



Asset Management

# Relatório & Contas CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 1420

20  
23



# Índice

<b>Relatório de Gestão</b> .....	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 Carteira Imobiliária .....	15
5. Atividade do Fundo em 2023.....	18
6. Perspetivas para 2024.....	22
<b>Demonstrações Financeiras</b> .....	24
Balanço.....	25
Demonstração dos Resultados.....	27
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	29
<b>Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023</b> .....	31
<b>Relatório de Auditoria</b> .....	60





Asset Management

# Relatório de Gestão

h  
h  
h  
h  
h

h



h-  
L  
⊕ ⊗  
A  
S

## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

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 Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (doravante designado Carteira Imobiliária ou Fundo), 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.

h-  
h  
C  
A  
C  
S

- 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.

h-

h

PC

A

⚡

### **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 expectativas de um aumento da oferta por parte dos EUA, bem como de um abrandamento da procura. Os elevados stocks de gás na Europa mitigam o risco de disrupções no fornecimento e, como tal, de oscilações bruscas nos preços.

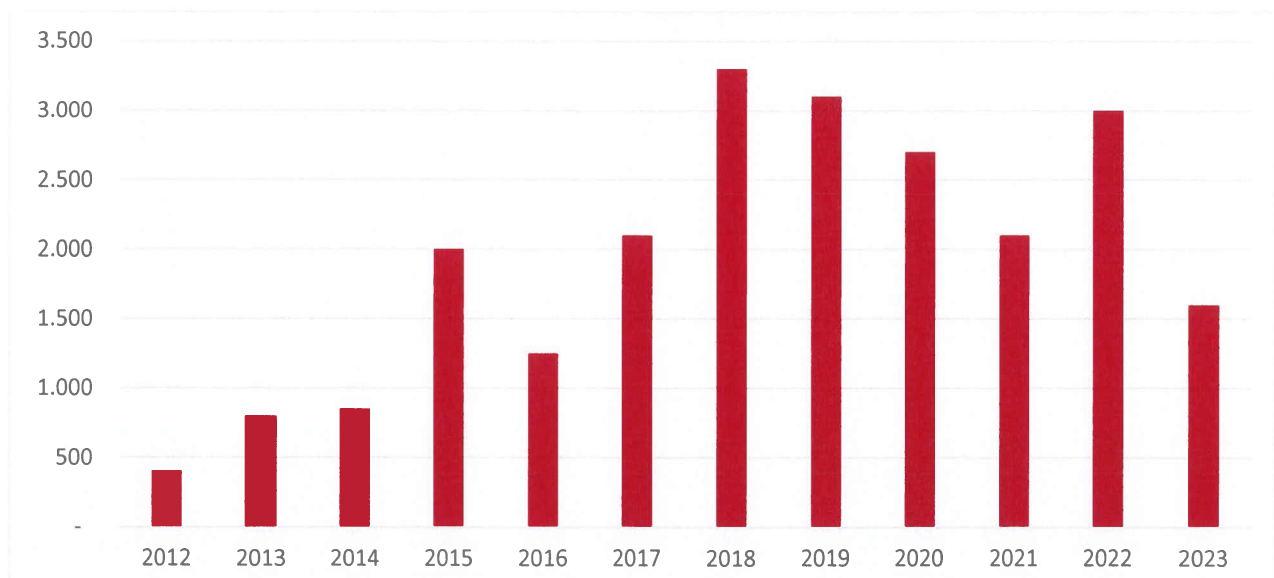
Fonte: Banco de Portugal, IGCP

## 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 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





L-  
h  
C  
A  
S

### **Mercado de escritórios - Lisboa**

O mercado de escritórios em Lisboa registou 40 transações e uma ocupação de 40.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. No geral, 2023 encerrou com uma absorção de cerca de 112.000 m<sup>2</sup> (-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/ m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup> e a prime yield subiu para 6,75%.

*Fonte: CBRE*



L -  
h  
C  
A  
S

### **Mercado industrial e logístico - Lisboa**

Lisboa absorveu 85% da ocupação em Portugal no último trimestre - foram ocupados cerca de 18.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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€/m<sup>2</sup> na zona de Sintra-Cascais, e prevê-se que possam atingir os 6€/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>. No total do ano, a ocupação atingiu cerca de 77.000 m<sup>2</sup> (+21% face a 2022). O maior negócio do ano foi a ocupação de mais de 41.000 m<sup>2</sup> pelo supermercado ALDI na zona de Trofa-Santo Tirso.

Em 2023, apenas um edifício foi concluído no Porto - um armazém de 10.500 m<sup>2</sup> em Vilar e Mosteiró. Atualmente, estão sete projetos em construção e prevê-se que sejam concluídos em 2024, totalizando 220.500 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>/mês em algumas localidades, e a prime rent atingiu os 5€/m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup>/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.



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark, the letter 'h', a circled '8', and other scribbles.

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.

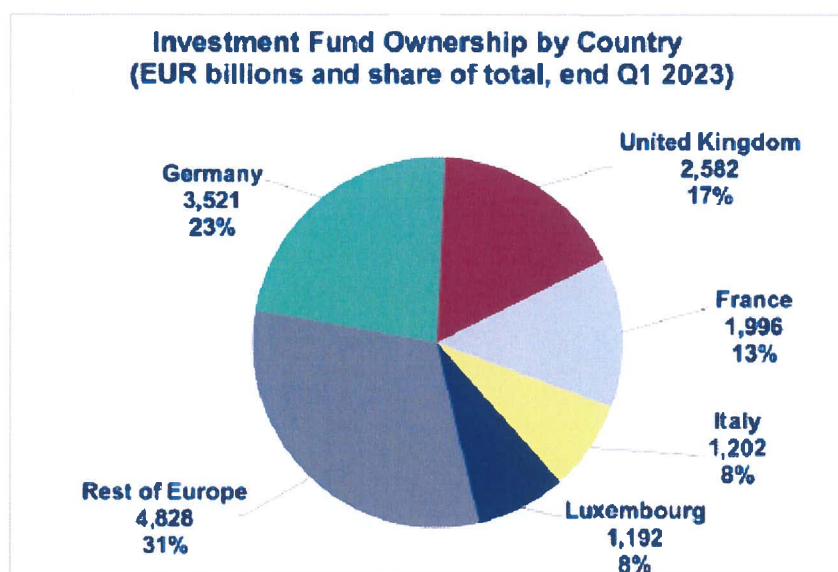
Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção mais de 100 novos projetos hoteleiros para os próximos 3 anos.

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

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

## 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)

h  
h  
h  
h  
h





h  
ph  
C  
A  
S

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, registando 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

### 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



h-  
h  
P  
A  
S

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.

### 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, S.A.	6,8%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	6,2%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	5,5%

Fonte: CMVM

### 4. Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária

O Fundo Carteira Imobiliária foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade nesta mesma data.

O Fundo foi constituído em resultado da cisão operada no Fundo CA Imobiliário, alteração autorizada pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de dezembro de 2013.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., o Fundo é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante SQUARE).

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam a maximização dos valores no longo prazo, através de projetos de reestruturação, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento, ampliação e requalificação, assente numa perspetiva de geração de rendimento e de mais-valias.

Em 31 de dezembro de 2023, o capital do Fundo ascendia a 56,31 milhões de euros (2022: 70,97 milhões de euros), correspondentes a 8.386.571 unidades de participação (2022: 10.368.340), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 6,7148 euros (2022: 6,8448 euros).

No ano de 2023 foram feitos os seguintes resgates:

Data Valor	Categoria UP	Cotação	Nº UP's Resgatadas	Valor Resgate
01-02-2023	Categoria A	6,8356	225.868,0000	1.543.943,30
01-02-2023	Categoria A	6,8356	1.088.845,0000	7.442.908,88
			<b>1.314.713,0000</b>	<b>8.986.852,1800</b>
02-10-2023	Categoria A	6,7231	114.600,0000	770.467,26
02-10-2023	Categoria A	6,7231	552.456,0000	3.714.216,93
			<b>667.056,0000</b>	<b>4.484.684,1900</b>

Quanto à carteira de imóveis do Fundo, relativamente ao ano anterior, verificou-se uma diminuição significativa do número de imóveis em carteira, de cerca de 23%, devido às vendas efetuadas, com redução em todos os sectores em números absolutos, sendo particularmente mais significativa no número de unidades no sector da habitação.

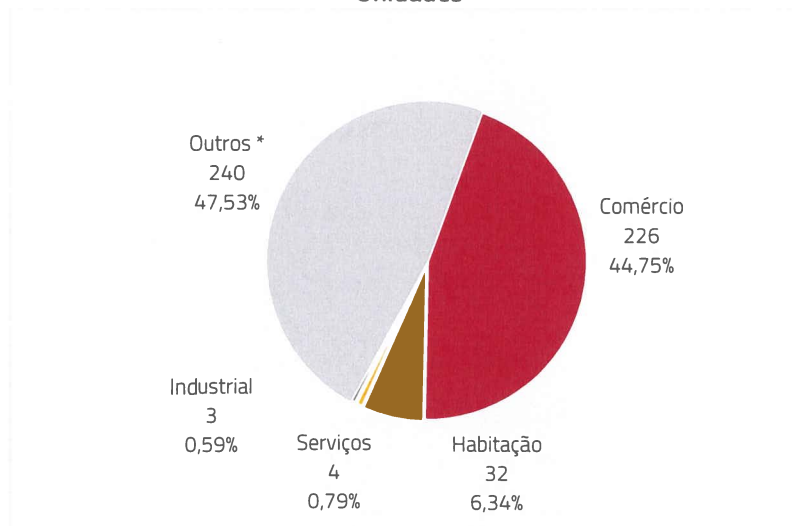
h  
h  
C  
A  
S

### Distribuição por Segmento

Segmento	Nº	%	Valor (€)	%
Comércio	226	44,75%	23.058.343,50	47,24%
Habitação	32	6,34%	3.363.606,50	6,89%
Serviços	4	0,79%	137.700,00	0,28%
Industrial	3	0,59%	1.815.400,00	3,72%
Outros (*)	240	47,53%	20.436.262,00	41,87%
	<b>505</b>	<b>100%</b>	<b>48.811.312,00</b>	<b>100%</b>

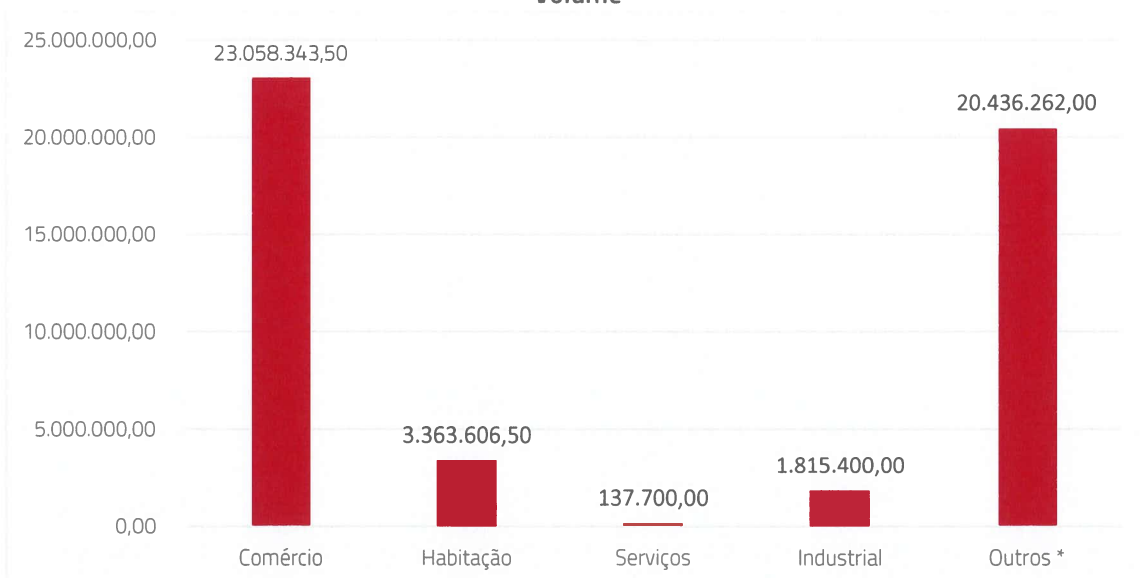
(\*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

### Unidades



(\*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

### Volume



(\*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento





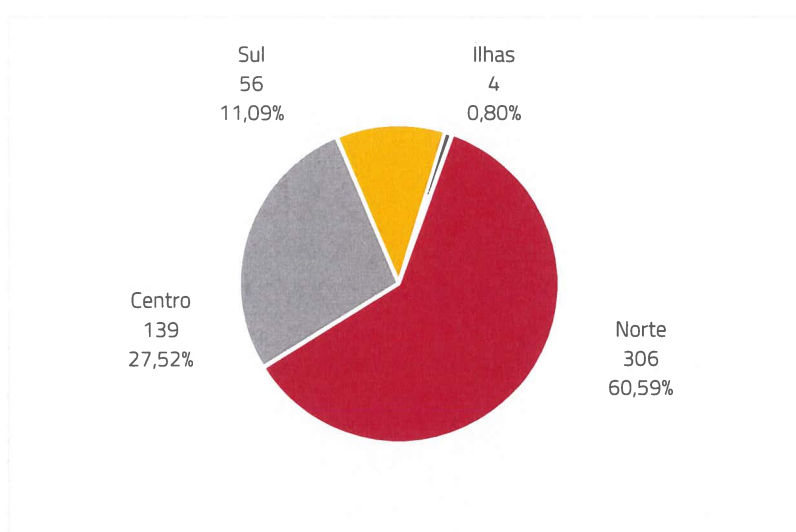
A distribuição geográfica apresenta agora, relativamente ao ano anterior, um reforço do peso relativo dos imóveis localizados na zona Norte, quer em número, quer em valor, com 61% e 45%, respetivamente, e uma ligeira baixa no peso da zona Centro, agora com 28% e 37%.

Handwritten notes in blue ink: "L-", "L", "C", "A", "S".

### Distribuição por Geográfica

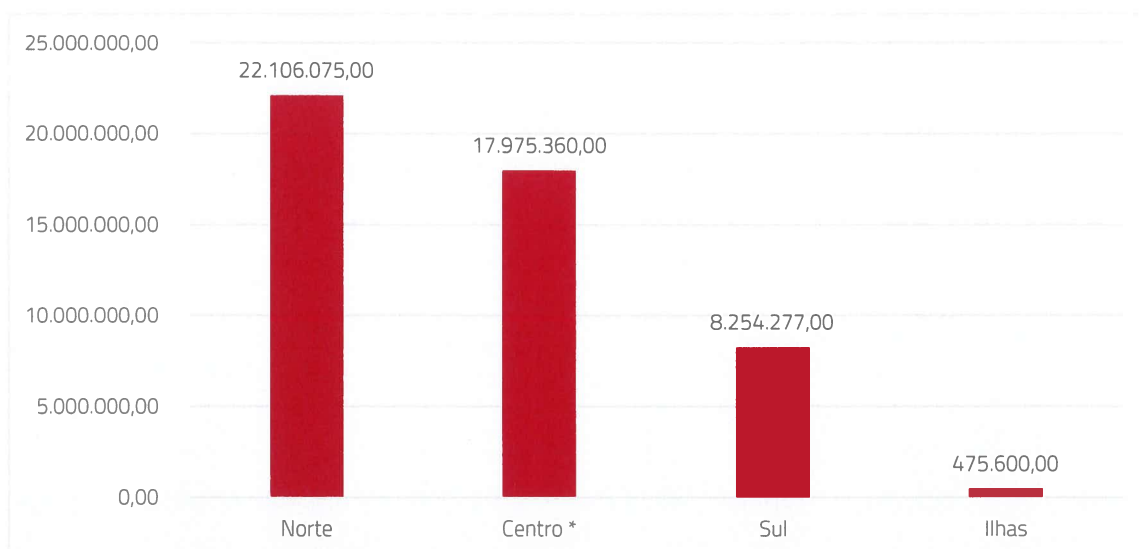
Localização	Nº	%	Valor (€)	%
Norte	306	60,59%	22.106.075,00	45,29%
Centro (*)	139	27,52%	17.975.360,00	36,83%
Sul	56	11,09%	8.254.277,00	16,91%
Ilhas	4	0,80%	475.600,00	0,97%
	<b>505</b>	<b>100%</b>	<b>48.811.312,00</b>	<b>100%</b>

### Unidades



\* Inclui Lisboa

### Volume



\*Inclui Lisboa

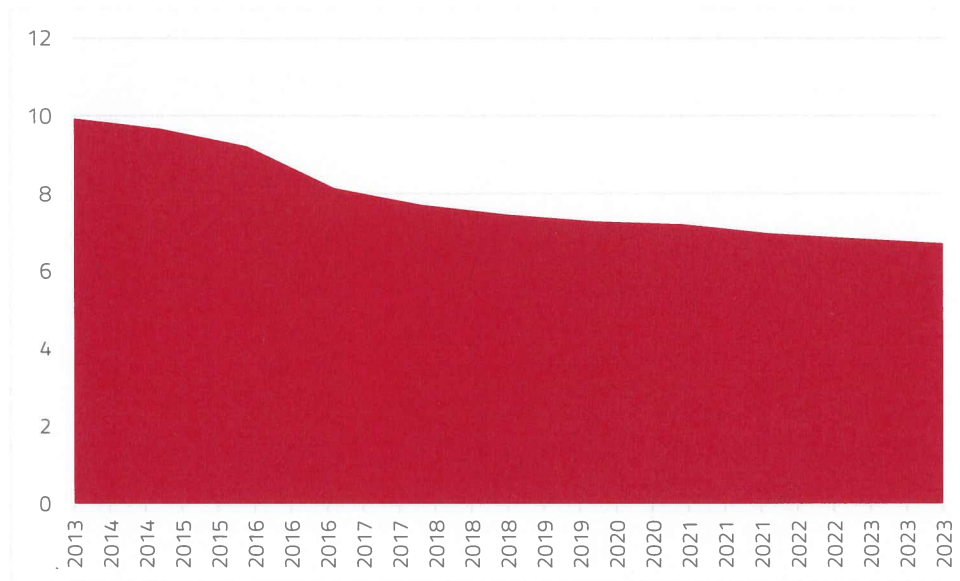


h  
h  
h  
h  
h

## 5. Atividade do Fundo em 2023

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2023.

Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar um movimento próprio de um Fundo com estas características, isto é, um Fundo onde predominam os ativos de promoção, em contraponto a um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:



Durante o exercício de 2023, dando continuidade à política que já vinha sendo seguida em anos anteriores, a atividade do Fundo manteve-se centrada na concretização de operações de desinvestimento, acompanhando a tendência do mercado imobiliário, que se manteve significativamente mais propício para a venda do que para o arrendamento de imóveis, nomeadamente no sector da habitação.

Em 2023 foram vendidos 148 imóveis, no valor global de 11,97 milhões de euros.

Quanto aos arrendamentos, foram feitos apenas 1 novo contrato, um número ainda mais baixo face ao ano anterior (2022: 3 arrendamentos), mas em condições excecionais, com carácter provisório, por um período curto de apenas um ano, e acompanhados da assinatura de contratos promessa de compra e venda.

Ambos os arrendamentos são do segmento não habitacional, respeitando a espaços comerciais.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo tinha arrendados 71 imóveis (2022: 125 imóveis), representando uma *yield* global bruta de 5,08% (2022:4,59%).



O Fundo efetuou as seguintes vendas de imóveis durante o exercício de 2023:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Rua de S.Gonçalo, nº 319	5807-H	04-01-2023	29.500,00	26.000,00
Rua de S.Gonçalo, nº 319	5807-I	04-01-2023	36.000,00	32.000,00
Rua de S.Gonçalo, nº 319	5807-J	04-01-2023	21.500,00	18.500,00
Rua de S.Gonçalo, nº 319	5807-L	04-01-2023	32.500,00	28.500,00
Rua de Angola, nº 24	5084-J	10-01-2023	82.000,00	72.970,00
Caminho da Carvalha de Baixo, nº 63, 77	1407-B	12-01-2023	99.800,00	88.500,00
Av. Maria Lamas, nº 12	5135-F	13-01-2023	65.500,00	58.000,00
Rua Marquesa do Cadaval, nº 65	6150-G	19-01-2023	81.900,00	69.200,00
Rua da Palmeira - Quinta da Bela Vista	4470-B	23-01-2023	28.000,00	26.150,00
Rua da Palmeira - Quinta da Bela Vista	4470-C	23-01-2023	21.000,00	19.300,00
Quinta do Mocho, Lote 39	5216-B	30-01-2023	152.000,00	133.500,00
Quinta do Mocho, Lote 39	5216-C	30-01-2023	165.000,00	146.500,00
Rua de Ormuz, nº 71	5463-J	01-02-2023	83.500,00	76.500,00
Estrada Nacional, nº 206	5522-1	09-02-2023	35.500,00	35.450,00
Rua Dr. Francisco Sá Carneiro, nº 300	4036-H	13-02-2023	88.378,00	74.750,00
Rua Estrada Nova nº 553	5601-C	13-02-2023	79.000,00	73.100,00
Rua das Amoras, nº 106	6048-AH	15-02-2023	135.000,00	122.650,00
Rua 20 de Abril, nº 21	6087-A	15-02-2023	35.000,00	32.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5277	22-02-2023	78.000,00	80.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5278	22-02-2023	78.000,00	80.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-1	22-02-2023	78.000,00	80.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-12	22-02-2023	45.000,00	47.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-13	22-02-2023	33.000,00	31.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-14	22-02-2023	33.000,00	31.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-15	22-02-2023	33.750,00	31.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-16	22-02-2023	33.000,00	31.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-17	22-02-2023	33.000,00	34.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-2	22-02-2023	78.000,00	80.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-25	22-02-2023	33.750,00	33.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5678-26	22-02-2023	48.250,00	48.000,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-O	27-02-2023	30.000,00	27.750,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-N	27-02-2023	19.500,00	17.350,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-L	27-02-2023	19.200,00	17.100,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-M	27-02-2023	18.000,00	16.350,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-J	27-02-2023	26.000,00	24.550,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-K	27-02-2023	17.500,00	16.100,00
Rua do Ferral, Lote 3	5361	27-02-2023	150.000,00	134.500,00
Parque Industrial da Ribeira Grande	3468	09-03-2023	100.000,00	95.125,00
Av. Maria Lamas, nº 12	5135-D	10-03-2023	60.500,00	52.750,00
Rua Conde Alto Mearim, nº 1197	1096-B7	20-03-2023	36.500,00	32.650,00

h-  
L  
A  
A



Av. Luísa Todi, nº 279	4966-AP	23-03-2023	10.000,00	9.500,00
Estrada Nacional, nº 206	5522-3	24-03-2023	48.000,00	40.950,00
Estrada Nacional, nº 206	5522-5	24-03-2023	42.100,00	35.400,00
Rua de S.Gonçalo, nº 319	5807-M	30-03-2023	28.500,00	27.650,00
Rua de S.Gonçalo, nº 319	5807-N	30-03-2023	35.500,00	32.500,00
Rua de S.Gonçalo, nº 319	5807-O	30-03-2023	22.500,00	20.800,00
Rua de S.Gonçalo, nº 319	5807-P	30-03-2023	31.000,00	28.600,00
Av.Dr.Lourenço Peixinho nº 144 e 144-A	5830-DB	05-04-2023	2.255,00	1.600,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5279	14-04-2023	37.000,00	35.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5284	14-04-2023	37.000,00	32.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5285	14-04-2023	37.000,00	32.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5281	17-04-2023	37.000,00	32.500,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5283	17-04-2023	37.000,00	35.000,00
Lugar do Monte - Touguinhó	5280	17-04-2023	37.000,00	32.500,00
Vale Praxis	5880	17-04-2023	30.000,00	28.000,00
Urbanização Quinta da Amizade, Lote 241	4714	26-04-2023	180.000,00	176.500,00
Estrada Nacional, nº 206	5522-2	26-04-2023	42.000,00	40.850,00
Rua 30 de Junho	5674	27-04-2023	23.628,00	23.350,00
Rua 30 de Junho	5686	27-04-2023	226.372,00	225.150,00
Impasse Ilha Graciosa, nº 3	5401-N	28-04-2023	90.000,00	85.599,00
Rua Vale de Álvaro, E. N. 103-7, nº 30	3072-A	19-05-2023	100.000,00	87.250,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-AP	23-05-2023	4.700,00	4.400,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-AQ	23-05-2023	4.700,00	4.500,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-AR	23-05-2023	4.700,00	4.650,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-AU	23-05-2023	4.700,00	4.400,00
Av. Maria Lamas, nº 12	5135-E	29-05-2023	58.000,00	50.500,00
Praceta de São Pedro, nº 3	5695-M	01-06-2023	110.000,00	102.200,00
Urbanização Urbanil R. Francisco Costa nº 17	6157-A	07-06-2023	70.840,00	61.000,00
Rua da Ribeira dos Bogueiros, nº 103	6115-D	20-06-2023	208.000,00	221.767,00
Av. Luísa Todi, nº 279	4966-M	27-06-2023	36.000,00	31.000,00
Rua João de Araújo Correia, nº 7	5163-D	27-06-2023	120.000,00	108.500,00
Quinta do Mocho, Lote 39	5216-D	29-06-2023	145.000,00	130.500,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-R	13-07-2023	14.400,00	13.050,00
Rua de Requeixos, nº 108 - Bloco F	3888-AV	27-07-2023	43.500,00	39.750,00
Rua de Requeixos, nº 108 - Bloco F	3888-AX	27-07-2023	43.500,00	39.750,00
Rua de Requeixos, nº 108 - Bloco F	3888-AZ	27-07-2023	44.300,00	40.100,00
Rua de Requeixos, nº 108 - Bloco F	3888-BA	27-07-2023	2.400,00	2.100,00
Rua da Mata, nº 921	5953-S	08-08-2023	13.800,00	13.800,00
Quinta do Mocho, Lote 39	5216-E	14-08-2023	150.000,00	133.000,00
Rua da Rasa, nº 702	5876-B	22-08-2023	180.000,00	159.900,00
Rua 1º de Dezembro, nº 10	5658-B	25-08-2023	181.500,00	181.500,00
Rua do Espírito Santo, nº 42 A	5720	25-08-2023	52.750,00	34.500,00
Rua dos Combatentes da Grande Guerra, nº 67	5957-F	28-08-2023	80.520,00	66.450,00
Rua Capitão Tenente Oliveira e Carmo, nº 10	3343-B	29-08-2023	27.000,00	23.500,00
R Fundadores do Airense, Loteam Urbiaires 119	3400-F	29-08-2023	60.000,00	54.000,00

L -  
L  
G  
A  
S





Urbanização da Quinta do Sol, Lote 27	6209-A	01-09-2023	44.650,00	44.650,00
Urbanização da Quinta do Sol, Lote 27	6209-B	01-09-2023	13.400,00	13.400,00
Urbanização da Quinta do Sol, Lote 27	6209-C	01-09-2023	50.200,00	50.200,00
Terreirinho das Peças, nº 3	4323	06-09-2023	32.500,00	28.733,50
Rua 5 de Outubro, nº 40	3530-F	08-09-2023	65.000,00	63.500,00
Rotunda do Vau, E.N. 124, Av. V6, Edifício Refugio	1942-BH	08-09-2023	69.700,00	69.656,50
Lugar de Padrão	5642-1	13-09-2023	62.500,00	61.550,00
Lugar de Padrão	5642-2	13-09-2023	83.500,00	81.700,00
Lugar de Padrão	5642-3	13-09-2023	88.000,00	86.350,00
Lugar de Padrão	5642-4	13-09-2023	88.000,00	86.350,00
Lugar de Padrão	5642-5	13-09-2023	88.000,00	86.350,00
Rua Capitão Tenente Oliveira e Carmo, nº 10	3343-A	18-09-2023	23.500,00	23.500,00
Quinta do Mocho, Lote 39	5216-G	26-09-2023	147.000,00	130.500,00
Av.Dr. Francisco Sá Carneiro, Edif. Europa	5867-II	13-10-2023	13.320,00	11.100,00
Rua D. João I, nº 4	5505-CX	19-10-2023	175.000,00	159.100,00
D.Marinha	5802	24-10-2023	2.600,00	2.600,00
Rua Infância 16, nº 115	30-C	24-10-2023	198.000,00	183.650,00
Rua Carlos da Maia, nº 32	31-B	25-10-2023	96.000,00	87.700,00
Rua General Morais Sarmento, nº 17	3639	26-10-2023	77.000,00	73.487,50
Rua do Campo Alegre, 46	5948-Z	30-10-2023	24.200,00	22.000,00
Seada	5966	09-11-2023	53.000,00	48.000,00
Rua de Angola, nº 20	6012-I	10-11-2023	77.000,00	70.000,00
Travessa da Poça da Barca, nº 81	6214-C	10-11-2023	66.000,00	59.450,00
Reguengo Grande	5518	15-11-2023	182.000,00	163.850,00
Urbanização Quinta do Paraíso, nº 8	5250	20-11-2023	462.500,00	462.478,00
Rua da Escola Secundária, nº 12 - Bloco 4	5675-AI	20-11-2023	51.500,00	46.750,00
Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sous	1074-AH	20-11-2023	40.000,00	37.350,00
Praça José António Veríssimo, nº 3	4495-J	21-11-2023	110.000,00	103.800,00
Casal dos Tomazes	6089	23-11-2023	74.547,00	74.150,00
Casal dos Tomazes	6089_R	23-11-2023	15.453,00	14.100,00
Urbanização das Areias, Lote 5	4120	28-11-2023	180.000,00	159.000,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-H	28-11-2023	43.000,00	40.450,00
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala	965-BZ	29-11-2023	325.050,00	293.350,00
Rua Figueira da Foz, 36 - Antuzede	5799-D	29-11-2023	52.500,00	48.000,00
Rua do Barroco - Cto. Emp. do Barroco, N°174 e 214	5676-R	04-12-2023	210.000,00	230.550,00
Rua Dr. Coutinho Pais, nº 29,	4135-G	05-12-2023	111.500,00	111.500,00
Lugar do Alto da Bandeira, Lote 1	6240-A	05-12-2023	99.500,00	95.700,00
Rua Mariana Coelho Da Bernarda, Bloco A 1º Dto	4086-CT	06-12-2023	60.000,00	54.500,00
Rua das Amoras, nº 106	6047-AL	06-12-2023	113.000,00	100.100,00
Rua D. Afonso Henriques, nº 217	826-M	06-12-2023	164.000,00	145.350,00
Rua José Régio, nº 4	5366-B	06-12-2023	84.865,00	77.150,00
R.Dr. Severiano,655 a 663-Caminho da Carvalha de B	3613-I	07-12-2023	42.500,00	39.500,00
Urbanização Quinta da Amizade, Lote 211	4684	12-12-2023	207.000,00	194.000,00
R. Palmira Bastos, nº 7	4884-G	13-12-2023	79.750,00	72.500,00
Quinta do Mocho, Lote 39	5216-H	15-12-2023	146.850,00	133.500,00

h  
h  
C  
A  
S

Av.Dr.Lourenço Peixinho nº 144 e 144-A	5830-EB	14-12-2023	37.895,00	37.750,00
Rua S. Mamede 1888 - Lustosa	4976-F	15-12-2023	90.000,00	81.000,00
Rua D. Afonso Henriques, nº 217	826-A	15-12-2023	166.250,00	138.550,00
Av. Candido Madureira, nº 90 A 94	6223	15-12-2023	345.000,00	307.000,00
R. de São Filipe, Lote 11 -Bloco A	4869-A	18-12-2023	80.300,00	77.000,00
Rua Inês de Castro, 17 A , 17 C, Ed. Trade Center	4416-AG	04-12-2023	56.600,00	51.500,00
Rua Inês de Castro, 17 A , 17 C, Ed. Trade Center	4416-AH	04-12-2023	42.900,00	39.000,00
Rua da Liberdade, nº 31	4271	19-12-2023	110.000,00	100.500,00
Rua das Papainhas, nº 84	5477-Q	20-12-2023	100.000,00	93.550,00
Quinta do Mocho, Lote 39	5216-A	21-12-2023	142.000,00	130.000,00
Av. Agostinho Ribeiro, nº 171	5768-AO	22-12-2023	42.000,00	39.900,00
Avenida Padre Himalaia, nº 17	4964-J	27-12-2023	105.000,00	86.950,00
Rua Professor Cândido, nº 26	4774-A	28-12-2023	25.000,00	22.800,00
Casal de Ferreiros, Arrabal	5959	28-12-2023	380.000,00	369.400,00
Rua Figueira da Foz, 36 - Antuzede	5799-C	28-12-2023	52.600,00	48.000,00
Estr.Porta da Canoa, Couvelha, S/Nº	5010	28-12-2023	50.000,00	44.250,00
Quinta do Mocho, Lote 39	5216-I	28-12-2023	184.250,00	167.500,00
Av. 5 de Outubro, nº 13	3638-D	28-12-2023	318.835,00	289.850,00
			<b>11.969.408,00</b>	<b>11.128.966,50</b>

Handwritten notes in blue ink on the right side of the page, including a checkmark, a large 'L', and some scribbles.

A carteira do Fundo registou o seguinte novo contrato de arrendamento durante o ano de 2023 (abrange 2 frações):

Imóvel	Fração	Segmento Interno	Renda Mensal	Renda Anual	Valor Venal	Yield
Av.Dr. Francisco Sá Carneiro, Edif. Europa	5867-FV	Comércio	113,60 €	1.363,20 €	21.450,00 €	6,36%
Av.Dr. Francisco Sá Carneiro, Edif. Europa	5867-GC	Comércio	51,62 €	619,44 €	9.700,00 €	6,39%

No ano de 2023 o Fundo não fez qualquer aquisição.

## 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

Para o ano de 2024 manter-se-á a estratégia seguida em 2023, ou seja, privilegiar as vendas em todas as situações em que tal se mostre viável, não descurando, contudo, os arrendamentos, o que possibilitará um crescente e sustentado aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução do peso dos encargos fixos imputáveis aos imóveis em carteira.



## Considerações Finais

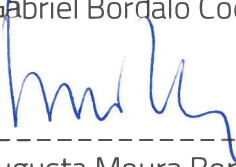
Por último, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pela Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. na qualidade de entidade comercializadora e de Banco Depositário do Fundo.

Lisboa, 15 de março 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)



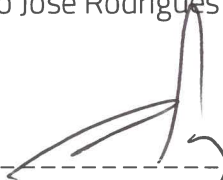
-----  
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



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



-----  
(Fernando José Rodrigues Ferreira)



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





SQUARE

Asset Management

h  
v  
c  
p  
a  
o

# Demonstrações Financeiras







SQUARE

Asset Management

# Balanço

h  
L  
L  
A  
C  
A





**BALANÇO**

Código	Designação	Notas	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO							
			Bruto	Mv/Af	2023		Código	Designação	Notas	Períodos				
					2023	2022				2023	2022			
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS													
31	Terenos	1 e 3	25.336.042	291.459	6.114.139	19.513.362	22.344.539	61	Unidades de Participação	2	83.865.710	103.683.400		
32	Construções	1 e 3	34.207.347	897.153	6.203.200	28.901.300	37.294.855	62	Variações Patrimoniais	2	40.103.355	33.757.202		
33	Direitos	1 e 3	482.414	3.650	89.414	396.650	405.200	64	Resultados Transitados	2	(66.471.343)	(64.850.358)		
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>60.025.803</b>	<b>1.192.262</b>	<b>12.406.753</b>	<b>48.811.312</b>	<b>60.044.594</b>	66	<b>Resultados Líquidos do Período</b>	2	<b>(1.183.394)</b>	<b>(1.620.986)</b>		
	CONTAS DE TERCEIROS								<b>TOTAL DO CAPITAL DO</b>		<b>56.314.328</b>	<b>70.969.258</b>		
412	Devedores por Rendias Vencidas	8	187.938			187.938	222.790	47	AJUSTAMENTOS PROVISÕES ACUMULADAS					
413+...+419	Outras Contas de Devedores	146	104.728			104.728	206.893		Ajustamentos de Dívidas a Receber	8 e 11	168.681	199.230		
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>292.665</b>			<b>292.665</b>	<b>429.682</b>		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>168.681</b>	<b>199.230</b>		
	DISPONIBILIDADES								CONTAS DE TERCEIROS					
12	Depósitos à Ordem	7	7.828.190			7.828.190	11.676.001	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		1.468	3.711		
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>7.828.190</b>			<b>7.828.190</b>	<b>11.676.001</b>	424+...+429	Outras Contas de Credores	14.7	271.887	441.321		
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	130.179	295.828		
52	Despesas com Custo Diferido	148	263.239			263.239	255.308		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>403.534</b>	<b>740.860</b>		
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		86.554			86.554	86.801	56	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		<b>349.793</b>			<b>349.793</b>	<b>342.109</b>	58	Acréscimos de Custos		347.423	498.195		
									Receitas com Provento Diferido	14.9	47.995	67.992		
									Outros Acréscimos e Diferimentos		-	16.850		
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>68.496.451</b>	<b>1.192.262</b>	<b>12.406.753</b>	<b>57.281.960</b>	<b>72.492.385</b>		<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		<b>395.417</b>	<b>583.037</b>		
									<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>967.632</b>	<b>1.523.127</b>		
									<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO</b>		<b>57.281.960</b>	<b>72.492.385</b>		

Lisboa, 15 de março de 2024

O Contabilista Certificado,



 (Vanda Saraiva)  
 (CC n.º 26398)

A Administração,



(Luís Augusto M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Demonstração dos Resultados

Handwritten blue scribbles and lines in the top right corner.

Handwritten blue scribble in the middle right margin.



**SQUARE**

Carteira Imobiliária: Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS	
		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS			
(Valores em Euros)		31/12/2023			
Código	Designação	Notas	Período	Designação	Notas
			2023		2023
			2022		Período
					2022
<b>GANHOS EM OP.FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
<b>GASTOS E PERDAS CORRENTES</b>					
<b>JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS</b>					
711+718	De Operações Correntes		825	337	1.589.584
					3.168.946
<b>COMISSÕES</b>					
723	Em Ativos Imobiliários	14.1	543.952	857.314	68.019
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.1	1.305.267	1.735.992	
<b>PERDAS EM OP.FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
733	Em Ativos Imobiliários	14.2	2.230.664	4.099.353	
731+738	Outras, em Operações Correntes	14.2	-	10.550	821.100
<b>IMPOSTOS</b>					
7412+7422	Impostos Indirectos	14.3	81.927	109.234	3.204.860
7418+7428	Outros Impostos	14.3	264.498	325.853	1.802
<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>					
751	Ajustamento de Dívidas a Receber	11	37.470	53.737	5.751
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.4	1.384.391	1.869.075	2.047.605
<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>					
			5.846.993	9.061.445	3.241.528
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>					
781	Valores Incobráveis		196	-	418
783	Perdas de Exercícios Anteriores		594.578	1.047.286	2.055.575
784...788	Outras Perdas Eventuais		62	110	299
<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>					
			594.836	1.047.395	2.472
<b>TOTAL</b>			<b>6.443.829</b>	<b>10.108.840</b>	<b>5.713.740</b>
<b>RESULTADOS DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>					
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-	1.460.739
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(1.843.266)	(2.685.787)	2.194.133
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	(1.183.394)
B-A+742	Resultados Correntes		(2.644.133)	(3.815.118)	(1.620.986)
<b>TOTAL</b>			<b>(4.487.439)</b>	<b>(6.500.904)</b>	<b>(1.100.224)</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (sec0)</b>					
			<b>6.443.829</b>	<b>10.108.840</b>	<b>1.620.986</b>

Lisboa 15 de março de 2024

O Contabilista Certificado,

(Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)

10-10

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

# Demonstração dos Fluxos Monetários

Handwritten notes in blue ink, including the word "SOL" and other illegible scribbles.

Handwritten blue ink mark resembling a stylized lightning bolt or the number 4.



Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em Euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		31/12/2023
	Período 2023	Período 2022	
<b>DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS</b>			
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>			
<b>Recebimentos</b>			
Comissões de resgate	840.624	1.043.927	
<b>Pagamentos</b>			
Resgate de unidade de participação	13.471.536	16.952.332	
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>(12.630.913)</b>	<b>(15.908.405)</b>	
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
<b>Recebimentos</b>			
Alienação de ativos imobiliários	11.831.617	19.812.861	
Rendimento de ativos imobiliários	731.293	989.495	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	32.134	215.871	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	4.096.809	
<b>Pagamentos</b>			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	2.021.617	2.157.562	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	17.941	61.985	
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>	<b>10.555.486</b>	<b>22.895.489</b>	
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>			
<b>Recebimentos</b>			
Outros recebimentos correntes	-	726	
<b>Pagamentos</b>			
Comissão de gestão	1.248.686	1.660.789	
Comissão de depositário	64.984	86.124	
Impostos e Taxas	444.231	574.906	
Outros pagamentos correntes	32.284	38.705	
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	<b>(1.790.185)</b>	<b>(2.359.798)</b>	
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>			
<b>Recebimentos</b>			
Ganhos extraordinários	18.037	16.241	
Outros recebimentos de operações eventuais	-	400	
<b>Pagamentos</b>			
Perdas extraordinárias	-	108	
Outros pagamentos de operações eventuais	236	-	
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>17.801</b>	<b>16.533</b>	
<b>Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)</b>	<b>(3.847.811)</b>	<b>4.643.819</b>	
<b>Disponibilidades no início do período.....(B)</b>	<b>11.676.001</b>	<b>7.032.182</b>	
<b>Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)</b>	<b>7.828.190</b>	<b>11.676.001</b>	

Lisboa, 15 de março de 2024

O Contabilista Certificado,



(Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração,  


(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  
L  
A

# Anexo às Demonstrações Financeiras



## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em euros)

B.  
h  
h  
g  
A

### 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 Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (doravante Fundo) foi constituído em resultado da cisão operada no Fundo CA Imobiliário, alteração autorizada pelo Conselho Diretivo da CMVM em 30 de dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade nesta mesma data.

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.

Com a entrada em vigor do novo RGA, a 28 de maio de 2023, resultou a necessidade de eliminar da denominação do Fundo a expressão «Especial», pelo que, a partir de 25 de agosto de 2023, o Fundo adota a nova designação de "Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto".

Tendo como banco depositário e comercializador a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., o Fundo é gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..



## 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 adicionalmente 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 nas 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 e gastos associados a esta, 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 crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.



A.  
h  
b  
⚡  
⊕  
⊙  
⊙

### c) Unidades de participação

As unidades de participação da classe A e A1 adotam a forma escritural, são nominativas, inteiras e desmaterializadas.

O Fundo é composto por duas classes distintas de unidades de participação:

- i. Unidades de participação da Classe A  
As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente;
- ii. Unidades de participação da Classe A1  
As unidades de participação do Fundo da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, sem garantia de capital ou rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual.

Na sequência das alterações legislativas, a partir de 26 de setembro de 2015, deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1.

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente no último dia útil de cada mês de acordo com os critérios contábilísticos e financeiros geralmente aceitos e as normas legalmente estabelecidas, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação do Fundo em circulação, sendo divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte.

Para efeitos de resgate, o valor da unidade de participação da classe A, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere. O valor da unidade de participação da classe A1, será calculado com referência ao último dia útil do mês março, conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês imediatamente subsequente.

O pedido de subscrição ou resgate é sempre realizado a preço desconhecido.

Atualmente, o Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados.

### d) Comissões de gestão e de depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão (fixa e variável) e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (Capital do Fundo), sendo respectivamente de 2%, a fixa, e de dez por cento da variação acima de uma taxa de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a variável, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,1% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do Fundo.







pelos Fundos 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).

Handwritten notes in blue ink: "B.", "L.", "S", "L", "A".

### 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 generalidade 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	Diferença (B)-(A)
<b>Terrenos</b>			
Chaves - Lugar da Quinta da Condeixa - Águas Frias - 1 fração	51.400	51.400	-
Tomar - Casal dos Aromas - Algarvias - 1 fração	349.000	349.000	-
Torres Vedras - Baligoto - Sarge - 1 fração	52.500	52.500	-
Vila Franca de Xira - Bom Retiro, Lote 80 - 4 frações	764.150	764.150	-
Valongo - Campo e Cavada de São Bartolomeu - 1 fração	53.050	53.050	-
Figueira da Foz - Casal da Robala, São Julião - 1 fração	740.500	740.500	-
Azambuja - Casal Pombeiro - 1 fração	290.900	290.900	-
Maia - Cavadinha - 1 fração	37.300	37.300	-
Castelo Branco - Cebolais de Cima, Laparras - 1 fração	9.700	9.700	-
Oliveira do Bairro - Costa do Agro - 1 fração	28.950	28.950	-
Oliveira do Bairro - Costa do Agro, Oiã - 1 fração	38.250	38.250	-
Reguengos de Monsaraz - Estação à Farrapa, Lote 1 - 1 fração	58.594	58.594	-
Reguengos de Monsaraz - Estação à Farrapa, Lote n.º 3 - 1 fração	55.085	55.085	-
Setúbal - Estrada de Santas - 1 fração	952.000	952.000	-
Monchique - Estrada Nacional n.º 267 - 1 fração	159.017	159.017	-
Cinfães - Lugar de Cimo da Vila - 1 fração	99.050	99.050	-
Ponte de Lima - Lugar do Monte - 1 fração	11.600	11.600	-
Rio Maior - Ladeira - Arruda dos Pisões - 1 fração	5.400	5.400	-
Sobral de Monte Agraço - Limites de Jeromelo - 1 fração	122.000	122.000	-
Paredes - Lugar da Ferrogenta - 2 frações	1.812.500	1.812.500	-
Guimarães - Lugar de Gainde, Lote 30 - 12 frações	216.150	216.150	-
Montijo - Loteamento no Cruzamento de Pegões, Lote 36 - 1 fração	76.500	76.500	-
Paredes - Lugar da Balsa - 1 fração	313.850	313.850	-
Amarante - Lugar da Estercada - 1 fração	15.600	15.600	-
São João da Madeira - Lugar da Mourisca - São João da Madeira - 2 frações	73.250	73.250	-
Baião - Lugar das Leiras, Lote 47 e 79 - 2 frações	252.050	252.050	-
Gondomar - Lugar das Presas - Melres - 1 fração	92.500	92.500	-
Lousada - Lugar de Chamistães - 2 frações	708.300	708.300	-
Lousada - Lugar de Chamistães, Lote n.º 1 - 1 fração	498.550	498.550	-
Alenquer - Lugar do Outeiro ou Cerca - Abrigada - 1 fração	192.500	192.500	-
Oliveira de Azeméis - Lugar do Picoto - 1 fração	189.500	189.500	-
Lousada - Lugar do Torno - Lousada - 1 fração	25.200	25.200	-
Vouzela - Lugar do Vale - Adside - 1 fração	9.100	9.100	-
Santa Maria da Feira - Lugar do Sobral - Mozelos - 13 frações	303.500	303.500	-
Oliveira de Azeméis - Lugar de Lombas - Ossela - 1 fração	31.650	31.650	-
Chaves - Outeiro Seco - Ribalta - 1 fração	59.600	59.600	-
Porto - Quinta da Telheira Lote 24 - Paranhos - 1 fração	110.000	110.000	-
Vila Pouca de Aguiar - Poilo - Bornes de Aguiar - 1 fração	65.500	65.500	-
Tábua - Portela - Pinheiro de Coja - 2 frações	29.150	29.150	-
Loures - Portela das Maunças e Moinho (Emp. Tennis Club Empr.) - 1 fração	177.050	177.050	-
Águeda - Possadouro e Póvoa da Raposa - 1 fração	235.500	235.500	-
Elvas - Qta. das Janelas Verdes, Lote n.º 2 - 1 fração	63.131	63.131	-
	<i>a transportar</i>	<i>9.429.076</i>	<i>9.429.076</i>

Imóveis	Valor Contabilístico		Média dos valores das		Continuação
	(A)				Diferença (B)-(A)
	<i>Transporte</i>	9.429.076	9.429.076		-
Figueira da Foz - Qta. Nossa Sra. da Esperança - 1 fração		54.000	54.000		-
Covilhã - Quinta do Espertim - Lote 3 - Covilhã - 1 fração		173.550	173.550		-
Mafra - Quinta do Gradil, n.º 17 - 1 fração		26.250	26.250		-
Almodôvar - Quinta do Monte Rei, Lote 44 - 6 frações		572.002	572.002		-
Caldas da Rainha - Quinta do Pinheiro - Santo Onofre - 1 fração		231.500	231.500		-
Vila Nova de Foz Côa - Quinta do Vale de EL-Rei - Mata do Bordalo - 1 fração		83.400	83.400		-
Elvas - Quinta dos Arcos - São Brás e São Lourenço - 1 fração		669.684	669.684		-
Sesimbra - R. Amélia Rey Colaço e R. Ivone Silva, Lote 3 - 1 fração		113.500	113.500		-
Oliveira do Bairro - Rio da Caneira - Oliveira do Bairro - 1 fração		10.300	10.300		-
Alpiarça - Rua Conselheiro Figueiredo Leal, Lote 2 - 1 fração		178.000	178.000		-
Barreiro - Rua D. José Cárcamo Lobo, Lote 3 - 2 frações		455.000	455.000		-
Barreiro - Rua D. José Cárcamo Lobo - 2 frações		374.000	374.000		-
Marco de Canaveses - Rua da Avelosa - Lugar da Portelada - 1 fração		13.150	13.150		-
Gondomar - Rua da Campinha, n.º 137 - 1 fração		273.500	273.500		-
Leiria - Rua da Mata Nacional, Lote 1 e 3 - 2 frações		155.000	155.000		-
Coimbra - Rua da Romeira - 1 fração		26.000	26.000		-
Vila Nova de Gaia - Rua de Gonçalves de Castro, n.º 714 - 1 fração		97.000	97.000		-
São João da Madeira - Rua do Condestável - 4 frações		170.500	170.500		-
Chamusca - Rua do Malcozinhado, n.º 1, Lote 1 - 1 fração		130.500	130.500		-
Santo Tirso - Rua do Vau, n.º 526 - 1 fração		170.250	170.250		-
Oliveira do Bairro - Rua dos Melhoramentos - Costa do Agro - 1 fração		39.200	39.200		-
Marinha Grande - Rua dos Pimentas - 1 fração		37.000	37.000		-
Vila Nova de Paiva - Rua Egas Moniz, Lote 1, 2 e 3 - 1 fração		675.650	675.650		-
Palmela - Rua Raúl Brandão, Lote 121 - 1 fração		102.500	102.500		-
Ovar - Ruas Camilo Castelo Branco, Lugar do Casal - 5 frações		642.700	642.700		-
Tomar - Santa Catarina, n.º 8 e 9 - 1 fração		4.850	4.850		-
Santa Maria da Feira - Lugar de Nadais - Escapães - 1 fração		32.550	32.550		-
Vila do Conde - Lugar do Monte - Touguinhó - 12 frações		430.550	430.550		-
Azambuja - Urb. Encosta da Lezíria - 9 frações		407.200	407.200		-
Mação - Urbanização Quinta de Santo António, Lote 23 - 1 fração		28.500	28.500		-
Mação - Urbanização Quinta de Santo António - 10 frações		285.000	285.000		-
Palmela - Urbanização Villas de Terrim - Val Flores - 2 frações		372.000	372.000		-
Águeda - Vale da Estrada - 2 frações		137.000	137.000		-
Lourinhã - Vale de Geões - Lourinhã - 12 frações		2.022.200	2.022.200		-
Ourém - Vale de Lobo - Regato, Lote 7 - 1 fração		31.500	31.500		-
Peniche - Vale de Trás - Casais do Júlio - 1 fração		69.500	69.500		-
Castelo Branco - Vigia - 1 fração		28.700	28.700		-
Vimioso - Vimioso - Chãs - 1 fração		161.100	161.100		-
Oliveira de Azeméis - Lugar do Picoto, Lote 3 - 1 fração		239.000	239.000		-
Oliveira de Azeméis - Cucujães, Oliveira de Azeméis - 1 fração		360.500	360.500		-
Total - Terrenos		19.513.362	19.513.362		-
<b>Construções</b>					
<b>Construções acabadas</b>					
Fundão - Aldeia de Joanes, E.N. 343, n.º 19 - 1 fração		24.900	24.900		-
Paredes - Av. Bombeiros Voluntários de Rebordosa, n.º 356 - 2 frações		144.650	144.650		-
Sintra - Av. Creche Pedro Folque, n.º 15 - 1 fração		41.250	41.250		-
Valença - Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - 49 frações		718.500	718.500		-
Lisboa - Calçada das Lages A - Av. Afonso III - 1 fração		193.400	193.400		-
Ílhavo - Av. José Estevão, n.º 213 - 1 fração		5.800	5.800		-
Fundão - Estrada Municipal ou Penedo Caído - 2 frações		60.300	60.300		-
Santa Maria da Feira - Lourosa, Centro Comercial Chafariz - 1 fração		12.300	12.300		-
Lousada - Lugar de Pinheiro Novo - 1 fração		208.450	208.450		-
Palmela - Rua Antero de Quental, n.º 12 - 1 fração		85.000	85.000		-
Lisboa - Rua Bartolomeu da Costa, n.º 27 a 29 - 1 fração		94.800	94.800		-
Campo Maior - Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28 - 1 fração		68.750	68.750		-
Gondomar - Rua Marquesa do Cadaval, n.º 120 - 1 fração		40.150	40.150		-
Leiria - Urbanização da Cascalheira, Lote 11 - 1 fração		34.500	34.500		-
Guimarães - Urbanização do Salgueiral, Lote 103 - 1 fração		22.500	22.500		-
Fafe - Moradia Lugar do Ribeiro, Golães - 1 fração		33.450	33.450		-
Abrantes - Abrançalha de Baixo, Rua do Rodrigo e Rua N. S. Fátima - 1 fração		32.500	32.500		-
Coimbra - Alto da Relvinha, Lote 3 - 1 fração		73.000	73.000		-
Vila Velha de Ródão - Amarelos - Sarnadas de Rodão - 1 fração		105.600	105.600		-
Mangualde - Rua dos Bugalhais - Pisco - 1 fração		309.450	309.450		-
Almada - Rua José Estevão C. Magalhães, n.º 2 - 1 fração		79.000	79.000		-
Espinho - Zona Industrial de Espinho - Silvalde - 1 fração		634.000	634.000		-
Felgueiras - Av. Agostinho Ribeiro, n.º 171 - 2 frações		79.000	79.000		-
São João da Madeira - Av. Benjamim Araújo, n.º 229 - 1 fração		19.000	19.000		-
Valença - Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico - 11 frações		14.950	14.950		-
Santa Maria da Feira - Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31 - 2 frações		294.550	294.550		-
Cartaxo - Av. João de Deus, n.º 27 - 1 fração		262.500	262.500		-
Setúbal - Av. Luísa Todi, n.º 279 - 2 frações		47.500	47.500		-
Amadora - Av. Miguel Bombarda, n.º 39 - 1 fração		145.000	145.000		-
Portalegre - Av. Mov. das Forças Armadas, n.º 35 - CC Fontedeira - 1 fração		62.500	62.500		-
Guarda - Av. S. Miguel, n.º 102 - 1 fração		138.650	138.650		-
Aveiro - Av. Dr. Lourenço Peixinho n.º 144 e 144-A - 2 frações		22.950	22.950		-
	<i>a transportar</i>	4.108.850	4.108.850		-





Continuação

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
	<i>Transporte</i>	<i>4.108.850</i>	<i>4.108.850</i>
Bragança - Avenida Abade de Baçal, n.º 45 - 1 fração	67.750	67.750	-
Barcelos - Avenida Alcaldes de Faria, n.º 397 - 1 fração	36.350	36.350	-
Viseu - Avenida Infante D. Henrique, n.º 89 - 1 fração	301.000	301.000	-
Palmela - Avenida Joaquim Lino dos Reis, Lotes 132 e 133 - 1 fração	37.000	37.000	-
Montijo - Avenida José da Silva Leite, n.º 148 - 1 fração	364.000	364.000	-
Portimão - Avenida V.3, n.º 213 - 1 fração	61.625	61.625	-
Albergaria-a-Velha - C. Grossista de Alb. A Velha, Rua Vista Alegre 203 - 1 fração	16.700	16.700	-
Almada - C. C. Almada Av. 25 de Abril, n.º 48 a 50-B - 1 fração	11.000	11.000	-
Gondomar - Caminho da Carvalha de Baixo, n.º 63, 77 - 1 fração	93.150	93.150	-
Vila Praia da Vitória - Canada do Caldeira, n.º 38 - 1 fração	136.500	136.500	-
Guimarães - Rua Sto. de Santo Amaro, Bloco B - Candoso - 1 fração	73.250	73.250	-
Loures - Casal Sto André, Rua José Cardoso Pires, n.º 2 - 1 fração	1.233.650	1.233.650	-
Maia - Cavadinha - 2 frações	211.750	211.750	-
Leiria - Centro Comercial Maringá - 1 fração	44.500	44.500	-
Portimão - Edifício Refúgio, Bloco-B Rotunda do Vau - 1 fração	61.546	61.546	-
Valongo - Rua de Gandra, n.º 182-184-188 - 1 fração	93.750	93.750	-
Ovar - Av. 29 de Março, n.º 100 - 1 fração	74.300	74.300	-
Oliveira do Hospital - Estrada da Beira, E.N. 17, n.º 35 - 1 fração	65.500	65.500	-
Beja - Estrada das Pedreiras - 1 fração	221.525	221.525	-
Figueira da Foz - Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala - 11 frações	1.211.000	1.211.000	-
Ponta Delgada - Rua do Vigário Geral, n.º 23 - 1 fração	240.000	240.000	-
Braga - Rua Manuel Almeida Passos, n.º 32 e 3 - A - 1 fração	92.450	92.450	-
Vagos - Rua 15, Lote 125 - 1 fração	9.650	9.650	-
Azambuja - Jardim dos Forcados Amad. de Azambuja, n.º 5 - 1 fração	241.500	241.500	-
Aljustrel - Largo da Feira, n.º 5 - 1 fração	53.300	53.300	-
Guimarães - Largo das Hortas, n.º 228 - 1 fração	28.600	28.600	-
Bragança - Largo do Tombeirinho e Rua Dr. António Cajigal - 1 fração	39.000	39.000	-
Povoação - Lomba do Carro, n.º 59 - 1 fração	94.000	94.000	-
Bragança - Loteamento Rica Fé, n.º 71 - 1 fração	4.500	4.500	-
Vila Verde - Av. 1.º de Maio, Km 80.3 - Loureira - 1 fração	94.550	94.550	-
Figueira da Foz - Lugar da Caniveta, n.º 117 - 1 fração	56.000	56.000	-
Oliveira de Azeméis - Lugar da Igreja, Lote1 - 2 frações	58.450	58.450	-
Anadia - Lugar de Arcos - 1 fração	102.400	102.400	-
Oliveira de Azeméis - Lugar de Bolfeta - 1 fração	242.500	242.500	-
Miranda do Corvo - Lugar de Boqueiro (Zona Industrial), Lote 1 - 1 fração	643.000	643.000	-
Braga - Lugar de Dume - Lamas - 1 fração	121.100	121.100	-
Oliveira de Azeméis - Lugar de Espinheira - 1 fração	211.750	211.750	-
Felgueiras - Lugar de Mata de Rande - 1 fração	41.550	41.550	-
São João da Madeira - Lugar de Mourisca - 1 fração	42.600	42.600	-
Armamar - Lugar de Mozes, n.º 75 - 3 frações	99.050	99.050	-
Oliveira de Azeméis - Lugar de Porto de Vacas - 1 fração	121.950	121.950	-
Vila Nova de Famalicão - Lugar de Rato, Lote 2 - 1 fração	27.950	27.950	-
Paredes - Lugar de Santiago, n.º 147 - 1 fração	60.200	60.200	-
Lousã - Lugar de Sub-Vila - 1 fração	57.500	57.500	-
Ponte da Barca - Lugar de Travesso 2 - 1 fração	67.800	67.800	-
Felgueiras - Lugar do Calvário - 1 fração	172.450	172.450	-
Oliveira de Azeméis - Lugar do Picoto, Lote 17 - Oliveira Azeméis - 2 frações	63.000	63.000	-
Bragança - Lugar do Tombeirinho - 1 fração	69.800	69.800	-
Vila do Conde - Macieira da Mata, Rua da Pimenta, n.º 11,15 - 1 fração	43.450	43.450	-
Sintra - Praceta à Rua Barão do Linho, CC Verde Sintra - 2 frações	8.910	8.910	-
Vila Franca de Xira - Praceta D. Álvaro Vaz de Almada, n.º 10 - 1 fração	56.200	56.200	-
Odivelas - Praceta da Quintinha, Lote Cc 4 - 1 fração	483.500	483.500	-
Barreiro - Praceta Ribeiro Sanches, n.º 11, Casquilhos - 1 fração	89.500	89.500	-
Coimbra - Quinta das Lágrimas, Lote 1 - 2 frações	121.500	121.500	-
Santarém - Quinta do Mocho, Lote 39 - 1 fração	166.000	166.000	-
Vila Pouca de Aguiar - Quinta do Seixo, Pedras Salgadas - 1 fração	78.950	78.950	-
Moita - R. da Liberdade, n.º 46 - 1 fração	131.500	131.500	-
Porto - R. do Miosótis, n.º 159 a 223 - 3 frações	24.550	24.550	-
Vila do Conde - Rua 9 da Zona Industrial da Varziela, Lote 1 - 1 fração	1.261.850	1.261.850	-
Viseu - Rua Alexandre Herculano, n.º 247 - 1 fração	216.750	216.750	-
Odivelas - Rua Alexandre Herculano, 16 - 1 fração	63.000	63.000	-
Valongo - Rua António Pimenta Elias, n.º 276/296/308 - 1 fração	64.800	64.800	-
Maia - Rua Armindo Nogueira, n.º 71 - 1 fração	4.800	4.800	-
Oliveira de Azeméis - Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto, n.º 25 - 2 frações	135.600	135.600	-
Vila Nova de Gaia - Rua Aureliano Lima, n.º 68 e 72 - 1 fração	55.950	55.950	-
Porto - Rua Calouste Gulbenkian, n.º 1 - 1 fração	337.900	337.900	-
Guimarães - Rua Camilo Castelo Branco - 1 fração	26.650	26.650	-
Póvoa de Varzim - Rua Cidade de La Guardia, n.º 39 - 1 fração	31.600	31.600	-
Alpiarça - Rua Conselheiro Figueiredo Leal, n.º 7 a 13 A - 4 frações	70.500	70.500	-
Porto - Rua Cooperativa de Pego Negro, n.º 111 - 1 fração	53.150	53.150	-
Guarda - Rua Coronel Ernesto Melo Antunes, n.º 15 - 1 fração	170.800	170.800	-
São João da Madeira - Rua D. Afonso Henriques, n.º 620 - 1 fração	9.950	9.950	-
Sintra - Rua D. Brites, n.º 9 - 1 fração	24.100	24.100	-
Barreiro - Rua D. João de Castro, n.º 99 - A - 1 fração	86.500	86.500	-
Marco de Canaveses - Rua da Avelosa - Lugar da Portelada - 1 fração	38.000	38.000	-
	<i>a transportar</i>	<i>15.537.256</i>	<i>15.537.256</i>



Imóveis	Valor Contabilístico (A)		Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
	Transporte		15.537.256	
Vagos - Rua da Corredoura - 1 fração		39.050	39.050	-
Sintra - Rua da Esperança, n.º 20 - 1 fração		115.050	115.050	-
Figueira da Foz - Rua da Figueira da Foz, n.º 28 - 1 fração		347.000	347.000	-
Vale de Cambra - Rua da Granja - 2 frações		142.500	142.500	-
Paredes - Rua da Igreja Velha, n.º 71 - Edifício Souto Meão - 1 fração		53.750	53.750	-
Gondomar - Rua da Independência, n.º 285 - 1 fração		62.450	62.450	-
Santo Tirso - Rua da Indústria, n.º 70 - 1 fração		4.750	4.750	-
Santa Maria da Feira - Rua da Lagoinha de Trás, n.º 89 - 2 frações		121.300	121.300	-
Azambuja - Rua da Lavandeira, n.º 11 - 5 frações		409.700	409.700	-
Marinha Grande - Rua da Rodela, n.º 4 - 1 fração		30.500	30.500	-
Marinha Grande - Rua da Sede - 2 frações		31.000	31.000	-
Batalha - Rua da Zambujeira - Alcanadas - 2 frações		168.350	168.350	-
Santo Tirso - Rua das Festas, Zona Industrial da Poupa II - 5 frações		515.900	515.900	-
Évora - Rua de Évora, n.º 5 - 1 fração		44.607	44.607	-
Vila Nova de Gaia - Rua de Jorgim, n.º 50 e 66 - 7 frações		38.500	38.500	-
Guarda - Rua de Pina, n.º 50 - 1 fração		67.850	67.850	-
Guimarães - Rua de São Paio, n.º 220 - 1 fração		31.950	31.950	-
Seia - Rua de São Teotónio - 1 fração		4.700	4.700	-
Paredes - Rua de Sedouros 337/353 - Edifício Jardins do Sous - 1 fração		38.050	38.050	-
Ribeira Grande - Rua Direita, n.º 22 - 1 fração		71.500	71.500	-
Porto de Mós - Rua do Cabecinho, n.º 77 - 1 fração		86.000	86.000	-
São João da Madeira - Rua do Condestável - 2 frações		270.650	270.650	-
Ribeira Grande - Rua do Rosário, n.º 22 - 1 fração		70.100	70.100	-
Portalegre - Rua do Salão Frio, n.º 18 - Chalé Maria Vitória - 1 fração		87.750	87.750	-
Porto - Rua do Vale Formoso, n.º 88 - 1 fração		95.250	95.250	-
Porto - Rua dos Miosóti, n.ºs 279, 301, 341 - 2 frações		16.450	16.450	-
Figueira da Foz - Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FJ - 1 fração		92.000	92.000	-
Figueira da Foz - Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FB - 1 fração		88.000	88.000	-
Ílhavo - Rua Dr. Eurípedes Cachim, 1-A, 1-B e 3-B - 1 fração		52.500	52.500	-
Celorico de Basto - Rua Dr. João Lemos, Bloco 1 - 1 fração		50.950	50.950	-
Felgueiras - Rua Dr. Leonardo Coimbra - 9 frações		104.950	104.950	-
Barreiro - Rua Dr. Manuel Pacheco Nobre, n.º 23 - 1 fração		122.000	122.000	-
São João da Madeira - Rua Dr. Renato Araújo, n.º 347 - Edifício Laranjeira - 1 fração		4.400	4.400	-
Condexa-a-Nova - Rua Dr. Simão da Cunha, n.º 36 - 1 fração		41.100	41.100	-
Oliveira do Hospital - Rua Dr. Virgílio Ferreira, n.º 1 - 1 fração		93.500	93.500	-
São João da Madeira - Rua Durbalino Laranjeira, n.º 23 - 1 fração		22.350	22.350	-
Paredes - Rua Elias Moreira Neto - 1 fração		101.300	101.300	-
Almada - Rua Ernesto Veiga de Oliveira, n.º 15 B - 1 fração		80.500	80.500	-
Vila Nova de Gaia - Rua Escola Vila Chã - 10 frações		33.500	33.500	-
Campo Maior - Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28 C - 1 fração		26.725	26.725	-
Valongo - Rua Fonseca Dias, n.º 509 - 1 fração		86.550	86.550	-
Odivelas - Rua Guilherme Marconi, n.º 10 - 1 fração		123.500	123.500	-
Barreiro - Rua José Cardoso Pires, n.º 3, 3A, 3B, 3C e 3D - 1 fração		69.500	69.500	-
Fundão - Rua José Germano da Cunha, n.º 9 e 13 - 1 fração		31.700	31.700	-
Vila Real - Rua José Teixeira de Castro, Lote 78 - 6 frações		82.000	82.000	-
Paredes - Rua José Vicente da Silva, n.º 131 - 3 frações		241.150	241.150	-
Vila Nova de Gaia - Rua La Reole, n.º 6 e 16 - 1 fração		4.350	4.350	-
Seixal - Rua Luís de Camões, n.º 43 e 43 A - 1 fração		134.000	134.000	-
Caldas da Rainha - Rua Marquês de Pombal, Lote 33 - 1 fração		141.500	141.500	-
Covilhã - Rua Principal - 1 fração		138.700	138.700	-
Guarda - Rua Prof. Doutor Fernando Carvalho Rodrigues, n.º 12 - 1 fração		35.100	35.100	-
Matosinhos - Rua Roberto Ivens, n.º 752 e 752-A - 1 fração		167.200	167.200	-
Tomar - Santa Catarina, n.º 8 e 9 - 1 fração		53.000	53.000	-
Fundão - São Pedro Ribeiro Guimarães, Qta da Boavista, Lote - 2 frações		75.950	75.950	-
Marinha Grande - Travessa da Rua das Hortinhas, n.º 6 e 8 - 1 fração		32.500	32.500	-
Santarém - Travessa de Fróis, n.º 23 a 27 - 1 fração		54.000	54.000	-
Beja - Travessa do Cepo, n.º 16 - 1 fração		53.800	53.800	-
Aveiro - Urbanização Cidadela de Aveiro, n.º 26 - 1 fração		3.500	3.500	-
Baião - Urbanização das Leiras, Lote 80, Bloco A - 2 frações		159.100	159.100	-
Barcelos - Urbanização Quinta da Formiga, Lote 2 - 1 fração		4.450	4.450	-
Penacova - Vale de Ana Justa, na Estrada Principal - 1 fração		188.000	188.000	-
Palmela - Vale do Alecrim - 1 fração		120.500	120.500	-
Portimão - Rua D. Afonso V - Edifício Refúgio - 2 frações		137.383	137.383	-
Chamusca - Zona das Act. Econ. Chamusca, Lote 36 a 39 - 1 fração		1.385.100	1.385.100	-
Santo Tirso - Zona Industrial da Poupa - Santo Tirso - 8 frações		412.575	412.575	-
Leiria - Urbanização Quinta da Alçada, Lote 40 - 5 frações		300.000	300.000	-
Benavente - Quinta Verde, Lote 4 - 1 fração		291.500	291.500	-
Portimão - Av. das Comunidades V3, Ed. Jardins da Rocha - 1 fração		469.755	469.755	-
Cantanhede - Zona Industrial de Cantanhede, Lote 127 - 1 fração		1.421.500	1.421.500	-
Setúbal - E.N. 10, Km 42 - Vale Cerejeira - 7 frações		1.424.500	1.424.500	-
Aveiro - Av. Eng. Adelino Amaro da Costa, 34 - 2 frações		417.100	417.100	-
Oliveira de Azeméis - Rua Manuel José Silva, Lote 4 - 1 fração		522.500	522.500	-
Penafiel - Zona Industrial II, Lote 37/38/39 - 1 fração		596.500	596.500	-
Santa Maria da Feira - Rua do Shopping, 149/159 - 1 fração		107.150	107.150	-
Total - Construções acabadas		28.901.300	28.901.300	-
	a transportar	28.901.300	28.901.300	-

A.  
 L.  
 E.  
 h.  
 C.  
 A.

Imóveis	<i>Continuação</i>		
	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
	<i>Transporte</i>	<i>28.901.300</i>	<i>28.901.300</i>
<b>Direitos</b>			-
Porto - Praça Armando Pimentel, n.º 300 a 344 - 1 fração	104.750	104.750	-
Porto - Praça Armando Pimentel, n.º 30 a 68 - 1 fração	169.100	169.100	-
Porto - Praceta Cidade da Praia, n.º 194 - 1 fração	122.800	122.800	-
Total - Direitos	396.650	396.650	-
Total da carteira	48.811.312	48.811.312	-

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

## 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	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	103.683.400	-	(19.817.690)	-	-	-	83.865.710
Diferença em subscrições e resgates	33.757.202	-	6.346.154	-	-	-	40.103.355
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	(64.850.357)	-	-	-	(1.620.986)	-	(66.471.343)
Resultados do período	(1.620.986)	-	-	-	1.620.986	(1.183.394)	(1.183.394)
SOMA	70.969.259	-	(13.471.536)	-	-	(1.183.394)	56.314.328
N.º de unidades de participação	10.368.340	-	(1.981.769)				8.386.571
Valor unidade participação	6,8448	-	-				6,7148







## Nota 3 – Ativos imobiliários

## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição		Valor da Avaliação 2		Valor do Imóvel	Localização	País
			Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2			
<b>1 - IMOVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>									
<b>1.1. Terrenos</b>									
<b>1.1.1. Urbanizados</b>									
<b>Arrendados</b>									
Portela das Maunças e Moirinho (Emp. Tennis Club Empr.)	451	30-12-2013	128.500	164.100	14-07-2023	190.000	177.050	Loures	Portugal
<b>Não Arrendados</b>									
Bom Retiro, Lote 80 - 4 frações	786	30-12-2013	761.080	722.700	10-02-2023	805.600	764.150	Vila Franca de Xira	Portugal
Casal da Robala, São Julião	16.200	30-12-2013	944.250	737.000	10-02-2023	744.000	740.500	Figueira da Foz	Portugal
Casal Pombeiro	736	28-03-2016	319.669	286.800	10-02-2023	295.000	290.900	Azambuja	Portugal
Cavadinha	1.269	30-12-2013	26.690	36.600	14-07-2023	38.000	37.300	Maia	Portugal
Costa do Agro	580	30-12-2013	26.890	28.000	14-07-2023	29.900	28.950	Oliveira do Bairro	Portugal
Costa do Agro, Oliã	774	30-12-2013	44.465	37.000	14-07-2023	39.500	38.250	Oliveira do Bairro	Portugal
Estação à Farrapa, Lote 1	1.128	30-12-2013	82.103	57.600	10-02-2023	59.587	58.594	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Estação à Farrapa, Lote n.º 3	495	30-12-2013	45.799	52.170	10-02-2023	58.000	55.085	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Estrada Nacional n.º 267	11.340	30-12-2013	375.465	149.000	10-02-2023	169.033	159.017	Monchique	Portugal
Lugar de Gainde - 12 frações	1.700	30-12-2013	265.625	199.700	14-07-2023	232.600	216.150	Gumaraes	Portugal
Loteamento no Cruzamento de Pegões, Lote 36	333	30-12-2013	79.739	76.000	10-02-2023	77.000	76.500	Montijo	Portugal
Lugar da Mourisca - São João da Madeira - 2 frações	615	30-12-2013	89.610	70.000	14-07-2023	76.500	73.250	São João da Madeira	Portugal
Lugar das Leiras, Lote 47 e 79 - 2 frações	3.677	30-12-2014	346.531	242.200	10-02-2023	261.900	252.050	Baão	Portugal
Lugar das Presas - Meires	125	28-12-2015	75.760	90.000	30-11-2023	95.000	92.500	Gondomar	Portugal
Lugar de Chamistães - 2 frações	1.879	30-12-2013	723.961	688.600	14-07-2023	728.000	708.300	Lousada	Portugal
Lugar de Chamistães, Lote n.º 1	999	30-12-2013	456.234	497.100	10-02-2023	500.000	498.550	Lousada	Portugal
Lugar do Picoto	8.000	30-12-2014	285.410	183.000	10-02-2023	196.000	189.500	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar do Sobral - Mozelos - 13 frações	3.731	30-12-2013	320.260	292.800	14-07-2023	314.200	303.500	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta da Telheira Lote 24 - Paranhos	2.061	30-12-2013	117.530	110.000	10-02-2023	110.000	110.000	Porto	Portugal
Possadouro e Póvoa da Reposa	150	30-12-2013	336.785	235.000	14-07-2023	236.000	235.500	Águeda	Portugal
							5.105.595		
<i>a transportar</i>									





## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

										Continuação	
Área (m <sup>2</sup> )	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	
<i>Transporte</i>											
2.275	30-12-2013	75.100	10-02-2023	61.400	10-02-2023	64.862	63.131	Elvas	Portugal		
387	30-12-2013	65.300	10-02-2023	54.000	10-02-2023	54.000	54.000	Figueira da Foz	Portugal		
405	30-12-2013	156.850	10-02-2023	170.000	10-02-2023	177.100	173.550	Covilhã	Portugal		
262	30-12-2013	27.401	10-02-2023	25.000	10-02-2023	27.500	26.250	Mafra	Portugal		
1.863	30-12-2013	737.277	10-02-2023	566.071	10-02-2023	577.933	572.002	Almodôvar	Portugal		
34.413	30-08-2016	268.141	10-02-2023	231.000	10-02-2023	232.000	231.500	Caldas da Rainha	Portugal		
9.000	30-12-2013	1.281.250	10-02-2023	661.868	10-02-2023	677.500	669.684	Elvas	Portugal		
642	30-12-2013	171.688	10-02-2023	111.000	10-02-2023	116.000	113.500	Sesimbra	Portugal		
10.114	30-12-2013	258.750	10-02-2023	166.000	10-02-2023	190.000	178.000	Alpiarça	Portugal		
472	30-12-2013	624.080	10-02-2023	450.000	10-02-2023	460.000	455.000	Barreiro	Portugal		
460	30-12-2013	513.428	10-02-2023	365.000	10-02-2023	383.000	374.000	Barreiro	Portugal		
700	30-12-2013	174.700	10-02-2023	153.000	10-02-2023	157.000	155.000	Leiria	Portugal		
510	30-12-2013	13.000	10-02-2023	25.000	10-02-2023	27.000	26.000	Coimbra	Portugal		
1.875	30-12-2013	235.980	14-07-2023	167.000	14-07-2023	174.000	170.500	São João da Madeira	Portugal		
347	30-12-2013	171.000	10-02-2023	128.000	10-02-2023	133.000	130.500	Chamusca	Portugal		
500	30-12-2014	180.193	10-02-2023	163.500	10-02-2023	177.000	170.250	Santo Tirso	Portugal		
800	30-12-2013	59.305	14-07-2023	38.000	14-07-2023	40.400	39.200	Oliveira do Bairro	Portugal		
2.360	28-12-2016	43.306	10-02-2023	35.000	10-02-2023	39.000	37.000	Marinha Grande	Portugal		
3.382	28-12-2015	1.162.562	10-02-2023	674.000	10-02-2023	677.300	675.650	Vila Nova de Paiva	Portugal		
432	28-12-2015	110.151	10-02-2023	97.000	10-02-2023	108.000	102.500	Palmela	Portugal		
4.202	30-12-2013	691.105	14-07-2023	624.100	14-07-2023	661.300	642.700	Ovar	Portugal		
1.047	30-12-2013	227.198	30-11-2023	212.550	30-11-2023	218.000	215.275	Vila do Conde	Portugal		
1.220	28-12-2016	249.693	30-11-2023	212.550	30-11-2023	218.000	215.275	Vila do Conde	Portugal		
1.836	30-12-2013	558.360	10-02-2023	395.000	10-02-2023	419.400	407.200	Azambuja	Portugal		
500	30-12-2013	31.300	10-02-2023	28.000	10-02-2023	29.000	28.500	Mação	Portugal		
5.896	30-12-2013	299.100	10-02-2023	279.000	10-02-2023	291.000	285.000	Mação	Portugal		
420	30-12-2013	398.375	10-02-2023	364.000	10-02-2023	380.000	372.000	Palmela	Portugal		
4.000	28-12-2016	161.067	10-02-2023	96.000	10-02-2023	98.000	97.000	Águeda	Portugal		
6.443	30-12-2013	2.502.845	10-02-2023	1.974.100	10-02-2023	2.070.300	2.022.200	Lourinhã	Portugal		
<i>a transportar</i>										13.807.962	



## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor	Continuação	
									Município	Localização
<i>Transporte</i>										
Vale de Lobo - Regato, Lote 7	436	28-12-2016	34.446	10-02-2023	30.000	10-02-2023	33.000	31.500	Ourém	Portugal
Lugar do Picoto, Lote 3	3.250	30-07-2015	304.962	10-02-2023	238.000	10-02-2023	240.000	239.000	Oliveira de Azeméis	Portugal
Cucujães, Oliveira de Azeméis	1.743	30-07-2015	524.202	10-02-2023	359.000	10-02-2023	362.000	360.500	Oliveira de Azeméis	Portugal
<b>1.1.2. Não Urbanizados</b>										
<b>Arrendados</b>										
Quinta do Vale de EL-Rei - Mata do Bordalo	218.789	30-12-2013	111.595	10-02-2023	80.100	10-02-2023	86.700	83.400	Vila Nova de Foz Côa	Portugal
<b>Não Arrendados</b>										
Lugar da Quinta da Condeixa - Águas Frias	2.570	30-12-2013	79.350	14-07-2023	51.400	14-07-2023	51.400	51.400	Chaves	Portugal
Casal dos Aromas - Algarvias	70.268	30-12-2013	378.000	10-02-2023	335.000	10-02-2023	363.000	349.000	Tomar	Portugal
Balgoto - Sarge	3.440	30-12-2013	54.693	10-02-2023	50.000	10-02-2023	55.000	52.500	Torres Vedras	Portugal
Campo e Cavada de São Bartolomeu	5.700	30-12-2013	115.315	14-07-2023	51.900	14-07-2023	54.200	53.050	Valongo	Portugal
Cebolais de Cima, Laparras	12.500	30-12-2013	11.950	10-02-2023	9.400	10-02-2023	10.000	9.700	Castelo Branco	Portugal
Estrada de Santas	42.750	30-12-2013	1.246.400	10-02-2023	933.000	10-02-2023	971.000	952.000	Setúbal	Portugal
Lugar de Cimo da Vila	30.530	30-12-2013	144.800	10-02-2023	93.100	10-02-2023	105.000	99.050	Cinfães	Portugal
Lugar do Monte	2.900	30-12-2013	12.050	10-02-2023	11.600	10-02-2023	11.600	11.600	Ponte de Lima	Portugal
Ladeira - Arruda dos Pisões	10.760	30-12-2013	4.850	10-02-2023	5.400	10-02-2023	5.400	5.400	Rio Maior	Portugal
Limites de Jeromelo	13.320	30-12-2013	160.500	10-02-2023	119.000	10-02-2023	125.000	122.000	Sobral de Monte Agraço	Portugal
Lugar da Ferrogenta - 2 frações	92.801	30-12-2013	2.440.918	20-11-2023	1.760.000	20-11-2023	1.865.000	1.812.500	Paredes	Portugal
Lugar da Balsa	38.000	30-12-2013	434.682	10-02-2023	313.400	10-02-2023	314.300	313.850	Paredes	Portugal
Lugar da Estercada	40	30-12-2013	22.835	10-02-2023	15.200	10-02-2023	16.000	15.600	Amarante	Portugal
Lugar do Outeiro ou Cerca - Abrigada	6.400	30-12-2013	241.100	10-02-2023	187.000	10-02-2023	198.000	192.500	Alenquer	Portugal
Lugar do Torno - Lousada	7.800	30-12-2013	35.960	10-02-2023	25.000	10-02-2023	25.400	25.200	Lousada	Portugal
Lugar do Vale - Adside	2.290	30-12-2013	16.275	10-02-2023	8.500	10-02-2023	9.700	9.100	Vouzela	Portugal
Lugar de Lombas - Ossela	1.300	30-12-2013	36.000	10-02-2023	31.000	10-02-2023	32.300	31.650	Oliveira de Azeméis	Portugal
Outeiro Seco - Ribalta	8.950	30-12-2013	29.060	14-07-2023	58.200	14-07-2023	61.000	59.600	Chaves	Portugal
Pollo - Bornes de Aguiar	100	30-12-2013	66.640	14-07-2023	65.400	14-07-2023	65.600	65.500	Vila Pouca de Aguiar	Portugal
Portela - Pinheiro de Coja - 2 frações	23.110	30-12-2014	26.216	10-02-2023	28.400	10-02-2023	29.900	29.150	Tábua	Portugal
Rio da Caneira - Oliveira do Bairro	1.600	30-12-2013	16.895	14-07-2023	10.000	14-07-2023	10.600	10.300	Oliveira do Bairro	Portugal
<i>a transportar</i>								18.793,012		



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials.



## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação		Valor do Imóvel	Localização		País	Continuação
				1	2	1	2		Município			
<i>Transporte</i>												
Rua da Avelosa - Lugar da Portelada	3.500	30-12-2013	18.715	14-07-2023	14-07-2023	12.300	14.000	13.150	Marco de Canaveses		Portugal	
Rua da Campainha, n.º 137	10.980	28-12-2015	907.150	14-07-2023	14-07-2023	273.000	274.000	273.500	Gondomar		Portugal	
Rua de Gonçalves de Castro, n.º 714	703	30-12-2013	119.295	14-07-2023	14-07-2023	96.000	98.000	97.000	Vila Nova de Gaia		Portugal	
Santa Catarina, n.º 8 e 9	2.360	30-12-2013	8.700	14-07-2023	14-07-2023	4.700	5.000	4.850	Tomar		Portugal	
Lugar de Nadais - Escapães	1.100	30-12-2013	37.680	14-07-2023	14-07-2023	31.000	34.100	32.550	Santa Maria da Feira		Portugal	
Vale da Estrada	1.400	28-12-2016	472	10-02-2023	10-02-2023	39.000	41.000	40.000	Águeda		Portugal	
Vale de Trás - Casais do Júlio	2.670	30-12-2013	87.600	10-02-2023	10-02-2023	69.000	70.000	69.500	Peniche		Portugal	
Vigia	37.000	30-12-2013	34.700	10-02-2023	10-02-2023	27.800	29.600	28.700	Castelo Branco		Portugal	
Vimioso - Chãs	227.400	30-12-2013	271.175	14-07-2023	14-07-2023	159.200	163.000	161.100	Vimioso		Portugal	
<b>1.4. Construções Acabadas</b>												
<b>1.4.1 Arrendadas</b>												
<b>Habitação</b>												
Av. José Estevão, n.º 213	17	30-12-2013	7.160	14-07-2023	14-07-2023	5.600	6.000	5.800	Ílhavo		Portugal	
Avenida José da Silva Leite, n.º 148	307	30-12-2013	300.893	10-02-2023	10-02-2023	362.000	366.000	364.000	Montijo		Portugal	
Macieira da Mata, Rua da Pimenta, n.º 11,15	219	30-12-2013	49.656	14-07-2023	14-07-2023	43.000	43.900	43.450	Vila do Conde		Portugal	
Rua da Esperança, n.º 20	115	30-08-2016	79.854	14-07-2023	14-07-2023	105.000	125.100	115.050	Sintra		Portugal	
Rua do Vale Formoso, n.º 88	100	30-12-2013	57.300	14-07-2023	14-07-2023	88.000	102.500	95.250	Porto		Portugal	
Rua dos Miosótiis, n.ºs 279, 301, 341	26	30-12-2013	9.630	14-07-2023	14-07-2023	8.400	8.500	8.450	Porto		Portugal	
<b>Comércio</b>												
Av. Bombeiros Voluntários de Rebordosa, n.º 356 - 2 frações	303	30-12-2013	137.421	14-07-2023	14-07-2023	141.300	148.000	144.650	Paredes		Portugal	
Av. Creche Pedro Folque, n.º 15	61	30-12-2013	36.180	14-07-2023	14-07-2023	38.000	44.500	41.250	Sintra		Portugal	
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - 3 frações	328	30-12-2013	84.755	14-07-2023	14-07-2023	99.900	112.200	106.050	Valença		Portugal	
Calçada das Lages A - Av. Afonso III	40	30-12-2013	81.250	14-07-2023	14-07-2023	192.800	194.000	193.400	Lisboa		Portugal	
Rua Bartolomeu da Costa, n.º 27 a 29	35	30-12-2013	38.625	14-07-2023	14-07-2023	88.000	101.600	94.800	Lisboa		Portugal	
Rua Marquesa do Cadaval, n.º 120	68	30-12-2013	44.257	14-07-2023	14-07-2023	40.000	40.300	40.150	Gondomar		Portugal	
Urbanização do Salgueiral, Lote 103	99	30-12-2013	9.400	10-02-2023	10-02-2023	22.000	23.000	22.500	Guimarães		Portugal	
Alto da Relvinha, Lote 3	109	30-12-2013	71.700	14-07-2023	14-07-2023	70.000	76.000	73.000	Coimbra		Portugal	
<i>a transportar</i>											20.861.162	





## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação		Valor do Imóvel	Localização		País	Continuação
				1	2	1	2		Município			
								20.861.162				
	<i>Transporte</i>											
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31	121	30-12-2013	243.410	14-07-2023	161.300	14-07-2023	165.500	163.400	Santa Maria da Feira	Portugal		
Av. Luísa Todi, n.º 279	20	30-12-2013	23.310	20-11-2023	19.000	20-11-2023	21.000	20.000	Setúbal	Portugal		
Av. Luísa Todi, n.º 279	31	30-12-2013	30.036	10-02-2023	27.000	10-02-2023	28.000	27.500	Setúbal	Portugal		
Av. Miguel Bombarda, n.º 39	178	30-12-2013	161.002	14-07-2023	139.000	14-07-2023	151.000	145.000	Amadora	Portugal		
Avenida Infante D. Henrique, n.º 89	277	30-12-2013	507.470	10-02-2023	300.000	10-02-2023	302.000	301.000	Viseu	Portugal		
Edifício Refúgio, Bloco-B Rotunda do Vau	110	30-12-2013	67.268	14-07-2023	60.092	14-07-2023	63.000	61.546	Portimão	Portugal		
Av. 29 de Março, n.º 100	121	30-12-2013	76.240	14-07-2023	74.000	14-07-2023	74.600	74.300	Ovar	Portugal		
Rua Manuel Almeida Passos, n.º 32 e 3 - A	175	30-12-2013	96.375	14-07-2023	89.900	14-07-2023	95.000	92.450	Braga	Portugal		
Largo das Hortas, n.º 228	45	30-12-2013	25.975	14-07-2023	26.100	14-07-2023	31.100	28.600	Guimarães	Portugal		
Lugar de Boqueiro (Zona Industrial), Lote 1	3.630	30-12-2013	847.500	14-07-2023	604.000	14-07-2023	682.000	643.000	Coimbra	Portugal		
Lugar de Dume - Lamas	375	30-12-2013	150.980	14-07-2023	119.200	14-07-2023	123.000	121.100	Braga	Portugal		
Lugar de Mozes, n.º 75	62	30-12-2013	42.310	14-07-2023	33.200	14-07-2023	36.000	34.600	Armamar	Portugal		
Rua 9 da Zona Industrial da Varziela, Lote 1	2.410	30-12-2013	1.469.855	14-07-2023	1.243.700	14-07-2023	1.280.000	1.261.850	Vila do Conde	Portugal		
Rua António Pimenta Elias, n.º 276/296/308	103	30-12-2013	56.153	10-02-2023	64.600	10-02-2023	65.000	64.800	Valongo	Portugal		
Rua Calouste Gulbenkian, n.º 1	333	30-12-2013	435.735	14-07-2023	334.000	14-07-2023	341.800	337.900	Porto	Portugal		
Rua Camilo Castelo Branco	31	30-12-2014	29.070	10-02-2023	24.600	10-02-2023	28.700	26.650	Guimarães	Portugal		
Rua da Figueira da Foz, n.º 28	1.244	30-12-2013	393.400	10-02-2023	345.000	10-02-2023	349.000	347.000	Figueira da Foz	Portugal		
Rua da Granja - 2 frações	4.568	30-12-2013	192.240	10-02-2023	136.000	10-02-2023	149.000	142.500	Vale de Cambra	Portugal		
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupa II	1.500	30-12-2013	611.513	10-02-2023	500.800	10-02-2023	507.000	503.900	Santo Tirso	Portugal		
Rua de São Paio, n.º 220	58	22-10-2018	31.452	14-07-2023	29.300	14-07-2023	34.600	31.950	Guimarães	Portugal		
Rua Elias Moreira Neto	100	30-12-2013	140.057	14-07-2023	100.600	14-07-2023	102.000	101.300	Paredes	Portugal		
Rua Ernesto Veiga de Oliveira, n.º 15 B	90	30-12-2013	103.880	10-02-2023	78.000	10-02-2023	83.000	80.500	Almada	Portugal		
Rua José Cardoso Pires, n.º 3, 3A, 3B, 3C e 3D	74	30-12-2013	81.463	10-02-2023	68.000	10-02-2023	71.000	69.500	Barreiro	Portugal		
Vale do Alecrim	281	30-12-2013	125.895	20-11-2023	117.000	20-11-2023	124.000	120.500	Palmela	Portugal		
Zona Industrial da Poupa - Santo Tirso	1.360	30-12-2013	573.394	10-02-2023	367.800	10-02-2023	408.000	387.900	Santo Tirso	Portugal		
E.N. 10, Km 42 - Vale Cerejeira - 6 frações	1.534	30-07-2015	1.649.990	14-07-2023	1.007.000	14-07-2023	1.090.000	1.048.500	Setúbal	Portugal		
								27.098.408				
	<i>a transportar</i>											





## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação	Valor do Imóvel	Localização		Continuação
				1	2			Município	País	
<b>Serviços</b>										
Lugar de Pinheiro Novo	637	30-12-2013	224.995	14-07-2023	206.000	14-07-2023	210.900	208.450	Lousada	Portugal
Avenida Alcaldes de Faria, n.º 397	47	30-12-2013	43.680	14-07-2023	35.500	14-07-2023	37.200	36.350	Barcelos	Portugal
Casal Sto André, Rua José Cardoso Pires, n.º 2	2.250	29-09-2020	1.200.000	14-07-2023	1.223.000	14-07-2023	1.244.300	1.233.650	Loures	Portugal
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala	1.407	30-12-2013	699.950	10-02-2023	497.000	10-02-2023	506.000	501.500	Figueira da Foz	Portugal
Rua Luís de Camões, n.º 43 e 43 A	263	30-12-2013	137.348	10-02-2023	132.000	10-02-2023	136.000	134.000	Seixal	Portugal
Av. das Comunidades V3, Ed. Jardins da Rocha	373	25-02-2015	645.263	14-07-2023	465.510	14-07-2023	474.000	469.755	Portimão	Portugal
E.N. 10, Km 42 - Vale Cerejeira	797	30-07-2015	646.121	14-07-2023	356.000	14-07-2023	396.000	376.000	Setúbal	Portugal
Zona Industrial II, Lote 377/38/39	1.451	30-07-2015	684.942	45.121	593.000	45.121	600.000	596.500	Penafiel	Portugal
<b>Industrial</b>										
Lugar de Rato, Lote 2	91	30-12-2013	23.430	10-02-2023	26.200	10-02-2023	29.700	27.950	Vila Nova de Famalicão	Portugal
<b>Outros</b>										
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupa II - 4 frações	52	30-12-2013	10.430	10-02-2023	11.200	10-02-2023	12.800	12.000	Santo Tirso	Portugal
Zona Industrial da Poupa - Santo Tirso - 7 frações	87	30-12-2013	18.253	10-02-2023	22.750	10-02-2023	26.600	24.675	Ovar	Portugal
<b>1.4.2 Não Arrendadas</b>										
<b>Habitação</b>										
Rua Antero de Quental, n.º 12	97	30-12-2013	71.498	10-02-2023	84.000	10-02-2023	86.000	85.000	Palmela	Portugal
Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28	150	30-12-2013	79.200	14-07-2023	67.500	14-07-2023	70.000	68.750	Campo Maior	Portugal
Moradia Lugar do Ribeiro, Gólaes	87	30-12-2013	37.835	10-02-2023	32.700	10-02-2023	34.200	33.450	Fafe	Portugal
Amarelos - Sarnadas de Rodão	441	21-12-2017	102.140	10-02-2023	105.000	10-02-2023	106.200	105.600	Vila Velha de Ródão	Portugal
Av. do Colégio Portugueses - Edifício Luso Galaico - 11 frações	50	27-03-2017	12.311	10-02-2023	13.800	10-02-2023	16.100	14.950	Valença	Portugal
Canada do Caldeira, n.º 38	142	30-12-2013	110.345	14-07-2023	132.000	14-07-2023	141.000	136.500	Praia da Vitória	Portugal
Estrada da Beira, E.N. 17, n.º 35	151	28-12-2015	69.208	10-02-2023	65.000	10-02-2023	66.000	65.500	Oliveira do Hospital	Portugal
Rua do Vigário Geral, n.º 23	286	30-12-2014	54.925	14-07-2023	229.000	14-07-2023	251.000	240.000	Ponta Delgada	Portugal
Rua 15, Lote 125	24	30-12-2013	20.825	10-02-2023	9.600	10-02-2023	9.700	9.650	Vagos	Portugal
Lomba do Carro, n.º 59	214	30-12-2013	130.885	14-07-2023	93.000	14-07-2023	95.000	94.000	Povoação	Portugal
Loteamento Rica Fé, n.º 71	13	30-12-2014	4.363	14-07-2023	4.400	14-07-2023	4.600	4.500	Bragança	Portugal
							<i>a transportar</i>			
							31.577.138			



## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

Área (m <sup>2</sup> )	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	Continuação		
								Município	País	
<i>Transporte</i>										
Lugar de Bolfeta	367	29-09-2017	285.833	14-07-2023	233.000	14-07-2023	252.000	242.500	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar de Mourisca	84	30-12-2013	54.500	14-07-2023	42.200	14-07-2023	43.000	42.600	São João da Madeira	Portugal
Lugar de Porto de Vacas	290	30-12-2014	164.667	14-07-2023	118.900	14-07-2023	125.000	121.950	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar de Travesso 2	320	30-12-2014	94.058	14-07-2023	67.600	14-07-2023	68.000	67.800	Ponte da Barca	Portugal
Lugar do Calvário	232	30-12-2013	148.487	09-06-2023	167.000	09-06-2023	177.900	172.450	Felgueiras	Portugal
Quinta do Mocho, Lote 39	128	30-12-2013	158.428	14-07-2023	166.000	14-07-2023	166.000	166.000	Santarém	Portugal
R. do Miosóti, n.º 159 a 223 - 3 frações	67	30-12-2013	28.115	14-07-2023	24.100	14-07-2023	25.000	24.550	Porto	Portugal
Rua Armindo Nogueira, n.º 71	11	30-12-2013	4.688	14-07-2023	4.800	14-07-2023	4.800	4.800	Maia	Portugal
Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto, n.º 25 - 2 frações	1.228	30-12-2013	115.120	14-07-2023	134.300	14-07-2023	136.900	135.600	Oliveira de Azeméis	Portugal
Rua da Avelosa - Lugar da Portelada	130	30-12-2013	49.858	14-07-2023	36.000	14-07-2023	40.000	38.000	Marco de Canaveses	Portugal
Rua da Corredoura	100	30-12-2014	139.514	10-02-2023	38.000	10-02-2023	40.100	39.050	Vagos	Portugal
Rua da Independência, n.º 285	148	28-12-2015	59.842	14-07-2023	59.900	14-07-2023	65.000	62.450	Gondomar	Portugal
Rua da Indústria, n.º 70	17	29-09-2017	6.893	10-02-2023	4.700	10-02-2023	4.800	4.750	Santo Tirso	Portugal
Rua da Lavandeira, n.º 11	651	30-12-2013	251.489	14-07-2023	227.100	14-07-2023	262.000	244.550	Azambuja	Portugal
Rua da Rodela, n.º 4	53	27-03-2017	38.913	14-07-2023	30.000	14-07-2023	31.000	30.500	Marinha Grande	Portugal
Rua da Sede - 2 frações	198	30-12-2013	33.900	14-07-2023	30.000	14-07-2023	32.000	31.000	Marinha Grande	Portugal
Rua de Évora, n.º 5	92	30-12-2013	50.985	09-06-2023	43.463	09-06-2023	45.750	44.607	Évora	Portugal
Rua de Jorgim, n.º 50 e 66 - 5 frações	83	30-12-2013	29.248	10-02-2023	27.000	10-02-2023	28.300	27.650	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua de Jorgim, n.º 50 e 66 - 2 frações	42	30-12-2013	11.215	14-07-2023	10.300	14-07-2023	11.400	10.850	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua de Pina, n.º 50	404	29-09-2017	83.050	14-07-2023	67.000	14-07-2023	68.700	67.850	Guarda	Portugal
Rua de São Teotónio	13	28-03-2016	7.371	10-02-2023	4.500	10-02-2023	4.900	4.700	Seia	Portugal
Rua de Requecos, n.º 108 - Bloco F - 4 frações	160	28-12-2016	106.981	14-07-2023	71.000	14-07-2023	72.000	71.500	Ribeira Grande	Portugal
Rua do Condestável	36	30-12-2014	41.695	10-02-2023	29.500	10-02-2023	30.000	29.750	São João da Madeira	Portugal
Rua do Condestável	221	07-12-2017	271.480	14-07-2023	239.000	14-07-2023	242.800	240.900	São João da Madeira	Portugal
Rua do Rosário, n.º 22	119	30-12-2013	112.240	14-07-2023	65.000	14-07-2023	75.200	70.100	Ribeira Grande	Portugal
Rua do Salão Frio, n.º 18 - Chale Maria Vitória	290	30-12-2013	103.000	14-07-2023	84.000	14-07-2023	91.500	87.750	Portalegre	Portugal
Rua dos Miosóti, n.ºs 279, 301, 341	26	30-12-2013	9.630	14-07-2023	7.700	14-07-2023	8.300	8.000	Porto	Portugal
Rua Dr. Renato Araujo, n.º 347 - Edifício Laranjeira	13	30-12-2013	4.200	10-02-2023	4.300	10-02-2023	4.500	4.400	São João da Madeira	Portugal
<i>a transportar</i>								33.673,745		





## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data de Avaliação	Valor da Avaliação	Data de Avaliação	Valor da Avaliação	Localização		Continuação
								Município	País	
<i>Transporte</i>										
Rua Escola Vila Chã - 10 frações	110	30-12-2014	30.704	14-07-2023	33.000	14-07-2023	34.000	33.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Rua Eplanada da Fonte das Negras, n.º 28 C	156	30-12-2013	35.400	14-07-2023	25.000	14-07-2023	28.450	26.725	Campo Maior	Portugal
Rua José Teixeira de Castro, Lote 78 - 5 frações	79	30-12-2013	21.350	14-07-2023	22.500	14-07-2023	24.000	23.250	Vila Real	Portugal
Rua La Reole, n.º 6 e 16	12	30-12-2013	4.225	10-02-2023	4.200	10-02-2023	4.500	4.350	Vila Nova de Gaia	Portugal
Santa Catarina, n.º 8 e 9	240	30-12-2013	57.500	14-07-2023	52.000	14-07-2023	54.000	53.000	Tomar	Portugal
Travessa da Rua das Hortinhas, n.º 6 e 8	120	30-12-2013	31.150	14-07-2023	32.000	14-07-2023	33.000	32.500	Marinha Grande	Portugal
Urbanização das Leiras, Lote 80, Bloco A - 2 frações	230	30-12-2013	143.811	14-07-2023	157.300	14-07-2023	160.900	159.100	Baião	Portugal
Urbanização Quinta da Formiga, Lote 2	13	30-12-2013	5.660	14-07-2023	4.200	14-07-2023	4.700	4.450	Barcelos	Portugal
Vale de Ana Justa, na Estrada Principal	630	30-12-2013	252.000	10-02-2023	185.000	10-02-2023	191.000	188.000	Penacova	Portugal
<b>Comércio</b>										
Aldeia de Joanes, E.N. 343, n.º 19	81	30-12-2013	32.650	14-07-2023	24.800	14-07-2023	25.000	24.900	Fundão	Portugal
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - 48 frações	2.018	30-12-2013	626.980	14-07-2023	584.800	14-07-2023	640.100	612.450	Valença	Portugal
Estrada Municipal ou Penedo Caído - 2 frações	173	30-12-2013	67.300	14-07-2023	59.100	14-07-2023	61.500	60.300	Fundão	Portugal
Lourosa, Centro Comercial Chafariz	44	30-12-2013	8.710	14-07-2023	12.200	14-07-2023	12.400	12.300	Santa Maria da Feira	Portugal
Urbanização da Cascalheira, Lote 11	44	30-12-2013	36.300	10-02-2023	34.000	10-02-2023	35.000	34.500	Leiria	Portugal
Abrança de Baixo, Rua do Rodrigo e Rua N. S. Fátima	123	30-12-2014	36.627	10-02-2023	30.000	10-02-2023	35.000	32.500	Abrantes	Portugal
Rua dos Bugalhões - Pisco	2.399	30-12-2013	321.100	10-02-2023	307.000	10-02-2023	311.900	309.450	Mangualde	Portugal
Zona Industrial de Espinho - Silvalde	1.440	30-12-2013	715.810	10-02-2023	626.000	10-02-2023	642.000	634.000	Espinho	Portugal
Av. Benjamim Araújo, n.º 229	54	30-12-2013	27.980	14-07-2023	18.100	14-07-2023	19.900	19.000	São João da Madeira	Portugal
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31	123	30-12-2013	178.845	14-07-2023	129.300	14-07-2023	133.000	131.150	Santa Maria da Feira	Portugal
Av. João de Deus, n.º 27	497	30-12-2013	327.350	10-02-2023	261.000	10-02-2023	264.000	262.500	Cartaxo	Portugal
Av. Mov. das Forças Armadas, n.º 35 - CC Fontedeira	70	30-12-2013	76.350	10-02-2023	62.000	10-02-2023	63.000	62.500	Portalegre	Portugal
Av. S. Miguel, n.º 102	105	28-12-2015	189.400	14-07-2023	136.300	14-07-2023	141.000	138.650	Guarda	Portugal
Av. Dr. Lourenço Peixinho n.º 144 e 144-A - 2 frações	34	30-12-2013	31.215	10-02-2023	22.800	10-02-2023	23.100	22.950	Aveiro	Portugal
Avenida Abade de Baçal, n.º 45	73	30-12-2013	101.580	10-02-2023	67.500	10-02-2023	68.000	67.750	Bragança	Portugal
Avenida Joaquim Lino dos Reis, Lotes 132 e 133	52	30-12-2013	43.603	10-02-2023	36.000	10-02-2023	38.000	37.000	Palmeira	Portugal
Avenida V.3, n.º 213	175	30-12-2014	82.271	14-07-2023	61.250	14-07-2023	62.000	61.625	Portimão	Portugal
C. Grossista de Alb. A Velha, Rua Vista Alegre 203	91	30-12-2013	25.860	10-02-2023	16.400	10-02-2023	17.000	16.700	Albergaria-a-Velha	Portugal
<i>a transportar</i>										36.738.845





## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m <sup>2</sup> )	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	Continuação	
									Município	Localização
	<i>Transporte</i>							36.738,845		
C. C. Almada Av. 25 de Abril, n.º 48 a 50-B	15	30-12-2013	10.728	10-02-2023	11.000	10-02-2023	11.000	11.000	Almada	Portugal
Caminho da Carvalha de Baixo, n.º 63, 77	264	30-12-2013	105.100	10-02-2023	91.300	10-02-2023	95.000	93.150	Gondomar	Portugal
Rua Sto. de Santo Amaro, Bloco B - Caudoso	191	30-12-2013	86.085	14-07-2023	71.600	14-07-2023	74.900	73.250	Guimarães	Portugal
Centro Comercial Maringá	46	30-12-2013	49.100	10-02-2023	43.000	10-02-2023	46.000	44.500	Leiria	Portugal
Rua de Gandra, n.º 182-184-188	23	30-12-2013	155.838	14-07-2023	90.500	14-07-2023	97.000	93.750	Valongo	Portugal
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala - 10 frações	2.341	30-12-2013	943.900	10-02-2023	708.000	10-02-2023	711.000	709.500	Figueira da Foz	Portugal
Jardim dos Forcados Amad. de Azambuja, n.º 5	252	12-05-2016	343.829	10-02-2023	238.000	10-02-2023	245.000	241.500	Azambuja	Portugal
Largo da Feira, n.º 5	96	30-12-2013	66.430	10-02-2023	49.000	10-02-2023	57.600	53.300	Aljustrel	Portugal
Largo do Tombeirinho e Rua Dr. António Cajigal	52	30-12-2013	46.420	20-11-2023	38.000	20-11-2023	40.000	39.000	Bragança	Portugal
Av. 1.º de Maio, Km 80.3 - Loureira	288	30-12-2013	131.265	14-07-2023	90.000	14-07-2023	99.100	94.550	Vila Verde	Portugal
Lugar da Caniveta, n.º 117	116	30-12-2013	66.250	14-07-2023	55.000	14-07-2023	57.000	56.000	Figueira da Foz	Portugal
Lugar da Igreja, Lote1	757	30-12-2013	60.840	10-02-2023	52.700	10-02-2023	54.000	53.350	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar de Arcos	725	30-12-2013	141.425	10-02-2023	101.800	10-02-2023	103.000	102.400	Anadia	Portugal
Lugar de Espinheira	1.590	30-08-2016	266.350	14-07-2023	210.500	14-07-2023	213.000	211.750	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar de Mata de Rande	98	28-12-2015	37.076	10-02-2023	39.800	10-02-2023	43.300	41.550	Felgueiras	Portugal
Lugar de Mozes, n.º 75	48	30-12-2013	38.465	10-02-2023	28.400	10-02-2023	30.000	29.200	Armamar	Portugal
Lugar de Mozes, n.º 75	60	30-12-2013	47.260	14-07-2023	35.000	14-07-2023	35.500	35.250	Armamar	Portugal
Lugar de Santiago, n.º 147	103	30-12-2013	47.982	10-02-2023	57.900	10-02-2023	62.500	60.200	Paredes	Portugal
Lugar de Sub-Vila	118	30-12-2013	95.500	10-02-2023	56.000	10-02-2023	59.000	57.500	Lousã	Portugal
Lugar do Picoto, Lote 17 - Oliveira Azeméis - 2 frações	138	30-12-2013	65.405	10-02-2023	62.000	10-02-2023	64.000	63.000	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar do Tombeirinho	293	30-12-2013	101.200	10-02-2023	68.000	10-02-2023	71.600	69.800	Bragança	Portugal
Praceta à Rua Barão do Linhó, CC Verde Sintra	37	30-12-2013	6.854	10-02-2023	8.200	10-02-2023	9.620	8.910	Sintra	Portugal
Praceta D. Álvaro Vaz de Almada, n.º 10	72	30-12-2013	54.080	14-07-2023	54.400	14-07-2023	58.000	56.200	Vila Franca de Xira	Portugal
Praceta da Quintinha, Lote Cc 4	1.981	30-12-2013	551.698	14-07-2023	472.000	14-07-2023	495.000	483.500	Odivelas	Portugal
Praceta Ribeiro Sanches, n.º 11, Casquilhos	300	28-12-2015	103.958	10-02-2023	88.000	10-02-2023	91.000	89.500	Barreiro	Portugal
Quinta das Lágrimas, Lote 1	47	30-12-2013	90.800	10-02-2023	56.000	10-02-2023	60.000	58.000	Coimbra	Portugal
Quinta das Lágrimas, Lote 1	51	30-12-2013	95.750	14-07-2023	61.000	14-07-2023	66.000	63.500	Coimbra	Portugal
Quinta do Seixo, Pedras Salgadas	3.400	30-12-2013	129.325	14-07-2023	73.900	14-07-2023	84.000	78.950	Vila Pouca de Aguiar	Portugal
R. da Liberdade, n.º 46	257	30-12-2013	132.188	10-02-2023	131.000	10-02-2023	132.000	131.500	Moita	Portugal
	<i>a transportar</i>							39.942,405		





## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

Área (m <sup>2</sup> )	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	Continuação	
								Município	Localização
<i>Transporte</i>									
197	30-12-2013	337.100	10-02-2023	214.000	10-02-2023	219.500	216.750	Viseu	Portugal
160	30-12-2013	65.600	20-11-2023	60.000	20-11-2023	66.000	63.000	Odivelas	Portugal
110	30-12-2013	35.160	14-07-2023	31.000	14-07-2023	32.200	31.600	Póvoa de Varzim	Portugal
154	30-12-2013	81.850	10-02-2023	70.000	10-02-2023	71.000	70.500	Alpiarça	Portugal
558	30-12-2013	62.360	10-02-2023	52.000	10-02-2023	54.300	53.150	Porto	Portugal
278	30-12-2013	200.045	14-07-2023	168.600	14-07-2023	173.000	170.800	Guarda	Portugal
26	30-12-2013	13.365	14-07-2023	9.800	14-07-2023	10.100	9.950	São João da Madeira	Portugal
30	30-12-2013	23.000	14-07-2023	23.200	14-07-2023	25.000	24.100	Sintra	Portugal
97	28-12-2015	127.074	10-02-2023	84.000	10-02-2023	89.000	86.500	Barreiro	Portugal
299	30-12-2013	52.015	10-02-2023	50.000	10-02-2023	57.500	53.750	Paredes	Portugal
335	30-12-2013	143.815	14-07-2023	119.200	14-07-2023	123.400	121.300	Santa Maria da Feira	Portugal
212	30-12-2013	232.482	14-07-2023	158.000	14-07-2023	172.300	165.150	Azambuja	Portugal
250	30-12-2013	83.700	10-02-2023	84.000	10-02-2023	85.000	84.500	Batalha	Portugal
70	30-12-2013	38.730	10-02-2023	37.000	10-02-2023	39.100	38.050	Paredes	Portugal
760	30-12-2014	103.236	10-02-2023	86.000	10-02-2023	86.000	86.000	Porto de Mós	Portugal
85	30-12-2013	102.450	10-02-2023	91.000	10-02-2023	93.000	92.000	Figueira da Foz	Portugal
81	30-12-2013	98.250	10-02-2023	87.000	10-02-2023	89.000	88.000	Figueira da Foz	Portugal
102	30-12-2013	66.650	10-02-2023	49.000	10-02-2023	56.000	52.500	Ílhavo	Portugal
105	30-12-2013	46.530	10-02-2023	47.000	10-02-2023	54.900	50.950	Celorico de Basto	Portugal
285	30-12-2013	111.363	10-02-2023	104.200	10-02-2023	105.700	104.950	Felgueiras	Portugal
156	30-12-2014	173.367	10-02-2023	120.000	10-02-2023	124.000	122.000	Barreiro	Portugal
60	30-12-2013	49.250	30-11-2023	38.700	30-11-2023	43.500	41.100	Condeixa-a-Nova	Portugal
184	30-12-2013	98.500	10-02-2023	93.000	10-02-2023	94.000	93.500	Oliveira do Hospital	Portugal
108	30-12-2013	106.570	09-06-2023	85.100	09-06-2023	88.000	86.550	Valongo	Portugal
138	30-12-2013	128.174	14-07-2023	115.000	14-07-2023	132.000	123.500	Odivelas	Portugal
65	30-12-2013	30.000	10-02-2023	31.000	10-02-2023	32.400	31.700	Fundão	Portugal
96	30-12-2013	56.310	10-02-2023	56.700	10-02-2023	60.800	58.750	Vila Real	Portugal
409	30-12-2013	261.538	14-07-2023	234.200	14-07-2023	248.100	241.150	Paredes	Portugal
254	30-12-2013	139.800	10-02-2023	141.000	10-02-2023	142.000	141.500	Caldas da Rainha	Portugal
<i>a transportar</i>							42.545.655		



## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m <sup>2</sup> )	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	Continuação		
									Município	Localização	País
	<i>Transporte</i>										
Rua Principal	150	28-03-2016	156.457	10-02-2023	137.000	10-02-2023	140.400	138.700	Covilhã	Portugal	
Rua Prof. Doutor Fernando Carvalho Rodrigues, n.º 12	82	30-12-2013	38.890	10-02-2023	35.000	10-02-2023	35.200	35.100	Guarda	Portugal	
Rua Roberto Ivens, n.º 752 e 752-A	151	30-12-2013	193.513	14-07-2023	164.400	14-07-2023	170.000	167.200	Matosinhos	Portugal	
São Pedro Ribeiro Guimarães, Qta da Boavista, Lote	119	30-12-2013	60.250	10-02-2023	56.300	10-02-2023	57.000	56.650	Fundão	Portugal	
Travessa de Fróis, n.º 23 a 27	128	30-12-2013	56.900	10-02-2023	54.000	10-02-2023	54.000	54.000	Santarém	Portugal	
Travessa do Cepo, n.º 16	182	30-12-2013	67.593	10-02-2023	53.000	10-02-2023	54.600	53.800	Beja	Portugal	
Rua D. Afonso V - Edifício Refúgio - 2 frações	212	30-12-2013	185.058	10-02-2023	133.000	10-02-2023	141.765	137.383	Portimão	Portugal	
Zona das Act. Econ. Chamusca, Lote 36 a 39	3.000	30-12-2013	1.682.050	14-07-2023	1.341.200	14-07-2023	1.429.000	1.385.100	Chamusca	Portugal	
Urbanização Quinta da Alçada, Lote 40 - 5 frações	654	30-12-2013	495.957	10-02-2023	292.000	10-02-2023	308.000	300.000	Leiria	Portugal	
Av. Eng. Adelino Amaro da Costa, 34 - 2 frações	191	30-07-2015	443.604	14-07-2023	406.800	14-07-2023	427.400	417.100	Aveiro	Portugal	
Rua do Shopping, 149/159	154	30-07-2015	143.872	10-02-2023	106.000	10-02-2023	108.300	107.150	Santa Maria da Feira	Portugal	
<b>Serviços</b>											
Av. Agostinho Ribeiro, n.º 171	104	30-12-2013	89.770	14-07-2023	78.000	14-07-2023	80.000	79.000	Felgueiras	Portugal	
Rua Durbalino Laranjeira, n.º 23	31	30-12-2013	25.575	10-02-2023	22.000	10-02-2023	22.700	22.350	São João da Madeira	Portugal	
<b>Industrial</b>											
Rua José Estevão C. Magalhães, n.º 2	216	30-12-2013	93.545	10-02-2023	76.000	10-02-2023	82.000	79.000	Almada	Portugal	
Estrada das Pedreiras	478	30-12-2013	249.905	14-07-2023	216.000	14-07-2023	227.050	221.525	Beja	Portugal	
Rua Aureliano Lima, n.º 68 e 72	224	30-12-2013	46.968	14-07-2023	54.800	14-07-2023	57.100	55.950	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Rua da Zambujeira - Alcanadas	250	30-12-2013	83.700	30-11-2023	83.800	30-11-2023	83.900	83.850	Batalha	Portugal	
Quinta Verde, Lote 4	666	25-02-2015	312.259	14-07-2023	283.000	14-07-2023	300.000	291.500	Santarém	Portugal	
Zona Industrial de Cantanhede, Lote 127	3.774	25-02-2015	1.456.962	10-02-2023	1.401.000	10-02-2023	1.442.000	1.421.500	Cantanhede	Portugal	
Rua Manuel José Silva, Lote 4	1.225	30-07-2015	707.154	10-02-2023	521.000	10-02-2023	524.000	522.500	Oliveira de Azeméis	Portugal	
<b>Outros</b>											
Cavadinha - 2 frações	1.244	30-12-2013	264.250	14-07-2023	209.400	14-07-2023	214.100	211.750	Maia	Portugal	
Lugar da Igreja, Lote1	757	30-12-2013	5.310	10-02-2023	5.000	10-02-2023	5.200	5.100	Oliveira de Azeméis	Portugal	
	<i>a transportar</i>								48.391.862		







h  
c  
a  
r  
t  
e  
i  
r  
a

### Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2023, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	4.443.600	2.399.840
Contratos de opções sobre imóveis	997.853	594.522
Valores recebidos em garantia	91.850	75.800
<b>Total</b>	<b>5.533.303</b>	<b>3.070.162</b>

Nesta data existiam imóveis objeto de operações a prazo de venda, com a seguinte descrição das operações:

#### *Operações a Prazo de Venda:*

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor Total da Venda	Adiantamento recebidos por conta da venda
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa	37.340	3.734
Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28	75.000	7.500
Portela das Maunças e Moinho (Emp. Tennis Club Empr.)	130.000	31.150
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupa II	540.000	-
Rua Esplanada da Fonte das Negras, n.º 28 C	29.000	2.900
Lugar do Monte - Touguinhó	398.500	27.895
Zona Industrial da Poupa - Santo Tirso	540.000	57.000
Zona Industrial II, Lote 37/38/39	650.000	-
<b>Total</b>	<b>2.399.840</b>	<b>130.179</b>

Existem no Fundo diversas situações em que o contrato de arrendamento prevê a opção de compra por parte do inquilino. Em 31 de dezembro de 2023, o valor dos imóveis nessas circunstâncias ascende a 594.522 euros (2022: 997.853 euros), cujos ajustamentos se encontram discriminados nas notas 14.2 e 14.5.

Os valores recebidos em garantia, na sua maioria, correspondem a valores entregues pelos inquilinos como garantia de cumprimento dos contratos de arrendamento associados.



Handwritten notes in blue ink, including symbols like a circle with a dot, a checkmark, and a large 'S'.

## Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das demonstrações financeiras

### 14.1 Comissões

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

	2023	2022
Comissões em ativos imobiliários		
Comissões de intermediação	543.952	857.314
Outras comissões de operações correntes		
Comissão de gestão	1.223.530	1.629.186
Comissão de depositário	61.177	81.459
Taxa de supervisão	19.043	25.347
Outras comissões	1.517	-
	<b>1.305.267</b>	<b>1.735.992</b>

A rubrica de outras comissões corresponde ao valor relativo à taxa de majoração paga à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários.

### 14.2 Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

	2023	2022
Em ativos imobiliários	2.230.664	4.099.353
Outras perdas em operações correntes	-	10.550
<b>Total</b>	<b>2.230.664</b>	<b>4.109.903</b>

Na rubrica de perdas em ativos imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 820.047 euros (2022: 1.806.075 euros) resultantes das desvalorizações, determinadas pelas reavaliações, e que correspondem à diferença desfavorável entre os valores contabilísticos e o valor das médias das avaliações;
- (ii) as menos valias, face ao valor em balanço, realizadas com alienações de ativos imobiliários, que totalizam 1.410.617 euros (2022: 2.293.278 euros).

### 14.3 Impostos

	2023	2022
Impostos indiretos		
Imposto do selo	81.927	109.234
Outros impostos		
Imposto municipal sobre os imóveis (IMI)	264.498	325.853
<b>Total</b>	<b>346.425</b>	<b>435.087</b>



19.  
@ h -  
S  
R

#### 14.4 Fornecimentos e serviços externos

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

	2023	2022
Avaliações dos ativos imobiliários	685.591	771.462
Despesas de conservação e reparação imóveis	243.429	516.142
Despesas de condomínio	188.498	209.436
Serviços de vistoria técnica	89.127	140.855
Certificações energéticas	53.900	32.023
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	42.493	78.084
Seguros	30.126	33.283
Auditoria	18.450	18.450
Projetos e estudos	10.569	1.077
Vigilância e segurança	7.131	8.456
Comissão de chaveiro	6.765	6.765
Taxas e licenças	1.111	15.253
Água	1.040	788
Honorários	923	2.549
Eletricidade	581	2.140
Diversos	4.658	32.313
<b>Total</b>	<b>1.384.391</b>	<b>1.869.075</b>

#### 14.5 Proveitos e ganhos correntes

	2023	2022
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	1.589.584	3.168.946
Reversões de ajustamentos e de provisões	68.019	82.986
Rendimentos de ativos imobiliários	726.157	971.009
Outros proveitos e ganhos correntes		
Comissões de resgate	808.292	1.017.140
Outros	12.807	6.245
<b>Total</b>	<b>3.204.860</b>	<b>5.246.326</b>

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) 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 reavaliações (ver Nota 14.2), no montante de 609.907 euros (2022: 1.780.134 euros);
- (ii) às mais valias, face ao valor em balanço, realizadas com a alienação de ativos imobiliários num total de 979.678 euros (2022: 1.388.812 euros).

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete a diminuição da provisão para crédito vencido (ver Notas 8 e 11).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis, no montante total de 726.157 euros (2022: 971.009 euros).





Handwritten notes in blue ink, including a circled 'C', a circled 'R', and some illegible scribbles.

#### 14.6 Outras contas de devedores

	2023	2022
Valores a receber da venda de imóveis	102.165	204.330
Outros devedores	2.563	2.563
<b>Total</b>	<b>104.728</b>	<b>206.893</b>

Os valores discriminados no quadro acima, refletem essencialmente valores de vendas de imóveis com acordo de pagamento a prazo.

#### 14.7 Outras contas de credores

A decomposição desta rubrica é a que se apresenta no quadro abaixo:

	2023	2022
Estado e Outros Entes Públicos	355	4.741
Credores por fornecimentos de serviços externos	117.771	269.483
Cauções de inquilinos	153.762	167.097
<b>Total</b>	<b>271.887</b>	<b>441.321</b>

#### 14.8 Despesas com custo diferido

	2023	2022
Avaliação de ativos imobiliários	215.122	221.492
Conservação e reparação	45.609	24.482
Seguros	2.430	2.634
Condomínios	78	35
Serviços de vistoria técnica	-	5.496
Taxas e licenças	-	902
Comissões Intermediação - Arrendamento	-	268
<b>Total</b>	<b>263.239</b>	<b>255.308</b>

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, atendendo à sua ocorrência periódica.



Handwritten notes in blue ink: 'A', 'B', 'L', 'S', 'h', 'e', 'i', 'c'.

#### 14.9 Acréscimo de custos

	2023	2022
Comissões e outros encargos		
Comissão de gestão	99.679	125.842
Comissão de depositário	14.820	18.780
Taxa de Supervisão	1.464	1.845
Passivos por impostos		
Imposto do selo	7.039	8.871
Outros encargos a pagar (FSE)		
Conservação	37.445	122.847
Reparações	1.616	-
Auditoria	1.538	1.538
Avaliação dos activos imobiliários	-	1.479
Outros custos		
Imposto municipal sobre os imóveis (IMI)	183.822	216.994
<b>Total</b>	<b>347.423</b>	<b>498.195</b>

#### 14.10 Receitas com proveito diferido

As receitas com proveito diferido dizem respeito a rendas antecipadas, recebidas adiantadamente no início de cada contrato de arrendamento. Totalizam 47.995 euros (2022: 67.992 euros).

#### 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:

	2023	2022	2021
Valor líquido da carteira de imóveis	48.811.312	60.044.594	82.935.653
Valor da Unidade de Participação	6,7148	6,8448	6,9744

#### 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 seguinte:



Handwritten notes in blue ink: a circled 'A', 'R.', and some scribbles.

Descrição	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	25.471	3.628
Fiscalização	848	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	7.101	678
Outros	72.270	13.058
<b>Total</b>	<b>105.690</b>	<b>17.364</b>

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

Descrição	2023
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
<b>Total</b>	<b>56</b>

### Nota 17 - Acontecimentos relevantes

Em 10 de janeiro de 2024 procedeu-se ao recálculo e correção do valor da unidade de participação do Fundo relativa ao fecho de 29 de dezembro de 2023, por correção do ajustamento da opção de compra. Desta correção resultou um ajustamento positivo ao valor de balanço de 20.550 euros.

Em virtude de não se observarem as condições previstas no n.º 1 do artigo 77.º do RGA, não é aplicável qualquer ressarcimento ao OIC ou aos participantes.

### Nota 18 - 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, 15 de março de 2024

O Contabilista Certificado,



(Vanda Saraiva CC 26398)

A Administração,



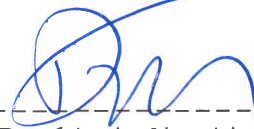
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



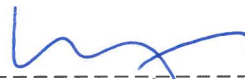
(Luísa Augusta Moura Bordado)



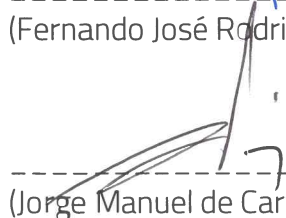
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)







SQUARE

Asset Management

h-  
L  
A  
S  
P

# Relatório de Auditoria



## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CARTEIRA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** (o Fundo) gerido pela **SQUARE ASSET MANAGEMENT - SGOIC, S.A. (SOCIEDADE GESTORA)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 57.281.960 euros e um total de capital do fundo de 56.314.328 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.183.394 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data, e o anexo, que inclui 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 **CARTEIRA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento coletivo imobiliários.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo e da respetiva Sociedade Gestora nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do Código de Ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

#### Matérias relevantes de auditoria

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

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras e de asserções para as classes de transações, saldos de contas e divulgações, os riscos mais significativos prendem-se com as situações que apresentamos de seguida:

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p><b>Valorização dos imóveis que constituem a carteira</b></p> <p>Os ativos imobiliários representam 85% do total do ativo e as valias potenciais líquidas imputadas a resultados do período contribuem em 54% para o Resultado líquido obtido.</p> <p>As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgados na nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, têm por base pressupostos em que a influência da conjuntura económica e financeira e a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, incluindo as emergentes dos conflitos em curso na Europa e no Médio Oriente, poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, conseqüentemente, ter impacto na valorização dos imóveis.</p> <p>Esta matéria foi considerada relevante para a auditoria face à materialidade dos valores envolvidos.</p>	<p>A nossa abordagem de auditoria nesta área incluiu os seguintes procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verificámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado decorrentes das avaliações periciais e averiguámos se estas cumprem os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário.</li><li>• Verificámos o apuramento e registo nas contas das operações de venda de imóveis e decorrentes valias realizadas, bem como a existência e conformidade das avaliações associadas, exigidas pelas regras previstas no Regulamento do Fundo, e no RGA (Regime de gestão de Ativos) ou, caso tenham sido efetuadas antes da entrada em vigor deste diploma, no RGOIC (Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo);</li><li>• Confirmamos se o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira, analisando uma amostra representativa dos relatórios de avaliação e apreciando as bases, métodos e pressupostos utilizados;</li><li>• Adotámos procedimentos analíticos para compreensão das principais variações nos valores dos "Ativos imobiliários" e seus efeitos nos resultados do exercício e no valor dos capitais próprios do Fundo;</li><li>• Verificámos as divulgações efetuadas no Relatório de Atividade e Contas do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos aplicáveis.</li></ul>

### **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras**

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário.
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;



- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- 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 Sociedade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do 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;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as



transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria e as conclusões significativas da auditoria, incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno, identificada durante a auditoria;

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 (RGA).

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

### **Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023**

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 24 de abril de 2024

carlos teixeira, noé gomes  
& associados, sroc, lda.

Noé Gonçalves Gomes  
(inscrito na OROC sob o n.º 498 e na CMVM sob o n.º 20160176),  
em representação de  
CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADOS, SROC, LDA.  
(inscrita na OROC sob o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383)

②  
L  
S  
L  
A  
P



Asset Management

