assim, o **Modelo Continente**, a **Eroski**, o **Grupo Carrefour (SuperSol)**, a **Dohm**, a **Fidelidade - Companhia de Seguros**, o **Leroy Merlin** e o **Pingo Doce**, entre outros, são os inquilinos com maior valor de renda no Fundo.

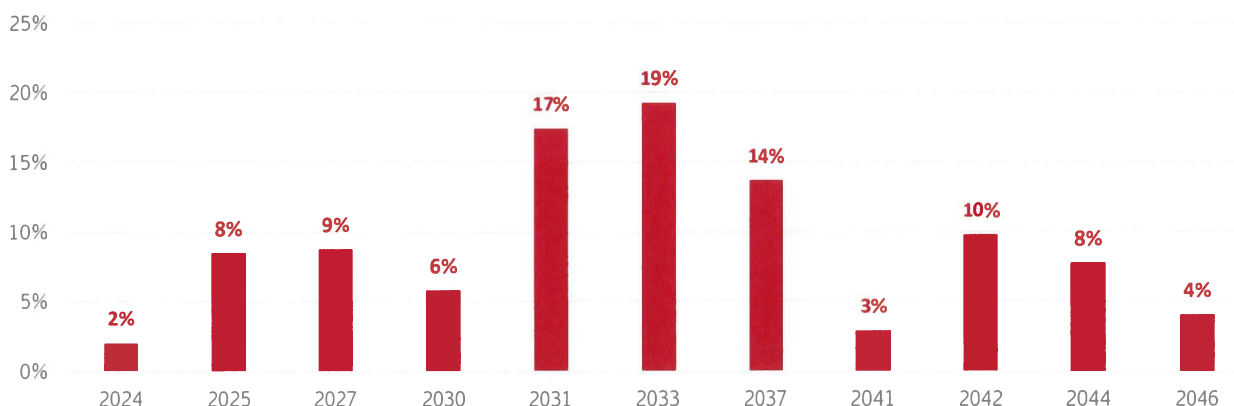
Principais Inquilinos (em % do total do valor de rendas):



Contratos Longos

O alvo do Fundo tem sido estabelecer contratos com duração acima de 5 anos. A estratégia tem por objetivo a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas.

Maturidade dos contratos



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Property Core Real Estate Fund foi aplicado em **depósitos a prazo** no Novo Banco e no Banco Santander. Em 31 de dezembro de 2023, o montante em depósitos a prazo ascendia a 5.500.000 euros.

L
S
C
A

ESG

De acordo com o exposto na legislação para os produtos financeiros, referidos no Artigo 8.º, nos 1, 2 e 2-A, do Regulamento (UE) 2019/2088 e no artigo 6.º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852, consta de anexo específico a este Relatório o reporte do Fundo relativo à temática da sustentabilidade, incluindo análise relativa aos compromissos assumidos pela gestão, nos domínios da sustentabilidade e os impactos negativos associados às decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.

Outras Informações

As demais informações a que se referem as secções 5 e 6 do Anexo IV do n.º 1 do artigo 93 do Regime da Gestão de Ativos, estão detalhadas nas notas do Anexo às Demonstrações Financeiras que faz parte integrante do presente Relatório e Contas.

6. Perspetivas para 2024

2024 será um ano atípico, que na nossa perspetiva atravessará dois momentos distintos.

O primeiro semestre irá revelar ainda alguma inércia em termos de oportunidades fruto de yields ainda algo elevadas, reflexo dos níveis de taxas de juro. Consequentemente ainda pressão sobre os preços e por isso alguma retração da oferta. Estima-se, no entanto, uma alteração para a segunda metade do ano, acompanhando algum alívio das taxas de juro de acordo com as estimativas e, assim sendo, uma nova dinâmica nas transações imobiliárias.

O Fundo estará atento e posicionado para melhor tirar partido das oportunidades que forem sendo identificadas e, obviamente, fazer uso do poder negocial que detém. Em particular, não recorrer a financiamentos.

Quanto aos critérios de investimento, manter-se-á fiel à sua disciplina quanto à relação risco/retorno, procurando maximizar a aplicação da sua liquidez em novas oportunidades que cumpram todos os critérios definidos relativamente à solidez do retorno esperado.

As operações em curso demonstram, claramente, a continuidade assegurada em matéria de aquisições.

Em particular, o fundo tem em vista a aquisição de vários imóveis já em fase final de negociação, com forte possibilidade de ser concretizada já no primeiro trimestre de 2024. Três operações em curso que somam, no total, um investimento superior a quinze milhões de euros.

Continuará também o movimento de expansão ibérica, reforçando a presença do Fundo no país vizinho. Para tal, prossegue o esforço na procura de oportunidades neste mercado, com o alargar de contactos e análise de potenciais operações.

Estamos assim confiantes na evolução positiva da rentabilidade do Fundo, perspetivando-se um crescimento do valor da unidade de participação em linha com o histórico do Fundo.

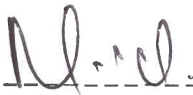


É nossa convicção que, em consequência da manutenção da performance do Fundo, assistiremos a um ciclo virtuoso com impacto no volume das subscrições, que se irão traduzir numa maior capacidade de investimento, possibilitando obter melhores resultados.

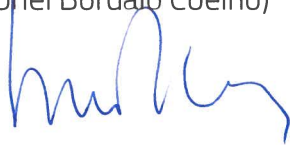
Um especial agradecimento a toda a equipa do Banco Best, Novo Banco e Novo Banco Açores, e seus responsáveis, pela confiança depositada na Square AM e pelo empenho na divulgação do Fundo Property Core Real Estate Fund, sem os quais não teriam sido possíveis os excelentes resultados alcançados.

Lisboa, 22 de abril de 2024

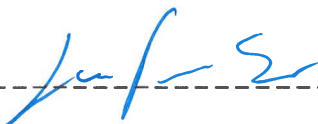
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



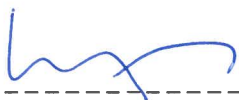
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Demonstrações Financeiras

Handwritten blue scribbles and initials in the top right corner.





Asset Management

Balanço

h.
EL
80





SQUARE

Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

Balanco

Data: 31/12/2023

Código	Designação	ATIVO			CAPITAL E PASSIVO			Períodos			
		Notas	Bruto	Mv/Af	2023	2022	Líquido	Líquido	2023	2022	
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS										
32	Construções	1 e 3	40.659.504	2.110.199	250.336	42.519.367	29.853.375	61	2	46.844.902	31.766.342
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		40.659.504	2.110.199	250.336	42.519.367	29.853.375	62	2	2.577.008	762.079
	CONTAS DE TERCEIROS							64	2	2.202.667	468.702
412	Devedores por rendas vencidas	8	163.327			163.327	106.247	66	2	2.350.122	1.733.965
413+...+419	Outras contas de devedores		1.333			1.333	10.011			53.974.699	34.731.088
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		164.660			164.660	116.258	47	8 e 11	31.404	34.415
	DISPONIBILIDADES							48	8 e 11	59.542	20.515
12	Depósitos à ordem	7	12.814.023			12.814.023	2.497.333			90.946	54.930
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	5.500.000			5.500.000	9.500.000	423	14,6	23.942	136.179
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		18.314.023			18.314.023	11.997.333	424+...+429	14,6	6.825.414	6.756.518
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									6.892.697	6.892.697
51	Acrécimo de proveitos	14,7	104.378			104.378	2.500	53		132.731	284.293
52	Despesas com Custo Diferido	14,7	37.926			37.926	70.851	56	14,8	133.548	93.832
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		40.925			40.925	16.523			266.279	378.125
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		183.230			183.230	89.874			7.206.581	7.325.752
	TOTAL DO ATIVO		59.321.417	2.110.199	250.336	61.181.280	42.056.840			61.181.280	42.056.840

Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado,

(Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)

A Administração,

(Luís Fernão M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Data: 31/12/2023

Demonstração dos resultados

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2023	2022				2023	2022
CUSTOS E PERDAS									
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES								
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS								
	De Operações Correntes		2.148	2.485	811+818	Outros de Operações Financeiras		104.842	2.500
	COMISSÕES								
723	Em Ativos Imobiliários	14.1	15.621	-	833	GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS	14.5	1.259.544	1.522.757
724+...+728	Outras de Operações Correntes	14.1	506.891	490.181		Em Ativos Imobiliários			
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS	14.2	548.455	427.534	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	11	65.808	48.154
	Em Ativos Imobiliários				852	De Ajustamento de dívidas a receber	11	10.278	-
	IMPOSTOS					De Provisões para Encargos			
741+7421	Impostos Sobre o Rendimento	14.3	-	2.115	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.5	2.455.975	1.487.471
742+7422	Impostos Indiretos	14.3	42.892	56.384		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.5	10.333	10.733
7418+7428	Outros Impostos	14.3	44.968	51.660	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		3.906.780	3.071.615
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO								
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	62.797	82.569		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
752	Provisões para Encargos	11	49.306	20.515	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		11.996	5.235
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.4	257.145	205.616		TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		11.996	5.235
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.530.223	1.339.059					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
783	Perdas de Exercícios Anteriores		38.431	3.825					
784...788	Outras Perdas Eventuais		-	1					
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		38.431	3.826					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	2.350.122	1.733.965	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	-
	TOTAL		3.918.776	3.076.850		TOTAL		3.918.776	3.076.850

(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		2.894.298	2.377.078	D-C	Resultados Eventuais		(26.435)	1.409
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		2.350.122	1.736.080
B-A+742	Resultados Correntes		2.376.557	1.734.671	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		2.350.122	1.733.965

Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado,

(Vanda Saraiva)
(CC n.º 26398)

A Administração,

(Luís Fernando M. Torres Souto)
(Pedro Gabriel Almeida Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

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



(Valores em euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		Data: 31/12/2023
	DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2023	Período 2022
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
<i>Recebimentos</i>			
Subscrição de unidades de participação	18.059.461	14.263.074	
Comissões de resgate	10.746	10.446	
<i>Pagamentos</i>			
Resgate de unidades de participação	1.165.973	1.004.450	
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	16.904.234	13.269.070	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Rendimento de ativos imobiliários	2.539.517	2.426.710	
<i>Pagamentos</i>			
Aquisição de ativos imobiliários	11.012.813	9.852.055	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	305.000	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	298.129	211.445	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	812.355	1.048.279	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(9.583.779)	(8.990.070)	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Recebimentos</i>			
Juros de depósitos bancários	2.964	-	
Impostos e taxas	8.782	-	
Outros recebimentos correntes	1.795	12.990	
<i>Pagamentos</i>			
Comissão de gestão	716.985	210.754	
Comissão de depositário	36.698	17.764	
Impostos e taxas	250.677	122.773	
Outros pagamentos correntes	12.948	11.165	
Fluxos das operações de gestão corrente	(1.003.766)	(349.466)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
<i>Recebimentos</i>			
Ganhos extraordinários	-	1.410	
Fluxo das operações eventuais	-	1.410	
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	6.316.690	3.930.944	
Disponibilidades no início do período.....(B)	11.997.333	8.066.389	
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	18.314.023	11.997.333	

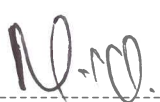
Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado,

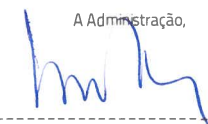


(Vanda Saraiva)
(CC n.º 26398)


A Administração,




(Pedro Gabriel F. B. Coelho)




(Luísa Augusta M. Bordado)



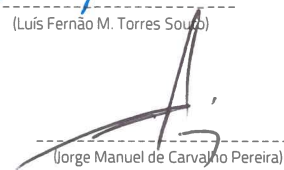
(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

SL
h
c
A

Anexo às Demonstrações Financeiras



PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO****ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023****(Valores expressos em euros)****Nota Introdutória**

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII) e ao disposto no Regulamento n.º 7/2023, de 29 de dezembro, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que concretiza o Regime da Gestão de Ativos (RGA) e revoga integralmente o Regulamento n.º 2/2015.

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

Constituição e Atividade do Fundo

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

Atualmente a atividade do Fundo é regulada pela legislação em vigor aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Regulamento n.º 7/2023 da CMVM e pelo Regime da Gestão de Ativos (adiante designado “RGA”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (estes diplomas vieram revogar, respetivamente, o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM e a Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, tendo esta última vigorado apenas em parte do ano de 2023), e pelo seu Regulamento de Gestão.

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

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

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

Base de 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 n.º 2/2005 emitido pela CMVM 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.

As Notas 15, 16 e 17 são incluídas no anexo às contas, para dar a informação exigida pelas secções 5 e 6 do Anexo IV do RGA, conforme disposto no Art.º 93, n.º 1.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) 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.

b) Imóveis

O RGA aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril, e o Regulamento n.º 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.

FR.
h
sh
C
D

c) Unidades de participação

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

As unidades de participação adotam a forma escritural, são nominativas, fracionadas e desmaterializadas.

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

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

A periodicidade das subscrições, de ambas as classes, é diária. O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor conhecido e divulgado, no sítio da CMVM, no dia útil seguinte à data do respetivo pedido. O pedido de subscrição é assim efetuado a preço desconhecido.

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

- **Bimestral** – para as unidades de participação da **classe A**, detidas por investidores não profissionais. O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como data de referência o último dia dos meses de fevereiro, abril, junho, agosto, outubro e dezembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate, conforme tabela infra:

Pedido de resgate:	Processamento:
Entre 1 de novembro e 31 dezembro	28/29 de fevereiro
Entre 1 de janeiro e 28/29 fevereiro	30 de abril
Entre 1 de março e 30 de abril	30 de junho
Entre 1 de maio e 30 junho	31 de agosto
Entre 1 de julho e 31 agosto	31 de outubro
Entre 1 de setembro e 31 de outubro	31 de dezembro

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

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



conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

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

d) Comissões de gestão e de depositário

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

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

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

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

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

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

e) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

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

f) Imposto do Selo

O Fundo suporta um encargo em sede de imposto do selo, cujo cálculo incide na aplicação da taxa de 0,0125% calculada sobre o ativo líquido global do OIC, em cada trimestre, sendo que o imposto apurado é liquidado 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, foram revogados os artigos 1.º 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 do selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e de depositário pagas pelo Fundo à Sociedade Gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto do selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto do Selo).

G.
L.
L.
L.
L.
L.



Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea b) da Nota introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados na sua totalidade pelo valor correspondente à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas 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)
Imóveis situados em território nacional			
Porto - Rua D. Pedro V e Rua do Vilar, 58 frações	3.370.000	3.370.000	-
Loulé - Quinta do Lago, 3 frações	2.472.550	2.472.550	-
Lisboa - Av. Duque de Ávila, n.º 185, 4 frações	1.520.050	1.520.050	-
Oeiras - Alto de Santa Catarina, 1 fração	362.400	362.400	-
Odivelas - Colinas do Cruzeiro, 1 fração	506.650	506.650	-
Valongo - Rua Eduardo Joaquim Reis Pereira, 1 fração	1.627.500	1.627.500	-
Ponte de Sor - Pingo Doce, 1 fração	3.470.953	3.470.953	-
Vila Nova de Gaia - Lugar do Moeiro, Travessa de Gondinhães, 1 fração	4.180.000	4.180.000	-
Benavente - Estrada Nacional 118, KM 38, Casa do Carvão, 1 fração	3.039.700	3.039.700	-
Porto - Estrada da Circunvalação, n.º 8706, 1 fração	568.000	568.000	-
Castelo Branco - Cruz do Montalvão, 1 fração	3.782.500	3.782.500	-
Quinta do Anjo - Rua Venâncio da Costa Lima, 1 fração	1.855.600	1.855.600	-
Massamá - Casal do Olival, 1 fração	5.705.000	5.705.000	-
Quinta do Lago - Rua Capitão Leitão 97 e 97 A, 1 fração	718.350	718.350	-
Imóveis situados em Estados da União Europeia			
Cadiz - Garcia Carrera, 7 frações	2.686.506	2.686.506	-
Majadahonda - Avd. Navaluenga, 1 fração	1.368.458	1.368.458	-
Usúrbil - Urbil - Txikiardi Auzoa 7, 1 fração	5.285.150	5.285.150	-
Total	42.519.367	42.519.367	-

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

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	31.766.342	16.120.056	(1.041.496)	-	-	46.844.902
Diferença em subscrições e resgates	762.079	1.939.405,00	(124.476,00)	-	-	2.577.008
Resultados acumulados	468.702	-	-	1.733.965	-	2.202.667
Resultados do período	1.733.965	-	-	(1.733.965)	2.350.122	2.350.122
SOMA	34.731.088	18.059.461	(1.165.972)	-	2.350.122	53.974.699
Nº de unidades de participação	3.176.634	1.612.005,60	(104.149,60)			4.684.490,20
Valor da unidade de participação	10,9333	11,2031	11,1952			11,5220

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and some illegible scribbles.

**Nota 3 – Ativos Imobiliários****A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023**

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. Arrendadas											
Comércio											
1 Fr. Colinas do Cruzeiro	275	04-06-2021	506.096	07-09-2023	494.000	07-09-2023	519.300	506.650	Odivelas	Portugal	Portugal
7 Fr. Garcia Carrera	785	27-10-2021	2.396.188	07-09-2023	2.548.000	07-09-2023	2.825.012	2.686.506	Cadiz	Espanha	Espanha
1 Fr. Avd. Navaluenga	944	27-10-2021	1.341.759	07-09-2023	1.347.000	07-09-2023	1.389.915	1.368.458	Majadahonda	Espanha	Espanha
1 Fr. Pingo Doce	2.490	04-03-2022	3.278.735	06-12-2023	3.344.000	06-12-2023	3.597.906	3.470.953	Ponte de Sor	Portugal	Portugal
1 Fr. Estrada da Circunvalação, n.º 8706	183	21-09-2022	592.625	07-09-2023	552.000	07-09-2023	584.000	568.000	Porto	Portugal	Portugal
1 Fr. Cruz do Montalvão	3.550	27-04-2023	3.876.772	07-09-2023	3.778.000	07-09-2023	3.787.000	3.782.500	Castelo Branco	Portugal	Portugal
1 Fr. Quinta do Anjo	891	27-04-2023	1.937.489	07-09-2023	1.819.800	07-09-2023	1.891.400	1.855.600	Palmela	Portugal	Portugal
1 Fr. Casal do Olivai	1.382	20-06-2023	5.448.949	07-09-2023	5.694.700	07-09-2023	5.715.300	5.705.000	Sintra	Portugal	Portugal
1 Fr. Rua Capitão Leitao 97 e 97 A,	339	25-05-2023	683.460	07-09-2023	677.300	07-09-2023	759.400	718.350	Almada	Portugal	Portugal
Serviços											
23 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	1.321	30-10-2020	2.884.396	07-09-2023	2.806.300	07-09-2023	2.924.500	2.865.400	Porto	Portugal	Portugal
1 Fr. Quinta do Lago	1.123	29-12-2020	2.226.753	06-12-2023	2.361.100	06-12-2023	2.423.000	2.392.050	Loulé	Portugal	Portugal
Industrial											
1 Fr. Rua Eduardo - Joaquim Reis Pereira	3.257	22-02-2022	1.329.347	06-12-2023	1.627.000	06-12-2023	1.628.000	1.627.500	Valongo	Portugal	Portugal
1 Fr. Lugar do Moeiro, Travessa de Gondinhães	5.600	12-04-2022	4.051.614	07-09-2023	4.118.000	07-09-2023	4.242.000	4.180.000	Vila Nova de Gaia	Portugal	Portugal
1 Fr. Estrada Nacional 118, KM 38, Casa do Cavão	19.289	30-08-2022	3.058.226	06-12-2023	3.018.400	06-12-2023	3.061.000	3.039.700	Benavente	Portugal	Portugal
Outros											
35 Fr. Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	570	30-10-2020	468.231	07-09-2023	490.800	07-09-2023	518.400	504.600	Porto	Portugal	Portugal
2 Fr. Quinta do Lago	137	29-12-2020	80.634	06-12-2023	76.000	06-12-2023	85.000	80.500	Loulé	Portugal	Portugal
1 Fr. Urbil - Txikiardi Auzoa, 7	1.706	28-07-2022	4.770.166	06-12-2023	5.148.300	06-12-2023	5.422.000	5.285.150	Usurbil	Espanha	Espanha
1.4.2. Não Arrendadas											
Comércio											
1 Fr. Alto de Santa Catarina	175	04-06-2021	334.416	07-09-2023	360.800	07-09-2023	364.000	362.400	Oeiras	Portugal	Portugal
Serviços											
2 Fr. Av. Duque de Ávila, n.º 185	405	28-04-2021	1.343.932	07-09-2023	1.431.100	07-09-2023	1.496.800	1.463.950	Lisboa	Portugal	Portugal
Outros											
2 Fr. Av. Duque de Ávila, n.º 185	25	28-04-2021	49.715	07-09-2023	52.200	07-09-2023	60.000	56.100	Lisboa	Portugal	Portugal
Total								42.519.367			

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.

A identificação dos principais critérios e princípios de valorização estão descritos na seção “Base de Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos” da Nota introdutória ao presente Anexo às demonstrações financeiras.

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	2.497.333			12.814.023
Depósitos a prazo e com pré-aviso	9.500.000	9.500.000	(13.500.000)	5.500.000
Total	11.997.333	9.500.000	(13.500.000)	18.314.023

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 163.327 euros (31 de dezembro de 2022: 106.247 euros) referente a adiantamento de clientes e a rendas em atraso que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 31.404 euros, pelo facto de as rendas se apresentarem de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores comparativos

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

Nota 10 – Dívidas a terceiros cobertas por garantias

A 31 de dezembro de 2023, a rubrica de Outras Contas de Credores, no valor total de 6.825.414 euros, incluía um montante de 6.820.625 euros, respeitante a valores a liquidar da compra de imóveis. A liquidação destes valores está assegurada pela prestação de garantias reais (ver Notas 13 e 14.6):

Entidade	Valor	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Banco BPI, S.A.	1.125.000	Hipoteca	1.125.000
Banco Santander Totta, S.A.	2.350.000	Penhor	3.525.000
Banco Santander Totta, S.A.	2.730.000	Hipoteca	2.730.000
Totais	6.205.000		7.380.000

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled '5' at the top, a vertical line, and several scribbles and initials.

Nota 11 – Ajustamentos e provisões

Em 31 de dezembro de 2023, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
Ajustamentos para crédito vencido	34.415	62.797	65.808	31.404
Provisões para encargos	20.515	49.306	10.278	59.542
Total	54.930	112.103	76.086	90.946

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos para crédito vencido diz respeito a provisões para rendas vencidas e não pagas.

O aumento apresentado na rubrica de provisões para encargos refere-se, na sua maioria, ao imposto em Espanha que aguarda reembolso.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2023 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 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2023 as responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Valores cedidos em garantia	5.775.000	7.380.000
Valores recebidos em garantia	283.200	270.000
Total	6.058.200	7.650.000

Valores cedidos em garantia

Os valores cedidos em garantia destinam-se a servir de garantia aos valores apresentados na rubrica “valores a regularizar da compra de imóveis” (ver Nota 14.6) e decompõem-se da seguinte forma:

Imóvel	Montante
Hipotecas	
Lugar do Moeiro, Travessa de Gondinhães	1.125.000
Cruz do Montalvão	936.000
Quinta do Anjo	468.000
Casal do Olival	1.326.000
Penhor	
Urbil - Txikierdi Auzoa, 7	3.525.000
Total	7.380.000

Valores recebidos em garantia

O valor recebido em garantia foi entregue ao Fundo como garantia prestada no contrato de arrendamento do imóvel sito no Lugar do Moeiro, Travessa de Gondinhães.

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

14.1 Comissões

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

Descrição	dez-23	dez-22
Comissão de intermediação	15.621	-
Comissão de gestão	451.526	456.009
Comissão de depositário	40.984	25.403
Taxa de supervisão	14.181	8.769
Outras comissões	199	-
Total	522.512	490.181

A rubrica de outras comissões refere-se à taxa de majoração paga à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários.

14.2 Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

Descrição	dez-23	dez-22
Perdas em ativos imobiliários	548.455	427.534
Total	548.455	427.534

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 548.455 euros (Em 31 de dezembro de 2022: 427.534 euros) resultantes de desvalorizações decorrentes da aplicação dos critérios constantes do novo quadro legal e regulamentar, conforme descrito na alínea b) da Nota Introdutória.

14.3 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	dez-23	dez-22
Imposto sobre o rendimento	-	2.115
Impostos indiretos		
Imposto do selo	42.892	56.384
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	44.968	51.660
Total	87.860	110.159

R.
L-
h
h
P
A
S

R.
L.
L.
C.
A.
S.

14.4 Fornecimentos e Serviços Externos

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 os seguintes montantes:

Descrição	dez-23	dez-22
Avaliações dos ativos imobiliários	128.592	84.364
Seguros	45.100	46.072
Projetos e estudos	32.157	-
Despesas de condomínio	22.957	23.486
Auditoria	16.869	11.992
Contencioso e notariado	9.335	3.566
Despesas de conservação	1.076	809
Consultoria	1.044	35.270
Outros fornecimentos e serviços externos	15	57
Total	257.145	205.616

14.5 Proveitos e ganhos correntes

Descrição	dez-23	dez-22
Juros e proveitos equiparados	104.842	2.500
Ganhos em ativos imobiliários	1.259.544	1.522.757
Reversões de ajustamentos e de provisões	76.086	48.154
Rendimentos de ativos imobiliários	2.455.975	1.487.471
Outros proveitos e ganhos correntes	10.333	10.733
Total	3.906.780	3.071.615

A 31 de dezembro de 2023, o valor de juros e proveitos equiparados dizia respeito a juros de depósitos à ordem e a prazo.

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à diferença favorável entre os valores de aquisição e a média dos valores das avaliações.

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem o valor das rendas dos imóveis respeitantes ao exercício de 2023 no montante total de 2.455.975 euros (em 31 de dezembro de 2022: 1.487.471 euros).



14.6 Contas de terceiros do passivo

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

Descrição	dez-23	dez-22
Comissões e outros encargos a pagar		
Comissões de gestão	22.569	134.467
Taxa de supervisão	1.373	1.712
Sub-total	23.942	136.179
Outras contas de credores		
Imposto sobre o valor acrescentado	53.421	340
Valores a regularizar da compra de imóveis	6.820.625	6.698.438
Outros	(48.631)	57.741
Sub-total	6.825.414	6.756.518
Total	6.849.356	6.892.697

O montante registado na rubrica "Valores a regularizar da compra de imóveis", diz respeito a pagamentos diferidos na compra de imóveis. De acordo com o plano de pagamento estipulado na escritura de compra e venda, deste valor (i) 3.972.813 euros serão liquidados durante o exercício de 2024 e (ii) os restantes 2.847.813 euros serão liquidados no exercício de 2025. De salientar que os montantes em questão estão cobertos por garantias reais sobre os imóveis em questão (ver Notas 10 e 13).

O valor apresentado na rubrica outros, nas outras contas de credores, em 31 de dezembro de 2023 regista saldo a favor do Fundo em virtude, essencialmente, de retenções efetuadas nas rendas em Espanha e cujo reembolso o Fundo continua a aguardar do Estado espanhol.

14.7 Despesas com custo diferido

Descrição	dez-23	dez-22
Seguros	21.232	31.289
Avaliação de ativos imobiliários	16.695	39.562
Total	37.926	70.851

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-se à especialização de despesas incorridas com imóveis e cuja imputação é feita de forma distribuída pelo período a que economicamente respeitam ou se considera serem atribuíveis.

14.8 Receitas com proveito diferido

Descrição	dez-23	dez-22
Rua D. Pedro V e Rua do Vilar	22.696	22.251
Quinta do Lago	13.622	13.355
Av. Duque de Ávila, n.º 185	-	6.920
Alto de Santa Catarina	-	2.246
Rua Eduardo Joaquim Reis Pereira	7.120	6.981
Pingo Doce - Ponte de Sor	16.836	16.506
Lugar do Moeiro, Travessa de Gondinhães	22.950	22.500
Estrada Nacional 118, KM 38, Casa do Carvão	15.300	-
Estrada da Circunvalação, n.º 8706	3.286	3.073
Quinta do Anjo	9.478	-
Cruz do Montalvão	18.559	-
Rua Capitão Leitão 97 e 97 A	3.700	-
Total	133.548	93.832

As receitas com proveito diferido dizem respeito a rendas antecipadas, recebidas adiantadamente no início de cada contrato de arrendamento.

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:

	dez-23	dez-22	dez-21
Valor líquido da carteira de imóveis	42.519.367	29.853.375	12.565.322
Valor da unidade de participação	11,5220	10,9333	10,3043

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto nas secções 5 e 6 do Anexo IV a que se refere o n.º 1 do artigo 93º do Decreto-Lei 27/2023, de 28 de abril, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2023, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	24.414	3.478
Fiscalização	813	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	6.806	650
Outros	69.267	12.515
Total	101.300	16.643

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2023 era o que abaixo se descreve:

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
Total	56

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2023, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado,



(Vanda Saraiva CC 26398)

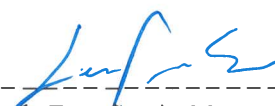
A Administração,



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



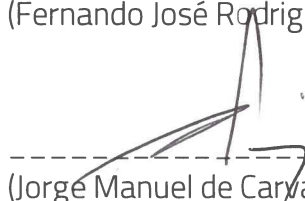
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

ANEXO A0

Relatório de Gestão - Sustentabilidade

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and some illegible scribbles.

Handwritten initials in blue ink.



SQUARE ASSET MANAGEMENT

DIVULGAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL PARA OS PRODUTOS FINANCEIROS REFERIDOS NO ARTIGO 8º,
NÚMEROS 1, 2 E 2-A, DO REGULAMENTO (UE) 2019/2088 E NO ARTIGO 6º, PRIMEIRO
PARÁGRAFO, DO REGULAMENTO (UE) 2020/852

Por «investimento sustentável», deve entender-se um investimento numa atividade económica que contribui para um objetivo ambiental ou social, desde que esse investimento não prejudique qualquer objetivo ambiental ou social e as empresas beneficiárias do investimento respeitem práticas

A taxonomia da UE é um sistema de classificação, previsto no Regulamento (UE) 2020/852, que estabelece uma lista de atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental. O referido regulamento não inclui uma lista de atividades económicas socialmente sustentáveis. Os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental podem estar harmonizados ou não com a taxonomia.

Os indicadores de sustentabilidade medem a forma como são alcançadas as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro.

Nome do Produto: PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Identificador da entidade jurídica: 894500175HRXB2LGMS26

Características ambientais e/ou sociais

Este produto financeiro tinha um objetivo de investimento sustentável? [assinalar e preencher conforme necessário, o valor percentual representa o compromisso mínimo de investimentos sustentáveis]

<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> Sim	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Não
<input type="checkbox"/> Efetuou investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental: ___% <input type="checkbox"/> em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE <input type="checkbox"/> em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE <input type="checkbox"/> Efetuou investimentos sustentáveis com um objetivo social: ___%	<input type="checkbox"/> Promoveu características ambientais/sociais (A/S) e, embora não tivesse como objetivo um investimento sustentável, dedicou uma proporção de ___% a investimentos sustentáveis <input type="checkbox"/> com um objetivo ambiental em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE <input type="checkbox"/> com um objetivo ambiental em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE <input type="checkbox"/> com um objetivo social <input checked="" type="checkbox"/> Promoveu características (A/S), mas não realizou qualquer investimento sustentável

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, the letter 'h', a circled 'C', and a lightning bolt symbol.

Em que medida foram alcançadas as características ambientais e/ou sociais promovidas por este produto financeiro?

As características ambientais promovidas por este produto financeiro foram alcançadas devido a: Investimentos realizados em ativos energeticamente eficientes (Certificados Energéticos entre A e B-).

O Fundo promove características ambientais ou sociais através de uma gestão ativa a partir de uma avaliação que permite identificar os vários riscos ESG, da realização de um envolvimento ativo com os ocupantes e com as comunidades, e da avaliação periódica dos indicadores de sustentabilidade. O Fundo promove a salvaguarda de requisitos mínimos ambientais e sociais através da aplicação de critérios de exclusão sobre características ambientais ou sociais negativas e princípios de boa governação de acordo com os documentos pré-contratuais do fundo.

O Fundo aplica processos de análise ESG aos imóveis e integra princípios ESG nas ofertas de aquisição e nos novos acordos com os ocupantes dos ativos. O Fundo aplica uma metodologia ESG

para medir e melhorar o desempenho ESG do Fundo e de cada um dos ativos investidos. Informação relativa ao desempenho do Fundo em relação à promoção de características ambientais ou sociais é incluída num relatório anual para os investidores. Nenhum índice de referência foi designado com vista a atingir as características ambientais ou sociais promovidas pelo Fundo.

Qual foi o desempenho dos indicadores de sustentabilidade?

Indicadores de Sustentabilidade	Dez 2023	Cobertura
Certificados Energéticos - A a B- (em %)	62%	93%
Energia Renovável no local (em média dos ativos imobiliários em % do valor)	5%	93%
Rental contracts with sustainability clauses (em % do total)	25%	100%
GEE (toneladas CO2/ano)	1243,80	93%
Exposição a combustíveis fósseis	14%	100%

...e comparado com os períodos anteriores?

Não aplicável. Este é o primeiro período de reporte.

Quais eram os objetivos dos investimentos sustentáveis que o produto financeiro realizou em parte e de que forma o investimento sustentável contribuiu para esses objetivos?

Não aplicável. O Fundo promove características A/S, mas não tem como objetivo realizar investimentos sustentáveis.

Por principais impactos negativos, devem entender-se os impactos negativos mais significativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade nos domínios das questões ambientais, sociais e laborais, do respeito pelos direitos humanos e da luta contra a corrupção e o suborno.

Porque razão é que os investimentos sustentáveis que o produto financeiro realizou em parte não prejudicaram significativamente qualquer objetivo de investimento sustentável em termos ambientais ou sociais?

Nos investimentos sustentáveis, foram analisados todos os investimentos imobiliários com vista a que estes não se revelassem prejudiciais a quaisquer outros objetivos ambientais ou sociais de acordo com a avaliação realizada pela Sociedade Gestora, através dos acompanhamentos de indicadores ambientais e sociais, procurando assegurar o cumprimento do princípio de "não prejudicar significativamente" (do no significant harm", DNSH). Neste sentido, o Fundo procurou investir, de acordo com os documentos pré-contratuais do produto, em ativos imobiliários que cumprissem as legislações aplicáveis e pondera as informações relativas a avaliações ESG no âmbito das análises de investimento efetuadas, com o objetivo de adquirir e explorar imóveis e, sempre que possível, melhorar o seu desempenho ambiental. Adicionalmente não são considerados elegíveis para a realização e manutenção de investimentos, os imóveis onde sejam desenvolvidas atividades (política de exclusão aplicável a 100% da carteira do Fundo): a. Proibidas ao abrigo da Lei nacional, europeia ou de quaisquer convenções internacionais, incluindo os princípios fundamentais dos Direitos dos Homens; b. De produção de armas e munições; c. De produção ou negociação de equipamento radioativo, salvo para fins medicinais ou de produção de energia, legalmente permitidos; d. Comércio não

licenciado de espécies de vida selvagem ou em vias de extinção; e. Armazenagem de lixo perigoso, salvo para efeitos de reciclagem; f. Extração de carvão.

Como foram tidos em conta os indicadores de impacto negativos nos fatores de sustentabilidade?

Este produto teve em conta os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade de acordo com a Declaração Relativa Aos Principais Impactos Negativos Das Decisões de Investimento Sobre Os Fatores De Sustentabilidade publicada no site da Square: <https://squaream.pt/pt/sustentabilidade/>

A Square tem em consideração os dois indicadores PIN aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários (dois indicadores obrigatórios e um voluntário), procurando recolher informações para responder a indicadores ambientais adicionais. Em conformidade com estas normas, a Sociedade Gestora considera: 1) a exposição aos combustíveis fósseis, 2) eficiência energética dos ativos, e 3) as emissões de gases com efeito de estufa (GEE) causadas pela sua utilização. Relativamente à abordagem da análise para novos investimentos, a Square analisa, entre outros, os riscos de sustentabilidade, usando posteriormente essa informação nas decisões de investimento. Nos imóveis já sob sua gestão é levada a cabo a monitorização periódica dos riscos de sustentabilidade, mantendo-se um princípio de análise de iniciativas que proporcionem oportunidades de redução de riscos e de valorização do património, nomeadamente transição energética e redução de emissões de CO₂. A Square reforça a performance ambiental do seu portfólio através da promoção do uso eficiente da energia no investimento imobiliário e sua gestão, numa busca constante pela transição energética e redução de CO₂, através da utilização de energia solar e implementação de carregadores elétricos, entre outros.

Foram os investimentos sustentáveis alinhados com as Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais e os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos? Informações Pormenorizadas

Os investimentos sustentáveis foram alinhados com as Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais e os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos. Nos seus processos de avaliação e gestão, a Square teve em consideração diversas políticas em aspetos de integração dos riscos de sustentabilidade tais como: Integração dos Riscos de Sustentabilidade (Resumo SFDR); Política ESG; Procedimentos ESG Sustentabilidade ambiental, social e de governo; Política de Envolvimento (engagement); Política e Procedimentos de Devida Diligência na Seleção e Acompanhamento de Investimentos; Política e Procedimentos de Gestão de Riscos; Código de Conduta e Ética; Política de Identificação e Prevenção de Conflitos de Interesses; Política de Remunerações; Política e Procedimentos de Prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo; Política de Proteção de Dados e Privacidade.

[Incluir uma declaração para os produtos financeiros referidos no artigo 6.º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852]

A taxonomia da UE estabelece um princípio de «não prejudicar significativamente», segundo o qual os investimentos alinhados com a taxonomia não devem prejudicar significativamente os objetivos da taxonomia da UE, sendo acompanhada de critérios específicos da UE.

O princípio de «não prejudicar significativamente» aplica-se apenas aos investimentos subjacentes ao produto financeiro que tenham em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental. Os investimentos subjacentes à restante parte deste produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Quaisquer outros investimentos sustentáveis também não devem prejudicar significativamente quaisquer objetivos ambientais ou sociais.

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



De que modo é que este produto financeiro considerou os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?

Indicadores aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários

Indicador negativo de sustentabilidade		Métrica	Impacto a 31.12.2023	Explicação
Combustíveis Fósseis	Exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários	Quota-parte dos investimentos em ativos imobiliários envolvidos na extração, armazenamento, transporte ou produção de combustíveis fósseis	14%	Esta % deve-se ao investimento em 2 bombas de gasolina, que apesar de não serem imóveis de extração, armazenamento, transporte ou produção, estão expostos a combustíveis fósseis.
Eficiência Energética	Exposição a ativos imobiliários ineficientes do ponto de vista energético	Quota-parte dos investimentos em ativos imobiliários ineficientes do ponto de vista energético	31%	Considerando que 62% são ativos eficientes e 7% são ativos isentos. A informação foi recolhida através do Certificação Energético dos Edifícios
(Indicador Adicional) Emissão de gases com efeito de estufa	Emissões de GEE	Emissões totais de GEE geradas por ativos imobiliários	1243,8	Foi considerada 93% da carteira. A informação foi recolhida através do Certificação Energético dos Edifícios

CP
L
i
38



Quais foram os principais investimentos deste produto financeiro?

Investimentos mais avultados	Setor	% de ativos	País
1. PCORE-19	Retalho	13,4%	Portugal
2. PCORE-17	Retalho	8,9%	Portugal
3. PCORE-18	Retalho	4,4%	Portugal
4. PCORE-20	Retalho	1,7%	Portugal

A lista inclui os investimentos que constituem a maior parte dos investimentos assegurados pelo produto financeiro durante o período de referência, a saber:

A lista inclui os investimentos que constituem a maior proporção de investimentos do produto financeiro durante o período de referência que vai de janeiro de 2023 a dezembro de 2023 (com dados a 31 de Dezembro de 2023).

Os investimentos realizados ao longo do ano de 2023 representam 28,4% do total da carteira de ativos.

Todos os ativos são considerados ativos energeticamente eficientes pelo Regulamento SFDR.



Qual foi a proporção dos investimentos relacionados com a sustentabilidade?

A alocação dos ativos descreve a quota-parte dos investimentos em ativos específicos.

Todos os investimentos do Fundo promovem características ambientais e sociais. Não haverá um objetivo investimentos sustentáveis tal como definidos no SFDR e o Fundo não estará alinhado com os critérios de seleção estabelecidos no âmbito da taxonomia da UE.

Qual foi a alocação dos ativos?

Todos os investimentos do Fundo promovem características ambientais e sociais. Não haverá um objetivo investimentos sustentáveis tal como definidos no SFDR e o Fundo não estará alinhado com os critérios de seleção estabelecidos no âmbito da taxonomia da UE.

Para cumprir a taxonomia da EU, os critérios aplicáveis ao gás fóssil incluem limitações das emissões e a transição para energias plenamente renováveis ou combustíveis hipocarbónicos até ao final de 2035. No que respeito à energia nuclear, os critérios incluem normas exaustivas em matéria de segurança e de gestão dos resíduos. As atividades capacitantes permitem diretamente a outras atividades contribuir de forma substancial para um objetivo ambiental. As atividades de transição são atividades para as quais ainda não existem alternativas hipocarbónicas e que, entre outros, apresentam níveis de emissões de gases com efeito de estufa que correspondem ao melhor desempenho.



#1 Alinhados com outras características A/S inclui os investimentos do produto financeiros usados para obter as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro

Em que setores económicos foram realizados os investimentos?

Conforme a resposta à pergunta do presente documento dos principais investimentos, todos os investimentos foram realizados em ativos imobiliários de retalho.



Em que medida, no mínimo, estão os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental alinhados com a taxonomia da UE?

O produto financeiro investe em atividades relacionadas com o gás fóssil e/ou a energia nuclear que cumprem a taxonomia da UE?

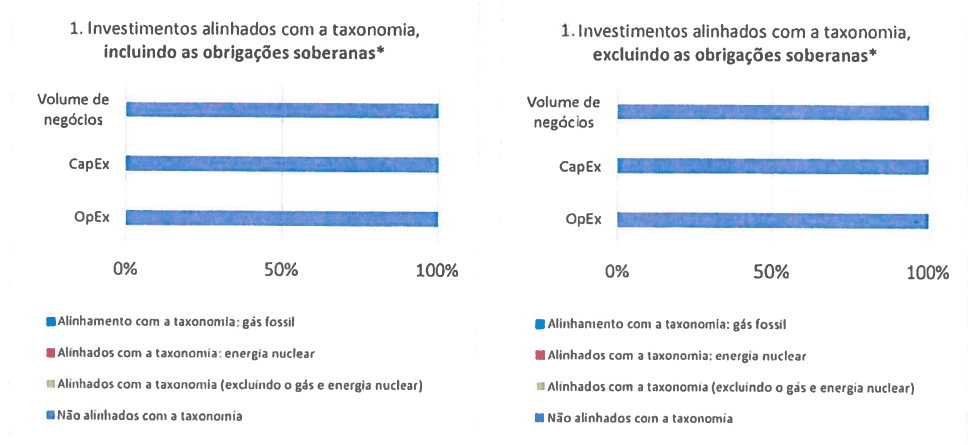
Sim: Gas Fóssil Energia nuclear

Não

As atividades alinhadas pela taxonomia são expressas em percentagem:

- Volume de negócios, refletindo a percentagem das receitas provenientes de atividades ecológicas das sociedades beneficiárias do investimento.
- Despesas de capital (CapEx), demonstrando os investimentos ecológicos realizados pelas empresas beneficiárias do investimento, p. ex. com vista à transição para uma economia verde.
- Despesas operacionais (OpEx), refletindo as atividades operacionais ecológicas das empresas beneficiárias do investimento.

Os gráficos que se seguem mostram, a verde, a percentagem dos investimentos que foram alinhados com a taxonomia da UE. Uma vez que não existe uma metodologia adequada para determinar o alinhamento das obrigações soberanas com a taxonomia*, o primeiro gráfico apresenta o alinhamento da taxonomia no que diz respeito a todos os investimentos do produto financeiro, incluindo as obrigações soberanas, enquanto o segundo gráfico apresenta o alinhamento com a taxonomia apenas em relação aos investimentos do produto financeiro que não sejam obrigações soberanas.



*Para efeitos destes gráficos, por «obrigações soberanas» devem entender-se todas as exposições soberanas.

¹ As atividades relacionadas com o gás fóssil e/ou nuclear só respeitarão a taxonomia da UE se contribuírem para limitar as alterações climáticas («mitigação das alterações climáticas») e não prejudicarem significativamente qualquer objetivo da taxonomia da UE - ver nota explicativa na margem esquerda. Todos os critérios aplicáveis às atividades económicas nos domínios do gás fóssil e da energia nuclear que cumprem a taxonomia da UE são definidos no Regulamento Delegado (UE) 2022/1214 da Comissão.

Qual é a percentagem mínima dos investimentos em atividades de transição e capacitantes?

O Fundo não tem uma percentagem mínima dos investimentos em atividade de transição e capacitantes (i.e. 0%), uma vez que não

são investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental que não têm em conta os critérios aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental no âmbito da taxonomia da EU.

atividade de transição e capacitantes (i.e. 0%), uma vez que não compromete uma proporção mínima de investimentos ambientalmente sustentáveis alinhados com a taxonomia UE.

W
C
L
S
A



Qual é a percentagem mínima de investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental que não alinhados com a taxonomia da UE¹?

Não aplicável. O Fundo promove características A/S, mas não tem como objetivo realizar investimentos sustentáveis.



Qual é a percentagem mínima de investimentos sustentáveis do ponto de vista social?

Não aplicável. O Fundo promove características A/S, mas não tem como objetivo realizar investimentos sustentáveis.



Que investimentos foram incluídos na categoria “Outros”, qual foi a sua finalidade, e foram aplicadas as salvaguardas mínimas em matéria ambiental ou social?

Não aplicável.



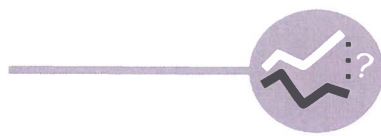
Que medidas foram tomadas para alcançar as características ambientais e/ou sociais durante o período de referência?

A atividade da Square prende-se com a gestão de organismos de investimento alternativo imobiliário (adiante designados por “Fundos”) que detêm exclusivamente, como “ativos imobiliários”, imóveis. Nenhum Fundo gerido pela Square detém unidades de participação noutros fundos ou participações sociais (quotas ou ações) noutras sociedades. Assim, a Square não acompanha qualquer entidade (Fundos ou Sociedades) que seja participada pelos Fundos que gere. Consequentemente, e porque não existem tais relações de envolvimento nos termos do artigo 3.º-G da Diretiva 2007/36/CE (diretiva aplicável à detenção de participações em sociedades cotadas), a Square não tem definida uma política de envolvimento na aceção da referida diretiva (atividades de envolvimento de acionistas da sociedade gestora nas sociedades emitentes de ações/outros instrumentos financeiros). Contudo, no decurso da sua atividade a Square poderá desenvolver a sua atual Política de Envolvimento, passando a incluir, assim que se mostre

Handwritten initials and a circled 'C' in blue ink.

necessário, as matérias referentes ao exercício dos direitos de voto. Uma vez que os impactos das políticas de sustentabilidade da Square se refletem ao nível dos imóveis detidos pelos Fundos por si geridos, a Square procura manter um diálogo construtivo com os seus stakeholders, avaliando riscos e oportunidades em conjunto, e encorajando-os a melhorar a performance ambiental e/ou social dos imóveis. Neste sentido, a Square tem vindo a sensibilizar os seus stakeholders sobre a sua estratégia ESG nos termos da sua Política de Envolvimento, com o objetivo de promover o progresso conjunto nesta matérias, incentivando o desenvolvimento de ações como medidas de transição energética e redução de CO2 (nomeadamente a instalação de equipamentos fotovoltaicos nos imóveis e de carregadores elétricos), realização de obras de adaptação e melhoria dos imóveis com preocupações de sustentabilidade. Igualmente, a incorporação de cláusulas verdes nos contratos com os arrendatários, assegura a divulgação das políticas e prioridades ESG da Square, bem como a transmissão de informação relevante relativa aos principais impactos negativos ou outros indicadores ESG relativos aos ativos imobiliários em questão.

Quando não houver redução dos principais impactos negativos durante mais de um período reporte, a Square poderá definir um plano de ação, que pode incluir, entre outros, a implementação de novas medidas com vista à redução do peso ambiental dos imóveis do portfolio do Fundo que promovam características ambientais e/ou sociais, tais como medidas de transição energética. Poderá ainda ser considerada a possibilidade de alienar ativos com maior impacto negativo do que aqueles que apresentam menor impacto negativo.



Foi designado um índice de referência específico para determinar se este produto financeiro está alinhado com as características ambientais e/ou sociais que promove?

Não foi designado nenhum índice de referência para avaliar as características ambientais ou sociais promovidas pelo Fundo.

Os índices de referência são índices utilizados para aferir se o produto financeiro assegura a concretização das características ambientais ou sociais que promove.

De que forma é assegurado o alinhamento permanente do índice de referência com cada uma das características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro?

Não aplicável.

De que forma é continuamente assegurado o alinhamento da estratégia de investimento com a metodologia do índice?

Não aplicável.

De que forma o índice de referência designado difere de um índice geral de mercado relevante?

Não aplicável.

Onde pode ser consultada a metodologia utilizada para o cálculo do índice designado?

Não aplicável.

Handwritten notes in blue ink, including a large 'A' and some illegible scribbles.



Onde posso obter informações específicas sobre o produto na internet?

É possível obter mais informações específicas sobre o produto no sítioWeb: <https://squaream.pt/pt/products-services/property-core>/<https://squaream.pt/pt/products-services/property-core/>



Asset Management

Relatório de Auditoria

Handwritten signature and initials in blue ink.



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto ("Fundo"), gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 61.181.280 Euros e um total de capital do Fundo de 53.974.699 Euros, incluindo um resultado líquido de 2.350.122 Euros), a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Property Core Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto em 31 de dezembro de 2023 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 Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários.

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.

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 Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários; a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e, a avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 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 do Fundo; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação do Fundo, 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 do Fundo 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 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATÓRIO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o Fundo, não identificámos situações materiais a relatar.

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

Sobre a matéria indicada, não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 28 de maio de 2024

Vânia Patrícia Neves da Graça

BAKER TILLY, PG & ASSOCIADOS, SROC, Lda.

Representada por Vânia Patrícia Neves da Graça, ROC n.º 2083

Registado na CMVM com o n.º 20220041

h-
@
L
A
S
P



Asset Management

