



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas

SQUARE ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

20
22

Índice

Relatório de Gestão	3
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	4
2. Enquadramento Macroeconómico	5
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	12
4. Atividade Desenvolvida em 2022	15
5. Os Fundos sob Gestão	17
5.1 O Fundo CA Património Crescente	17
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	17
Atividade do Fundo em 2022	20
Perspetivas para 2023	24
5.2 O Fundo CA Imobiliário	25
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	25
Atividade do Fundo em 2022	25
Perspetivas para 2023	28
5.3 O Fundo Turirent	29
Caracterização do Fundo Turirent	29
Atividade do Fundo em 2022	30
Perspetivas para 2023	30
5.4 O Fundo Addressa Arrendamento	31
Caracterização do Fundo Addressa Arrendamento	31
Atividade do Fundo em 2022	33
5.5 O Fundo Carteira Imobiliária	33
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	33
Atividade do Fundo em 2022	36
Perspetivas para 2023	37
5.6 O Fundo Property Core Real Estate Fund	37
Caracterização do Property Core Real Estate Fund	37
Atividade do Fundo em 2022	39
Perspetivas para 2023	42
5.7 A SICAFI IREEHF – Lisbon Avenida – SICAFI, SA	43
Caracterização da IREEHF – Lisbon Avenida – SICAFI, SA	43
Atividade da SICAFI em 2022	44
Perspetivas para 2023	44
6. Perspetivas da Square para 2023	44
7. Organização e Estrutura Organizativa	45
8. Informação Financeira	46
9. Considerações Finais	46
Demonstrações Financeiras	48
Balanço	49
Demonstração dos Resultados	51
Demonstração do Rendimento Integral	53
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	55
Demonstração dos Fluxos de Caixa	57
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022	59
Certificação Legal das Contas	80
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	84

h -
 @
 @
 A -
 S
 h





SQUARE

Asset Management

h.
d

Relatório de Gestão

F. B. S.
h



RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e dos Estatutos, vimos submeter a V. Exas. o nosso Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

Estrutura Acionista

A estrutura acionista da Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (SQUARE-SGOIC) é a que abaixo se apresenta:

Acionista	Número de Ações	Percentagem
RightSquare, SGPS SA	71.250	95,0000%
Ana Maria de Campos da Rocha Peixoto Salinas na qualidade de cabeça-de-casal da herança de Luís Maria Martins Gomes Salinas Monteiro	3.747	4,9960%
António Frutuoso de Melo	1	0,0013%
António Gaio	1	0,0013%
Guilherme Frutuoso de Melo	1	0,0013%
Total	75.000	100,0000%
Valor Nominal das Ações	€5	
Capital Subscrito	€375.000	

Órgãos Sociais

Assembleia Geral

Presidente da Mesa	António Frutuoso de Melo
Secretário da Mesa	Guilherme Frutuoso de Melo
Secretário	António Gaio
Secretário Suplente	Patrícia Saraiva de Aguiar

Conselho De Administração

Presidente	Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
Vogal	Luísa Augusta Moura Bordado
Vogal	Luís Fernão de Torres Moura Souto
Vogal	Patrícia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro
Vogal	Fernando José Rodrigues Ferreira
Vogal Não-Executivo	Jorge Manuel de Carvalho Pereira

Conselho Fiscal

Presidente	Manuel Azevedo Leite Braga
Vogal	Carlos Eduardo Pais e Jorge
Vogal	Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro
Suplente	Carlos Alexandre de Padua Corte-Real Pereira

ROC

UHY – Oliveira, Branco & Associados, SROC, Lda

2. Enquadramento Macroeconómico

2022, um breve retrato do ano

Depois de dois anos fortemente impactados pela pandemia COVID-19, 2022 trouxe os primeiros sinais de recuperação para a economia nacional e mundial, com Portugal a registar um forte desempenho do PIB (6,7%), quase dobrando o valor registado pela economia europeia (3,4%). O ano foi marcado por indicadores positivos em todos os setores, com reflexo no volume de transações e no aumento da confiança dos diferentes agentes económicos.

No entanto, e fruto da invasão da Ucrânia no segundo mês de 2022, assistimos a novos constrangimentos na atividade económica mundial, que impactaram fortemente os preços da energia, das *commodities* e ao regresso da inflação a nível global – o Índice Harmonizado de Preços no Consumidor em Portugal (IHPC) atingiu os 8,1% no total do ano, a variação anual mais elevada em 30 anos. Como forma de resposta a esta subida, a política monetária dos bancos centrais alterou-se e assistimos a um aumento sucessivo das taxas de juros por parte das diferentes autoridades monetárias, como tentativa de fazer face a este fenómeno.

2022 foi também marcado pelos aumentos dos fenómenos climáticos extremos um pouco por todo o mundo, com destaque para o velho continente, onde se registou o verão mais quente de sempre, com recordes de temperatura e ondas de calor que provocaram secas e incêndios. Por último, importa referir que em 2022 ainda se mantêm desafios que transitaram do último Relatório, nomeadamente a questão do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). É fundamental, e decisivo, que a economia nacional seja capaz de executar com eficiência o PRR para poder dar resposta a desafios tão urgentes como os efeitos do envelhecimento demográfico, o aumento do preço das matérias-primas, o crescimento da produtividade e a redução da dívida pública.

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- 30 de janeiro – **O PS vence as eleições legislativas com maioria absoluta, 41,6%**. O PSD, principal partido da oposição, perde e o líder, Rui Rio, anuncia a sua saída;
- 7 de fevereiro – **Instabilidade política no Reino Unido** Após uma sucessão de escândalos e de demissões no seu governo, o primeiro-ministro britânico, o conservador Boris Johnson, apresenta sua renúncia em julho. Liz Truss foi oficialmente nomeada para suceder-lhe em Downing Street, mas durou apenas 44 dias no cargo. Renunciou após causar uma crise política e financeira com seu programa económico. Rishi Sunak chegou ao poder no final de outubro e é o quinto chefe de governo britânico desde o referendo do Brexit em junho de 2016;
- 24 de fevereiro – **A Rússia invade a Ucrânia**. Vladimir Putin ordena a invasão da Ucrânia e abre uma crise sem precedentes desde o fim da Guerra Fria. União Europeia (UE), Reino Unido e Estados

Unidos da América (EUA) impõem sanções a Moscovo, as quais endurecem, sucessivamente, enquanto fornecem apoio económico e militar à Ucrânia.

- 5 de setembro – O **Governo português aprova o pacote de apoios às famílias** para mitigar o impacto do aumento do custo de vida, no valor global de 2.400 milhões de euros.
- 8 de setembro – **Morte de Isabel II, Rainha de Inglaterra.** Foi a monarca com o reinado mais longo da História britânica (70 anos) só sendo superada, a nível mundial, pelo rei Luís XIV de França.
- 4 de outubro – **O Twitter vende a rede social** ao empresário Elon Musk por 44 mil milhões de dólares.
- 17 de outubro – **O Conselho da UE adota sanções contra os responsáveis iranianos**, incluindo a chamada política da moralidade, na sequência da detenção e morte da jovem Masha Amini, pelo uso incorreto do véu islâmico.
- 20 de novembro – Tem **início o Campeonato do Mundo de Futebol** no Catar, o primeiro a realizar-se no inverno. A Argentina conquista o título no mês seguinte (18 de dezembro).

Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023

A economia portuguesa deverá crescer 1,5% (6,7% em 2022), expandindo-se a um ritmo próximo de 2% no ano seguinte. A inflação (IHPC) atingiu 8,1% em 2022, estimando-se que se verifique uma redução gradual para 5,8% em 2023.

A manutenção da inflação elevada impactou negativamente a atividade económica e o rendimento das famílias. A subida acentuada da inflação na área do euro levou o Banco Central Europeu (BCE) a iniciar um processo de normalização da política monetária com o aumento progressivo das taxas de juro, sendo expectável subidas adicionais das taxas de juros, nos próximos meses, colocam a EURIBOR a três meses, no final de 2023, em 3%.

A diminuição da inflação em 2023 será fundamental para o reforço da atividade económica num contexto de maior incerteza geopolítica. A importação das matérias-primas energéticas, mais caras, constitui igualmente uma diminuição de rendimento real da economia.

Para 2023 é importante que os aumentos de salários e das margens de lucro das empresas sejam consistentes com uma estabilização de preços, contribuindo para limitar pressões inflacionistas adicionais e preservar a competitividade externa.

O défice orçamental português diminuiu em 2022 e situa-se agora abaixo da média da área do euro. A dívida pública em percentagem do PIB, embora extremamente elevada, manteve uma trajetória descendente com a manutenção das políticas orçamentais restritivas implementadas desde os tempos da

h -
B

troika, projetando-se. que esta evolução favorável continue nos próximos anos, permitindo uma redução sustentada deste indicador tão relevante e decisivo para a competitividade de Portugal.

Num cenário económico marcado pela inflação e estagnação do rendimento disponível, a resiliência do consumo explica-se, em parte, pelo pleno emprego no mercado de trabalho. O consumo privado nominal aumentou 12,8% em 2022, muito acima da variação do rendimento disponível (6,4%). Desta forma, a taxa de poupança em 2023 deverá reduzir para valores de 4,4%.

A

O crescimento da economia deverá ser contido no primeiro semestre de 2023, com a redução do consumo das famílias, adiamento dos investimentos das empresas e um abrandamento das exportações. O quadro de incerteza, a manutenção de preços de energia elevados, a redução do poder de compra e o aumento das taxas de juro serão os principais responsáveis para esta desaceleração.

@

Ainda assim, a economia portuguesa cresceu acima da área do euro entre 2016 e 2022. O crescimento do PIB na área do euro situou-se em 3,4% em 2022, prevendo-se que reduza para 0,5% em 2023. Desde 2019, o diferencial positivo de crescimento de Portugal face à área do euro está próximo dos três pontos percentuais e reflete diversos fatores estruturais e conjunturais, como o aumento das qualificações, a redução do endividamento e a atração do investimento estrangeiro.

S

h

Note-se que o endividamento do setor privado já se encontra mais bem posicionado face ao conjunto de países da área do euro. O crescimento do turismo tem sido igualmente preponderante para o crescimento da economia portuguesa.

Apesar de não se esperar uma resolução do conflito na Ucrânia em 2023, destaca-se ainda o facto de a economia portuguesa ser menos dependente dos fornecimentos energéticos da Rússia. Os fundos da União Europeia (EU), com destaque para o PRR, contribuem para evolução mais favorável do investimento em Portugal face à média da área do euro.

Uma perspetiva global para 2023

Em 2022 e 2023, a economia mundial foi e será fortemente impactada e condicionada pela inflação elevada, aumento das taxas de juro e incerteza geopolítica.

Para 2023 prevê-se uma ligeira contração do PIB na área do euro no primeiro trimestre (-0,1%). A variação anual estimada é de apenas 0,5% (3,4% em 2022), com uma desaceleração significativa da procura interna.

Após o aumento significativo em 2022, a inflação na zona euro reduz-se a partir de 2023 com a dissipação das pressões da oferta e o enfraquecimento da procura, num quadro de normalização da política monetária dos bancos centrais. Na área do euro, a inflação atingiu os 8,4% em 2022, antecipando-se uma redução gradual para 6,3% em 2023.



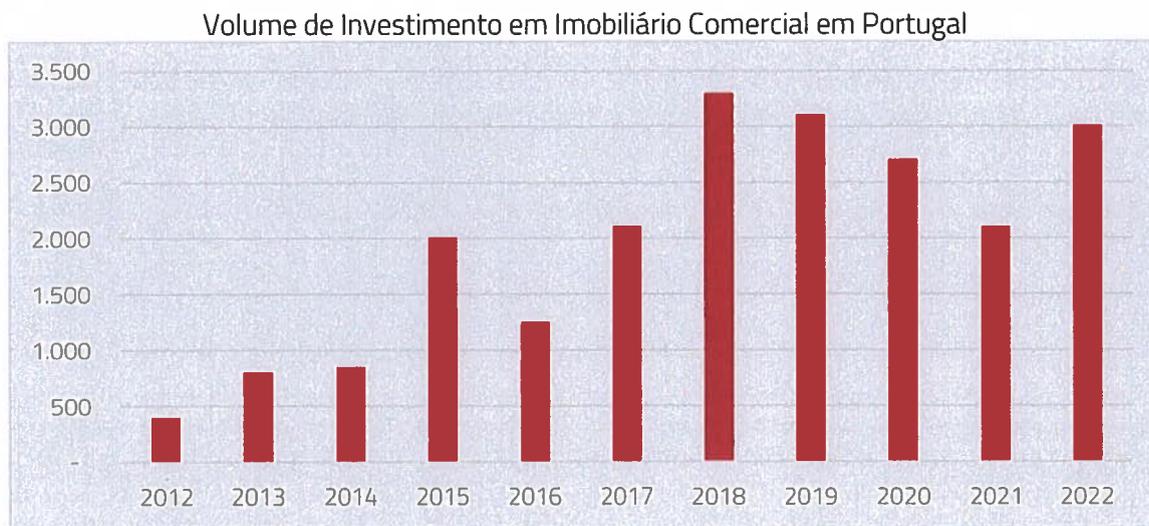
Mercado Imobiliário

Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2022 o volume de negócios tenha alcançado valores acima dos três mil milhões de euros (+45% face a 2021).
- Apesar da guerra na Ucrânia e o aumento da inflação, 2022 foi o melhor ano de sempre em volume transacionado.
- As maiores operações foram protagonizadas pela Blackstone, Tristan Capital, Merlin Properties, Round Hill, Cppib, South, Affiaa, David Kempner, Incus Capital, Grupo Arié/Bedrock e Capital.
- A maior transação do ano, a venda do portefólio Crow (composto essencialmente por hotéis) terá rondado os 650 milhões de euros.

Comercial

O investimento em imobiliário comercial foi mais expressivo no segundo semestre do ano, com particular destaque para a maior transação de 2022, a venda do portefólio Crow.



Fonte: Worx, CBRE

Escritórios e Industrial

Os setores de escritórios e industrial foram os mais dinâmicos no terceiro trimestre do ano. Vários dos maiores negócios, inicialmente previstos para o segundo trimestre, transitaram para os três meses seguintes, somando 1.086 milhões. num volume total de 1.700 milhões de euros. Face ao período homólogo, reflete um aumento de 30%.

Tal como nos trimestres anteriores, as grandes operações foram as que mais contribuíram para este resultado, com as quatro maiores transações a representarem 43% do volume total. O terceiro trimestre

foi fortemente influenciado pelo setor Industrial (31% do volume transacionado), com destaque para as aquisições da Blackstone do Connect Portfolio ao Novo Banco (208 milhões de euros) e de um portfólio logístico à M7 Real Estate (125 milhões de euros).

O setor de escritórios representou 45% do volume de investimento no terceiro trimestre de 2022, com a maior operação a ser concretizada pela Sonae Sierra e Bankinter Investment como compra do edifício Atrium Saldanha à Fibeira por 205 milhões de euros.

Os valores acumulados de investimento em 2022 culminaram com o setor hoteleiro a representar 31%, escritórios 22%, industrial e logística 21%, retalho 12% e por fim o setor alternativo com 11%.

Em 2023, o mercado deverá estar condicionado pelo aumento das taxas de juro, uma vez que os custos de financiamento terão, necessariamente, impacto negativo na modelagem financeira das operações.

Quadro resumo das principais transações 2022

Setor	Ativo	área (m ²)	Vendedor	Comprador	Valor (Milhões)
Hotelaria	Crow	-	ECS	DK Partners	€650
Industrial	Connect	325.000	Novo Banco	Blackstone	€208
Escritórios	Atrium Saldanha	31.224	Fibeira	Sonae Sierra/Bankinter Investment	€205
Outros	Smart Studios	2.188 beds	Smart Studios	Round Hill	€200
Industrial	Blackstone Logistics	182.000	M7	Blackstone	€125
Escritórios	Explorer Offices	21.000	Explorer	Castel Group	€110-120
Escritórios	Liberdade 195	15.227	Novo Banco	Merlin	€112.2

Mercado industrial e logístico

Apesar da elevada procura por estes ativos, assistimos a uma redução no volume de absorção YoY de 21% em 2022. O volume de arrendamentos até dezembro de 2022 atingiu 605.000 m² (2021: 765.400 m²).

A atividade anual foi principalmente concentrada na região da Grande Lisboa com 188.300 m² (32 operações).

O elevado nível de atividade do setor continua a impulsionar o investimento em ativos de qualidade, através da remodelação ou desenvolvimento de novos projetos.

h -
D

A

@

S

h



Dada a escassez de ativos logísticos no mercado, o desenvolvimento especulativo continua pujante e, além do projeto da Aquila Capital na Azambuja com 116.000 m², a VGP está a desenvolver três projetos, nomeadamente em Loures (duas unidades 100% arrendadas à DHL e DPD), Sintra e Montijo, com um total de 62.000 m². A Panattoni também anunciou, no primeiro semestre de 2022, o desenvolvimento do Panattoni Porto Park, uma unidade com 75.000 m² no Grande Porto.

No contexto acima referido, as rendas prime no terceiro trimestre de 2022 aumentaram para €4,30/m²/mês em Lisboa. Todas as restantes zonas também registaram ligeiros aumentos. O aumento mais significativo registou-se na zona 5 de Lisboa (Sintra/Cascais) e na zona 5 do Porto (Vila Nova de Gaia), com rendas que atingiram, respetivamente, os €5,2/m²/mês e €4/m²/mês.

Neste enquadramento, as yields do setor industrial e logística desceram 0,5 pontos percentuais, situando-se agora nos 4,75%, o valor mais baixo desde que existem registos.

De seguida, apresentamos uma análise por segmento do mercado imobiliário em Portugal, uma vez que apresentam dinâmicas distintas.

Mercado de escritórios

Em Lisboa, em termos de ocupação, atingiu-se os 272.000 metros quadrados (+70% face a 2021), o melhor ano de sempre. No Porto, o comportamento esteve em linha com Lisboa, com a ocupação a exceder os 59.000 metros quadrados (+4% face a 2021), sendo igualmente um dos melhores anos de sempre.

O mercado de escritórios da Grande Lisboa registou 57 novos contratos de arrendamento num volume de 79.570 m² no terceiro trimestre de 2022. Com um total de 162 negócios até setembro, o volume acumulado no ano (3T) foi de 247.910 m², superando já a absorção anual de 2021 e representando um crescimento de 209% face ao período homólogo.

A área média de ocupação aumentou para 1.530 m², em comparação com 870 m² em igual período de 2021. As localizações de escritórios em zonas secundárias atingiram a quota de absorção mais elevada (30%) no terceiro trimestre.

Considerando o volume de absorção de janeiro a setembro, o volume total de área locada concentrou-se principalmente no Parque das Nações em Lisboa (zona 5) representando 28% do total.

Os valores anuais acumulados mostram que os serviços financeiros, em termos de absorção, reuniram a maior parte da procura (33%), seguidos das TMT com 18% da área colocada.

A vacancy rate aumentou ligeiramente para 7,2% no terceiro trimestre de 2022, em comparação com 6,9% no trimestre anterior. Uma parte importante deste aumento é explicada pela conclusão dos dois edifícios que compõem o World Trade Center e que tinham uma área disponível de 16.400 m².

As prime yields do setor subiram face a 2021, cifrando-se agora em 4,5% (2021: 4%), com valores de arrendamento no prime CBD de €25/ m²/mês (2021: €24/ m²/mês). Espera-se que 2023 continue a evidenciar uma melhoria dos valores de renda.

Mercado do retalho

Nos próximos três anos espera-se a entrada no mercado de mais 71.500 m² de área bruta locável (ABL), incluindo o Nova Vila Retail Park e o City Center Covilhã que deverão abrir portas em 2023, bem como a ampliação do Colombo (Lisboa).

Durante o terceiro trimestre de 2022, o mercado de retalho registou mais 9.200 m² de ABL, considerando a conclusão do Lagos Retail Park, e a remodelação e ampliação do Albufeira Terrace.

No retalho de rua observaram-se 104 novas aberturas no terceiro trimestre de 2022, totalizando 310 novas aberturas até setembro, com destaque para o comércio de rua, com 62% do total das novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 19%.

As grandes unidades continuam a ser as mais populares entre os retalhistas, que representaram cerca de 16% das operações. O setor de Alimentos e Bebidas (F&B) manteve a liderança, com 42% das novas aberturas, seguido pelo setor de retalho alimentar com 17%.

As rendas prime permaneceram estáveis, mas devem aumentar ligeiramente em 2023, comparativamente com o segundo trimestre de 2022.

As rendas prime estabilizaram nos €130/m²/mês no Chiado, e subiram para €70/m²/mês no Porto. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2023.

As prime rents dos retail parks fixaram-se em €12/m²/mês.

O setor tem como principais drivers o equilíbrio entre os senhorios e os inquilinos, a readaptação dos espaços comerciais, considerando a temática da sustentabilidade e o e-commerce.

Mercado hoteleiro

A hotelaria, dada transação do portefólio Crow, atingiu um volume de investimento perto dos mil milhões em 2022, ficando acima dos valores de 2019. O setor representou cerca de um terço do total transacionado em Portugal, o que demonstra a sua força e vitalidade.

O Instituto Nacional de Estatística (INE) e o Banco de Portugal (BdP) divulgaram, no passado mês de novembro, as estimativas rápidas dos resultados referentes a novembro de 2022. Os valores preliminares apontam para 1,7 milhões de hóspedes e 4,2 milhões de dormidas no total do alojamento turístico, quando em novembro de 2021 tinham sido 1,4 milhões de hóspedes (+19,7%) e 3,5 milhões de dormidas (+19,4%).

A evolução face a novembro de 2019, mês pré-pandémico, deverá ser de -1% para hóspedes (-17 mil hóspedes) e de mais 4,3% para dormidas (+174 mil dormidas).

A quota das dormidas de residentes que, no total, representava 35% em novembro de 2021, passa agora para 31%.

Face a novembro de 2021, todas as regiões do país apresentaram evoluções positivas. A Área Metropolitana de Lisboa concentrou 33% das dormidas, seguindo-se o Algarve e o Norte (18% em ambas).

Relativamente aos valores acumulados até novembro passado, as exportações (19.891 milhões de euros) deverão superar o registado em igual período de 2019 (17.230 milhões de euros), correspondendo a 115,4% daquele valor. As importações (5.066 milhões de euros) situar-se-ão também acima do verificado nesse período (4.721 milhões de euros), correspondendo a 107,3% do registado até novembro de 2019.

No terceiro trimestre, a região de Lisboa assistiu à abertura de um hotel de 5 estrelas em Cascais (oeste de Lisboa) e um de 4 estrelas no centro da cidade. Em Faro registou-se a abertura de um aldeamento turístico de 4 estrelas e no Porto foi inaugurado um hotel de 4 estrelas. Em 2022, os hotéis de 5 estrelas representaram 23% das novas aberturas.

A prime yield na Av. na Liberdade (Lisboa) cifrou-se entre 5,15%-5,65%, no Porto em 6%-6,5% e no Algarve em 6,5%-6,75%.

A forte procura por parte de investidores institucionais e operadores hoteleiros continua elevada, mas existe uma escassez de ativos atrativos. Estas variáveis podem vir a condicionar o aumento do volume transacionado, mesmo num cenário de compressão das yields.

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2022, 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 12.026 milhões de euros — mais 925 milhões (8,3%) que em dezembro de 2021 (11.101 milhões de euros).

Em 2022 o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+9,9% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes e pelas baixas taxas de juro. Durante o período em análise o investimento foi feito exclusivamente em ativos imobiliários situados em países da UE. O setor mais representativo nas carteiras dos fundos (FII e FEII) é o de Serviços com 48,3%, seguido do comércio com 24,5%.

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

Volume Sob Gestão	2020		2021		2022		Var %
	M€	N.º	M€	N.º	M€	N.º	
FII Abertos	3.359	10	3.768	10	3.969	10	5,3%
FII Fechados	4.645	100	4.570	103	4.652	108	1,8%
FEII	2.409	88	2.361	82	3.142	93	33,1%
Total	10.413	198	10.699	195	11.763	211	9,9%

Tal como em 2021, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2022, com 1.449 milhões de euros (2021: 1.224 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 2022 ascendia a 12,3% (2021: 11,4%).

Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras em 2022

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,3%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	8,9%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	7,7%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	6,3%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	5,4%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	5,3%

Em termos globais, o mercado de fundos imobiliários abertos, até ao 2º semestre de 2022, apresentou igualmente um comportamento positivo, contrariamente à maioria das outras classes de ativos, como se pode observar no quadro seguinte:

Valor Líquido Global dos Fundos Abertos Regulados (valores mundiais)

(EUR trillions)

	2021				2022	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
All Funds	59.2	62.0	63.4	67.3	65.6	62.0
Long-Term	52.0	54.8	56.1	59.5	57.8	53.8
Equity	25.8	27.5	28.0	30.2	29.1	26.1
Bond	11.4	11.7	12.1	12.5	12.2	11.9
Multi-Asset	10.0	10.6	10.8	11.4	11.0	10.3
Real Estate	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.3
Other ⁽¹⁾	3.7	3.9	4.0	4.2	4.3	4.2
Money Market	7.2	7.2	7.4	7.8	7.8	8.2
Memo Items Included Above:						
ETFs	7.1	7.6	7.9	8.8	8.7	8.2
Institutional	4.7	4.9	5.0	5.2	5.1	4.8

Fonte: Efama International Quarterly Statistics Set. 2022

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

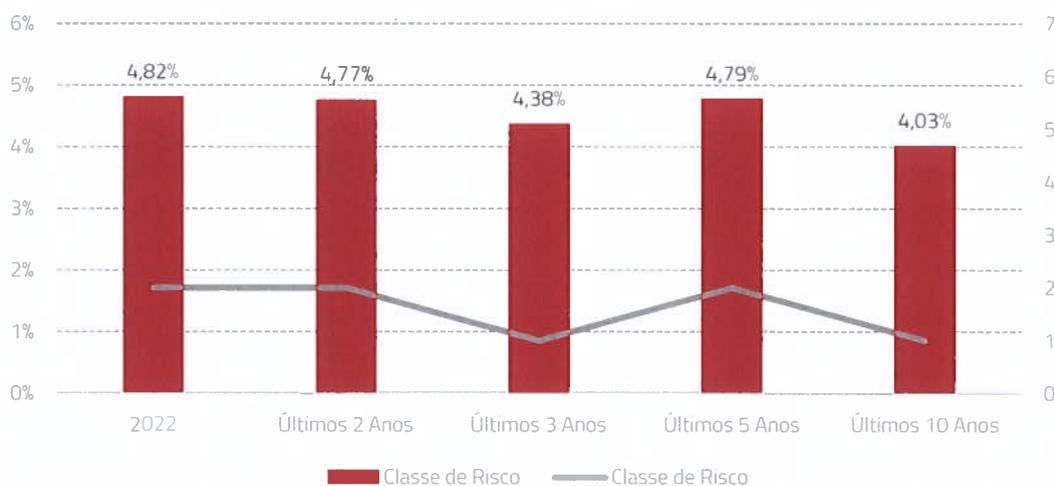
Handwritten notes:
 B
 L-
 A
 @
 S
 h

Designação	Valor Índice 31/12/2022	TAXA DE CRESCIMENTO ANUALIZADA (%)				
		Últimos				
	Base: 31/12/99 = 1,000	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	10 anos
Índice Imobiliário APFIPP	1.620,82	5,50	4,61	4,24	3,96	0,94
Índice Fundos Abertos	1.756,01	5,99	5,06	4,35	4,39	1,30
Índice Fundos Fechados	1.198,79	3,47	2,84	3,70	2,40	-0,35

Fonte: Apfipp

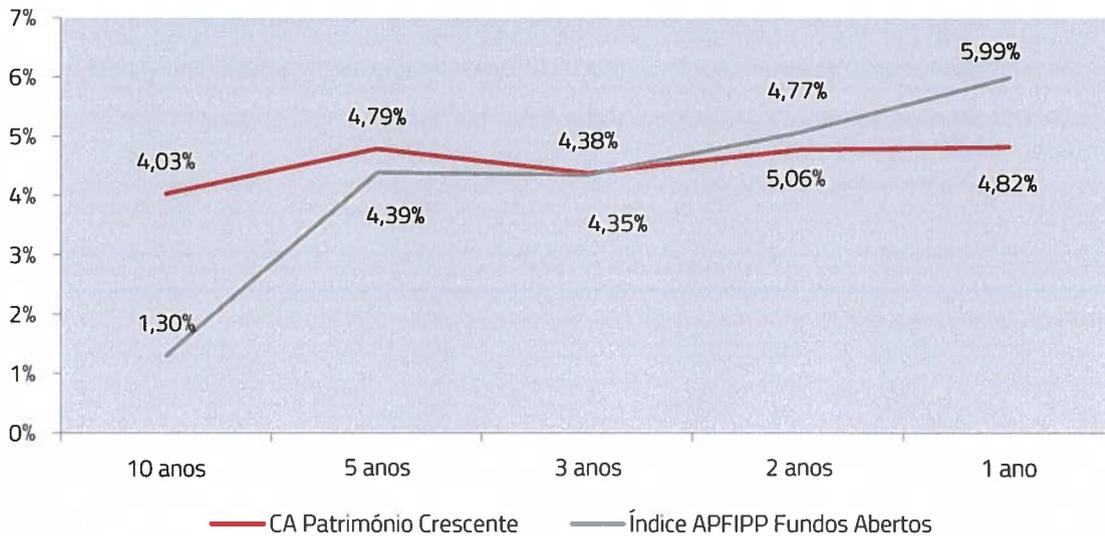
Pela sua relevância, importa salientar os seguintes factos:

- Em 2022, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 5,99% a 12 meses (2021: 4,14%), 5,06% a 24 meses (2021: 3,54%), e 4,35% a 36 meses (2021: 3,83%). O acentuar do crescimento do índice nos últimos 12 meses reflete o atenuar da crise provocada pela COVID-19, por via da estabilização da atividade económica. O índice reforça o comportamento positivo de 2021 em todos os prazos.
- Em 2022, destaca-se a revalidação pela 12.ª vez consecutiva do **prémio MSCI** que distinguiu o **CA Património Crescente** como o portefólio diversificado português mais rentável;
- Mesmo num contexto fortemente condicionado pela pandemia e pelas restrições legislativas no domínio dos contratos de arrendamento afetos a espaços comerciais, o **CA Património Crescente** consolidou e reforçou a imagem de um dos melhores produtos de mercado, no seguimento do que tinha vindo a acontecer nos anos transatos;
- Em 2022, o **CA Património Crescente** apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e classes de risco em função do tempo de permanência:



Após mais de 17 anos de atividade, é de assinalar a resiliência e a capacidade de gestão deste Fundo, que, mesmo em cenários altamente adversos como a crise financeira de 2010/2014, a crise provocada pela COVID-19 em 2020/2021 e a Guerra na Ucrânia em 2022, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



P
 b-
 A:
 @
 S
 h

4. Atividade Desenvolvida em 2022

O ano 2022 ficou marcado pela guerra na Ucrânia e o aumento da inflação e das taxas de juro na atividade económica.

A **SQUARE**, tal como em 2020 e 2021, implementou um conjunto de ações para aperfeiçoar o funcionamento da sua atividade, bem como minimizar os riscos que os eventos acima descritos tem vindo a provocar nos agentes económicos e nos fundos por si geridos. Neste sentido, há que realçar as seguintes ações:

- Reforço dos meios informáticos no controlo de acessos e integridade dos sistemas de segurança;
- Reforço dos recursos humanos em particular nas áreas de investimento e *compliance*;
- Novos *layers* de controlo no risco de crédito e de liquidez;
- Reforço dos processos de análise de investimento e desinvestimento que culminaram em diversas operações bem-sucedidas nos fundos, nos termos dos seus regulamentos;
- Aumento do nível de liquidez nos fundos de rendimento.

As ações referidas foram determinantes para a manutenção da boa performance dos fundos, mesmo num cenário económico incerto, e reforçaram a solidez e eficiência da empresa para o ciclo pós-pandemia e cenários inflacionistas prolongados.

O resultado do trabalho desenvolvido ao longo destes 17 anos permitiu à entidade gestora continuar a liderar o ranking das Sociedades Gestoras de Organismo de Investimento Coletivo Imobiliário, pelo segundo ano consecutivo, com o maior volume de ativos sob gestão (1.449 milhões de euros; 2021: 1.224 milhões de euros).

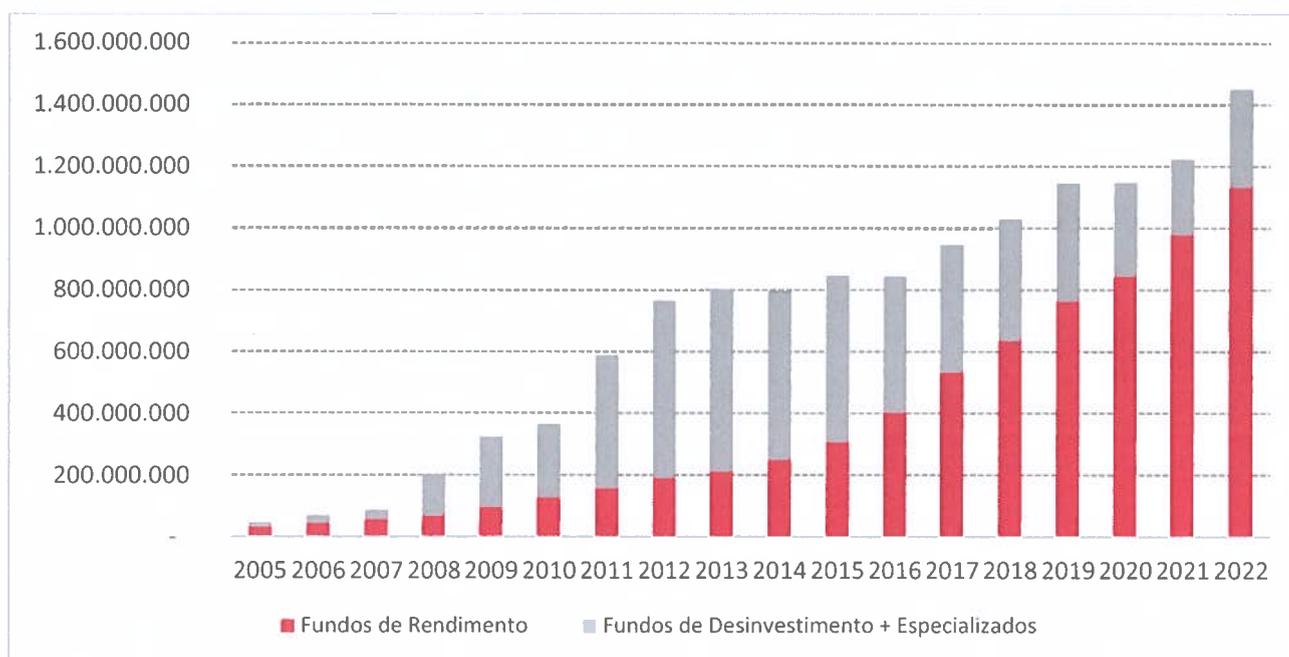


A quota de mercado da **SQUARE** no final de 2022 ascendia a 12,3% (2021: 11,6%).

Como se tem verificado nos últimos anos, a evolução de ativos geridos pela **SQUARE** durante o ano de 2022 apresentou um comportamento muito positivo com o volume sob gestão a crescer 18,4%. Ⓟ

Em 28 de Agosto de 2022 o Fundo aberto **Property Core Real Estate Fund**, comercializado no Banco BEST, celebrou o segundo aniversário e no final do ano contava já com cerca de 34,7 milhões de euros de volume sob gestão (2021: 19,7 milhões de euros) e 1.825 participantes (2021: 1.203). L-

A 31 de dezembro de 2022 o total de ativos sob gestão de fundos, em euros, geridos pela **SQUARE** estava distribuído pelas seguintes categorias:



A rentabilidade positiva e regular que o **CA Património Crescente** tem apresentado ao longo dos anos, tem atraído um número crescente de investidores confiantes na gestão de um fundo que recebeu pela 12ª vez consecutiva, em 2022, o prestigiado prémio internacional atribuído pela MSCI para o portefólio imobiliário mais rentável de Portugal. A

Este prémio traduz a solidez da gestão do fundo, numa perspetiva da consistência de geração de valor a médio/longo prazo que se reflete na performance obtida para os diferentes períodos de análise, colocando o fundo no topo da rentabilidade para a sua categoria. C

De realçar a estratégia de diversificação de risco dos fundos através da compra de ativos em Espanha para os Fundos **CA Património Crescente** e **Property Core Real Estate Fund** que reforçou o estatuto de fundo **Ibérico**, por via da alteração do seu regulamento de gestão. h

As linhas de ação orientadoras traçadas há uns anos pela **SQUARE** têm permitido reduzir os ativos das carteiras dos fundos sob gestão, evidenciado pelo volume de vendas. Esta abordagem de colocação de imóveis no mercado, quer em termos de redes de mediadores, quer de vendas de portefólios, tem-se refletido no volume de ativos que se tem vindo a reduzir ao longo dos últimos anos. O sucesso desta estratégia materializou-se na liquidação do Fundo Addressa Arrendamento em 2022.



Relativamente aos Fundos especializados há a destacar a constituição em dezembro da IREEHF LISBON AVENIDA – SICAFI com 125 milhões de euros.

Para 2023, continuarão a ser aprofundados vários contactos com investidores internacionais com o objetivo aumentar o número fundos, bem como os ativos sob gestão.

Em termos de gestão manter-se-á o rigor, o princípio da diversificação, a gestão prudente da liquidez e a procura de novas oportunidades de aquisição e de venda e ativos não estratégicos, para os fundos.

ESG

Enfaticou-se a estratégia de reposicionar e valorizar os imóveis em carteira dos Fundos, investindo sempre que possível na sua requalificação e dotando-os de projetos alinhados com os princípios de sustentabilidade.

Ao longo dos próximos anos estão previstas ainda várias ações que irão decorrer faseadamente quer ao nível da intervenção dos imóveis quer ao nível da dotação dos mesmos de equipamentos e estruturas que potenciem a sua valorização.

De realçar ainda o posicionamento da **SQUARE** relativamente às suas políticas ambientais sociais e de governança, sendo estas uma realidade enquadrada nas boas práticas de gestão, que passarão a ter um destaque próprio conforme as exigências regulamentares para o cumprimento das regras ESG. Em termos estratégicos a **SQUARE** irá procurar desenvolver ainda mais os diferentes domínios relacionados com as políticas ambientais tendo estabelecido como prioridades de atuação:

- Obtenção de dados quantificáveis para medir o desempenho da **SQUARE**, trabalhando com referenciais como a TCFD;
- Utilização de métricas relevantes para avaliar e reportar o desempenho ESG;
- Aposta em iniciativas ambientais e de sustentabilidade;
- Contratação de especialistas em sustentabilidade para apoio na implementação das estratégias e métricas mais avançadas;
- Classificação dos Fundos, em 2023, nos termos SFDR de acordo com a legislação comunitária e nacional;
- Substituição dos veículos da SQUARE, nas maturidades contratuais, por viaturas novas assentes em sistemas híbridos ou elétricos.

Durante o ano de 2022 desenvolveram-se, portanto, várias atividades específicas relacionadas com cada um dos Fundos conforme abaixo:

5. Os Fundos sob Gestão

5.1. Fundo CA Património Crescente

Caracterização do Fundo CA Património Crescente

O Fundo **CA Património Crescente** – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (CA Património Crescente) foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 6 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 15 de julho do mesmo ano.

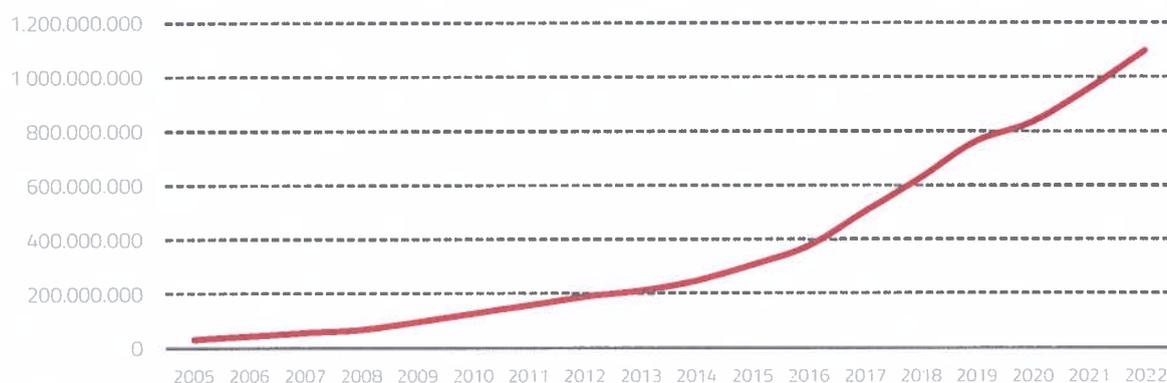
Tendo a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo como depositário e comercializador, e atuando os balcões de toda a rede bancária do Crédito Agrícola como agentes comercializadores, o fundo **CA Património Crescente** é gerido pela **Square Asset Management** — Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

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

O Fundo **CA Património Crescente** concluiu o seu 17.º exercício completo de atividade com cerca de **1.097 milhões de euros** sob gestão (2021: 958 milhões de euros), correspondentes a **54.765.848 unidades de participação** (2021: 50.107.800), sendo o valor unitário por unidade de participação de **20,0381 euros** (2021: 19,1175 euros).

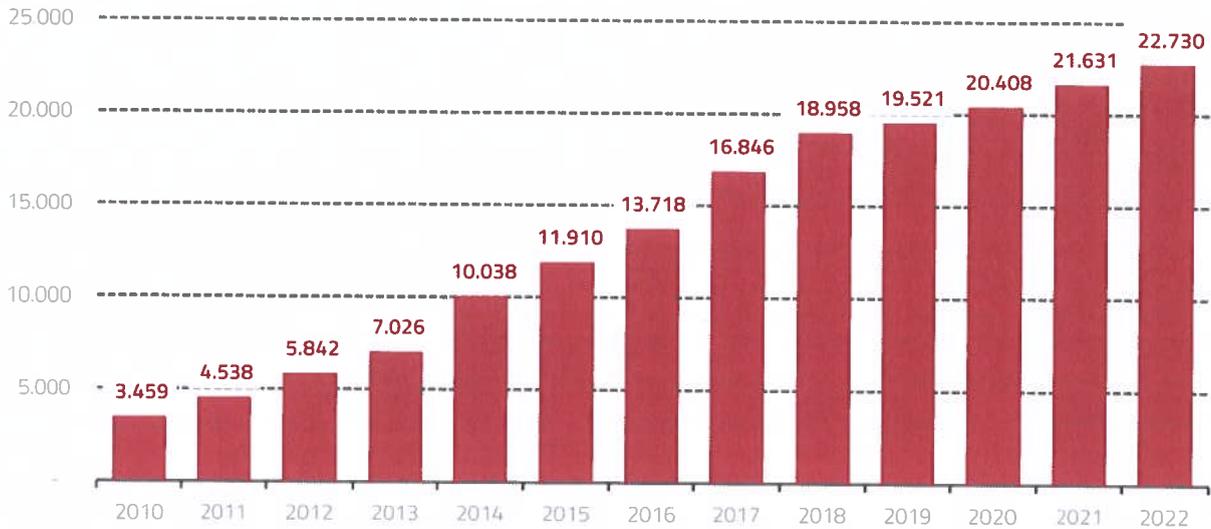
O crescimento do volume sob gestão (14,5% em 2022) reforça o sucesso do **CA Património Crescente** como alternativa de investimento e diversificação do risco. Este crescimento é ainda mais significativo quando assistimos, sobretudo no final do ano, a um crescimento das taxas das aplicações em ativos tradicionalmente de menor risco, como por exemplo os instrumentos de dívida pública.

Evolução do Valor Líquido Global sob Gestão (€)

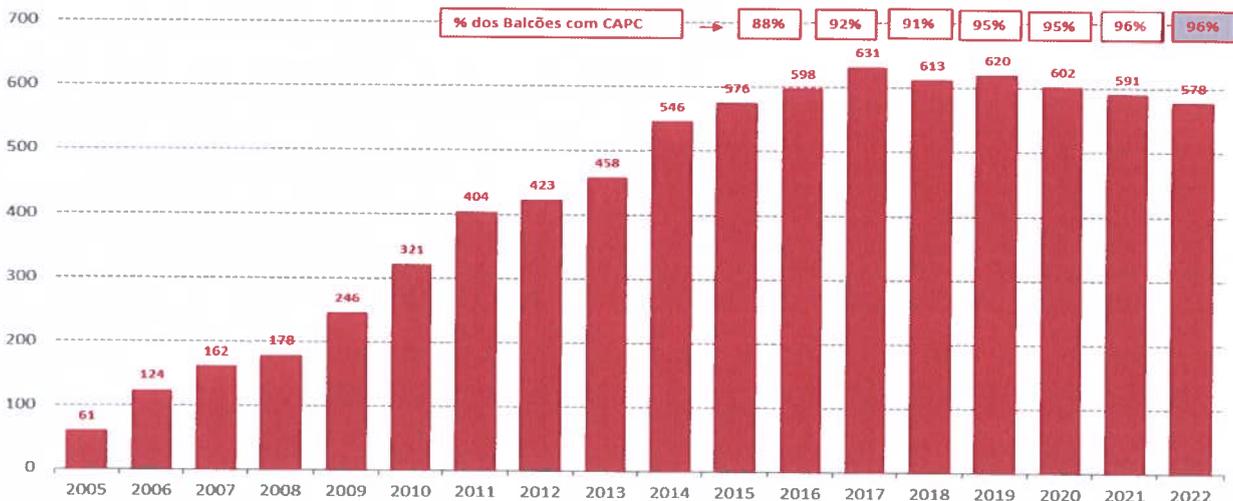


No final do seu 17.º exercício completo, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo **CA Património Crescente** tinha já **22.730 participantes** (2021: 21.631), **demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores** e a confiança dos clientes ao longo dos anos.

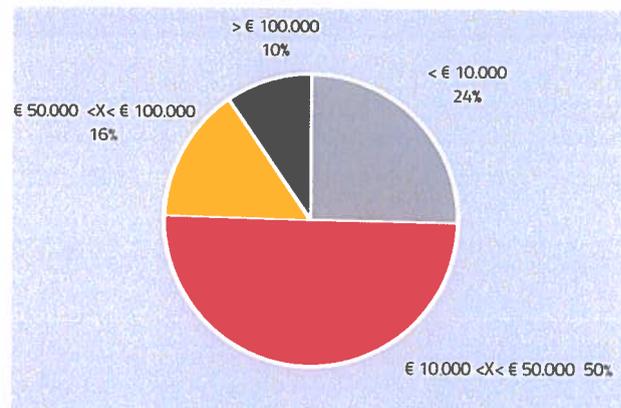
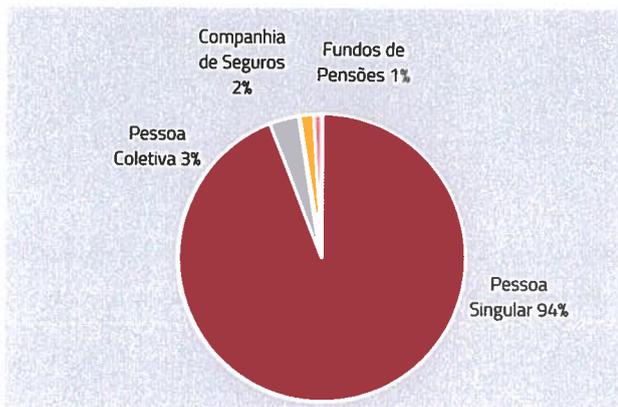
Evolução do número de Participantes



É de destacar que o Fundo tem subscritores em 96% dos 578 balcões da rede Crédito Agrícola Mútuo, o que revela o dinamismo da rede na sua colocação:

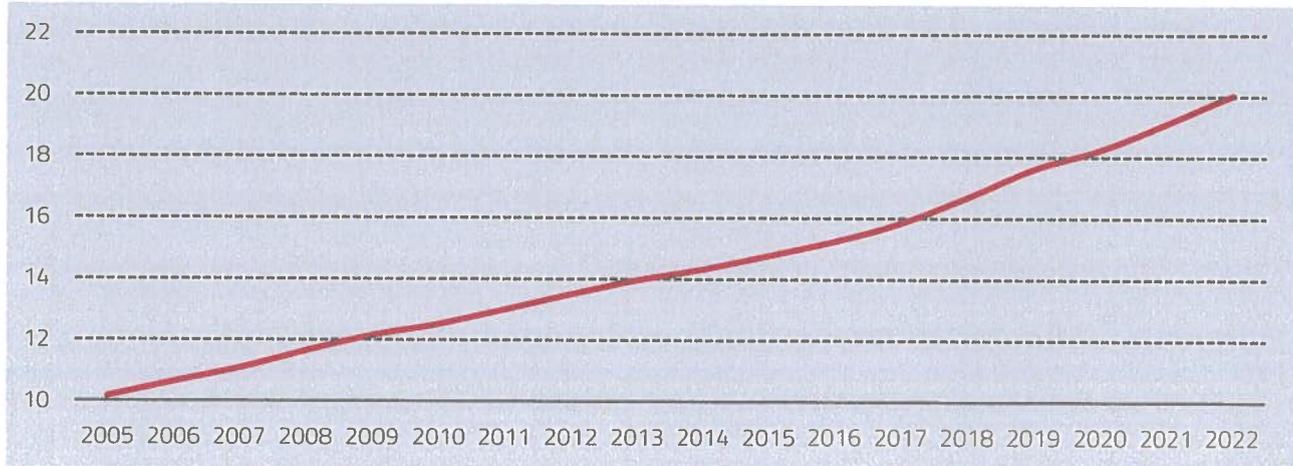


A segmentação por tipologia de cliente e montante do Fundo **CA Património Crescente** é a seguinte:



Relativamente à evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Evolução da cotação da unidade de participação do CA Património Crescente:

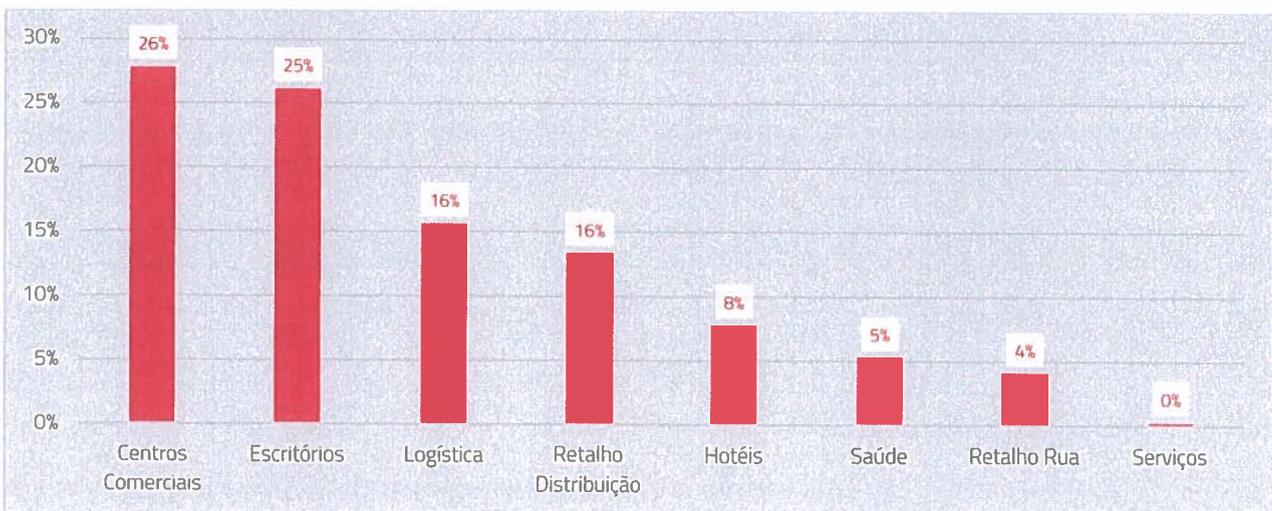


Atividade do Fundo em 2022

Na gestão do Fundo, a **Square Asset Management** - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A, procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de eficiência e de baixo risco que a seguir se enumeram.

Diversificação dos Investimentos

Procurando constituir uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluído o seu 17.º exercício completo. O Fundo tem 145 imóveis no seu portefólio, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era, em 31 de dezembro de 2022, a seguinte:



O Fundo adquiriu onze imóveis em Espanha, procurando diversificar, ainda mais, as suas fontes de receita e a sua carteira de ativos.

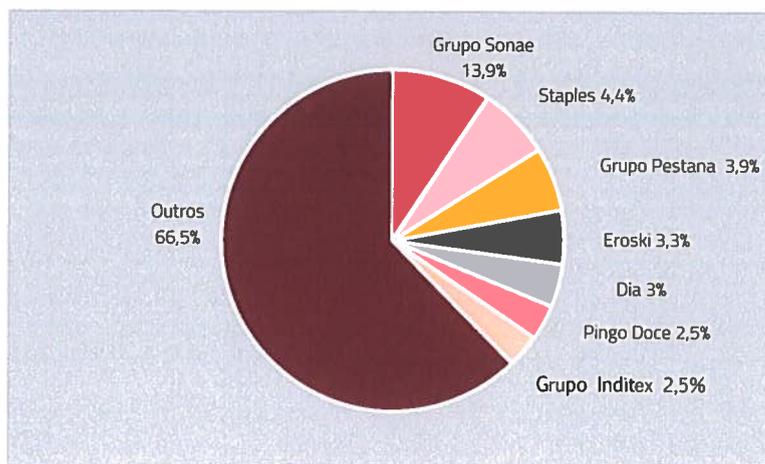


Inquilinos Sólidos

Através de uma cuidadosa análise de risco dos potenciais inquilinos, procura-se ter a garantia de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permitam o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento. Simultaneamente, há o objetivo de desenvolver sempre que possível, um relacionamento de longo prazo, potenciando novas oportunidades de negócio.

Assim, além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, são também inquilinos de referência do Fundo: o **Grupo Sonae**, a **Staples**, o **Grupo Pestana**, a **Eroski**, o **Dia**, o **Pingo Doce** e o **Grupo Inditex**.

Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos, por valor de renda:

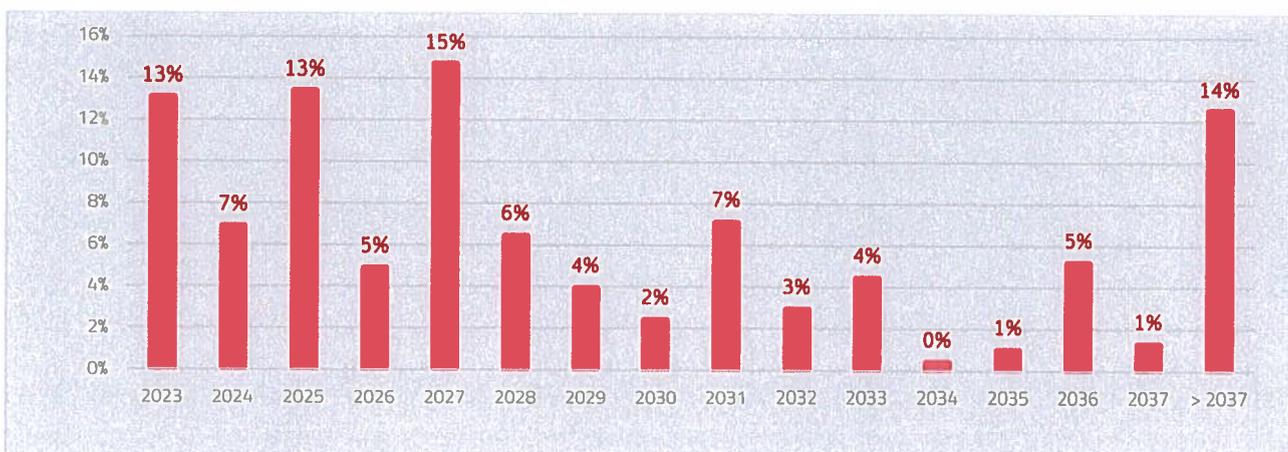


Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer **contratos com duração superior a 5 anos**, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas.

Dos imóveis adquiridos, existem contratos com **duração prevista entre os 5 e 30 anos** de vigência mínima.

Apresentamos, de seguida, os prazos de maturidade destes contratos:

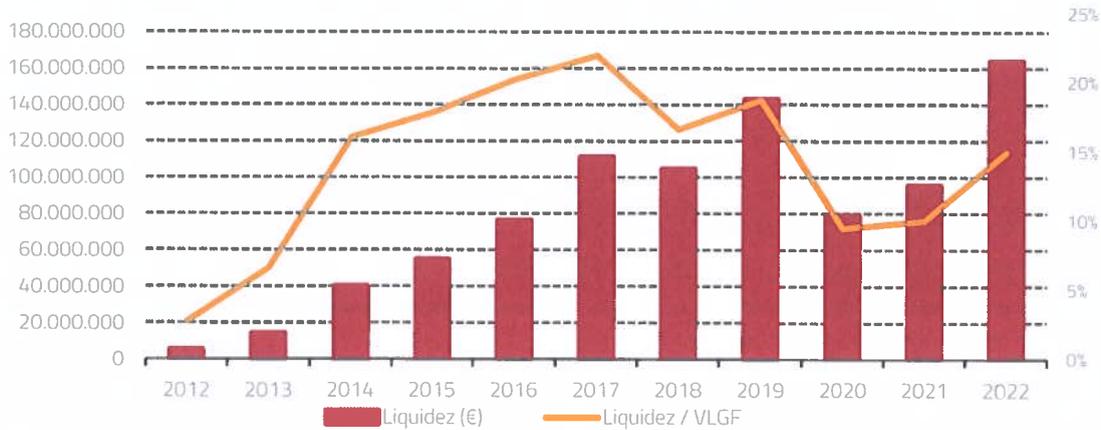


Gestão Prudente da Liquidez

A gestão eficiente da liquidez é fulcral para uma otimização da rentabilidade do Fundo e cumprimento das suas obrigações.

Em 2022 aumentou-se o nível de prudência do Fundo, dada a maior incerteza do quadro económico, tendo o Fundo encerrado o ano com um rácio de 14,9% (Liquidez/VLG), correspondendo a mais de 164 milhões de euros.

Apresentamos, de seguida, a evolução o rácio da liquidez do Fundo, comparativamente ao seu valor líquido global sob gestão:



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Em 31 de dezembro de 2022, o montante em **depósitos à ordem** ascendia a **7.195 milhares de euros** (2021: 4.491 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam **157 milhões de euros** (2020: 91 milhões de euros).

Como resultados desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

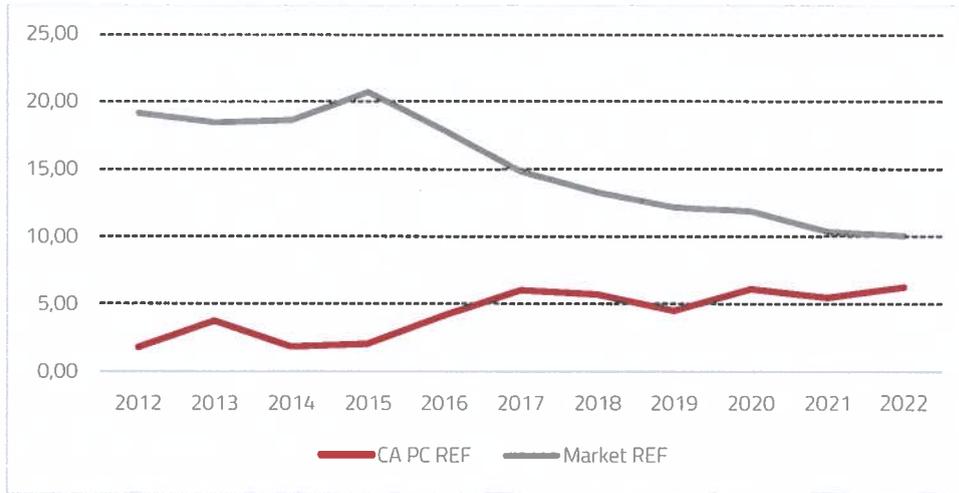
- **Valor Líquido Global do Fundo** a 31 de dezembro de 2022: **1.097 milhões de euros**. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de **27%** (2021: **25%**) dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da CMVM, e um **crescimento de 15%** face ao ano anterior.
- **Rendibilidade**: O Fundo **CA Património Crescente** obteve **rendibilidade** anual nos últimos anos sempre superior à inflação, com exceção do ano atípico de 2022.



- **Rendibilidade líquida baseada em cash flows / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias** – 91,5% / 8,5% (2021: 92,4% / 7,6%);

- Vacancy Rate a 31 de dezembro de 2022: 6,25% - ano após ano inferior aos comparáveis de mercado, conforme observado no gráfico abaixo:

Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs Mercado



- Em dezembro de 2022 foram subscritos bilhetes do tesouro do estado espanhol ao preço de 0.9755 com maturidade a 08/12/2023.

2022 foi um ano extremamente desafiante para esta área, devido aos impactos da COVID-19, assim como da invasão russa à Ucrânia.

Depois de dois anos onde a pandemia colocou o mundo em sobressalto com a sua elevada velocidade de propagação e graves consequências sanitárias, económicas e sociais, fevereiro ficou marcado pela invasão russa à Ucrânia, o conflito mais grave em solo europeu desde o final da Segunda Guerra Mundial. Assim, o panorama económico já de si débil voltou a ser afetado por um evento de impacto mundial.

Na gestão, voltou-se a promover o reforço e controlo do risco, especialmente no que respeita à liquidez e ao risco de crédito, a fim de minimizar a possibilidade de incumprimento por parte dos inquilinos.

A Entidade gestora do **CA Património Crescente** reforçou a equipa de análise de investimento, culminando em diversas aquisições, sendo, aliás, o quarto maior ano, desde o início de atividade do Fundo, no que diz respeito ao volume de investimento.

Destaca-se a venda de um portefólio de ativos logísticos, aproveitando a tração que este setor ganhou nos últimos tempos, o que permitiu ao Fundo obter mais-valias significativas. De permeio, o Fundo adquiriu, no mesmo setor, ativos de maior dimensão (quatro em Portugal e um em Espanha), permitindo reequilibrar o balanço da carteira.

Há a destacar também a aquisição de 10 bombas de gasolina em Espanha, arrendadas maioritariamente ao Grupo Eroski.

Estes movimentos permitem ao Fundo encarar o ciclo pós-COVID-19 com maior diversificação geográfica da carteira e, no nosso entender, com maior potencial de crescimento do valor da unidade de participação.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled 'D', a checkmark, and several scribbles.

Quanto a arrendamentos, há a destacar:

- 3.000 m² de escritórios à Jerónimo Martins (escritórios);
- 2.700 m² de escritórios e armazém à New Vision;
- 1.800 m² de escritórios à Gebalis;

Resumindo, todas estas ações foram determinantes para o crescimento do bom desempenho que o **Fundo CA Património Crescente** apresentou no final do ano, com uma rentabilidade de 4,82%.

ESG

Em termos de atuação ESG, durante 2022, prosseguiu-se a estratégia de reposicionar e valorizar os imóveis em carteira de uma forma gradual, para além das tradicionais obras de conservação e fit out, investindo, sempre que possível, na requalificação dos mesmos, dotando-os de projetos alinhados com os princípios de sustentabilidade.

Ao longo dos próximos anos estão previstas várias ações faseadas, quer ao nível da intervenção dos imóveis, quer ao nível da dotação dos mesmos de equipamentos e estruturas que potenciem a sua valorização.

Perspetivas para 2023

As perspetivas económicas para 2023, sobretudo para o início do ano, deverão continuar condicionadas pela evolução da inflação, da guerra na Ucrânia e no aumento das taxas de juro.

Será expectável que as medidas adotadas por parte dos bancos centrais, para conter a inflação, condicionem de forma significativa, ainda que com menor expressão relativamente a 2022, a evolução dos preços de bens e serviços e o investimento.

Apesar do contexto acima referido, ao qual a atividade do Fundo **CA Património Crescente** não é imune, antevê-se uma melhoria progressiva e sustentada da atividade económica, sobretudo após o primeiro semestre de 2023.

O bom desempenho do Fundo, mesmo em cenários altamente adversos, como foram os anos de 2020 e 2021, serão fatores determinantes para o crescimento do número de unidades de participação subscritas e de participantes.

A equipa de gestão procurará reforçar a trajetória positiva do valor da unidade de participação, em linha com os últimos anos.

Considerações Finais

No **17º ano de atividade do CA Património Crescente**, há que referir os **excelentes resultados** do Fundo, que têm fundamentado o seu crescimento, tornando-o o maior Fundo de investimento imobiliário nacional:

- **Único** Fundo de investimento imobiliário a **ganhar 12 vezes consecutivas** o prestigiado **prémio MSCI** do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e oito vezes nacional);
- **17 anos consecutivos de rentabilidade positiva;**
- **Processo de internacionalização** concluído com sucesso, após a aquisição de 10 imóveis em Espanha.

5.2. O Fundo CA Imobiliário

Caracterização do Fundo CA Imobiliário

O Fundo **CA Imobiliário** foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 2 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro do mesmo ano.

Na sequência das alterações legislativas verificadas no início de 2005, e após aprovação da CMVM em 12 de abril de 2006, o Fundo passou de Fundo de Investimento Fechado para Fundo Especial de Investimento Aberto, tornando-se assim no primeiro desta classe de fundos, entrando esta alteração em vigor em 19 de junho de 2006.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo **CA Imobiliário** é gerido pela **SQUARE** Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

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 gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2022 o seu décimo oitavo exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 112,82 milhões de euros (2021: 123,98 milhões de euros), correspondentes a 28.724.305 unidades de participação (2021: 30.217.153 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 3,9276 euros (2021: 4,1030 euros).

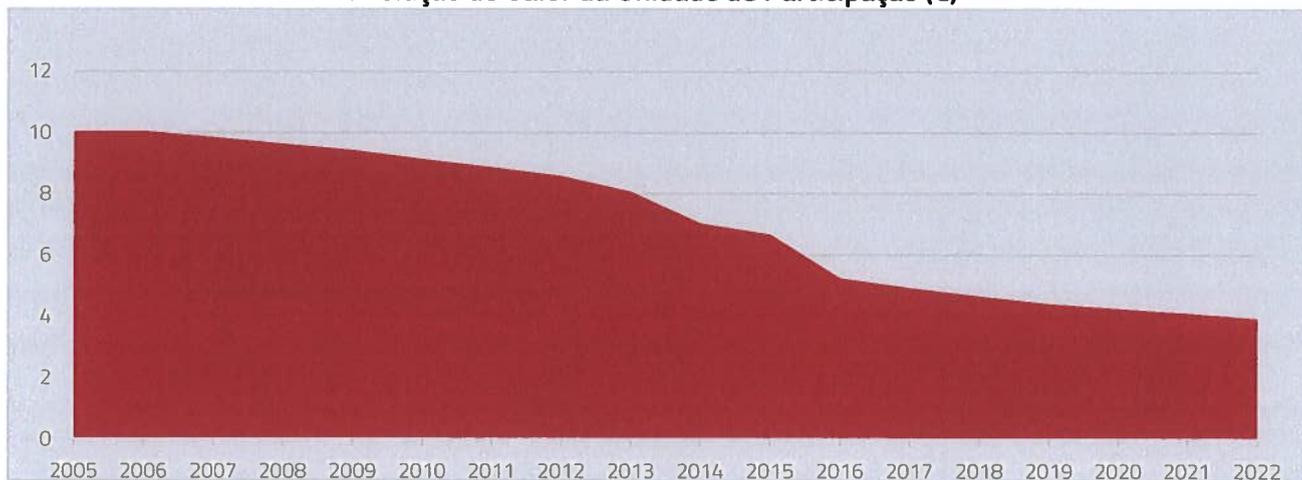
Ao longo do ano de 2022 foram os seguintes os movimentos de UP, onde se verificaram apenas resgates:

Data-Valor	Cotação	N.º UP's Resgatadas	Valor de Resgate
03-01-2022	4,103	1.492.098	6.122.078,09
02-03-2022	4,0496	300	1.214,88
01-07-2022	3,9904	300	1.197,12
01-07-2022	3,9904	150	598,56
		1.492.848	6.125.088,65

Atividade do Fundo em 2022

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2022.

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:

Evolução do Valor da Unidade de Participação (€)


Sendo um Fundo que tem como objetivo final o desinvestimento da sua carteira, Fundo CA Imobiliário não realizou nenhuma aquisição no decorrer do exercício de 2022.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 102,02 milhões de euros de imóveis (2021: 112,09 milhões de euros), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (cerca de 8,9 milhões de euros) e, numa menor parte, pela desvalorização por avaliações (1,17 milhões de euros).

O peso relativo de cada segmento no total manteve-se relativamente estável, com uma ligeira descida no segmento da habitação.

Assim, o segmento habitacional representa 34,68% (2021: 36,54%) do número de unidades, e 28,11% (2021: 28,87%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 62,63% (2021: 57,93%) em número de unidades, e 70,51% (2021: 67,09%) do valor da carteira do Fundo. O número de unidades inclui ainda diversas frações autónomas de estacionamento nesta categoria, nomeadamente nos imóveis Jardins de S. Lourenço e Quinta de Santo António (Restelo), onde se verificou um número residual de vendas durante o ano findo.

Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos e por escalões de valor e por distribuição geográfica:

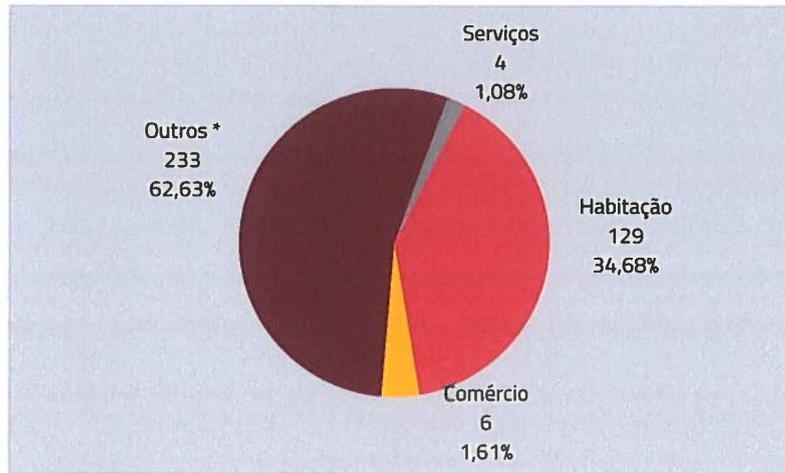
Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	6	1,61	716.450	0,70
Habitação	129	34,68	28.673.450	28,11
Serviços	4	1,08	693.200	0,68
Outros *	233	62,63	71.938.900	70,51
	372	100,00	102.022.000	100,00

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

v-
B

Unidades



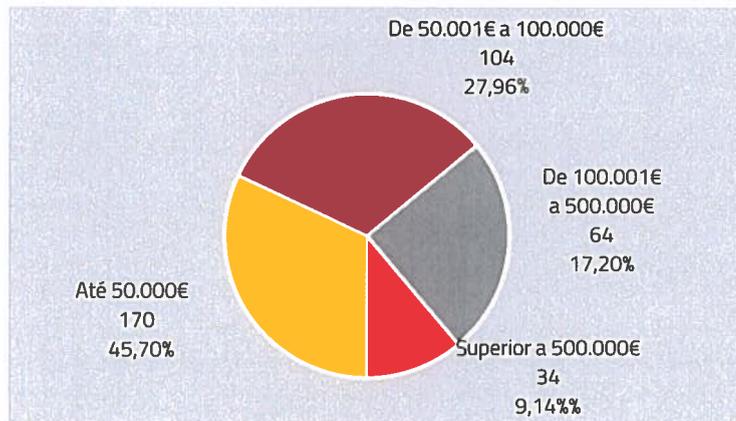
* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento

A
C
S
h

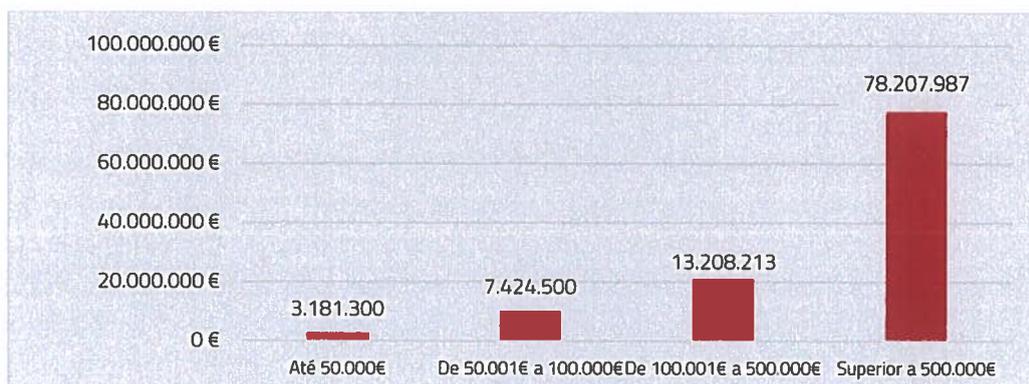
Por escalões de valor:

Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000	170	45,70	3.181.300	3,12
De 50.001 a 100.000	104	27,96	7.424.500	7,28
De 100.001 a 500.000	64	17,20	13.208.213	12,94
Superior a 500.000	34	9,14	78.207.987	76,66
	372	100,00	102.022.000	100,00

Unidades



Volume (em euros)



Estratificada por valor, o perfil da carteira reflete, relativamente ao período anterior, um pequeno acréscimo do peso relativo do 1º escalão (até € 50.000) por compensação de um ligeiro decréscimo do 3º escalão (de 100.000 a 500.000 euros), refletindo as variações inerentes às transações realizadas.

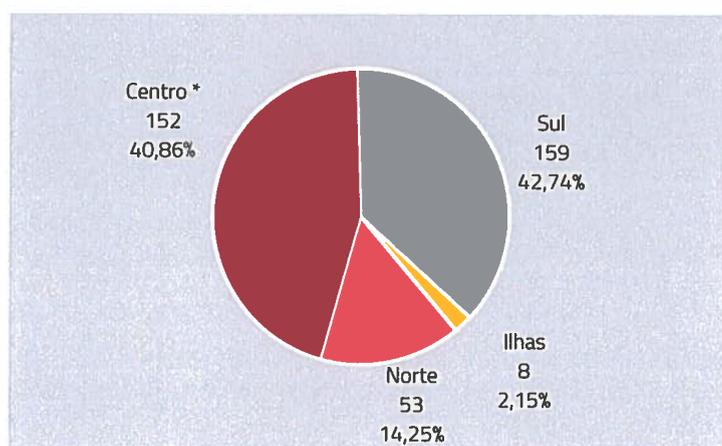
Por distribuição geográfica:

No que respeita à distribuição geográfica, também não se verificam alterações significativas relativamente ao ano anterior, constatando-se diferença maior na zona centro, onde se verificou a maioria das transações realizadas.

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	53	14,25	15.998.550	15,68
Centro *	152	40,86	31.495.800	30,87
Sul	159	42,74	53.972.700	52,90
Ilhas	8	2,15	554.950	0,55
	372	100,00	102.022.000	100,00

* Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Manteve-se para este Fundo a estratégia de desinvestimento, privilegiando a venda, em detrimento do arrendamento, embora não o descartando, principalmente nos imóveis onde a venda se revela mais difícil, tentando dessa forma melhorar a performance global da carteira.

Neste ano de 2022, manteve-se um bom ritmo de vendas, continuando a alienação, quer de lotes para construção, com especial destaque para Ponte do Rol e Malveira, quer de outras frações, como em Jardins de S. Lourenço e Luna Rio.

Para além daquelas transações, tiveram também particular significado as vendas do Temeroso, em Alcochete, do armazém na Zona Industrial da Murteira, e das instalações em Terroa, Setúbal.

O volume de vendas global foi de 8,9 milhões de euros, inferior ao do ano anterior (13,9 milhões de euros).

Perspetivas para 2023

Para o ano de 2023 perspetiva-se o prosseguimento da política de desinvestimento que vem sendo seguida, mantendo o foco principal nas vendas, perseguindo uma melhoria da performance do Fundo

relativamente ao ano anterior, tendo presente o objetivo de redução significativa da carteira de imóveis, em função dos objetivos traçados.

Foi autorizada pela comissão do mercado de valores mobiliários em 12 de dezembro a transferência da gestão do fundo para a Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.. A substituição da entidade gestora torna-se eficaz no final do dia 1 de fevereiro de 2023.

5.3. O Fundo Turirent

Caracterização do Fundo Turirent

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

O Fundo foi autorizado pela C.M.V.M. em 21 de dezembro de 2006 com 4 participantes, e foi constituído em 29 de dezembro de 2006. Atualmente, o fundo conta com 2 participantes.

O Fundo teve a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a respetiva duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos. Foi deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo, realizada no dia 27 de junho de 2016, a prorrogação da duração do Fundo por um período de 1 (um) ano, com termo em 27 de dezembro de 2017. A 26 de junho de 2017 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do Fundo por um período de 5 (cinco) anos, com termo em 27 de dezembro de 2022. Finalmente, em 29 de março de 2022 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do Fundo por um período de dez anos, com termo em 29 de dezembro de 2032.

O capital inicial do Fundo foi de 4.628.000 euros (quatro milhões seiscientos e vinte e oito mil euros), a que correspondiam 4.628 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 euros (mil euros), sendo que 100.000 euros (cem mil euros) foram subscritos em numerário e o remanescente foi subscrito em espécie.

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

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

O Fundo tem como política a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.

Atividade do Fundo em 2022

Na sequência da extinção das ações judiciais contra o Fundo, processo iniciado em 2017, foi dado seguimento às obras nos ativos de Camarate, tendo sido concluídos mais dois lotes, o lote 6 e o lote 13, que estão em fase de obtenção das necessárias licenças para poderem ser comercializados.

Prosseguiram, entretanto, as obras nos Lotes 1 e 2, e iniciadas as obras nos lotes 25 e 27, ainda em fase mais atrasada.

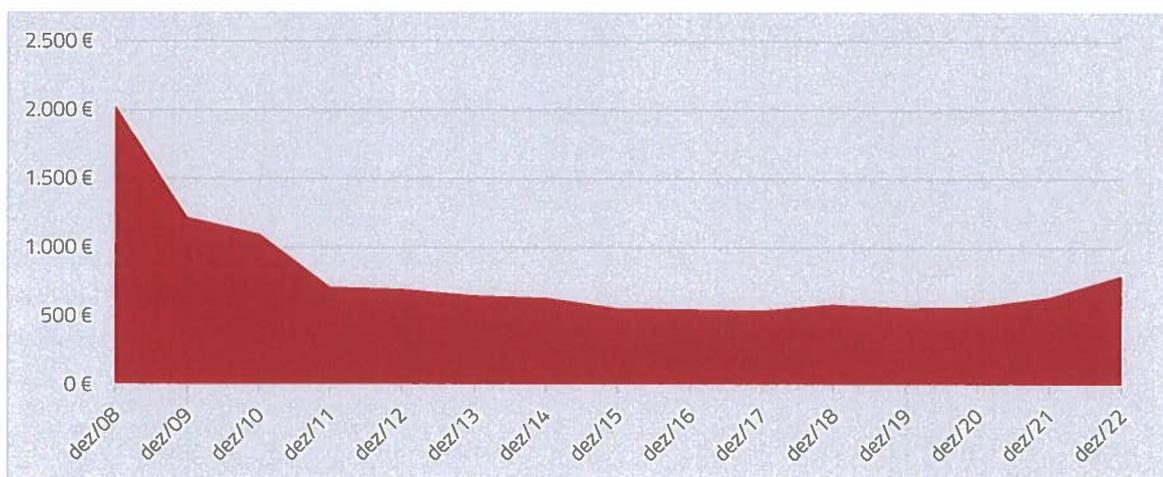
Relativamente aos restantes imóveis da carteira, o Fundo intentou várias ações para recuperação da posse daqueles que se encontravam ocupados, nas quais foi obtendo sentenças favoráveis.

Não tendo sido ainda todos os imóveis entregues, nem pagas as indemnizações reclamadas pelas ocupações abusivas, o Fundo avançou com execuções, tendo recuperado alguns imóveis e valores. No entanto, são processos que ainda decorrem, estando suspensos em alguns casos por embargos de terceiros apresentados, mais uma vez, por empresas da Família anterior proprietária, invocando arrendamentos.

Decorrem igualmente ações de impugnação, intentadas pelo TURIRENT, após ter sido detetado que empresas dominadas ainda pela mesma família, haviam outorgado escrituras de justificação, invocando a aquisição por usucapião de alguns imóveis do Fundo.

A 31 de dezembro de 2022, o capital do Fundo ascendia a 8,6 milhões de euros, correspondentes a 10.791 unidades de participação.

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



Perspetivas para 2023

Na sequência do referido no capítulo anterior, as perspetivas para 2023 caracterizar-se-ão essencialmente pelo seguinte:

- Prosseguimento da resolução das questões de ordem jurídica;
- Em Camarate, comercialização dos lotes 6 e 13, já concluídos, e continuação das obras de acabamento nos lotes 1 e 2, com construção já algo avançada;
- Em Alcabideche, comercialização das frações remanescentes.

Tendo em consideração as contingências de ordem jurídica que subsistem, poder-se-á em algumas situações optar pelo arrendamento e não pela venda, a qual se fará quando tais contingências deixarem de se verificar.



5.4. O Fundo Addressa Arrendamento

Caracterização Do Fundo Addressa Arrendamento

O Fundo **Addressa Arrendamento** foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em 23 de julho de 2009, tendo iniciado a respetiva atividade em 23 de outubro de 2009.



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



O Fundo

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo Addressa Arrendamento é gerido pela **SQUARE** Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

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 gerar rendimento para o mesmo Fundo, através da rentabilização dos respetivos ativos imobiliários, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos, ao longo do tempo.

O Fundo iniciou a respetiva atividade em 23 de outubro de 2009, com um capital de 50 milhões de euros, tendo concluído o seu primeiro exercício completo de atividade com cerca de 49,31 milhões de euros sob gestão, correspondentes a 500.000 unidades de participação.

Durante o ano de 2011, ocorreu um aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 6 de setembro, com a subscrição de um montante aproximado de 50 milhões de euros, correspondentes a 509.728 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2012 com um Ativo Líquido de cerca de 98,71 milhões de euros, correspondentes a 1.009.728 unidades de participação.

No decorrer do ano de 2013, ocorreu um novo aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 1 de abril, com a subscrição de um montante aproximado de 18 milhões de euros, correspondentes a 184.410 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2014 com um Capital do Fundo de cerca de 110,88 milhões de euros, correspondentes a 1.194.138 unidades de participação.

Em 2016, fruto da excelente dinâmica comercial entretanto implementada, o Fundo realizou a sua primeira redução de capital, concretizada no dia 14 de setembro. Foi resgatado um montante aproximado de 20 milhões de euros, correspondentes a 238.192 unidades de participação.



No final do exercício de 2017, graças à manutenção do excelente ritmo de vendas de imóveis em carteira, o Fundo realizou a sua segunda redução de capital, concretizada no dia 22 de dezembro, num montante aproximado de 12 milhões de euros, correspondentes a 140.699 unidades de participação.

A 21 de dezembro de 2018, o Fundo concretizou a sua terceira redução de capital, num montante aproximado de 7 milhões de euros, correspondentes a 81.568 unidades de participação.

Durante o ano de 2020, foram realizadas a 4ª e 5ª reduções de capital do fundo, num montante total aproximado de 15,5 milhões de euros: (i) a 3 de fevereiro de 2020 foram resgatadas 97.769 unidades de participação num montante de cerca de 8,5 milhões de euros e (ii) a 10 de dezembro de 2020 foi resgatado um montante aproximado de 7 milhões de euros correspondentes a 75.322 unidades de participação.

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

Em 13 de outubro de 2021 realizou-se a sexta redução do capital do Fundo, nos termos deliberados pela Assembleia de Participantes, tendo a redução sido efetuada pela extinção de 80.492 Unidades de Participação, no valor de € 93,1764 cada, ascendendo assim o montante da redução a €7.499.954,78 (sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e quatro euros e setenta e oito centimos), passando o capital do Fundo a ter o valor de € 44.731.947,13 (quarenta e quatro milhões e setecentos e trinta um mil e novecentos e quarenta sete euros e treze centimos), representado por 480.096 (quatrocentas e oitenta mil e noventa e seis) unidades de participação.

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

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

Em nova Assembleia de Participantes realizada em 28 de dezembro de 2021, foi deliberado pelos Participantes que a Sociedade Gestora, na qualidade de liquidatário, procedesse ao reembolso parcial do produto da liquidação, mediante redução de capital do «Fundo», nos termos do número 5 do artigo 43º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, tendo a liquidação financeira ocorrido no dia 30 de dezembro de 2021.

A redução de capital foi efetuada mediante a extinção de 182.682 (cento e oitenta e duas mil, seiscentas e oitenta e duas) unidades de participação, no valor de € 87,5837 cada, ascendendo assim o montante da redução a € 15.999.965,48 (quinze milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e

cinco euros e quarenta e oito cêntimos), passando o capital do Fundo a ter o valor de € 26.053.107,62 (vinte e seis milhões cinquenta e três mil cento e sete euros e sessenta e dois cêntimos), representado por 297.414 (duzentas e noventa e sete mil quatrocentos e catorze) unidades de participação.

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

Em 7 de dezembro de 2022, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A, elaborou o relatório de liquidação, nos termos e para os efeitos do nº3, alíneas a), b) e c) do Artigo 47º do RGOIC, tendo em conta a última valorização do Fundo a 29 de novembro de 2022.

Atividade do Fundo em 2022

No âmbito do processo de liquidação do Fundo, e no cumprimento do que havia sido deliberado em Assembleia de Participantes, de alienar a totalidade dos imóveis da carteira do Fundo com a maior brevidade possível, a 9 de dezembro de 2021, foi assinado um contrato promessa de compra e venda relativo a um conjunto de 170 imóveis, 91% do total, pelo preço global de € 33.415.000.

Deste conjunto foi escriturado, no final de 2021, um lote de 90 imóveis, pelo valor global de € 15.451.110.

Os restantes imóveis abrangidos pelo CPCV referido supra, foram escriturados após decorrido o prazo para eventual exercício do direito de preferência pelos Arrendatários (direito exercido por 17 arrendatários).

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

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

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

5.5. O Fundo Carteira Imobiliária

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 2022, o capital do Fundo ascendia a 70,97 milhões de euros (2021: 89,54 milhões de euros), correspondentes a 10.368.340 unidades de participação (2021: 12.838.833), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 6,8448 euros (2021: 6,9744 euros).

No ano de 2022 foram feitos os seguintes resgates:

Data Valor	Categoria UP	Cotação	Valor
03-10-2022	Categoria A	6,8551	1.695.746,09
03-10-2022	Categoria A	6,8551	8.279.226,46
			9.974.972,55
02-05-2022	Categoria A	6,8717	5.791.207,64
02-05-2022	Categoria A	6,8717	1.186.151,62
			6.977.359,16

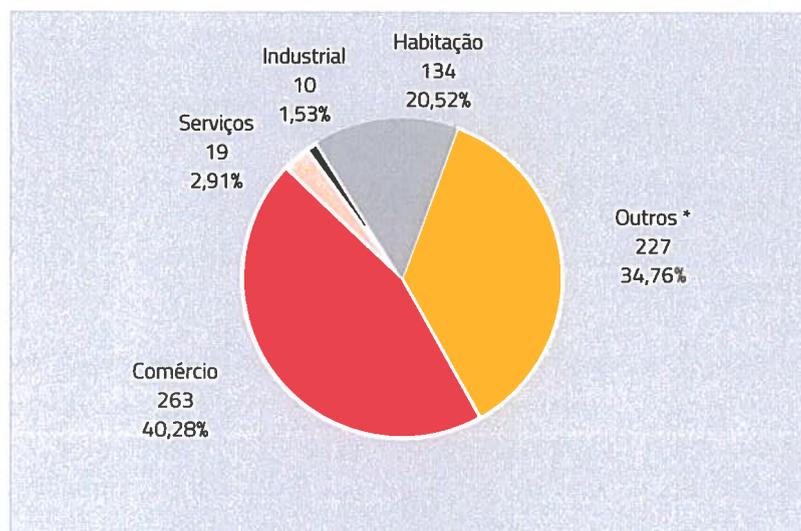
Quanto à carteira de imóveis do Fundo, relativamente ao ano anterior, verificou-se uma diminuição em todos os sectores, sendo particularmente mais significativa no número de unidades no sector da habitação, devido às vendas efetuadas.

Distribuição por Segmento:

Segmento	Nº	%	Valor (€)	%
Comércio	263	40,28%	22.631.353,50 €	37,69%
Habitação	134	20,52%	8.260.676,00 €	13,76%
Serviços	19	2,91%	2.706.050,00 €	4,51%
Industrial	10	1,53%	3.025.175,00 €	5,04%
Outros *	227	34,76%	23.421.339,00 €	39,01%
	653	100%	60.044.593,50 €	100%

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

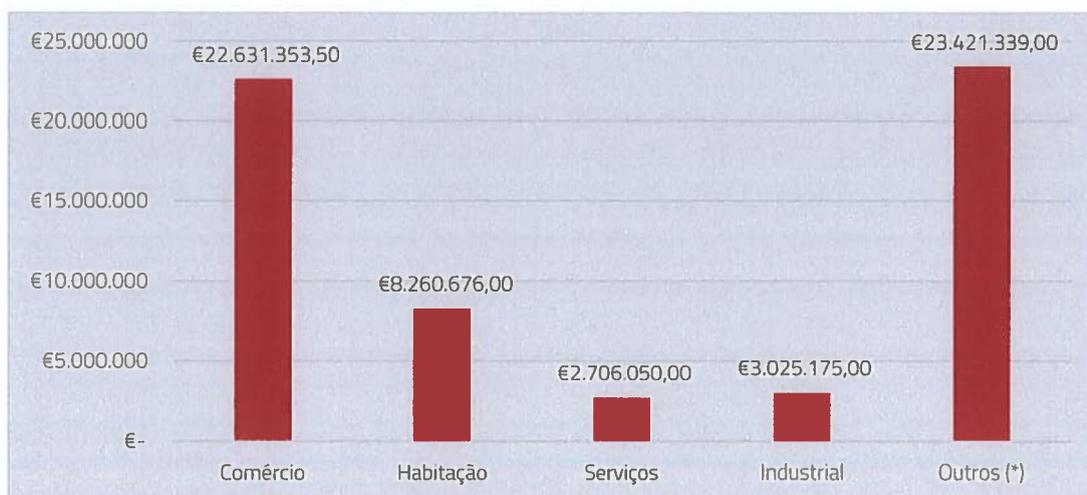
Unidades



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

h-
o

Volume



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

h

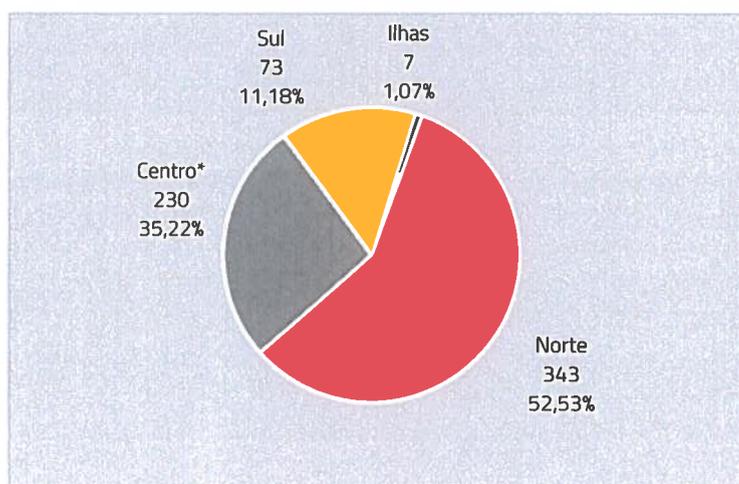
A distribuição geográfica manteve-se razoavelmente estável por comparação com o ano anterior, com maior concentração nas zonas Norte – com cerca de 53% - e Centro - com 35% - do número de imóveis.

@
h

Distribuição Geográfica:

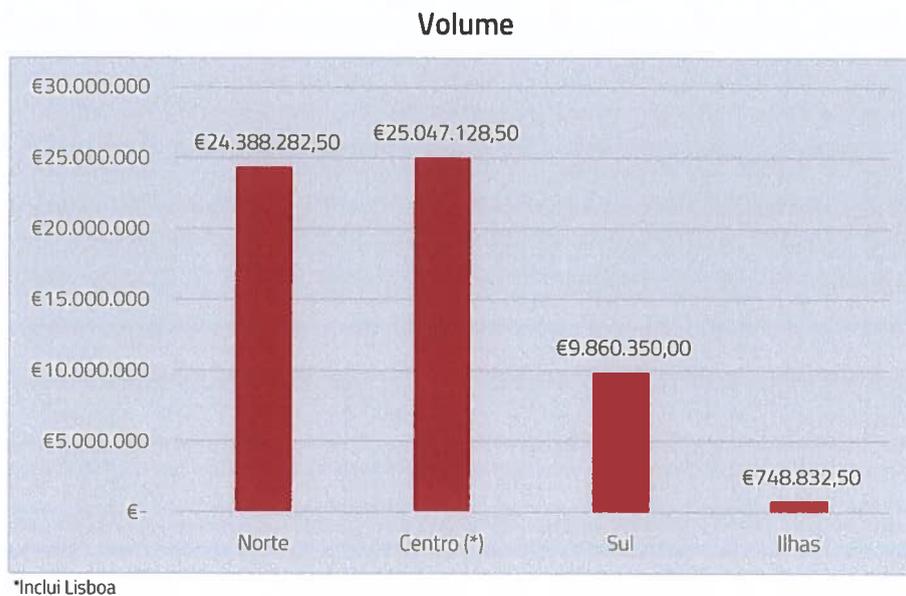
Localização	Nº	%	Valor (€)	%
Norte	343	52,53%	24.388.282,50 €	40,62%
Centro *	230	35,22%	25.047.128,50 €	41,71%
Sul	73	11,18%	9.860.350,00 €	16,42%
Ilhas	7	1,07%	748.832,50 €	1,25%
Total	653	100%	60.044.593,50 €	100%

Unidades



* Inclui Lisboa



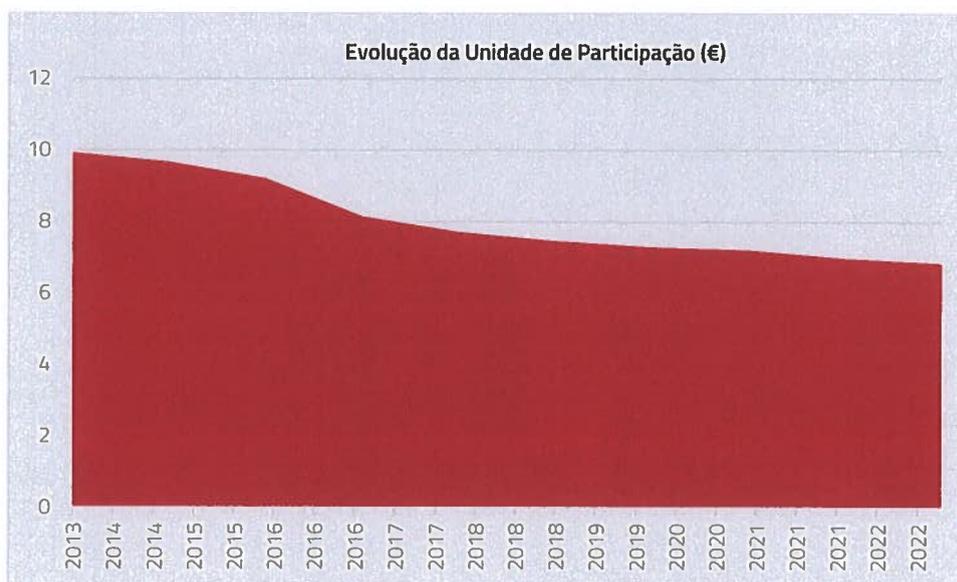


L.
 P.
 A.
 B.
 S.
 h

Atividade do Fundo em 2022

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2022.

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 2022, 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 2022 foram vendidos 198 imóveis, no valor global de 20,2 milhões de euros.

h
e

Uma parte destas vendas, 66 imóveis, no valor de € 5,53 milhões, foi vendida em bloco a um investidor institucional.

Quanto aos arrendamentos, foram feitos apenas 3 novos contratos, um número mais baixo face ao ano anterior (2021: 6 arrendamentos), representando um valor total de rendas anuais que ascende a cerca de 17,1 milhares de euros, traduzindo-se numa *yield* bruta média de 7,55%.

Todos estes arrendamentos são do segmento não habitacional, respeitando a espaços comerciais.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo tinha arrendados 125 imóveis, representando uma *yield* global bruta de 4,59%.

Perspetivas para 2023

Para o ano de 2023 manter-se-á a estratégia seguida em 2022, 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.

A
e
S
h

5.6. O Fundo Property Core

Caracterização Do Fundo Property Core

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

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

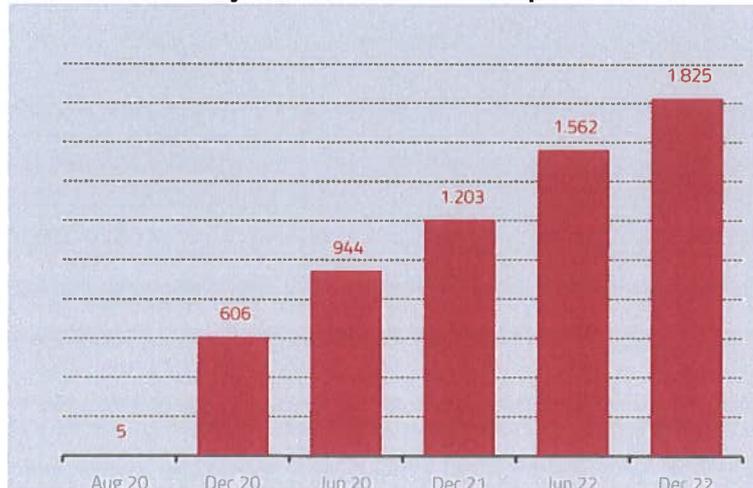
Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez que o reduzido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

O Fundo **Property Core** concluiu o seu segundo exercício de atividade com cerca de **34,7 milhões de euros sob gestão** (2021: **19,7 milhões de euros**), correspondentes a **3.176.634 unidades de participação** (2021: **1.915.556**) sendo o **valor unitário por unidade de participação de 10,9333 euros** (2021: **10,3043 euros**).

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo **Property Core** tinha **1.825 participantes** (2021: **1.203**), demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores, o que mostra a confiança dos Clientes desde o seu lançamento.



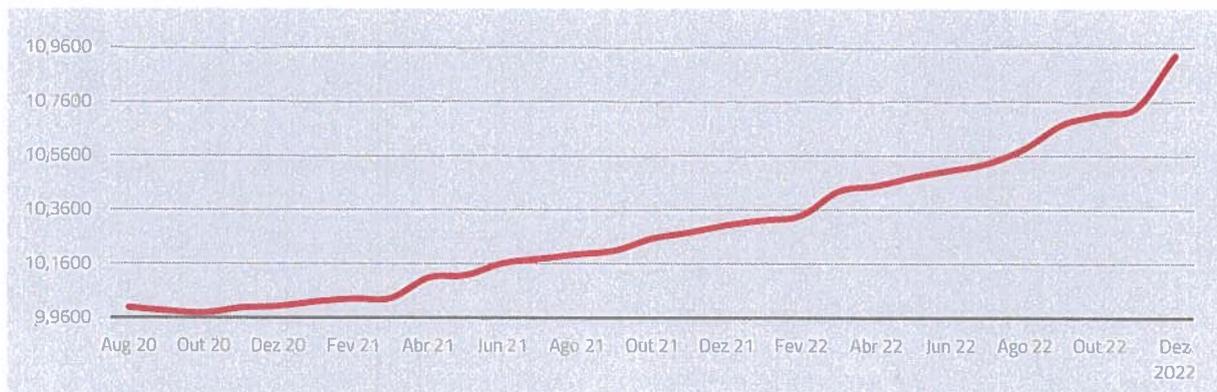
Evolução do número de Participantes:



O crescimento assinalável, quer do volume sob gestão (76%), quer do número de participantes (52%), mostra o sucesso do Fundo junto dos investidores, mesmo num contexto económico adverso, fruto da incerteza gerada pela guerra na Ucrânia, da inflação e do aumento das taxas de juro.

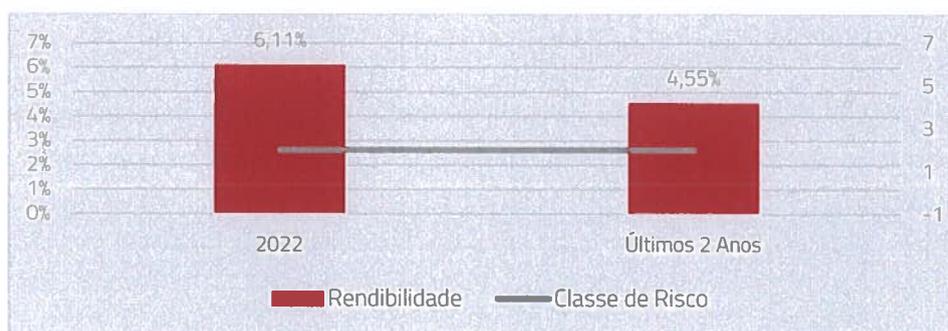
Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular a partir da data de aquisição do primeiro ativo, ocorrida em 29 de outubro de 2020, até ao final de 2022, conforme se pode verificar no gráfico seguinte:

Evolução da cotação da unidade de participação do Property Core:



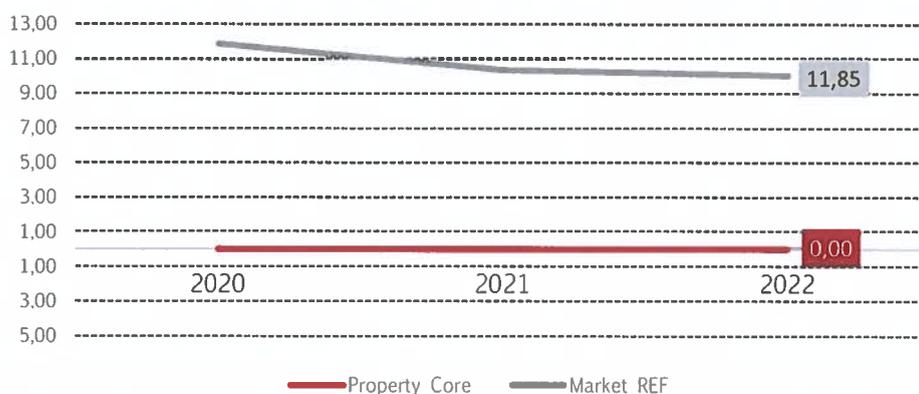
Pela sua relevância, referem-se os seguintes factos:

- Em 2022, o Property Core Real Estate Fund apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e respetivas classes de risco, em função do tempo de permanência:



- O Fundo, apesar de se encontrar numa fase de investimento, concluiu o ano de 2022 com uma rentabilidade de 6,11% e uma classe de risco 2, o que o coloca como o segundo melhor do mercado na categoria de Fundos Abertos de Acumulação (Fonte: APFIPP).

Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs. Mercado



Em parte, o desempenho positivo do Fundo face ao mercado é explicado pela inexistência de imóveis devolutos na sua carteira, indicador único na categoria de Fundos em que se encontra.

Atividade do Fundo em 2022

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

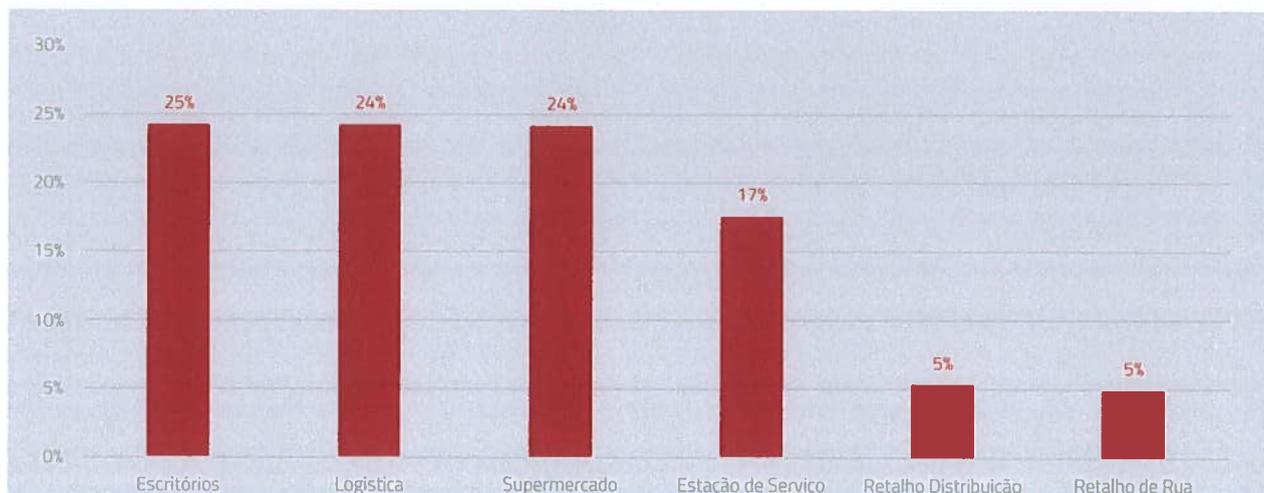
Diversificação dos Investimentos

Dado curto espaço de tempo decorrido desde o início de atividade do Fundo, está ainda em desenvolvimento a construção de um portefólio que permita abarcar todos os parâmetros de diversificação. Neste sentido, tem-se vindo a procurar uma carteira de ativos que se distribua de um modo equilibrado pelas várias geografias e pelos vários setores comerciais do mercado, sempre suportados em inquilinos que tenham uma forte solidez financeira.

Procurando constituir uma carteira de imóveis dispersos pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, no final do seu segundo exercício completo, conta com um portefólio constituído por sete imóveis, cuja estrutura de diversificação em 31 de dezembro de 2022 era seguinte:



Distribuição dos imóveis por setor



Todas as aquisições, fruto de uma criteriosa seleção e rigorosa negociação, contribuíram para alargar a qualidade e a quantidade da carteira do Fundo, e contamos que mantenha esta trajetória face aos processos de negociação já iniciados em 2022, e que serão concluídos no decurso de 2023.

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

Logo no início de 2022 (primeiro trimestre) adquiriu-se um ativo na área da grande distribuição bricolage, operado por um dos principais atores desta indústria, e que tem vindo a ser alvo de forte procura.

Na área do retalho alimentar, vulgo supermercados, a aquisição de uma unidade, no centro do país, associada a uma das mais fortes marcas da distribuição em Portugal, veio dar um contributo sólido à performance do Fundo.

No início do segundo trimestre, destacamos a aquisição de uma unidade logística numa operação de *sale & leaseback*, com um operador em franca expansão. Este setor encontra-se em forte crescimento, apesar da escassa oferta em termos de ativos imobiliários.

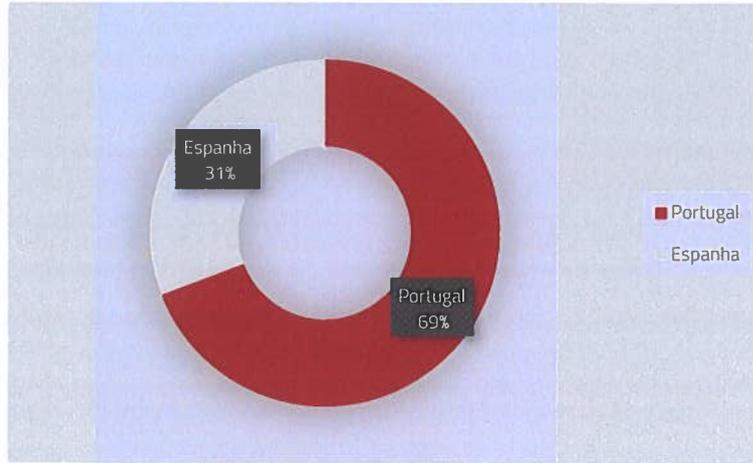
Ainda nesta área, o Fundo reforçou a sua posição através da aquisição de uma unidade na zona da grande Lisboa, consolidando assim a sua posição e exposição a um dos setores imobiliários com maior potencial.

O primeiro semestre de 2022 ficou completo, em termos de operações, com a aquisição de um posto de combustível em Espanha. O Fundo continua a sua expansão ibérica, desta vez com uma unidade inserida num Retail Park de grande movimento, localizado em San Sebastián.

Em termos de investimento, o ano concluiu-se com a aquisição de uma unidade de retalho de rua no Porto, operado por um distribuidor de *fast food*, muito próximo de um grande hospital universitário e de uma residência de estudantes.

Assim, o ano de 2022 registou uma forte atividade em termos de aquisições, elevando a carteira do Fundo para um total de 13 ativos.

Distribuição dos imóveis por país

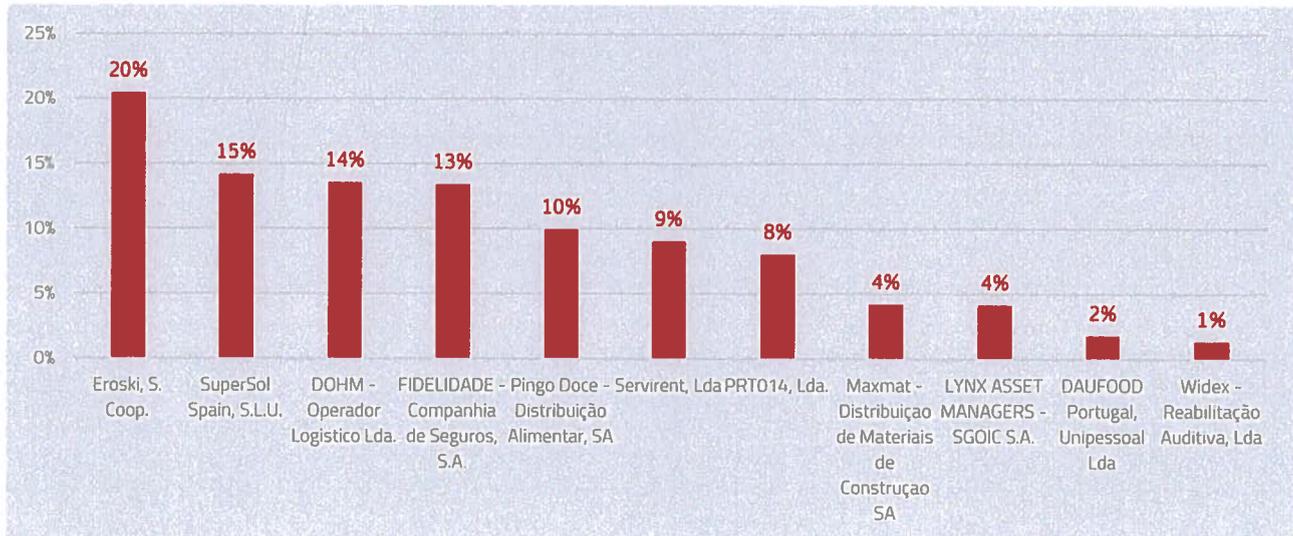


Inquilinos Sólidos

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

Assim, a **Eroski**, o **Grupo Carrefour (SuperSol)**, a **Dohm**, a **Fidelidade - Companhia de Seguros**, e o **Pingo Doce** são os inquilinos que ocupam os maiores ativos do Fundo.

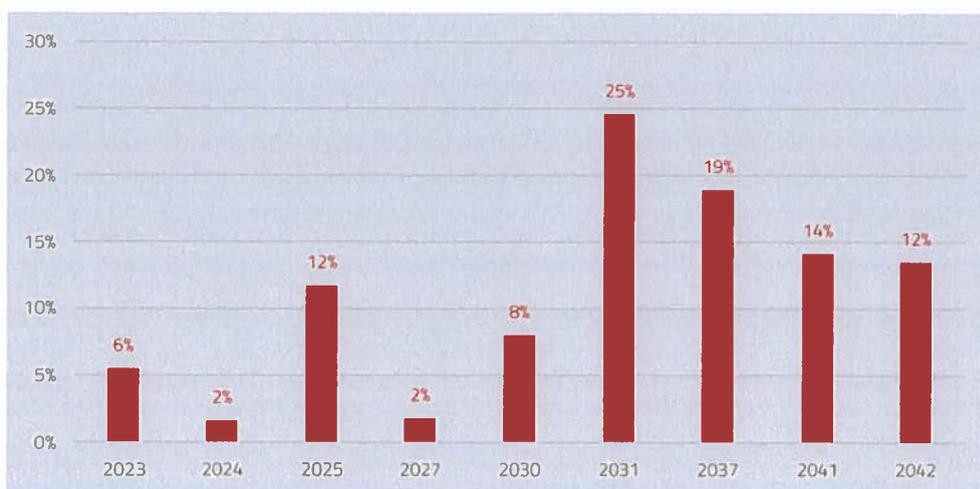
Valor Anual de Renda (em % do total de rendas):



Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer contratos com **duração mínima de 5 anos**, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas. Dos imóveis adquiridos, existem contratos com **duração prevista entre os 5 e 10 anos** de vigência mínima, com o seguinte peso no rendimento gerado.

Maturidade dos contratos



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo foi aplicado em depósitos a prazo no Novo Banco e no Banco Santander. Em 31 de dezembro de 2022, o montante em **depósitos a prazo** ascendia a **9.500.000 euros**.

Perspetivas para 2023

O ano apresenta boas perspetivas, em termos de oportunidades, para a aquisição de ativos imobiliários.

Acreditamos que 2023 registre algum abrandamento em matéria de investimento estrangeiro, face à evolução dos indicadores macroeconómicos, perspetivando-se oportunidades mais vantajosas para aquisições. Eventuais correções aos preços dos ativos serão traduzidas em maior rentabilidade em futuras aquisições.

Naturalmente, e mantendo-se fiel à sua disciplina quanto à relação risco/retorno, o Fundo irá, de forma ativa, procurar maximizar a aplicação da sua liquidez em novas oportunidades de investimento que cumpram todos os critérios definidos relativamente à solidez do retorno esperado.

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

Existe uma forte possibilidade de ser concretizada, já no primeiro trimestre de 2023, a aquisição de três unidades de retalho (*Stand Alone*), num investimento superior a 10 milhões de euros, e uma operação que envolve contratos longos e inquilinos sustentáveis e diversificados, de acordo com os objetivos traçados pela gestão do Fundo.

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

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

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

5.7. A SICAFI IREEHF – Lisbon Avenida - SICAFI SA

Caracterização da IREEHF – Lisbon Avenida – Sicafi, S.A.

A Sociedade foi constituída em novembro de 2014, tendo como principal objetivo societário a aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, de ativos imobiliários.

A Sociedade era inicialmente denominada Minor Continental Portugal, S.A., tendo alterado em setembro de 2019 a sua denominação para IREEHF Lisbon Avenida, S.A.

Em 2019, a Sociedade celebrou os contratos de arrendamento dos Hotéis Tivoli Liberdade e Avani, com empresa do Grupo do anterior acionista. Até esta data, a exploração dos referidos hotéis estava a cargo da própria Sociedade, deixando de os explorar diretamente e passando a ter como ramo de atividade durante os anos de 2020, 2021 e 2022 o arrendamento dos imóveis atrás descritos.

Em 31 de março de 2020, com o objetivo de redução dos custos operacionais e maior racionalização dos recursos utilizados, a Sociedade efetuou uma operação de fusão por incorporação da totalidade do ativo e do passivo do seu acionista único (IREEHF REAL ESTATE, S.A.). Na sequência dessa operação passou a ser detida na sua totalidade pela IREEHF HoldCo 2 S.à.r.l.

Em 2022, foi decidida a transformação desta Sociedade em SICAFI.

A constituição da SICAFI foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 21 de outubro de 2022, e tem uma duração de 20 (vinte) anos, prorrogável, uma ou mais vezes, por um período não superior ao inicial, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Esta transformação concretizou-se no dia 29 de dezembro de 2022.

A IREEHF-SICAFI é uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como organismo de investimento imobiliário (OIC) de subscrição particular, gerida pela Square Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Conforme atrás referido, a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada "IREEHF LISBON AVENIDA, S.A.", que tinha como objeto social:

"(i) A aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, dos ativos imobiliários, conforme definidos infra: - Aquisição de imóveis residenciais, imóveis comerciais e imóveis de uso misto; - Aquisição de imóveis que se encontrem em construção, desde que os edifícios projetados e/ou permitidos construir correspondam às utilizações indicadas no ponto (i); - Aquisição de lotes de terreno para construção designados e aptos para o desenvolvimento próprio em tempo útil, de acordo com o ponto (i); - Aquisição de outros imóveis; - Aquisição dos bens necessários à gestão dos

imóveis detidos pela sociedade; - Aquisição de participações em outras empresas do sector imobiliário com sede em Portugal ou no estrangeiro cujo objeto social seja idêntico ou similar ao objeto social da sociedade.

(ii) realização de obras e benfeitorias em imóveis, incluindo através de desenvolvimento, melhoria, construção de edifícios para os usos como propriedade residencial, comercial ou mista.

(iii) E, em termos gerais, a realização quaisquer transações que possam estar direta ou indiretamente relacionados com este objeto ou que sejam indicadas a promover a realização do mesmo, na medida em que não comprometam a qualificação da sociedade como sociedade imobiliária nos termos do documento de emissão do Fundo (Invesco Real Estate - European Hotel Fund FCP RAIF) e nos termos da Lei de Tributação do Investimento alemã", tendo esta sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo nos termos e para os efeitos dos artigos 59.º-A a 59.º-E do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro ("RGOIC").

Atividade da SICAFI em 2022

O exercício de 2022 decorreu na normalidade, tendo sido dada continuidade ao projeto em curso de gestão dos hotéis que compõem a carteira, sendo de destacar a transformação em OIC explicada no ponto anterior.

Perspetivas para 2023

Do ponto de vista da exploração dos ativos, e num total alinhamento com os inquilinos na maximização da extração de valor, estão previstas intervenções nos edifícios que se revestem de importância significativa.

Por um lado, estão previstas realizações de importantes reparações/conservações fundamentais para a manutenção e elevação dos standards dos hotéis e por outro será efetuada uma remodelação no restaurante térreo do Hotel Tivoli a qual irá melhorar a sua performance com consequente impacto no rendimento da Sicafi.

Estas melhorias ao nível da conservação e alteração, obviamente que dotarão os hotéis de melhor preparação para enfrentar um ano de crescente procura pelo destino Lisboa. Mais ainda quando se perspetiva uma procura de exigência superior e disposta a obter melhores serviços, melhores hotéis.

Neste sentido, é razoável esperar melhores e mais rentáveis taxas de ocupação com o respetivo reflexo na renda variável a favor da Sicafi, perspetivando-se 2023 como um ano bastante positivo.

6. Perspetivas da SQUARE AM para 2023

A implementação do Plano de Recuperação e Resiliência e a estabilidade política associada a uma maioria absoluta, serão os drivers para o crescimento do investimento nacional e internacional num mercado marcado por fundamentais sólidos.

O cenário central da **SQUARE** mantém-se positivo, apesar da degradação do ambiente económico, dado o aumento da inflação e das taxas de juro. Assim, será expectável a captação de novos fundos essencialmente de Clientes institucionais. Esta aposta centra-se essencialmente em "Fundos

Especializados”, uma vez que tipicamente têm um fim ou uma atividade muito específica plasmada nos documentos constitutivos.

Em termos de rentabilidade espera-se que os fundos abertos geridos pela **SQUARE** venham a apresentar um comportamento muito positivo, em linha com as rentibilidades históricas apresentadas e com as alternativas de investimento disponíveis no mercado de Fundos.

Relativamente aos fundos de desinvestimento, dada a sua especificidade, será expetável a redução dos ativos sob gestão em linha com os mandatos vertidos nos respetivos documentos constitutivos. Há a assinalar a transferência do fundo CA Imobiliário para outra sociedade gestora já no início de 2023 (112 milhões de euros).

Estrategicamente a **SQUARE** irá continuar a procurar diversificar a sua base de Clientes, através da colocação dos seus Fundos em Clientes institucionais e se possível, abrindo novos canais de distribuição em Portugal e Espanha.

A implementação da estratégia de crescimento de ativos, melhoria da eficiência de gestão e de controlo, a par da monitorização e implementação da estratégia ESG implicarão o reforço da estrutura de quadros altamente qualificados da empresa.

7. Organização e Estrutura Organizativa

Para o exercício da sua atividade, a SQUARE Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A está organizada por áreas de responsabilidade e funções e, a 31 de dezembro de 2022, contava com 47 colaboradores, excetuando o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal:

- Conselho de Administração (5 membros executivos e 1 membro não executivo)
- Conselho Fiscal (3 membros) e SROC
- Área de Controlo Interno
- Área de Serviços Jurídicos
- Área de Recursos Humanos
- Área ESG
- Área de Sistemas
- Área Administrativo/Financeiro
- Área Investimento/Desinvestimento
- Área Avaliações
- Área Property Management
- Área Informação e Desenvolvimento



8. Informação Financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de €11.638.044.

A análise das contas mostra um lucro de €2.569.270,68 (Dois milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, duzentos e setenta euros e sessenta e oito cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- €463.271 (Quatrocentos e sessenta e três mil, duzentos e setenta e um euros) para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros;
- 1.700.000 (Um milhão e setecentos mil euros) para distribuição de dividendos.
- €405.999,68 (Quatrocentos e cinco mil, novecentos e noventa e nove euros e sessenta e oito cêntimos) para reservas livres.

Para efeito do disposto no Artigo 21º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de outubro, informamos que não se registam quaisquer dívidas vencidas a favor da Segurança Social.

Em observação do Decreto-Lei nº 543/80 de 7 de novembro, informamos que não existem na Sociedade quaisquer dívidas em mora ao Sector Público Estatal.

Nos termos de nº 2 do artigo 4º do Regulamento da CMVM nº1/2020 informamos de que no exercício de 2022 a que se reporta este relatório foram cumpridos todos os requisitos de natureza prudencial exigíveis no Regulamento referido.

9. Considerações Finais

Numa altura em que o Dr. Mário Tomé cessa funções como *chairman* da Square Asset Management, impõem-se ainda algumas palavras sobre o papel decisivo que desempenhou no crescimento e na consolidação da Square.

Com uma experiência de mais de 30 anos no sistema financeiro, foi um dos quatro membros fundadores da Square Asset Management em 2002, tendo assumido o cargo de *chairman*.

Durante as duas décadas seguintes, e graças à sua liderança, dedicação, ética de trabalho, pensamento estratégico e forte conhecimento do setor imobiliário e da gestão de ativos, conduziu a Square Asset Management à posição de maior Sociedade Gestora Independente de Fundos Imobiliários em Portugal, com mais de 1,5 mil milhões sob gestão (dezembro de 2022).

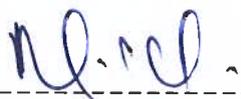
O trabalho desenvolvido pela Empresa durante este período foi também distinguido com diferentes prémios, nomeadamente a vitória por 12 vezes consecutivas do prestigiado prémio MSCI, assim como "Best Investment Manager" em 2020 e 2022 pela Euromoney.

Nesse sentido, uma palavra final de agradecimento ao Dr. Mário Tomé por tudo aquilo que nos deu nesta viagem de mais de duas décadas. Temos a certeza de que o seu legado será lembrado por muitos e bons anos.

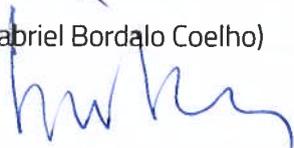
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar ao Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, ao Bison Bank, à Caixa Económica Montepio Geral, ao Novo Banco, ao BEST e à CGD, como instituições depositárias e comercializadoras dos fundos e SICAFI geridos pela SQUARE-SGOIC, o seu reconhecimento pelo apoio sempre evidenciado.

Lisboa, 31 de março de 2023

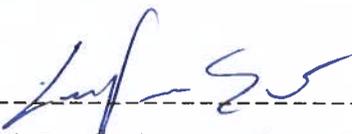
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



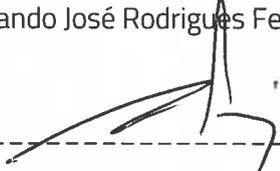
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Demonstrações Financeiras

Pr.
Q
V-

A:
Q
S
L





Asset Management

Balanço

R.
S
L

A.
S
L



Balanço em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores em Euros)

	Notas	Ano		Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	
Ativo		Valor líquido		Valor líquido
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		324	324	436
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	426.923	426.923	1.593.784
Aplicações em instituições de crédito	4	4.690.000	4.690.000	1.750.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		28.636	28.636	23.204
Outros ativos tangíveis	5	1.955.493	1.419.279	385.588
Ativos intangíveis	6	689.658	20.171	23.912
Ativos por impostos correntes	15	-	-	-
Outros ativos	7	5.943.800	5.943.800	5.081.472
Total de Ativo		13.734.834	2.088.766	8.858.396
		Ano		Ano Anterior
Passivo		Valor líquido		Valor líquido
Passivos por impostos correntes	15		276.320	575.402
Outros passivos	8		6.615.404	3.666.185
Total de Passivo			6.891.724	4.241.587
Capital Próprio				
Capital	9		375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9		1.810.073	1.525.388
Resultado líquido do exercício	9		2.569.271	2.716.421
Total de Capital Próprio			4.754.344	4.616.809
Total do Capital Próprio e Passivo			11.646.068	8.858.396

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)

(CC 26398)

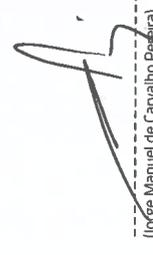
A Administração


 (Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)


 (Jorge Manuel de Carvalho Peixeira)



SQUARE

Asset Management

Demonstração dos Resultados

Di.
S
C
L

A.
S
L





Demonstração de Resultados em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	10	581	-
Juros e custos similares	10	8.897	8.721
Margem financeira	10	(8.316)	(8.721)
Rendimentos de serviços e comissões	11	18.912.710	17.321.541
Encargos com serviços e comissões	11	8.577.221	8.063.241
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		(2.060)	912
Resultados de reavaliação cambial (líquido)		-	(4)
Outros resultados de exploração	16	(24.076)	2.029
Produto bancário		10.301.037	9.252.516
Custos com pessoal	12 e 13	4.317.547	3.355.050
Gastos gerais administrativos	14	2.279.598	1.952.119
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	218.304	253.468
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	-	-
Resultado antes de impostos		3.485.588	3.691.879
Impostos:			
Correntes	15	916.317	975.458
Resultado líquido do exercício		2.569.271	2.716.421
Resultado por ação básico		34,26	36,22
Resultado por ação diluído		34,26	36,22

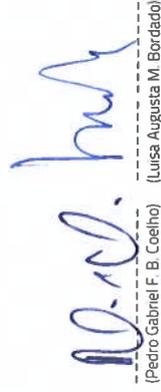
Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado


 (Wanda Saraiva)

(CC 26398)

A Administração


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luisa Augusta M. Bordado)


 (Luis Fernando M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração do Rendimento Integral

Handwritten notes in blue ink at the top right, including a circled 'A', a circled 'B', and a circled 'C'.

Handwritten signature in blue ink on the right side of the page.



Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		2.569.271	2.716.421
<i>Outro rendimento integral</i>			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 13	(174.361))	(113.936)
Total do rendimento integral do exercício		2.394.910	2.602.485

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC 26398)



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

A Administração



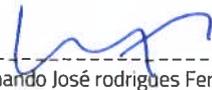
(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernando M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração das Alterações no Capital Próprio

↳ R.
P.
P.

↳ R.
P.
P.



Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2021 e 2022

(Valores em Euros)

	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2021	375.000	375.000	417.247	1.878.577	3.045.824
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(113.936)	-	(113.936)
Constituição de reservas	-	-	847.077	(847.077)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(331.500)	(331.500)
Distribuição acionista	-	-	-	(700.000)	(700.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.716.421	2.716.421
Saldo em 31 de dezembro de 2021	375.000	375.000	1.150.388	2.716.421	4.616.809
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(174.361)	-	(174.361)
Constituição de reservas	-	-	459.046	(459.046)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(507.375)	(507.375)
Distribuição acionista	-	-	-	(1.750.000)	(1.750.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.569.271	2.569.271
Saldo em 31 de dezembro de 2022	375.000	375.000	1.435.073	2.569.271	4.754.344

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado



 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

A Administração



(Luísa Augusta M. Bordado)



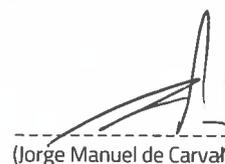
(Luís Fernando M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Asset Management

Demonstração de Fluxos de Caixa

A.
L.
P.
C.

A.
L.
P.



Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores em Euros)

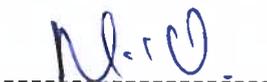
	Período	
	2022	2021
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e proveitos recebidos	581	1
Serviços e comissões recebidas	18.659.236	16.108.608
Serviços e comissões pagas	(8.332.180)	(7.815.250)
Pagamento a Fornecedores	(2.251.553)	(2.011.502)
Pagamentos ao Pessoal	(4.841.647)	(3.723.635)
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	3.234.437	2.558.222
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(1.197.854)	(945.312)
Outros recebimentos / pagamentos	1.467.783	(77.219)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3.504.366	1.535.691
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Tangíveis / Intangíveis	(5.839)	(73.633)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(5.839)	(73.633)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de:		
Dividendos	(1.725.500)	(690.203)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(1.725.500)	(690.203)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	1.773.027	771.855
Efeitos das diferenças de câmbio	-	(4)
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	3.344.220	2.572.369
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	5.117.247	3.344.220

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado

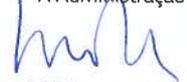


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)



(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)



SQUARE

Asset Management

W.A.

8

@

Anexo às Demonstrações Financeiras

A,
8
2



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Valores expressos em euros)

B.
ml-
S
Q

Nota 1 - Apresentação

A SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (SQUARE-SGOIC) iniciou a sua atividade em 1 de agosto de 1990, sob a forma de sociedade anónima, com um capital social de 75.000.000,00 de escudos, e um número de ações de 75.000, com valor nominal unitário de 1.000,00 escudos. A SQUARE-SGOIC tem por objeto único a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e qualquer outro que seja permitido por lei.

A
B

Em cumprimento com o Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, procedeu-se à redenominação do capital social para €375.000 não alterando o número de ações emitidas.

À data do balanço a Sociedade gere cinco (2021: 6) fundos de investimento imobiliário e uma (2021: 0) SICAFI com um total de €1.449.460.445 (2021: €1.224.144.804) de ativos sob gestão.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

As Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo estão sujeitas à supervisão da CMVM, por força da publicação do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, que procede à transferência de competências de supervisão prudencial das SGOIC do Banco de Portugal para a CMVM, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

No âmbito do disposto no Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho de 2002, na sua transposição para a legislação Portuguesa através do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho e do Aviso n.º 5/2015 do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras da Sociedade passaram a ser preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (NIC), tal como definidas pelo Banco de Portugal.

O anterior aviso do Banco de Portugal 5/2005 previa a possibilidade de as demonstrações financeiras serem preparadas de acordo com a adoção de normas de contabilidade ajustadas ao sector, durante um período transitório que terminou precisamente em 31 de dezembro de 2016. Assim, a partir de 1 de janeiro de 2017, as sociedades financeiras, enquanto entidades sujeitas à Supervisão do Banco de Portugal, passaram a elaborar as suas demonstrações financeiras em base individual, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), tal como adotadas, em cada momento, por Regulamento da União Europeia e respeitando a estrutura conceptual para a preparação e apresentação das



demonstrações financeiras que enquadre aquelas normas, a exemplo do que já era anteriormente requerido para as demonstrações financeiras em base consolidada, quando aplicável.

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), e pelos respetivos órgãos antecessores.

Não obstante a transferência de competências de supervisão prudencial das SGOIC do Banco de Portugal para a CMVM, as demonstrações financeiras da SQUARE-SGOIC continuam a ser preparadas de acordo com o atrás descrito.

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e foram preparadas de acordo com as normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), tal como adotadas na União Europeia.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros e foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos e seguindo o princípio do custo histórico, com exceção dos ativos e passivos registados ao seu justo valor, nomeadamente ativos e passivos financeiros ao justo valor através dos resultados e ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral.

As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGOIC na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2022 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as normas aplicáveis requer que a SQUARE-SGOIC efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento ou complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2.3.

2.2. Principais Políticas Contabilísticas

Outros Ativos Tangíveis

Os ativos tangíveis da Sociedade encontram-se valorizados ao custo deduzido das respetivas amortizações acumuladas e perdas de imparidade. O custo inclui despesas que são diretamente atribuíveis à aquisição dos bens.

Os custos subsequentes com os ativos tangíveis serão reconhecidos apenas se for provável que deles resultem benefícios económicos futuros. Todas as despesas com a manutenção e reparação serão reconhecidas como custo, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

As amortizações dos outros ativos tangíveis são calculadas segundo o método das quotas constantes, às seguintes taxas de amortização que refletem a vida útil esperada dos bens:

	Anos
Mobiliário e material	4-10
Equipamento informático	3-4
Instalações interiores	8-10
Material de transporte	4
Equipamento de Segurança	4

Quando existe indicação de que um ativo possa estar em imparidade, o IAS 36 exige que o seu valor recuperável seja estimado, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um ativo exceda o seu valor recuperável. As perdas por imparidade são reconhecidas na demonstração dos resultados.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa estimados futuros que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

Ativos Intangíveis

Os custos incorridos com a aquisição, produção e desenvolvimento de software são capitalizados, assim como as despesas adicionais suportadas necessárias à sua implementação. Estes custos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada destes ativos (normalmente 3 anos).

Os custos diretamente relacionados com o desenvolvimento de aplicações informáticas pela Sociedade, sobre os quais seja expectável que venham a gerar benefícios económicos futuros para além de um exercício, são reconhecidos e registados como ativos intangíveis.

Todos os restantes encargos relacionados com os serviços informáticos são reconhecidos como custos quando incorridos.

Benefícios aos Empregados

Pensões

Face às responsabilidades assumidas no âmbito do Acordo Coletivo de Trabalho do Sector Bancário, a SQUARE-SGOIC aderiu ao fundo de pensões aberto, Fundo de Pensões SGF Empresas, com vista à cobertura das responsabilidades com pensões de reforma por velhice, invalidez e sobrevivência relativamente à maior parte do seu quadro de pessoal (ver Nota 13). Em 31 de agosto de 2013 a adesão coletiva da SQUARE-SGOIC foi transferida do Fundo de Pensões Aberto SGF Empresas Equilibrado para o Fundo de Pensões Aberto SGF Square Ações.

Os planos de pensões existentes na SQUARE-SGOIC correspondem a planos de benefícios definidos, uma vez que estabelecem os critérios de determinação do valor da pensão que um empregado receberá durante



a reforma, usualmente dependente de um ou mais fatores como sejam a idade, anos de serviço e retribuição.

⊗

As responsabilidades da Sociedade com pensões de reforma são calculadas anualmente, na data de fecho de contas, por peritos, individualmente para cada plano, com base no Método da Unidade de Crédito Projetada. A taxa de desconto utilizada neste cálculo é determinada com base nas taxas de mercado associadas a obrigações de empresas de rating elevado, denominadas na moeda em que os benefícios serão pagos e com maturidade semelhante à data do termo das obrigações do plano.

⊗

Os ganhos e perdas atuariais apurados anualmente, resultantes (i) das diferenças entre os pressupostos atuariais e financeiros utilizados e os valores efetivamente verificados e (ii) das alterações de pressupostos atuariais, são reconhecidos em resultados transitados - outro rendimento integral.

A

Anualmente, a Sociedade reconhece como um custo, na sua demonstração de resultados um valor total líquido que inclui (i) o custo do serviço corrente, (ii) o custo dos juros, (iii) o rendimento esperado dos ativos do fundo.

S
h

A SQUARE-SGOIC efetua contribuições para o fundo de forma a assegurar a solvência do mesmo, sendo os níveis mínimos fixados como segue:

- Financiamento integral no final de cada exercício das responsabilidades atuariais por pensões em pagamento;
- Financiamento a um nível mínimo de 95% do valor atuarial das responsabilidades por serviços passados do pessoal no ativo.

Para os colaboradores admitidos após o dia 4 de março de 2009 e que não tenham transitado de outras instituições financeiras e se encontrem ao abrigo do antigo regime bancário, de acordo com o Decreto-Lei 54/2009, passaram obrigatoriamente a ser inscritos no regime geral da Segurança Social.

Este Decreto-Lei, veio introduzir alterações significativas e tal como a esmagadora maioria dos trabalhadores portugueses, os trabalhadores bancários passaram a descontar 11% para a Segurança Social. Pelo contrário, não farão os 5% de descontos para os fundos de pensões tendo, no entanto, por outro lado, tal como as Instituições de Crédito empregadoras, de descontar, cada parte, 1,5% para um plano complementar de pensões, matéria também já objeto de convenção coletiva do sector.

A partir de 1 de janeiro de 2011, os empregados bancários na sua totalidade, foram integrados no Regime Geral da Segurança Social, que passou a assegurar a proteção dos colaboradores nas eventualidades de maternidade, paternidade e adoção e ainda de velhice, permanecendo sob a responsabilidade da entidade empregadora, a proteção na doença, invalidez, sobrevivência e morte (Decreto – Lei nº 1-A /2011, de 3 de janeiro). A taxa contributiva será de 26,6%, cabendo 23,6% à entidade empregadora e 3% aos trabalhadores, em substituição da Caixa de Abono de Família dos Empregados Bancários (CAFEB) que é extinta por aquele mesmo diploma. Em consequência desta alteração o direito à pensão dos empregados no ativo passa a ser coberto nos termos definidos pelo Regime Geral da Segurança Social, tendo em conta o tempo de serviço prestado de 1 de janeiro de 2011 até à idade da reforma, passando a entidade empregadora a suportar o diferencial necessário para a pensão garantida nos termos do Acordo Coletivo de Trabalho.



As pensões de reforma dos bancários na Segurança Social continuam a ser calculadas de acordo com o disposto no ACT, ainda que haja lugar a uma pensão a receber pelo regime geral de acordo com os anos de desconto para este regime. À entidade empregadora compete assegurar a diferença entre a pensão determinada de acordo com o disposto no ACT e aquela que vier a ser paga pela Segurança Social.

Assim, a integração conduz a um decréscimo efetivo do valor atual dos benefícios totais reportados à data normal da reforma (VABT) a suportar pelo plano de pensões. Tendo em linha de conta que o cálculo dos benefícios nos planos ACT e o Regime Geral de Segurança Social são baseados em fórmulas distintas, existe a possibilidade de ser obtido um ganho no futuro, quando o valor das responsabilidades à data de Reforma (VABT) for inferior ao valor das responsabilidades por serviços passados a cobrir pelo fundo de pensões devendo este ganho diferido numa base linear, durante o tempo médio de vida ativa até se atingir a idade normal de reforma (Ver Nota 13).

Benefícios de saúde

Aos trabalhadores bancários é assegurada a assistência médica por um Serviço de Assistência Médico-Social. O Serviço de Assistência Médico-Social – SAMS – constitui uma entidade autónoma e é gerido pelo Sindicato respetivo.

Os SAMS proporcionam, aos seus beneficiários, serviços e/ou participação em despesas no domínio de assistência médica, meios auxiliares de diagnóstico, medicamentos, internamentos hospitalares e intervenções cirúrgicas, de acordo com as suas disponibilidades financeiras e regulamentação interna.

Constituem contribuições obrigatórias para os SAMS, a cargo da Sociedade, a verba correspondente a 6,5% do total das retribuições efetivas dos trabalhadores no ativo, incluindo, entre outras, o subsídio de férias e o subsídio de Natal.

O direito a estes benefícios só é concedido aos trabalhadores que estiverem ao serviço da Sociedade até à idade da reforma ou que cumprirem os anos mínimos obrigatórios de serviço.

O cálculo e registo das obrigações da SQUARE-SGOIC com benefícios de saúde atribuíveis aos trabalhadores na idade da reforma são efetuados de forma semelhante às responsabilidades com pensões.

Remunerações variáveis dos empregados

Os acionistas ratificam anualmente em Assembleia Geral os montantes que venham a ser distribuídos aos colaboradores, sempre que esta ocorra e de acordo com a proposta do Conselho de Administração.

De acordo com a IAS 19 – Benefícios dos empregados, estes montantes são reconhecidos como gastos do exercício a que respeitam sempre que resulte de uma obrigação legal ou construtiva de fazer tal pagamento, ou até mesmo de uma prática reiterada da entidade, e desde que os custos possam ser definidos com fiabilidade.

L.R.

Impostos sobre os lucros

A SQUARE-SGOIC está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

D

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

P

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

A.

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

h

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis com exceção das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não afetem quer o lucro contabilístico quer o fiscal. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja expectável que existam lucros tributáveis no futuro, capazes de absorver as diferenças temporárias dedutíveis.

O cálculo do IRC foi apurado pela Sociedade com base numa taxa nominal de imposto de 21%, acrescido das derramas municipal e estadual, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro (ver Nota 15).

Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e os seus equivalentes englobam os valores registados em balanço com maturidade inferior a três meses. Inclui caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

Os rendimentos de serviços e comissões obtidos à medida que os serviços são prestados são reconhecidos em resultados no período a que se referem.

Resultados por ação

Os resultados por ação básicos são calculados dividindo o lucro atribuível aos acionistas pelo número de ações ordinárias em circulação.

Reporte por segmentos

Considerando que a SQUARE-SGOIC não detém títulos de capital próprio ou de dívida que sejam negociados publicamente, à luz do parágrafo 3 do IAS 14 não é apresentada informação relativa aos segmentos.



h
a.
a
a

2.3 Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras

As principais estimativas contábilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contábilísticos pela Sociedade são apresentadas nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados pela Sociedade e a sua divulgação. Uma descrição alargada das principais políticas contábilísticas utilizadas pela SQUARE-SGOIC é apresentada na Nota 2.2 às demonstrações financeiras.

Considerando que em muitas situações existem alternativas ao tratamento contábilístico adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Sociedade e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

A
h

Os resultados das alternativas analisadas de seguida são apresentados apenas para um melhor entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas ou estimativas possam ser mais apropriadas.

Locações

Até 1 de janeiro de 2021 a Sociedade classificava as operações de locação como locação operacional em função da sua substância e não da sua forma legal cumprindo os critérios definidos na IAS 17 – Locações. Neste contexto, são classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ativo são transferidos para o locatário. Todas as restantes operações de locação são classificadas como locações operacionais.

A partir de 1 de janeiro 2021, a Sociedade adotou a IFRS16 “Locações” que vem substituir a IAS 17, sendo a contabilização pelos locatários alterada, como de seguida se descreve.

IFRS 16 Locações

De acordo com a IFRS 16, a contabilização pelos locatários foi alterada passando a Sociedade a reconhecer um passivo de locação de modo a refletir os futuros pagamentos da locação e um ativo por “direito de uso” para todos os contratos de locação cujo prazo é inferior a 12 meses ou sejam ativos de reduzido valor. A própria definição de contrato de locação também sofreu alterações por passar a considerar-se que existe um “direito de controlar o uso de um ativo identificado”. Com efeito, a norma introduz um modelo único para a contabilização, com o reconhecimento, por um lado, de ativos sob direito de uso representativos dos seus direitos de uso dos ativos subjacentes e por outro, passivos da locação representativos das suas obrigações de efetuar pagamentos de locação.

A Sociedade apenas aplicou a IFRS 16 nos contratos que identificou como locações, cujo início ou alteração ocorreu após 1 de janeiro de 2019.



h-
R.
e
e

Na transição para a IFRS 16, a SQUARE-SGOIC adotou a abordagem Retrospectiva Modificada, não existindo por isso qualquer impacto na situação líquida, dado que não existem diferenças entre o direito de uso do bem e o passivo da locação no momento do reconhecimento inicial.

❖ Definição de locação

De acordo com a IFRS 16, um contrato é, ou contém, uma locação se comportar o direito de controlar a utilização de um ativo identificado durante um certo período de tempo, em troca de uma retribuição.

Neste sentido, a Sociedade reconhece ativos sob direito de uso e passivos da locação para algumas classes de ativos, nomeadamente para viaturas que, desta forma, passam a se apresentar no Balanço.

No entanto, a Sociedade optou por não reconhecer ativos sob direito de uso e passivos da locação para locações de curta duração, cujo prazo de locação seja igual ou inferior a 12 meses, e locações de ativos de baixo valor. A Sociedade reconhece os pagamentos da locação associados a estas locações como despesas numa base linear ao longo do prazo de locação.

A
e
h

A Sociedade apresenta os passivos da locação em "outros passivos" no Balanço.

❖ Transição

Na transição, para as locações classificadas como locações operacionais de acordo com a IAS 17, os passivos da locação foram mensurados ao valor atual dos pagamentos da locação remanescentes, descontados à taxa implícita do contrato no caso de locações de viaturas. Na transição os ativos sob direito de uso foram mensurados pelo montante equivalente ao passivo da locação.

❖ Expedientes práticos

A Sociedade adotou alguns expedientes práticos previstos na norma na aplicação da IFRS 16 às locações previamente classificadas como locações operacionais de acordo com a IAS 17:

- Aplicada a exceção de não reconhecimento de ativos sob direito de uso e passivos para locações de curto prazo (i.e. com prazo de locação igual ou menor que 12 meses);
- Aplicada a exceção de não reconhecimento de ativos sob direito de uso e passivos para locações de baixo valor (i.e. valor em novo inferior a 5 milhares de euros);
- Não separar as componentes de locação das componentes de não locação.

A Sociedade em 31 de dezembro de 2022 apenas detinha operações de locação operacional, enquanto locatário.

Impostos sobre os lucros

A SQUARE-SGOIC encontra-se sujeita ao pagamento de impostos sobre os lucros. A determinação do montante global de impostos sobre os lucros requer determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transações e cálculos para os quais a determinação do valor final de imposto a pagar é incerto



durante o ciclo normal de negócios. Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente de impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

As Autoridades Fiscais têm a atribuição de rever o cálculo da matéria coletável efetuado pela Sociedade, durante um período de quatro anos. Desta forma, é possível que haja correções à matéria coletável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção do Conselho de Administração da Sociedade de que não haverá correções significativas aos impostos sobre lucros registados nas demonstrações financeiras.

Pensões e outros benefícios a empregados

A determinação das responsabilidades por pensões de reforma requer a utilização de pressupostos e estimativas, incluindo a utilização de projeções atuariais, rentabilidade estimada dos investimentos e outros fatores que podem ter impacto nos custos e nas responsabilidades do plano de pensões. As estimativas anteriormente referidas são asseguradas por uma entidade independente.

Nota 3 – Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2022 e 2021 é analisada como segue:

	31.12.2022	31.12.2021
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	209.475	239.843
Banco Português de Investimento	91.943	114.082
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	69.982	342.280
Montepio Geral	43.853	44.488
Credit Suisse	6.733	496.736
Banco Santander, S.A.	4.937	356.355
Total	426.923	1.593.784

Nota 4 – Aplicações Em Instituições De Crédito

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 existiam aplicações financeiras em instituições de crédito, cujos saldos se apresentam no quadro abaixo:

	31.12.2022	31.12.2021
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL	3.600.000	1.500.000
Credit Suisse	490.000	-
Banco Santander Totta, SA	350.000	-
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250.000	250.000
Total	4.690.000	1.750.000

v-

Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2022 e 2021, analisa-se como se segue:

	31.12.2022	31.12.2021
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	150.106	150.106
Mobiliário e material	266.916	266.916
Máquinas e ferramentas	14.665	13.905
Equipamento informático	475.118	470.038
Instalações interiores	152.675	152.675
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos sob direito de uso	894.109	534.758
	1.955.493	1.590.302
Depreciação acumulada	(1.419.279)	(1.204.714)
Saldo Líquido	536.214	385.588

Durante o exercício de 2022, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Ativos sob direito de uso	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	150.106	266.916	13.905	470.038	152.675	1.904	534.758	1.590.302
Adoção IFRS 16							359.351	359.351
Adições	-	-	760	5.080	-	-	-	5.840
Saldo final	150.106	266.916	14.665	475.118	152.675	1.904	894.109	1.955.493
Depreciações								
Saldo inicial	76.778	259.307	12.579	365.704	148.463	1.904	339.979	1.204.714
Adoção IFRS 16							127.079	127.079
Depreciações exercício	15.011	3.477	535	67.244	1.219	-	-	87.486
Saldo final	91.789	262.784	13.114	432.948	149.682	1.904	467.058	1.419.279
Saldo Líquido	58.317	4.132	1.551	42.170	2.993	-	427.051	536.214

Durante o exercício de 2021, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Ativos sob direito de uso	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	126.010	266.916	13.905	424.856	152.675	1.904		986.266
Adoção IFRS 16	-	-	-	-	-	-	441.825	441.825
Adições	24.096	-	-	45.182	-	-	92.933	162.211
Saldo final	150.106	266.916	13.905	470.038	152.675	1.904	534.758	1.590.302
Depreciações								
Saldo inicial	63.835	255.076	11.853	285.875	147.153	1.904		765.696
Adoção IFRS 16	-	-	-	-	-	-	213.991	213.991
Depreciações exercício	12.943	4.231	726	79.829	1.310	-	125.988	225.027
Saldo final	76.778	259.307	12.579	365.704	148.463	1.904	339.979	1.204.714
Saldo Líquido	73.328	7.609	1.326	104.334	4.212	-	194.779	385.588

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and the letter 'h'.

2-
R

Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2022	31.12.2021
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	669.297	669.297
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	20.171	20.171
	689.658	689.658
Amortização acumulada	(669.487)	(665.746)
Saldo Líquido	20.171	23.912

Q
R.

Durante o exercício de 2022, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	669.297	190	20.171	689.658
Adições	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	669.297	190	20.171	689.658
Amortizações				
Saldo inicial	665.556	190	-	665.746
Amortizações do exercício	3.741	-	-	3.741
Saldo final	669.297	190	-	669.487
Saldo Líquido	-	-	20.171	20.171

A.
h

Durante o exercício de 2021, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	669.297	190	15.817	685.304
Adições	-	-	4.354	4.354
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	669.297	190	20.171	689.658
Amortizações				
Saldo inicial	637.117	190	-	637.307
Amortizações do exercício	28.439	-	-	28.439
Saldo final	665.556	190	-	665.746
Saldo Líquido	3.741	-	20.171	23.912



L -

Nota 7 – Outros Ativos

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é analisada como segue:

	31.12.2022	31.12.2021
Devedores diversos	235.475	226.368
Rendimentos a receber	5.543.258	4.697.337
Pensões de reforma	24.221	10.060
Despesas com encargo diferido	140.846	147.707
	5.943.800	5.081.472
Imparidade de outros ativos	-	-
Saldo Líquido	5.943.800	5.081.472

A rubrica de rendimentos a receber inclui as comissões de gestão a receber dos fundos e da SICAFI geridos pela SQUARE-SGOIC, no montante de €5.543.258 (2021: €4.697.337).

Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2022 e 2021, é analisada como segue:

	31.12.2022	31.12.2021
Comissões a pagar	2.554.995	2.382.772
Remunerações a pagar	779.454	690.509
Credores diversos	779.674	377.807
Fornecedores de ativos sob direito de uso (IFRS 16)	429.419	194.780
Outros custos a pagar	2.071.862	20.317
Total	6.615.404	3.666.185

Os montantes apresentados na rubrica “Comissões a pagar”, dizem respeito a despesas de comercialização e distribuição a pagar às entidades comercializadoras dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC - a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo, a Caixa Económica do Montepio Geral e o BEST.

Em 2022, a rubrica de “Outros Custos a pagar” inclui o valor de €2.000.000 referente a parte da indemnização previsível a pagar pela CCCAM à Square, em consequência da sua substituição como entidade gestora do fundo CA Imobiliário-Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto (Cláusula 5.1 do Acordo celebrado entre a CCCAM e a SQUARE-SGOIC, celebrado em 13 de outubro de 2022).

Nota 9 – Capital, Outras Reservas E Resultados Transitados

Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da SQUARE-SGOIC encontrava-se representado por 75 mil ações, com um valor nominal de €5 cada, as quais se encontram totalmente subscritas e realizadas pelos acionistas abaixo indicados:

h

V-
S

	Valor	% detida
Rightsquare, SGPS, S.A.	356.250	95,0000%
Ana Maria de Campos da Rocha Peixoto Salinas na qualidade de Cabeça-de-Casal da Herança de Luís Maria Martins Gomes Salinas Monteiro	18.735	4,9960%
Dr. António Frutuoso Melo	5	0,0013%
Dr. Guilherme Frutuoso Melo	5	0,0013%
Dr. António Gaio	5	0,0013%
	375.000	100,0000%

C
A.

De acordo com o artigo 4º dos Estatutos da Sociedade, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, até €750.000.

Reserva Legal

No que se refere às reservas obrigatórias, aplica-se a legislação vigente para o sector bancário (Artigo 97º do Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro), a qual exige que a reserva legal seja anualmente creditada em, pelo menos, 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital da Sociedade. A reserva legal só pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2022 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).

A.
h

Outras Reservas e Resultados Transitados

O movimento da situação líquida durante os exercícios de 2021 e 2022 foi o que abaixo se descreve:

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de janeiro de 2021	375.000	417.247	792.247
Constituição de reservas	-	847.077	847.077
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(113.936)	(113.936)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	375.000	1.150.388	1.525.388
Constituição de reservas	-	459.046	459.046
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(174.361)	(174.361)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	375.000	1.435.073	1.810.073

Nota 10 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2022	31.12.2021
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	581	-
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	8.059	8.721
Outros juros e encargos similares	838	-
	8.897	8.721
Saldo Líquido	(8.316)	(8.721)

Os juros de disponibilidades registados dizem respeito à aplicação financeira constituída junto do Credit Suisse (ver nota 4).

O montante reconhecido em juros de contratos de leasing diz respeito a juros incluídos em contratos de *renting* por aplicação da IFRS 16.



L B

Nota 11 – Resultados De Serviços E Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2022	31.12.2021
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	18.912.710	17.321.541
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	8.572.089	8.059.996
Por serviços bancários	5.132	3.245
	8.577.221	8.063.241
Saldo Líquido	10.335.489	9.258.300

C

A.

A.

S

h

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2022, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de €14.460.908 (2021: €12.396.190); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de €2.300.886 (2021: €2.545.690); (iii) Turirent FII, no valor de €37.268 (2021: €32.183); (iv) Fundo Addressa Arrendamento no valor de €26.892 (2021: €154.612); (v) Fundo Carteira Imobiliária no valor de €1.629.185 (2021: €2.008.718); (vi) Fundo Property Core no valor de €275.894 (2021: €184.148) e (vii) IREEHF Lisbon Avenida, SICAFI no valor de €1.562.

Importa ainda referir que a evolução negativa desta rubrica no Fundo Addressa Arrendamento justifica-se, pelo facto de o Fundo ter sido liquidado no decorrer do presente exercício.

Nota 12 – Custos Com Pessoal

O valor dos custos com pessoal decompõe-se da seguinte forma:

	31.12.2022	31.12.2021
Remunerações dos órgãos sociais	869.677	610.946
Remunerações dos empregados	2.298.237	1.918.682
Encargos sociais obrigatórios	921.873	729.271
Custos com pensões de reforma	192.766	62.295
Outros custos	34.994	33.856
Total	4.317.547	3.355.050

Não existem adiantamentos ou créditos concedidos a membros dos órgãos sociais nem compromissos assumidos por sua conta a título de garantia, ou autorizações concedidas a negócios, entre a Sociedade e os seus administradores.

A 31 de dezembro de 2022, a SQUARE-SGOIC tem no seu quadro de pessoal um efetivo de 56 colaboradores (2021: 52) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	31.12.2022	31.12.2021
Quadros superiores	27	25
Quadros médios	29	27
Total	56	52



h - 8

Nota 13 – Benefícios a Empregados

Pensões de reforma e benefícios de saúde

De acordo com o ACTV em vigor para as entidades do setor bancário (artigos 137.º e 138.º do ACTV), a SQUARE-SGOIC tem a responsabilidade pelo pagamento de prestações de reforma, por benefícios passados, de pessoal no ativo e após a cessação do contrato (relativo a futuros pensionistas).

A

B.

Para a gestão independente e profissional dessa responsabilidade, a SQUARE-SGOIC contratou com a SGF - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, a constituição de um Fundo de Pensões de Benefício Definido, que financia as prestações de reforma por velhice, invalidez ou sobrevivência e os custos com o SAMS após a reforma, sendo transferidas as contribuições exclusivas da entidade que visam assegurar a satisfação das obrigações futuras de pagamentos de benefícios de reforma, complementar ao regime público de segurança social.

A

S

Anualmente, a sociedade gestora do fundo de pensões emite o relatório de avaliação atuarial do Fundo de pensões, que evidencia, igualmente, os respetivos pressupostos.

h

A SQUARE-SGOIC adotou na contabilização das responsabilidades com o Fundo de Pensões a IAS 19, que entrou em vigor a 1 de janeiro de 2013 e que foi publicada pela União Europeia no Jornal Oficial de 6 de junho de 2012, tal como havia sido aprovada pela IFRS Foundation, a 31 de julho de 2012. A norma contabilística de relato financeiro (IAS 19) determina que as demonstrações financeiras devem conter (i) os ativos líquidos disponíveis para benefícios (valorizados ao justo valor); (ii) o valor presente atuarial dos benefícios de reforma prometidos; (iii) o excesso ou deficit existente no Fundo.

Assim sendo, os saldos apresentados no balanço desdobram-se nas seguintes sub-rubricas:

	2022	2021
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	1.691.988	1.460.108
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	1.667.767	1.450.048
Excesso/(deficit) de cobertura das responsabilidades	24.221	10.060

Releva-se o pleno cumprimento da obrigação de assegurar que 95% das responsabilidades com pagamentos de prestações relativos a benefícios de longo prazo dos empregados, no montante de €1.584.379 (95% de €1.667.767 = €1.584.379) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2022, o fundo de pensões da SQUARE-SGOIC, englobava 8 participantes (2021: 9 participantes), sendo que estes participantes são quase na totalidade pessoal no ativo, existindo 2 reformados/pensionistas em (2021:1).

O valor do fundo de pensões é representado por unidades de participação do Fundo de Pensões Aberto SGF Square Ações, os quais à data de 31 de dezembro de 2022, tinha um Valor Líquido Global de €1.683.964 (2021: €1.460.108).



Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram:

Pressupostos atuariais	2022	2021
Tábua de Mortalidade:		
Homens	TV 88/90	TV 88/99
Mulheres	TV 88/90	TV 88/99
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	1,20%	1,20%
Taxa de rendimento do fundo	3,7%	3,7%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,20%
Taxa técnica do juro	3,7%	3,7%

No cálculo das responsabilidades foi utilizado o método da unidade de crédito projetada. A aplicação do IAS 19 traduz-se nas seguintes responsabilidades e níveis de cobertura reportáveis a 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Ano 2022			Ano 2021		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(1.565.978)	(101.789)	(1.667.767)	(1.361.547)	(88.501)	(1.450.048)
Valores do Fundo	1.588.721	103.267	1.691.988	1.370.993	89.115	1.460.108
Ativos líquidos em balanço	22.743	1.478	24.221	9.446	614	10.060
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	493.072	43.543	536.615	329.352	32.902	362.254

Evolução das responsabilidades com pensões de reforma e benefícios de saúde:

	Ano 2022			Ano 2021		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 1 de janeiro	1.361.547	88.500	1.450.048	1.232.653	80.122	1.312.776
Custo do serviço corrente	35.014	2.276	37.290	39.160	2.545	41.705
Custo dos serviços passados	-	-	-	-	-	-
Custo dos juros	56.283	3.658	59.941	48.484	3.151	51.635
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	178.275	11.588	189.863	80347	5.223	85.570
Prêmios únicos (resseguro)	(8.624)	(561)	(9.185)	(9.722)	(632)	(10.354)
Pensões pagas	-	-	-	(29.375)	(1.909)	(31.284)
Responsabilidades em 31 de dezembro	(56.517)	(3.674)	(60.191)	1.361.547	88.500	1.450.048

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2022 e 2021:

	Ano 2022			Ano 2021		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 1 de janeiro	1.370.991	89.117	1.460.108	1.234.669	80.256	1.314.925
Contribuições efetuadas	339.428	22.063	361.491	160.685	10.445	171.130
Rendimento esperado do fundo	(60.326)	(3.921)	(64.247)	51.819	3.368	55.187
Prêmios únicos (resseguro)	(8.624)	(561)	(9.185)	(9.722)	(632)	(10.354)
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	3.767	245	4.012	(37.085)	(2.411)	(39.496)
Pensões pagas	(56.517)	(3.674)	(60.191)	(29.375)	(1.909)	(31.284)
	1.588.719	103.269	1.691.988	1.370.991	89.117	1.460.108



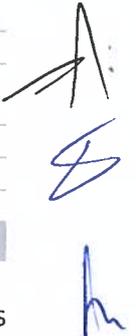
Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2022			Ano 2021		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 1 de janeiro	548.020	35.620	583.640	441.038	28.666	469.704
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	163.719	10.642	174.361	106.982	6.954	113.936
Responsabilidades em 31 de dezembro	711.739	46.261	758.001	548.020	35.620	583.640



Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2022 e 2021:

	Ano 2022			Ano 2021		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	35.014	2.276	37.290	39.160	2.545	41.705
Custo dos juros	56.283	3.657	59.940	48.484	3.150	51.634
Rendimento esperado do fundo	60.326	3.921	64.247	(51.819)	(3.368)	(55.187)
Custos do exercício	151.623	9.854	161.477	35.825	2.328	38.152



O montante total registado em custos com o plano complementar de pensões (para os trabalhadores admitidos após 4 de março de 2009 (ver Nota 2.2.) em 2022 ascende a €31.289 (2021: €24.141).

Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

O valor desta rubrica é composto de acordo com o quadro abaixo:

	31.12.2022	31.12.2021
Consultores e auditores externos	711.963	475.958
Rendas e alugueres	358.969	347.336
Deslocações e representação	285.916	130.594
Serviços de informática	185.642	287.073
Publicidade e edição de publicações	134.563	135.738
Água, energia e combustíveis	113.949	84.269
Banco de dados	108.765	82.880
Avenças e honorários	73.512	89.348
Comunicações e expedição	53.437	51.738
Mão de obra eventual	29.874	-
Avaliadores externos	28.194	86.422
Seguros	25.776	21.319
Serviços de limpeza	24.871	24.220
Conservação e reparação	21.954	31.156
Formação de Pessoal	16.916	22.292
Material de consumo corrente	12.609	10.830
Outros gastos gerais administrativos	92.688	70.946
Total	2.279.598	1.952.119

Os honorários do exercício de 2022 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €14.208 (2021: €14.760).

Nos Outros gastos gerais administrativos incluem-se i) €5.781 (2021: €17.755) os gastos com a representação no Clube GRI, uma conceituada organização com vista ao acompanhamento da evolução e



h -

representatividade do mercado imobiliário em Portugal e no mundo e ii) €28.582 (2021: €17.935) relativos à compra de material diverso, em particular de apoio informático.

8

9

Nota 15 - Impostos

A SQUARE-SGOIC está sujeita à tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e correspondente Derrama Municipal.

10

O cálculo do imposto corrente dos exercícios de 2022 e 2021 foi apurado pela SQUARE-SGOIC com base numa taxa nominal de IRC, derramas municipal e estadual.

11

As regras de determinação da matéria coletável de IRC são as constantes dos artigos 53.º e 54.º do CIRC, sendo aplicável aos rendimentos tributáveis a taxa de 21% prevista no n.º 5 do art.º 87.º do CIRC. Acresce ao valor da coleta de IRC apurado, a tributação autónoma sobre os encargos e às taxas previstas no artigo 88.º do CIRC. O tratamento contabilístico dos impostos sobre o rendimento é efetuado pelo método do imposto a pagar.

12

h

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos após 1/1/2010, anteriormente 6 anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2018 a 2021 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão. No entanto, é convicção da SQUARE-SGOIC que não ocorrerá liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2022 e 2021 explica-se como se segue:

	31.12.2022	31.12.2021
Imposto corrente	916.317	975.458
Total	916.317	975.458

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2022 e 2021, analisa-se como segue:

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro bruto contabilístico	3.485.588	3.691.879
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	(289.148)	(166.704)
Base tributável	3.196.440	3.525.175
Coleta	671.252	740.287
Derrama	47.947	52.878
Derrama estadual	50.893	60.755
Tributações autónomas	146.225	121.538
Subtotal	916.317	975.458
Retenções na fonte	-	-
Pagamentos por conta efetuados	(639.997)	(400.056)
IRC a pagar / (recuperar)	276.320	575.402



h-





h

Nota 16 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2022	31.12.2021
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	136.425	120.675
	136.425	120.675
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	159.177	117.883
Outros impostos	1.324	763
	160.501	118.646
Saldo Líquido	(24.076)	2.029

A rubrica de “Outros encargos e gastos operacionais” inclui (i) as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €71.116 (2021: €50.518) por força da aplicação da IFRS 16 (ii) quotizações obrigatórias para a associação do setor que ascendem a €9.605 (2021: €9.474), (iii) donativos no valor de €10.000 (2021: €5.000), bem como (iv) o montante de €21.466 (2021: €21.534), relativo à majoração da taxa da CMVM dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC.

Nota 17 – Sistema de Controlo Interno e Gestão dos Riscos de Atividade

A Sociedade Gestora, assegura a existência de um sistema de controlo interno e de gestão de riscos adequado e eficaz e proporcional à natureza, dimensão e complexidade das suas atividades e dos fundos sob sua gestão, garantido o efetivo cumprimento das obrigações legais e dos deveres a que está obrigada. Neste contexto, a Sociedade Gestora, em conformidade com os requisitos legais, está dotada de áreas específicas de controlo com a Função de Gestão de Riscos, Função da Verificação do Cumprimento e Função de Auditoria Interna. O Sistema de Controlo Interno abrange, para além das áreas funcionais de controlo, as responsabilidades e funções do Órgãos de Administração, do Órgão de Fiscalização e de todas as áreas de estrutura.

Nesse sentido dispõe de estratégias e processos de avaliação da natureza e do nível dos riscos a que está, ou possa vir a estar exposta, nomeadamente aos riscos de mercado, de crédito, de liquidez, de taxa de juro, de contraparte, operacional e outros riscos, incluindo o risco de modelo de negócio, risco de governo interno, risco de sistemas de informação, risco de compliance e risco de branqueamento de capitais.

A Sociedade Gestora apresenta anualmente à CMVM um relatório de autoavaliação, nos termos previstos no Regulamento da CMVM nº 9/2020, onde é expressa a avaliação dos órgãos de administração e de fiscalização sobre a adequação e eficácia do sistema de governo e de controlo interno e expressas as eventuais deficiências detetadas, as medidas adotadas para as corrigir bem como os respetivos prazos de implementação. Também anualmente reporta à CMVM, nos termos do Regulamento nº 2/2020, as atividades em matérias de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento ao terrorismo. As eventuais reclamações recebidas por parte dos titulares das unidades de participação dos fundos sob sua gestão são igualmente reportadas à CMVM semestralmente, nos termos do Regulamento nº 7/2020.



Nota 18 – Acontecimentos Subsequentes

De assinalar a recente invasão militar na Ucrânia por parte da Rússia, bem como a resposta dos Estados Unidos, União Europeia e outros países ocidentais com imposição de sanções económicas na defesa da paz e da ordem internacional. Este conflito de duração incerta terá impactos na economia da Europa, cuja extensão ainda é impossível de prever.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2022, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

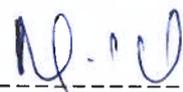
Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado

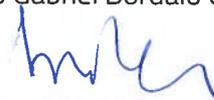


Vanda Saraiva
(CC 26398)

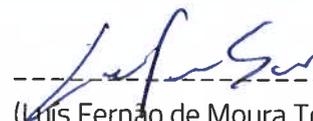
A Administração



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



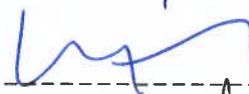
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Certificação Legal das Contas

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 11.646.068 euros e um total de capital próprio de 4.754.344 euros, incluindo um resultado líquido de 2.569.271 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS).

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 da Entidade 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.

Outras matérias

As demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2021 foram examinadas por outro Revisor Oficial de Contas, que emitiu a correspondente Certificação Legal de Contas sem reservas e com uma ênfase relacionada com a adoção da IFRS 16 - Locações a partir de 1 janeiro de 2021, tendo a SGOIC refletido nos seus saldos iniciais o impacto nas contas de exercícios anteriores caso tivesse adotado esta norma em 1 de janeiro de 2019.

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

O órgão de gestão 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 da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS);
- 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 da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- 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 da Entidade 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 a Entidade 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, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado 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.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 30 de março de 2023

UHY OLIVEIRA, BRANCO & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

(n.º 164 e registada na CMVM com o n.º 20161471)

Representada por:

António Tavares da Costa Oliveira

(ROC n.º 656, inscrito na CMVM sob o n.º 20160300)



SQUARE

Asset Management

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

h
@
R
h

A.
S



RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL



No cumprimento das disposições legais e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso parecer sobre as demonstrações financeiras, o relatório de gestão e proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Relatório

No desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos, de forma regular, a atividade da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., examinamos os livros, registos contabilísticos e demais documentação relevante, constatámos a observância da Lei e dos Estatutos e obtivemos do Conselho de Administração, do Revisor Oficial de Contas e dos vários responsáveis da Sociedade, todos os esclarecimentos, as informações e os documentos solicitados, o que nos apraz registar e agradecer.

O Balanço, referente a 31 de dezembro de 2022, que evidencia um total de 11. 646.068 euros e um total de capital próprio de 4.754.344 euros, que inclui um resultados líquido de 2.569.271 euros, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, o correspondente Anexo e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com a Certificação das Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor.

Parecer

Considerando as análises e os trabalhos efetuados, e após a ponderação do conteúdo dos documentos emitidos pelo Revisor Oficial de Contas, que merecem a nossa concordância, somos de parecer que a Assembleia Geral da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. aprove:

. O Balanço referente a 31 de dezembro de 2022, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, o correspondente Anexo, e o Relatório de Gestão, apresentados pelo Conselho de Administração da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo S.A.. A proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão.

Lisboa, 30 de março de 2023

O CONSELHO FISCAL



Presidente – Manuel Azevedo Leite Braga



Vogal – Carlos Eduardo Pais e Jorge



Vogal – Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro



Asset Management

