



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Relatório de Atividade e Contas

Exercício de 2018



Índice

Relatório de Gestão	
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	4
2. Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2018	5
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	9
4. Atividade Desenvolvida em 2018	10
5. Os Fundos sob Gestão	11
5.1 O Fundo CA Património Crescente	11
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	11
Atividade do Fundo em 2018	12
Perspetivas para 2019	14
5.2 O Fundo CA Imobiliário	14
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	14
Atividade do Fundo em 2018	15
Perspetivas para 2019	20
5.3 O Fundo Turirent	20
Caracterização do Fundo TURIRENT	20
Atividade do Fundo em 2018	21
Perspetivas para 2019	21
5.4 O Fundo CA Arrendamento Habitacional	22
Caracterização do Fundo CA Arrendamento Habitacional	22
Atividade do Fundo em 2018	24
Perspetivas para 2019	25
5.5 O Fundo Carteira Imobiliária	25
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	25
Atividade do Fundo em 2018	27
Perspetivas para 2019	28
5.6 O Fundo Continental Retail	29
Caracterização do Fundo Continental Retail	29
Atividade do Fundo em 2018	29
Perspetivas para 2019	30
6. Perspetivas da Square para 2019	30
7. Organização e Estrutura Organizativa	31
8. Informação Financeira	31
Demonstrações Financeiras	33
Balanço	34
Demonstração dos Resultados	36
Demonstração do Rendimento Integral	38
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	40
Demonstração dos Fluxos de Caixa	42
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2018	44
Certificação Legal das Contas	63
Relatório e Parecer do Fiscal Único	67

Relatório de Gestão



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA |



RELATÓRIO DE GESTÃO

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark and several scribbles.

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 2018.

1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

Estrutura Acionista

A estrutura acionista da SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (SQUARE - SGFII) é a que abaixo se apresenta:

Acionista	Numero 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 José Frutuoso de Melo	1	0,0013%
Antonio Miguel Lino Pereira Gaio	1	0,0013%
António 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	Patricia Saraiva de Aguiar
Conselho De Administração	
Presidente	Mário Jorge Patricio Tomé
Vice-Presidente	Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
Vogal	Luísa Augusta Moura Bordado
Vogal	Luis Fernão de Torres Moura Souto
Vogal	Patricia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro
Vogal Não-Executivo	Jorge Manuel de Carvalho Pereira
Fiscal Único Efetivo	João Careca em representação de Martins Pereira, João Careca & Associados, Sroc, Lda
Fiscal Único Suplente	Elsa Maria Trindade Gomes Cândia Martins



h - 2
r
Z

5
Q

2. Enquadramento do mercado imobiliário em 2018

O crescimento económico português manteve a tendência positiva apresentada nos últimos 5 anos, apesar do ligeiro abrandamento verificado no segundo semestre.

Estima-se que o PIB tenha crescido 2,1% em 2018 (2,8% em 2017), sustentado em grande parte pelo aumento da procura interna. De referir que, tanto o indicador do sentimento económico calculado pela Comissão Europeia, como o indicador coincidente do Banco de Portugal, apresentaram valores próximos dos seus máximos históricos.

O crescimento do consumo privado manteve a tendência verificada em 2017, crescendo 2,3% em 2018, o valor mais elevado de sempre. Este crescimento é em grande parte explicado pela quebra acentuada da taxa de desemprego.

O consumo público cresceu 0,7% em 2018 (0,2% em 2017), valor superior ao esperado para 2019 (0,1%).

De destacar o aumento do grau de abertura da economia, beneficiando do comportamento das exportações, com especial destaque para o aumento da relevância do turismo. De facto, as exportações nominais de turismo duplicaram entre 2010 e 2018, representando atualmente cerca de 9% do PIB.

O mercado de trabalho continuou a evolução positiva dos últimos anos. O emprego cresceu 2,1% em termos homólogos no 3º trimestre de 2018. Por setor, os serviços foram o principal motor de criação de emprego (+68.600 pessoas vs o 3º trimestre de 2017). O setor público foi responsável por mais de metade da criação de empregos no 3º trimestre de 2018. Finalmente, o setor da construção evidenciou sinais de maior dinamismo acompanhando os sinais positivos da economia.

Em 2018, a taxa de desemprego deverá situar-se nos 7% (8,9% em 2017). A dinâmica positiva da economia deverá dar continuidade à recuperação do mercado de trabalho em 2019.

A taxa de inflação prevê-se positiva em 1,4% (1,6% em 2017) sem pressões significativas de subida em 2019.

Neste enquadramento favorável estima-se que a dívida pública mantenha a sua trajetória descendente atingindo os 122,2% do PIB (125,7% em 2017), suportada por um superavit primário de 2,8%. O peso dos juros do serviço da dívida sobre o PIB registaram uma melhoria significativa devendo atingir os 3,5% do PIB (3,9% em 2017).

Para 2019 espera-se que a evolução positiva da economia, aliada ao interesse internacional por Portugal enquanto destino para investir, morar, trabalhar, estudar e visitar, permita manter a melhoria dos diversos indicadores económicos.

Neste enquadramento será exetável uma revisão em alta do rating de Portugal, por parte das três agências financeiras Standard & Poor's, Moody's e Fitch, que atualmente já está classificado como investment grade.

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário nacional consolidou em 2018 a tendência de crescimento dos últimos anos, tendo atingido novos marcos históricos, em termos de volume transacionado, superior a 3.500 milhões de euros. O investimento estrangeiro representou uma parcela nunca antes ultrapassada, superior a 94%. Este



h - h
m
h
h
h

crescimento não se verificou na generalidade dos países Europeus, onde se assistiu apenas uma estabilização ou um ténue crescimento.

À semelhança de 2017, a diversidade da origem de capital manteve-se também no ano transato, com negócios realizados por investidores das mais diversas nacionalidades como a americana, chinesa, suíça, brasileira, canadiana, angolana ou francesa.

Entre as operações de promoção e reabilitação urbana de maior expressão destacam-se o portefólio Golden, vendido pela Fidelidade aos americanos da Apollo por um valor de 425 milhões de euros. A venda dos terrenos da Feira Popular por parte da Câmara de Lisboa à Fidelidade, a compra dos portefólios Viriato e Centauro, respetivamente do Novo Banco e Açoreana/Banif, ou a aquisição por parte da Mabel Capital do quarteirão da pastelaria Suíça são também operações de promoção e reabilitação urbana a destacar.

A par do investimento direto, estima-se que o setor bancário tenha colocado elevados portefólios de ativos, resultantes de crédito malparado que terão representado mais de 1.300 milhões de euros.

A tendência de crescimento foi transversal aos diferentes setores imobiliários superando as expectativas iniciais de performance. Nos escritórios, verificou-se uma grande procura de espaços, enquanto no retalho a dinâmica dos centros comerciais e do comércio de rua foi fruto de um crescimento do consumo, para o qual muito contribuiu o aumento do turismo que tem levado também ao interesse de investidores institucionais no setor hoteleiro. Com um crescimento menos significativo, o setor imobiliário industrial apresentou também um aumento dos espaços transacionados.

As prime yields evoluíram em linha com a tendência que se tem vindo a observar desde 2013, registando sucessivos mínimos históricos que refletem a crescente procura por parte dos investidores nesta tipologia de ativos. Apesar desta redução das yields, os valores são ainda superiores à maioria dos mercados europeus, o que, numa conjuntura económica favorável, permitirá sustentar a procura pelo mercado nacional.

Existem, no entanto, outros fatores que continuam a contribuir para a robustez da procura para 2019, nomeadamente, a elevada liquidez dos mercados internacionais, as taxas de juro de referência baixas, as oportunidades de investimento em ativos core, core plus e value added nos diferentes setores, aos quais acrescem os indicadores sólidos de ocupação de espaço que apresentam margens de progressão, nomeadamente no que respeita o crescimento gradual das rendas e da performance expetável do mercado turístico.

Para 2019 estima-se que se possa alcançar novamente números historicamente elevados para valores próximos dos 2.500 milhões de euros, mantendo os setores do retalho e escritórios a primazia, havendo, no entanto, a possibilidade das transações de ativos alternativos virem a representar um valor mais significativo, comprovando a versatilidade do nosso mercado. Acresce ainda que, na sequência das operações que não foram concluídas em 2018, se projete um pipeline com um elevado volume em portefólios e grandes ativos nos setores de retalho e escritórios.

Mercado de escritórios

O mercado de escritórios apresentou uma tendência na qual a oferta de espaços de qualidade não consegue acompanhar o crescimento da procura e superou as melhores expectativas. Esta situação, para a qual não se prevê alteração nos próximos anos, cria pressão sobre as áreas disponíveis com o conseqüente aumento do preço.



Em Lisboa o aumento da procura traduziu-se num dos maiores crescimentos da última década, equivalente a um volume total de absorção de 206.000m², que corresponde a um crescimento de 24% face a 2017. Foi o segundo ano com maior ocupação de escritórios na capital.

Para 2019, em Lisboa, estão previstos 55.000 novos m², dos quais 25.000m² já estão contratados. A área disponível é claramente reduzida face à atual procura que excede 150.000m². Esta escassez de oferta irá contribuir para pressionar o valor das rendas em alta sendo esperado um acréscimo de 10% no CBD, idêntico ao observado em 2018, para valores da ordem dos €24/m²/mês.

No Porto, verificou-se o melhor ano de sempre com a colocação de 81.250m², registando mais do dobro do número de negócios e área colocada em 2017. Em termos acumulados foram ocupados 290.000m² de espaços empresariais nas duas principais cidades do país, um valor histórico em Portugal.

Ao contrário de Lisboa, no Porto não é a falta de oferta que vai impulsionar a subida das rendas, mas sim a qualidade superior dos novos edifícios de escritórios que irão ser colocados no mercado.

O grande desafio para os próximos anos será o de encontrar espaços flexíveis que correspondam aos requisitos atuais das empresas que, na sua maioria, procuram espaços amplos, com grandes áreas por piso, designs modernos, boa qualidade de infraestruturas tecnológicas e localizações bem servidas de transportes públicos.

Mercado de retalho

Sustentado no aumento do consumo privado, que atingiu máximos históricos em 2018, e no crescimento do turismo, o setor do retalho manteve a tendência de crescimento que se verifica desde 2015.

Apesar da consolidação do comércio de rua em Lisboa e no Porto, a preferência dos consumidores Portugueses, mantêm-se nos centros comerciais, cuja dinâmica tem aumentado devido à conjuntura económica positiva. Estima-se um aumento de 1% a 3% no tráfego de visitantes (vs. 0,7% em 2017), e de 2,5% a 4% no volume de vendas (vs. 8,5% em 2017).

A expectativa é de continuidade em 2019, em consequência do aumento do consumo, assim como da atratividade resultante da remodelação de diversos centros, fruto da necessidade de adaptação aos novos padrões de consumo, nomeadamente com o aumento das zonas de lazer e restauração.

As obras de expansão do centro comercial Oeiras Parque (2019), do NorteShopping (2020) e as remodelações previstas para o Centro Colombo e Dolce Vita Tejo são alguns exemplos da vitalidade em que o setor se encontra.

No comércio de rua, as zonas prime continuam a ser a primeira opção das marcas que querem entrar no mercado. Desta forma, manteve-se a dinâmica com a abertura de diversas lojas e restaurantes. Dada a disponibilidade limitada de espaços nos eixos principais tem-se verificado uma expansão para as ruas mais secundárias, o que tem impulsionado o valor das rendas em praticamente todas as zonas.

Há ainda a destacar a contínua tendência dos últimos anos, por parte de muitos operadores, na redução do número de espaços físicos por contrapartida do aumento das áreas de loja.

As rendas prime de comércio de rua, face à contínua procura, deverão crescer entre 5 a 10% em 2019 para €135/m² em Lisboa e €65/m² no Porto.

h
r
g
f
p



L - h
n
S
A
O

Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional o ano de 2018, tal como em 2017, foi um ano repleto de prémios internacionais e de artigos publicados nos media além-fronteiras, que reforçaram a notoriedade e a imagem de qualidade do nosso país. A nível mundial Portugal arrecadou o óscar de melhor destino turístico nos World Travel Awards e foi vencedor em 14 categorias distintas, recebendo ainda o prémio do World Golf Awards 2018, como melhor destino mundial e europeu de Golfe.

Após um período de forte crescimento em termos de dormidas entre 2012-2017, com médias de 9% ao ano, 2018 foi marcado por uma estabilização deste indicador entre os 55 e 60 milhões, valores idênticos aos de 2017.

Lisboa e Porto, cidades pautadas por elevadas taxas de ocupação, não deverão beneficiar de forma expressiva das alterações decorrentes do novo regime de alojamento local, nomeadamente a introdução das zonas de contenção, uma vez que o pipeline de oferta de novos hotéis é significativo. Alguns operadores de mercado apontam para um aumento da oferta, em número de quartos, em Lisboa e Porto de 1.200 em 2018 e de 1.500 em 2019.

Importa destacar que nos últimos três anos inauguraram-se em Portugal mais de 100 hotéis, o que representa cerca de 6.200 novos quartos.

No segmento de turismo de lazer, a estabilização dos países no Mediterrâneo, tradicionalmente mais competitivos em termos de preço quando comparados com o Algarve e Madeira, irão, seguramente, pressionar os preços e o número de dormidas em baixa.

Mercado industrial e logístico

Este segmento não tem apresentado a mesma dinâmica quando comparado com os restantes. Esta situação está ainda ancorada à crise de 2010-2012 durante a qual a ocupação, por parte dos operadores logísticos, se viu reduzida para valores muito abaixo das capacidades totais dos imóveis, pelo que tem sido possível ao longo dos anos utilizar os espaços que estavam subocupados.

Na grande Lisboa o ano ficou marcado por uma quebra de 38% face a 2017 com uma ocupação estimada de 125.000m².

A falta de dinâmica no setor é de tal forma notória que não existem armazéns em construção para arrendamento, pelo que, o crescimento das empresas terá de ser alicerçado em espaços que já ocupam ou em soluções pouco adequadas e ineficientes, verificando-se assim uma quebra na taxa de disponibilidade para valores na ordem dos 6,5% versus 14% em 2017.

Mercado residencial

Tal como em anos anteriores, o mercado residencial manteve a tendência de crescimento com um aumento dos volumes transacionados e dos valores praticados.

Os centros de Lisboa e do Porto consolidaram-se enquanto destino internacional, com uma crescente oferta dirigida a um segmento premium. O aumento dos valores médios por metro quadrado nestas cidades registaram, em média, incrementos entre os 5 e 10% devido ao desfasamento da procura face à oferta. Em Lisboa para imóveis novos, o preço médio atingiu €6.500/m².



Apesar do aumento do preço referido, estima-se que nos primeiros 9 meses do ano, o número de fogos vendidos em Portugal tenha subido cerca de 20% face a 2018. Este crescimento foi provocado essencialmente pelo investimento estrangeiro, uma vez que o crédito bancário (habitação) concedido em 2018 representa metade do volume de 2007. Não obstante esta realidade, verifica-se um aumento da procura doméstica tendo por base a melhoria das condições de vida dos portugueses e a maior facilidade de acesso ao crédito bancário, associado ao facto do investimento imobiliário continuar a ser uma das alternativas mais sustentáveis e rentáveis em termos de retorno e de mais-valias.

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

No final deste ano o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário ascendia aos 10,6 mil milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 1,4% face a 2017. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 4.888 milhões de euros, os fundos de acumulação com 1.807 milhões de euros e os fundos de rendimento com 1.743 milhões de euros, tendo estes tido o maior crescimento face a 2017, ambos com 6,1%.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos que fecha 2018 com 1.356 milhões de euros, que se traduz numa quota de mercado de 13,3%, seguida da Norfin com 1.166 milhões de euros com uma quota de 11,4%. A SQUARE – SGFII, com 1.028 milhões de euros e uma quota de 10,1%, manteve a 4.ª posição em 2018, permanecendo a maior sociedade gestora independente de fundos de investimento imobiliário.

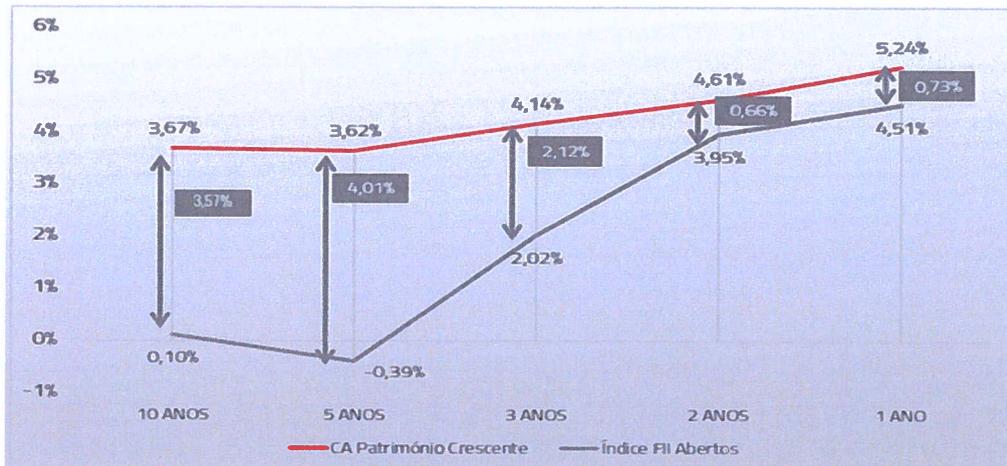
De referir ainda os factos descritos abaixo, de significativa relevância:

- Em 2018, e à semelhança do ano anterior, a APFFIP voltou a distinguir o CA Património Crescente para “Melhores Fundos” na categoria de Fundos de Investimento Imobiliários Abertos;
- O Índice APFIPP para fundos abertos recuperou, em 2018, para 4,51% a 12 meses (face a 4,39% no final de 2017), 3,95% a 24 meses (face a 0,80% no final de 2017) e para 2,02% a 36 meses (face a -1% no final de 2017). Esta recuperação do índice reflete o crescimento do valor dos fundos abertos que estão na sua maioria em terreno positivo;
- Destaca-se, em 2018, a revalidação pela 8.ª vez consecutiva, do prémio MSCI/IPD (Investment Property Databank), que voltou a distinguir o CA Património Crescente como detentor do melhor e mais rentável portefólio diversificado português.
- Assim, e no seguimento do que tem vindo a acontecer nos anos transatos, o CA Património Crescente, gerido pela SQUARE – SGFII, consolidou ainda mais a imagem de um dos melhores produtos de mercado, sendo o único fundo aberto de acumulação que apresenta rentabilidade positiva para todos os períodos, com uma rentabilidade de 5,24% a 12 meses.



h
r
v
S
A
P

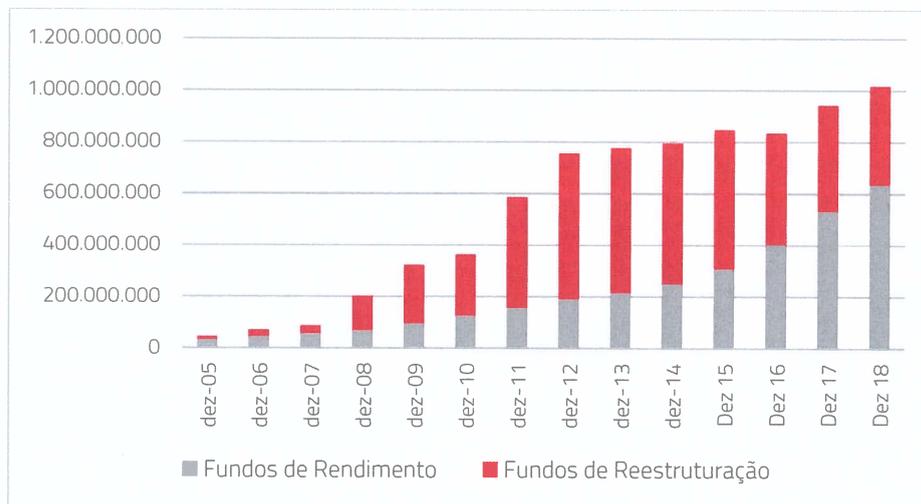
Rendibilidades CA Patrimônio Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



4. Atividade Desenvolvida em 2018

A evolução de ativos geridos pela SQUARE - SGFII durante o ano de 2018 teve um comportamento díspar pelas diferentes tipologias de carteiras geridas. O volume dos fundos de investimento de reestruturação diminuiu 5% face ao ano transato tendo o volume dos denominados ativos *core* tido uma evolução positiva, com um crescimento de 25%.

A 31 de Dezembro de 2018 o total de ativos sob gestão de fundos geridos pela SQUARE - SGFII contabilizava 1.028 milhões de euros, face aos 945 milhões de euros no período homólogo, revelando um equilíbrio nos volumes sob gestão, distribuído pelas seguintes categorias:



O rendimento e rentabilidade positiva e regular que o CA Patrimônio Crescente tem apresentado ao longo dos anos, tem atraído um número crescente de investidores confiantes na gestão de um fundo que recebeu pela 8ª vez consecutiva, em 2018, o prestigiado prémio internacional atribuído pela Morgan Stanley/ IPD (Investment Property Databank) para o melhor portefólio imobiliário de Portugal.

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.



Desde a entrada em vigor, em 2015, do novo regime legal dos organismos de investimento coletivo (Lei n.º 16/2015) de 24 de Fevereiro, que transpõe para o ordenamento jurídico português parte substantiva das Diretivas n.º 2011/61/EU e n.º 2013/6/UE, exigiram-se adaptações nas estruturas das sociedades e de funcionamento dos fundos, salientando-se a, limitação dos resgates e seu impacto negativo.

Para os fundos de reestruturação foi exigida uma abordagem distinta em termos de gestão imobiliária e financeira. As linhas de ação orientadoras traçadas pela SQUARE - SGFII têm permitido potenciar os ativos das carteiras dos fundos sob gestão, evidenciado pelo turnover e pela colocação em mercado de arrendamento de valores significativos quando comparados com outros agentes do mercado. Foi, da mesma forma, implementada uma nova abordagem de colocação dos imóveis no mercado quer em termos de redes de mediadores quer de vendas de portefólios.

Nesta linha continuaram, também em 2018, a ser aprofundados vários contactos com investidores internacionais com o objetivo de eventuais aquisições de sub-portefólios dos ativos sob gestão, de rendimento e desenvolvimento, agregando a estes ativos, imóveis de outras carteiras que complementem e diversifiquem o seu valor.

Durante o ano de 2018 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 foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 06 de junho de 2005, tendo iniciado a respetiva atividade em 15 de julho do mesmo ano.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, e atuando como agentes comercializadores toda a rede bancária do Crédito Agrícola, o Fundo CA Património Crescente é gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, 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 possibilita.

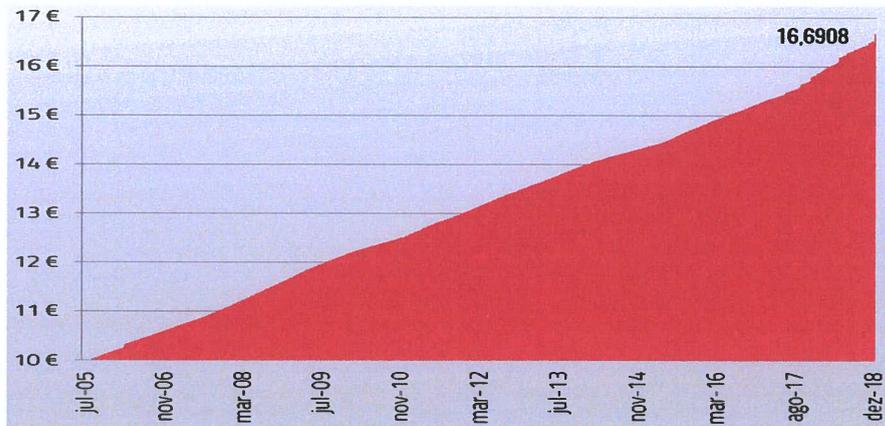
O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu décimo terceiro exercício completo de atividade com cerca de 629,3 milhões de euros sob gestão (2017: 505,1 milhões), correspondentes a 37.702.441 unidades de participação (2017: 31.850.815) sendo o valor unitário por unidade de participação de 16,6908 euros (2017: 15,8580 euros). A variação do número de unidades de participação em circulação corresponde a 6.963.264 unidades subscritas e 1.111.638 unidades resgatadas.

No final do seu décimo terceiro exercício completo, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo CA Património Crescente tinha já 18.958 participantes (2017: 16.846 participantes) que subscreveram o Fundo em 612 balcões (2017: 635) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 79 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2017: 79).



Em termos de 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 2018

Na gestão do Fundo, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de eficiência e de baixo risco que abaixo se enumeram.

Diversificação dos Investimentos

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua, de um modo equilibrado, pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluído o seu décimo primeiro exercício completo, tem, no seu portefólio, cento e treze imóveis, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era a seguinte, em 31 de dezembro de 2018:

Escritórios	25,2%
Retalho Distribuição	24,3%
Centros Comerciais	11,4%
Armazéns	10,7%
Hotelaria	10,1%
Industrial	9,2%
Saúde	7,2%
Retalho Rua	1,4%
Serviços	0,4%
Terrenos	0,1%
Total	100%

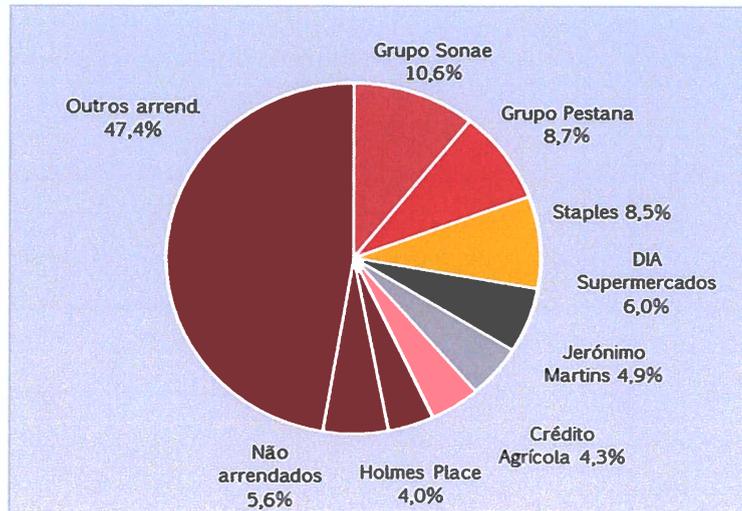
Inquilinos Sólidos

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, para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Grupo Pestana, a Jerónimo Martins, a Staples, Sonae, o Holmes Place, o Grupo Luís Simões, o Dia, e a Chronopost são alguns dos inquilinos de referência do Fundo.

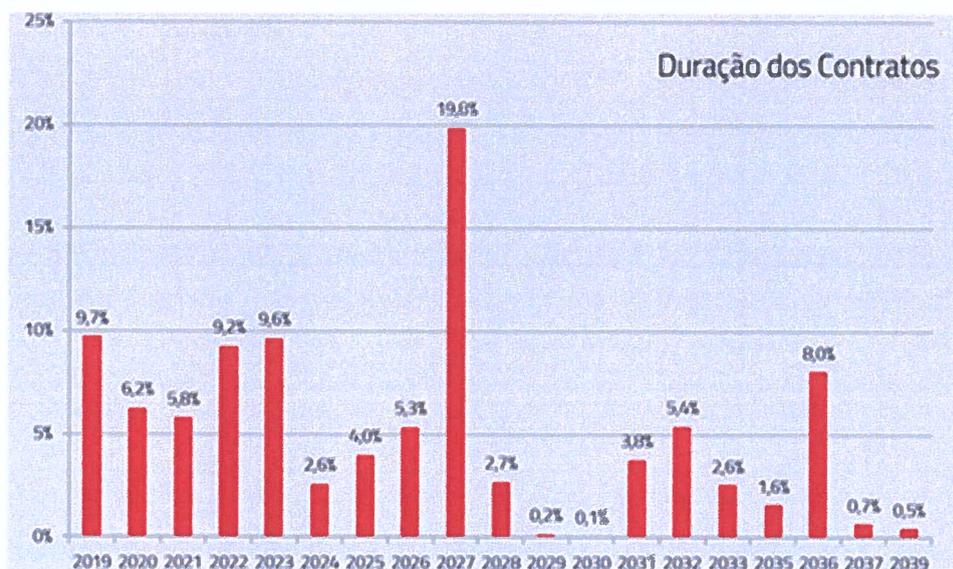
Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos que representam mais de 4% dos imóveis do Fundo:



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:





h
w
S
A
Ø

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 2018, o montante em depósitos à ordem ascendia a 2.521 milhares de euros (2017: 24.941 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam 102 milhões de euros (2017: 86 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2018: 629,3 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 17,7% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e um crescimento de 24,6% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 5,24% nos últimos 12 meses, 4,51% nos últimos 24 meses, 4,14% nos últimos 36 meses, 3,62% para os últimos 60 meses e 3,67% para os últimos 120 meses. Esta rendibilidade é a melhor do mercado dos FII Abertos para todos os prazos, na ótica do participante;
- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 94,0% / 6,0%;
- *Vacancy Rate* em 31 de dezembro de 2018: 5,6%.

Perspetivas Para 2019

Para o ano de 2019, perspectiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rendibilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Por outro lado, com a manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos, e com a boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial, é previsível o acentuar do crescimento do número de unidades de participação vendidas, em linha com o que aconteceu nos últimos anos, sendo que, hoje em dia, o Fundo tem subscritores em cerca de 94% da rede de Agências Comercializadoras.

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 5 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro do mesmo ano. Por autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 23 de abril de 2006, o Fundo, que era um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, transformou-se em Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto em 23 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 Fundos de Investimento Imobiliário, 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

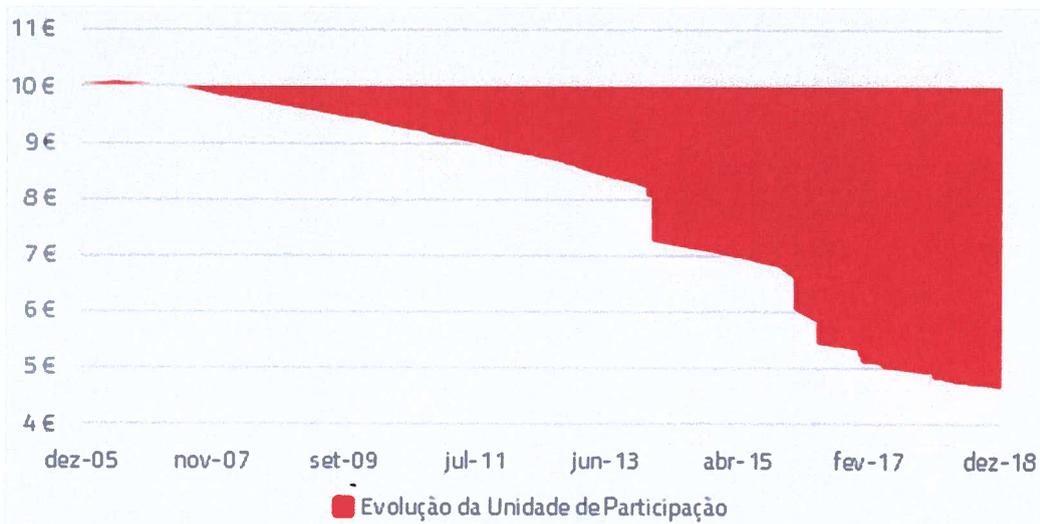


imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

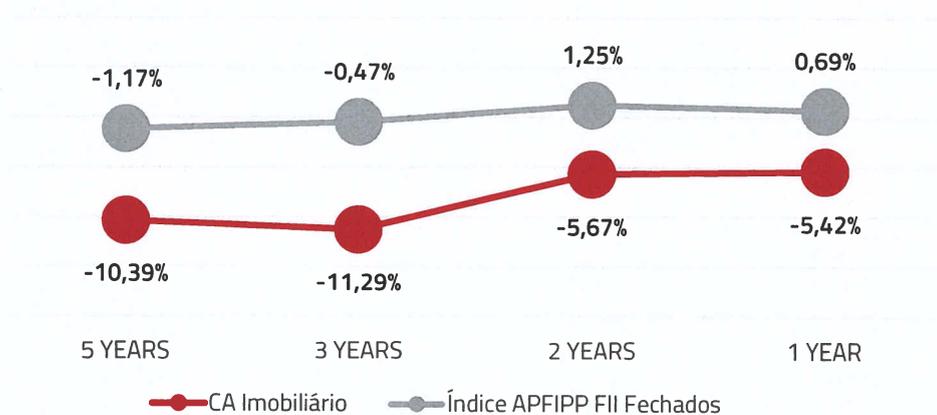
O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2018 o seu décimo terceiro exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 154,1 milhões de euros (2017: 162,9 milhões de euros), correspondentes a 33.061.143 unidades de participação (2017: 33.062.383 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,6613 euros (2017: 4,9284 euros).

Atividade do Fundo em 2018

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:



Esta rentabilidade, apesar de superior em alguns prazos à performance do índice dos fundos fechados do sector, apresentou no final do ano um valor abaixo do referido índice de cerca de 6,1%:



h
m

No decorrer do exercício de 2018 o Fundo CA Imobiliário não realizou qualquer aquisição.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 147,6 milhões de euros de imóveis (2017: 160,2 M€), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (8,1 milhões de euros) e desvalorização por avaliações (4,5 milhões de euros).

O peso do segmento habitacional representa 41,8% (2017: 34%) do número de unidades, e 35,5% (2017: 28%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 51,7% (2017: 59%) em número de unidades, e 59,8% (2017: 67%) do valor da carteira do Fundo. O número de unidades inclui diversas frações autónomas de estacionamento nesta categoria, nomeadamente nos imóveis Jardins de S. Lourenço e Quinta de Santo António, no Restelo.

Relativamente ao ano anterior, o peso relativo do sector da habitação em número de unidades e em valor registou uma ligeira subida, devido a ter aumentado, relativamente a anos anteriores, o número de frações não habitacionais vendidas.

Após a entrada em vigor, em julho de 2015, da nova Lei dos Solos (DL 80/2015, de 14 de maio), o Fundo assumiu as necessárias precauções, dado o potencial impacto que logo se previu na valorização dos terrenos, tomando diversas iniciativas, junto de Câmaras Municipais e outras entidades, no sentido de se avaliar a melhor potencialidade de aproveitamento e valorização dos terrenos.

O mercado entretanto também se ajustou, voltando a considerar interessante o investimento em terrenos, nomeadamente os que possuem potencial de desenvolvimento.

Em 2018 foi escriturado apenas um lote de terreno (em Alcácer do Sal), e foi assinado um Contrato-Promessa de Compra e Venda de uma herdade em Cabrela, Montemor-o-Novo, mas outras negociações já iniciadas fazem antever um maior número de transações em 2019.



h
m

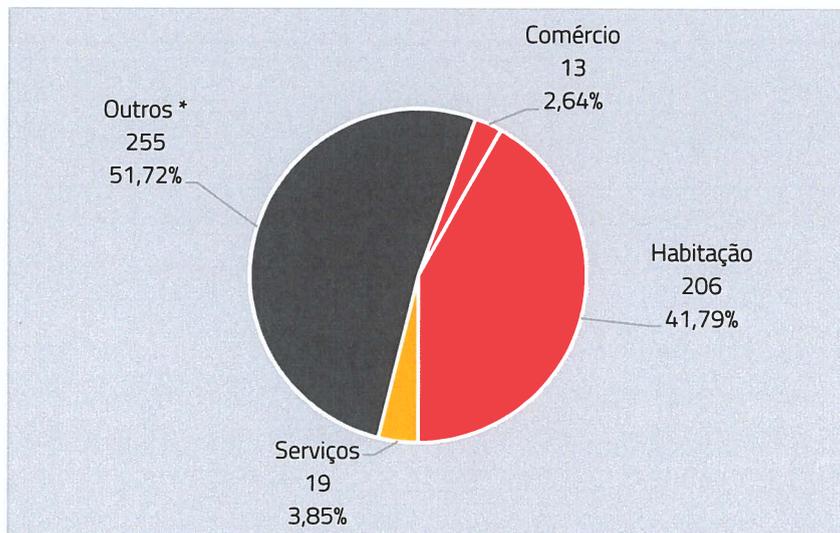
Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos e por escalões de valor.

Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	13	2,64	4.299.258,50 €	2,91
Habitação	206	41,79	52.412.743,50 €	35,50
Serviços	19	3,85	2.692.751,50 €	1,83
Outros *	255	51,72	88.234.132,00 €	59,76
	493	100,00	147.638.885,50 €	100,00

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

Unidades



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

Volume (em euros)



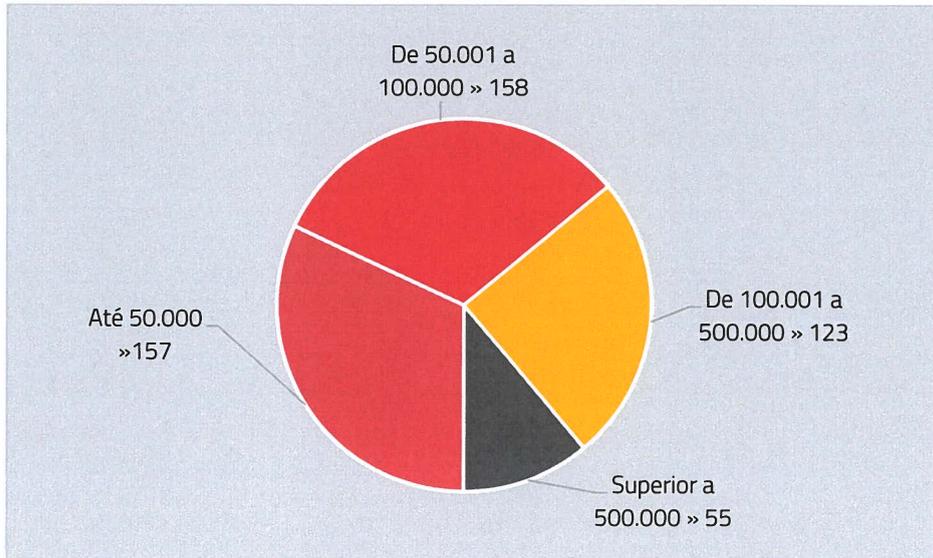
* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento

h
al
~
S
A
D

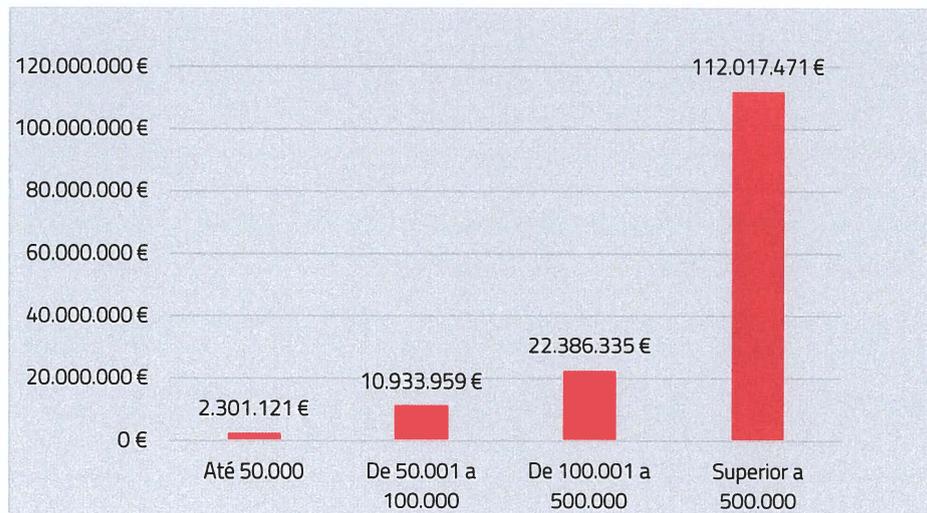
Por escalões de valor:

Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000	157	31,85	2.301.121,00 €	1,56
De 50.001 a 100.000	158	32,05	10.933.958,50 €	7,41
De 100.001 a 500.000	123	24,94	22.386.335,00 €	15,16
Superior a 500.000	55	11,16	112.017.471,00 €	75,87
	493	100,00	147.638.885,50 €	100,00

Unidades



Volume (em euros)



O perfil da carteira não sofreu alterações significativas relativamente ao período anterior, quer em número de unidades, quer em valor, refletindo apenas as variações inerentes às transações realizadas.



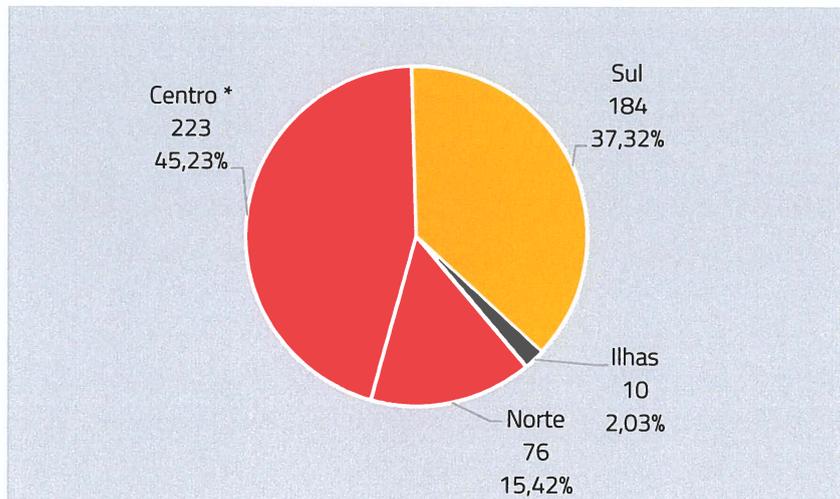
Por distribuição geográfica:

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 esmagadora maioria das transações realizadas.

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	76	15,42	19.380.843,50 €	13,13
Centro *	223	45,23	51.225.467,00 €	34,70
Sul	184	37,32	76.323.475,00 €	51,70
Ilhas	10	2,03	709.100,00 €	0,47
	493	100,00	147.638.885,50 €	100,00

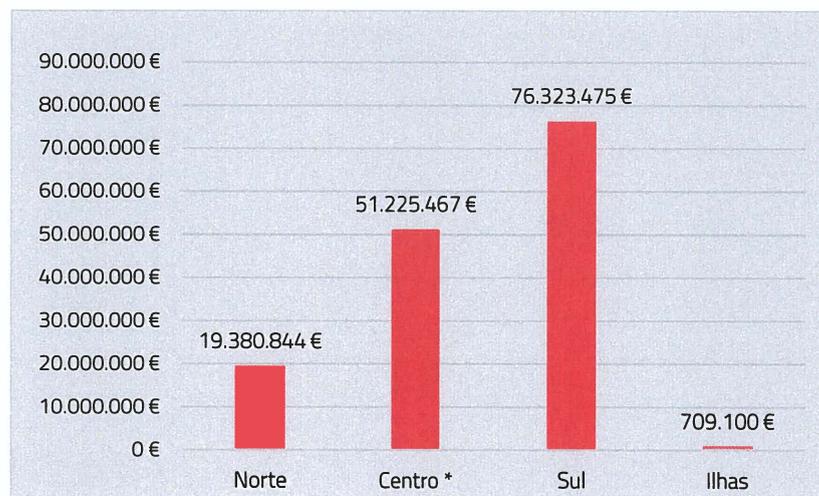
* Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume (em euros)



* Inclui Lisboa

A estratégia comercial da gestão do Fundo manteve a mesma linha que vem sendo seguida de anos anteriores, privilegiando a venda, em detrimento do arrendamento, embora não o descartando,

h
n

principalmente nos imóveis onde a venda se revela mais difícil, tentando dessa forma melhorar a performance global da carteira.

Esta estratégia resultou num volume de vendas de 8,2 milhões de euros, praticamente igual ao do ano anterior (8,3 milhões de euros em 2017).

Reavaliação dos Imóveis

Os resultados negativos do exercício são ainda muito influenciados pela evolução negativa da valorização dos investimentos imobiliários, especialmente os não habitacionais, terrenos e outros.

Sentem-se ainda as consequências da alteração da Lei dos Solos, verificando-se que da desvalorização da carteira derivada da reavaliação dos ativos (-4,55 milhões de euros), cerca de 97% deste total, é relativo a imóveis incluídos naquela classificação.

Perspetivas para 2019

Para o ano de 2019 perspectiva-se o prosseguimento da política que vem sendo seguida, de privilegiar o aumento das 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.

Perspetiva-se a continuação de um nível consistente de vendas, principalmente nos sectores de habitação e dos terrenos urbanizados para construção.

Por outro lado, mantém-se interesse sensível da parte de grandes investidores, na continuação do que já vem desde anos anteriores, perspetivando-se que possa vir a gerar resultados acrescidos no próximo ano, nomeadamente pelas transações expectáveis de alguns ativos de maior valor.

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 tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a respetiva duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos. O capital inicial do Fundo foi de 4.628.000 euros (quatro milhões seiscentos e vinte e oito mil euros), a que correspondem 4.628 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 euros (mil euros), sendo que 100.000 euros (cem mil euros) foram subscritas em numerário e o remanescente foi subscrito em espécie.

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

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

h
r

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.

h -
S
h
P

Atividade do Fundo em 2018

O ano de 2018 fica marcado como um ano de viragem do fundo. Por um lado extinguiram-se a quase totalidade das ações judiciais intentadas contra o Turirent mantendo-se unicamente uma. Todas as novas ações que têm sido apresentadas contra o fundo tiveram decisão favorável ainda na fase dos articulados, dada a repetição dos pedidos que já tinham sido anteriormente decididos a favor do Fundo.

Adicionalmente, após a prorrogação do prazo decidida em 2017 por mais cinco anos, o participante único realizou um aumento de capital de 1.249.770,51€ (um milhão duzentos e quarenta e nove mil setecentos e setenta euros e cinquenta e um cêntimos), em 5 de dezembro de 2018, o que permitiu ao fundo liquidar as suas dívidas a vários fornecedores, nomeadamente à sociedade gestora, e obter o capital suficiente para implementar uma estratégia de desenvolvimento dos ativos.

Esta estratégia, passa pela recuperação dos lotes 8 e 9 de Camarate objeto de empreitada que se irá desenvolver durante o primeiro semestre de 2019, para numa fase posterior, alargar aos restantes lotes.



Perspetivas para 2019

Espera-se que, em 2019, após o aumento de capital que permitiu ao Fundo iniciar um processo de recuperação e desenvolvimento dos imóveis, conjugado com o bom momento do mercado imobiliário, seja possível inverter o cenário em que o Fundo tem vivido podendo assim ser prosseguida uma política de desinvestimento a qual, permitirá ainda, gerar mais liquidez no Fundo.



h

m

l -

5.4. O Fundo CA Arrendamento Habitacional

Caracterização Do Fundo CA Arrendamento Habitacional

O Fundo CA Arrendamento Habitacional 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 CA Arrendamento Habitacional caracteriza-se por ser um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos. A constituição e funcionamento dos fundos de investimento de arrendamento habitacional obedecem a uma legislação especial, acolhida pelo Orçamento de Estado para o ano de 2009, com as especificidades constantes dos artigos 102.º e seguintes da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro e pela Portaria n.º 1553-A/2008, de 31 de dezembro. Tem como principal objetivo, face à situação económica mais grave desde o Pós Guerra, possibilitar aos mutuários de créditos à habitação alienarem as respetivas frações de habitação para o Fundo, celebrando, em simultâneo, um contrato de arrendamento, tendo ainda uma opção de compra, destinada a permitir, no futuro, a respetiva recompra da mesma fração.

O regime consagrado na legislação que criou os Fundos de Arrendamento Habitacional tem como principais características:

- Os Fundos de Arrendamento são obrigatoriamente Fundos Fechados, de subscrição pública ou particular;
- 75% do seu ativo tem que ser constituído por imóveis que se destinem a habitação própria permanente;
- O valor de cada imóvel não pode representar mais de 25% do total do ativo do Fundo;
- O Fundo pode endividar-se até 33% do total do ativo;
- No mínimo, 85% do resultado do Fundo é distribuído como rendimento;
- Isenção de IMT, IMI, Imposto de selo, mais-valias e rendimentos e taxa de supervisão da CMVM;
- Isenção dos rendimentos distribuídos aos participantes, mas não as mais-valias resultantes da alienação de Unidades de Participação;
- O inquilino tem, obrigatoriamente, opção de recompra pelo valor atualizado de aquisição (acrescido dos respetivos custos, desde que esta seja exercida nos dois primeiros anos), acrescido dos respetivos custos, desde que esta seja exercida nos dois primeiros anos, mas cessa se o arrendatário incumprir o pagamento da renda por um período superior a 3 meses;
- No caso do não exercício da opção, o arrendatário tem direito a receber o valor correspondente à diferença entre o valor da alienação futura do imóvel a terceiros e o valor atualizado da aquisição desse mesmo imóvel pelo FIAH;
- No caso do imóvel não ser vendido, a sociedade gestora terá que pagar essa diferença até ao prazo máximo de 2 anos após a cessação do contrato de arrendamento.

O Fundo

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

O Fundo orientará 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

h
r

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.

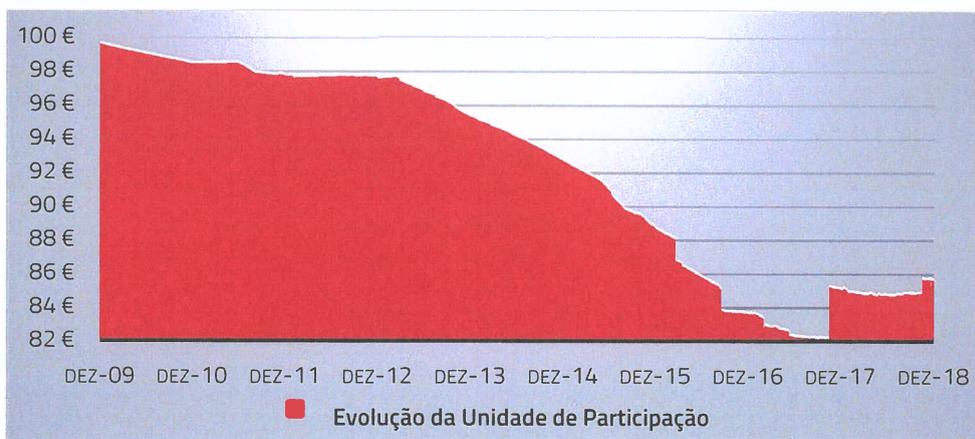
Durante o ano de 2016, e fruto da excelente dinâmica comercial entretanto implementada, o Fundo realizou a sua primeira redução de capital, concretizada no dia 14 de setembro. Foi resgatado um montante aproximado de 20 milhões de euros, correspondentes a 238.192 unidades de participação.

Durante o ano 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.

Durante o ano de 2018, o Fundo realizou a sua terceira redução de capital, concretizada no dia 21 de dezembro, num montante aproximado de 7 milhões de euros, correspondentes a 81.568 unidades de participação.

A 31 de dezembro de 2018, o capital do Fundo ascendia a 62,95 milhões de euros, correspondentes a 733.679 unidades de participação.

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





h
r
h-
S
A
D

Atividade do Fundo em 2018

Prosseguindo uma política de valorização dos ativos imobiliários, através da promoção do arrendamento e da venda, no ano de 2018 o Fundo manteve a excelente dinâmica de vendas iniciada nos anos transatos. Para este resultado contribuiu, acima de tudo, a evidente melhoria das condições de mercado.

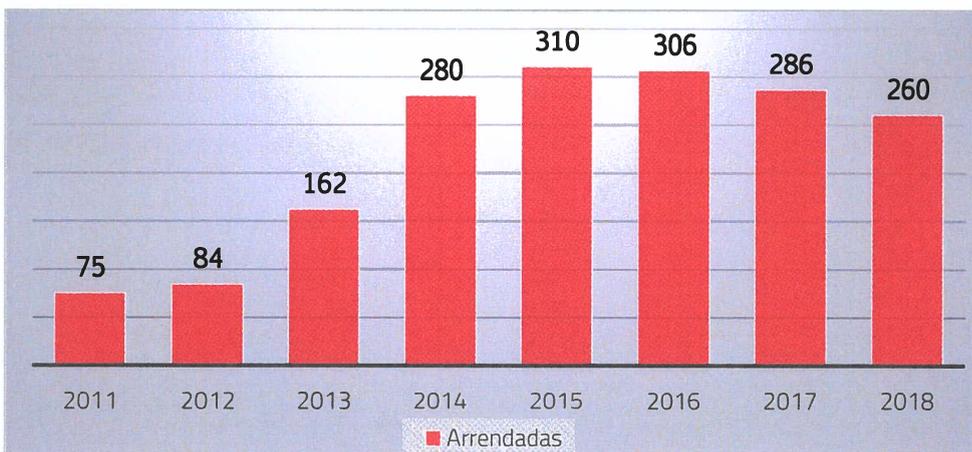
Continuou a ter clara expressão, durante este ano, a venda de frações aos arrendatários das mesmas.

Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2018:

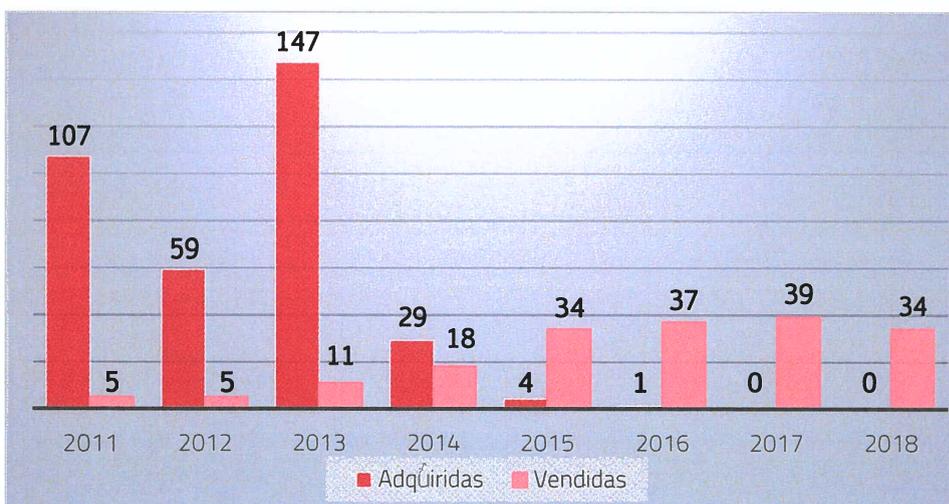
Frações vendidas durante o ano	34
Frações arrendadas durante o ano	14

Assim, é possível verificar nos gráficos abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 354 frações, das quais 286 (81%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 320 frações, das quais 260 (81%) se encontravam arrendadas.

O gráfico seguinte ilustra a evolução do total de unidades que estão arrendadas:



O gráfico seguinte ilustra a evolução das unidades adquiridas e vendidas:





h
h
h
h
h

Perspetivas para 2019

Para o ano de 2019 perspectiva-se a manutenção da dinâmica de vendas de frações, bem como uma subida dos valores de arrendamento das frações disponíveis para tal, circunstância que possibilitará um aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução de encargos fixos não recuperáveis imputáveis aos imóveis em carteira.

Será também durante o ano 2019 que ocorrerá o término do período inicial de 10 anos de vida do Fundo existindo ainda espaço para a valorização dos ativos imobiliários em carteira caso se mantenha, como é expectável durante o próximos anos, a atual dinâmica de mercado.

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 o Montepio Investimento, S.A. e como comercializador a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., o Fundo é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, 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 2018, o capital do Fundo ascendia a 168 milhões de euros (2017: 173,7 M€), correspondentes a 22.527.728 unidades de participação em ambos os exercícios, e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 7,4567 euros (2017: 7,7126 euros).

Constata-se, relativamente ao ano anterior, e apesar das vendas realizadas, um aumento do número de unidades no segmento Habitação, bem como algum aumento do peso relativo na Carteira, por via do acerto que foi efetuado na classificação de alguns imóveis.

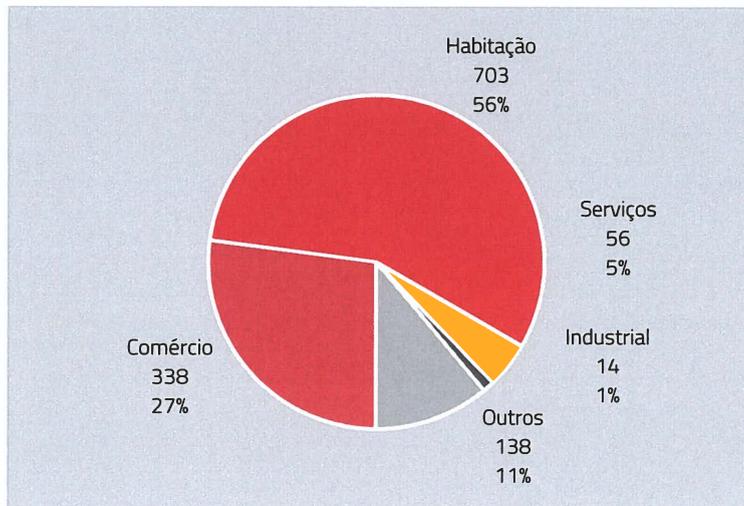
Distribuição por Segmento

Segmento	Nº	%	Valor	%
Comércio	338	27,06	29.905.942,59	26,30
Habitação	703	56,29	52.324.508,60	46,02
Serviços	56	4,48	5.401.387,50	4,75
Industrial	14	1,12	4.603.044,00	4,05
Outros	138	11,05	21.475.164,00	18,88
	1249	100	113.710.046,69 €	100

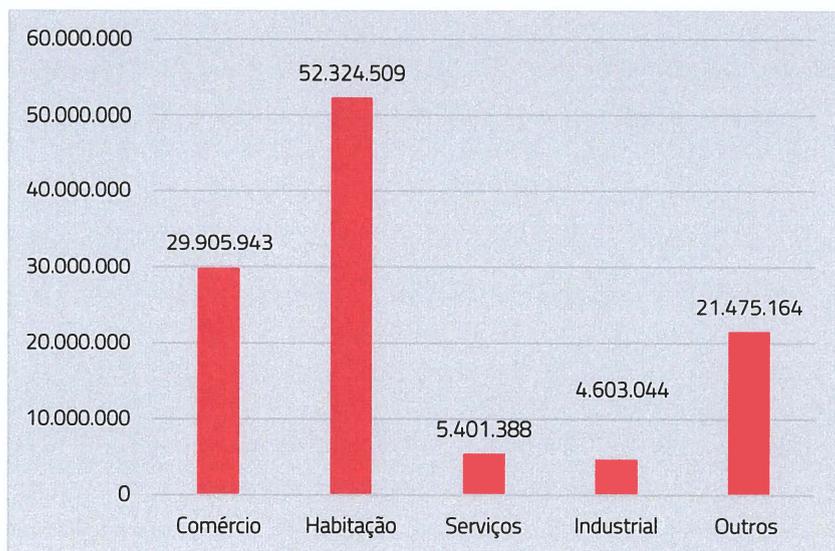


h
m
v
S
A
J

Unidades



Volume



A distribuição geográfica manteve-se constante relativamente ao ano anterior, com maior concentração nas zonas Norte – com cerca de 54% - e Sul - com 19% do número de imóveis.

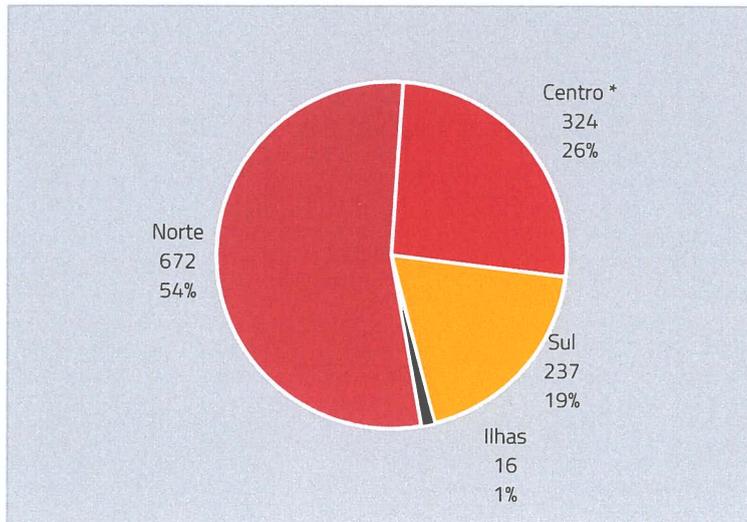
Zona	Nº	%	Valor	%
Norte	672	53,80	52.895.825,03	46,52
Centro *	324	25,94	36.344.271,66	31,96
Sul	237	18,98	23.140.050,00	20,35
Ilhas	16	1,28	1.329.900,00	1,17
	1249	100	113.710.046,69 €	100

* Inclui Lisboa



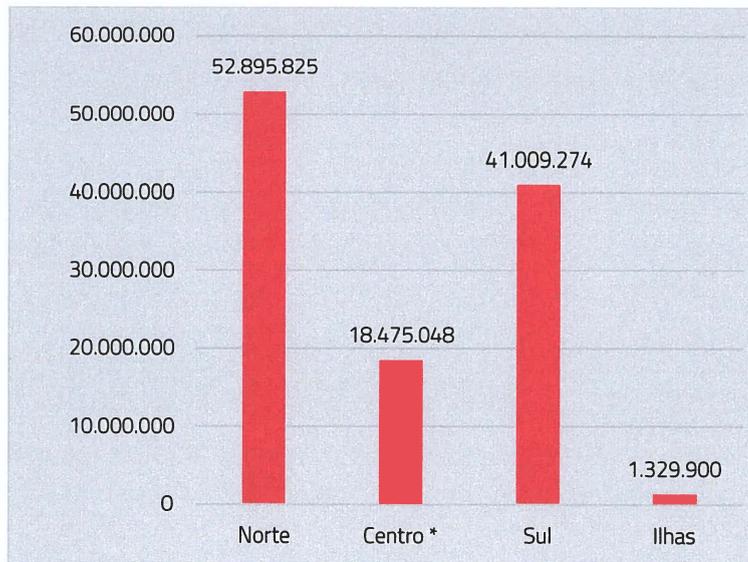
Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a signature, and other scribbles.

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume (em Euros)



* Inclui Lisboa

Atividade do Fundo em 2018

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2018.

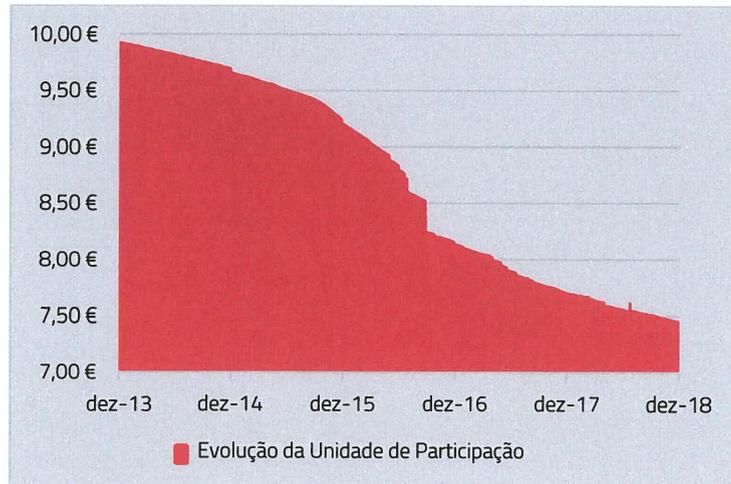
Em termos de evolução do valor da Unidade de participação, podemos observar um movimento próprio de um Fundo com estas características, isto é, um Fundo onde predominam os ativos de promoção, em contraponto a um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo.



h
v

h -

h
h
h



Durante o exercício de 2018, de acordo com os objetivos definidos, 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 de imóveis, nomeadamente no sector da habitação. Não obstante, foram feitos vários novos contratos de arrendamento, com algum equilíbrio entre os sectores residencial e não residencial, desta forma contribuindo para a rentabilização da carteira.

Em 2018 foram vendidos 134 imóveis, no valor global de 15 milhões de euros.

A esmagadora maioria dos imóveis transacionados inclui-se no segmento da habitação (88,5% em número, 61,6% em valor), seguido do comércio, a grande distância em número (5,8%), e do segmento Serviços em valor (31%).

Já quanto à distribuição geográfica, verificou-se um maior número de transações na zona Centro, que inclui a Grande Lisboa (48,4% em número e 46,8% em valor), seguido da Zona Norte (28,6% em número e 27,6% em valor).

Quanto a arrendamentos, registou-se a realização de 20 novos contratos, um número mais baixo face ao ano anterior (2017: 28 arrendamentos), representando um valor total de rendas anuais que ascende a cerca de 289 milhares de euros (2017: 222 m€), traduzindo-se numa yield bruta média de 4,53% (2017: 4,31%).

Na distribuição por segmento, nota-se um equilíbrio entre imóveis destinados comércio (37% em número e 41% em valor), e imóveis destinados a habitação (47% em número e 33% em valor).

No que se refere à distribuição geográfica, registaram-se números equivalentes nos arrendamentos feitos nas zonas Norte e Sul, com 37% do total em cada uma, e 26% na zona centro.

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo tinha arrendados 331 imóveis, representando uma yield global bruta de 4,33%. Foram ainda escriturados 6 imóveis que já se encontravam sob contrato promessa de compra e venda, totalizando 573.800 euros, cuja contraparte é a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa económica bancária, S.A.

Perspetivas para 2019

Para o ano de 2019 manter-se-á a mesma estratégia seguida em 2018, ou seja, privilegiar as vendas sobre os arrendamentos, nomeadamente no sector da habitação, circunstância 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.



h
w
S
B
Q

5.6. O Fundo Continental Retail

Caracterização Do Fundo Continental Retail

O Continental Retail é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, por um prazo inicial de dez anos. Este prazo é no entanto prorrogável, bastando para o efeito a decisão em Assembleia de Participantes por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação.

O Fundo foi constituído em 27 de dezembro de 2004 por um período de dez anos, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 16 de dezembro de 2004. No termo do seu prazo em 27 de dezembro de 2014, foi prorrogado por mais dez anos, ou seja até 27 de dezembro de 2024.

O capital inicial do Fundo foi de 7.500.000 euros, representado por 1.500.000 unidades de participação com o valor unitário de 5 euros. Em 29 de setembro de 2005, foi autorizado pela CMVM, o aumento de capital do Fundo no montante global de 20.590.456 euros que ocorreu em duas fases, terminando em 19 de dezembro de 2005, ficando o capital do Fundo com o seu valor em 28.090.456 euros representado por 5.549.244 unidades de participação.

Em 19 de outubro de 2018, realizou-se a primeira redução do capital do Fundo, nos termos da deliberação unânime do participante único do Fundo. A redução foi efetuada pela extinção de 4.496.783 unidades de participação, no valor de 4,9591 euros cada, ascendendo assim o montante da redução a 22.299.997 euros, passando o capital do Fundo a ter o valor de 5.232.229 euros, representado por 1.052.461 unidades de participação.

A administração, gestão e representação do Fundo compete à Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., sendo a função de banco depositário é assegurada pela Caixa Geral de Depósitos.

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 privilegia a aquisição e o desenvolvimento de imóveis a serem utilizados em atividades de retalho, nomeadamente centros comerciais, lojas e retail-parks localizados na União Europeia.

O Fundo caracteriza-se pela distribuição de rendimentos parcial, no mínimo 80% do resultado distribuível, a ocorrer numa base trimestral, sem prejuízo das necessidades de liquidez inerentes à sua atividade.

Atividade do Fundo em 2018

Após a transferência da gestão do Fundo para a Square Asset Management – SGFII S.A., este tem apresentado uma valorização significativa ao longo dos anos, tendo recuperado no final de 2017 para perto do seu valor inicial, seguindo esta tendência de valorização ao longo de 2018.

Resultado da estratégia seguida surge o evento mais significativo do ano de 2018: a venda do único ativo do Fundo – o Aveiro Center. Concretizada em outubro de 2018, permitiu gerar uma mais-valia de 243.000 euros face ao valor inscrito no Fundo no final de 2017.



Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a large 'L', a signature, and a date '11/11'.

continuar a aumentar como consequência da boa performance do produto e da respetiva divulgação pela rede comercial, por outro, espera-se a redução do volume dos fundos de reestruturação, dado o crescente volume de vendas de ativos.

Estrategicamente a SQUARE-SGFII procurará aumentar e diversificar a sua base de Clientes, através da colocação dos seus Fundos em Clientes institucionais, bem como na abertura de novos canais de distribuição. Esta estratégia será alicerçada numa mudança de imagem, que se pretende mais jovem e moderna, com maior ênfase na comunicação via canais digitais.

7. Organização e Estrutura Organizativa

Em 31 de dezembro de 2018 a SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. tinha, ao seu serviço, 41 colaboradores, distribuídos pelas seguintes áreas:

- Administração
- Serviços Jurídicos
- Sistemas
- Controlo Interno
- Recursos Humanos
- Administrativo-Financeiro
- Análise e Investimento
- Comercial e Marketing

8. Informação Financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de 7.776.849 euros.

A análise das contas mostra um lucro de 2.258.314,39 euros (dois milhões duzentos e cinquenta e oito mil, trezentos e catorze euros e trinta e nove cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

O montante 303.650 euros para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros; 804.664,39 euros para reservas livres e 1.150.000 euros para distribuição de dividendos.

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.



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

Lisboa, 28 de fevereiro de 2019

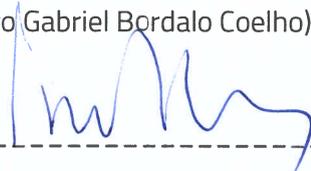
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



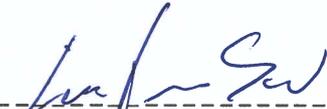
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



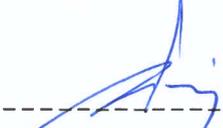
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Demonstrações Financeiras



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. |

Balanço



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Balança em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2018

	Notas	Ano			Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor Líquido 3=1-2	
Ativo					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		190		190	192
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	2.882.891		2.882.891	3.167.986
Aplicações em instituições de crédito	4	250.000		250.000	250.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		8.593		8.593	6.273
Outros ativos tangíveis	5	747.988	591.837	156.151	201.119
Ativos intangíveis	6	667.606	533.458	134.148	129.089
Outros ativos	7	4.344.876	-	4.344.876	3.720.198
Total de Ativo		8.902.144	1.125.295	7.776.849	7.474.857
Passivo					
Passivos por impostos correntes	15			610.276	128.284
Outros passivos	8			3.670.248	4.439.128
Total de Passivo				4.280.524	4.567.412
Capital Próprio					
Capital	9			375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9			863.011	1.518.257
Resultado líquido do exercício	9			2.258.314	1.014.188
Total de Capital Próprio				3.496.325	2.907.445
Total do Capital Próprio e Passivo				7.776.849	7.474.857

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2019

O Contabilista Certificado



Wanda Saraiva

(CC 26398)

A Administração



Luisa Augusta M. Bordado



Luis Fernando M. Torres Souto



Patricia de Almeida e Vasconcelos



Jorge Manuel de Carvalho Pereira

Demonstração dos Resultados



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. |

Demonstração de Resultados em base individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	10	-	-
Juros e custos similares	10	233	9.956
Margem financeira	10	(233)	(9.956)
Rendimentos de serviços e comissões	11	15.561.438	13.514.489
Encargos com serviços e comissões	11	7.279.314	6.803.084
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		169	101
Resultados de reavaliação cambial (líquido)		(1)	(3)
Outros resultados de exploração	16	(266.999)	(370.258)
Produto bancário		8.015.060	6.331.289
Custos com pessoal	12 e 13	2.654.631	2.372.049
Gastos gerais administrativos	14	2.348.936	2.295.479
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	144.156	196.986
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	(231.009)	35.799
Resultado antes de impostos		3.098.346	1.430.976
Impostos:			
Correntes	15	840.032	416.788
Resultado líquido do exercício		2.258.314	1.014.188
Resultado por ação básico		30,11	13,52
Resultado por ação diluído		30,11	13,52

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2019

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)

A Administração

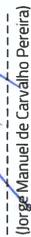

 (Mário Jorge Patrício Tomé)

 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

 (Luisa Augusta M. Bordado)

 (Luís Fernando M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Demonstração do Rendimento Integral



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA



Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

	Notas	(Valores em Euros)	
		Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		2.258.314	1.014.188
<i>Outro rendimento integral</i>			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 14	9.666	(82)
Total do rendimento integral do exercício		2.267.980	1.014.106

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2019

O Contabilista Certificado

A Administração

(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Borjado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Demonstração das Alterações no Capital Próprio



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Rede de Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA |



Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2017 e 2018

(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 2017	375.000	375.000	945.107	1.187.231	2.882.338
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(82)	-	(82)
Constituição de reservas	-	-	498.231	(498.231)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(226.800)	(226.800)
Distribuição acionista	-	-	(300.000)	(462.200)	(762.200)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.014.188	1.014.188
Saldo em 31 de dezembro de 2017	375.000	375.000	1.143.257	1.014.188	2.907.445
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	9.666	-	9.666
Constituição de reservas	-	-	35.088	(35.088)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(279.100)	(279.100)
Distribuição acionista	-	-	(700.000)	(700.000)	(1.400.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.258.314	2.258.314
Saldo em 31 de dezembro de 2018	375.000	375.000	488.011	2.258.314	3.496.325

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2019

O Contabilista Certificado

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Demonstração dos Fluxos de Caixa





Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2018	(Valores em Euros)	
	Período	
	2018	2017
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Serviços e comissões recebidas	14.473.774	12.716.823
Serviços e comissões pagas	(7.161.758)	(6.245.466)
Pagamento a Fornecedores	(2.213.711)	(1.958.552)
Pagamentos ao Pessoal	(2.927.325)	(2.549.186)
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	2.170.980	1.963.619
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(454.581)	(509.833)
Outros recebimentos / pagamentos	(537.665)	(275.802)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1.178.734	1.177.984
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Tangíveis / Intangíveis	(83.416)	(58.097)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(83.416)	(58.097)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de:		
Dividendos	(1.380.416)	(751.545)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(1.380.416)	(751.545)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	(285.098)	368.342
Efeitos das diferenças de câmbio	1	(3)
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	3.418.178	3.049.839
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	3.133.081	3.418.178

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2019

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

Jorge Manuel de Carvalho Pereira

Anexo às
Demonstrações
Financeiras



SQUARE
ASSET MANAGEMENT
Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA



A.
L.
L.
L.
L.
L.
L.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em euros)

Nota 1 - Apresentação

A SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (SQUARE-SGFII) 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 5.000,00 escudos. A SQUARE-SGFII tem por objeto único a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e qualquer outro que seja permitido por lei.

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 seis (2017: seis) fundos de investimento imobiliário com um total de €1.027.681.041 (2017: €945.044.843) de ativos sob gestão.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

As Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, por força do n.º 1 do artigo 1.º e da alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, no uso da competência que lhe é conferida pelo número 1 do artigo 115.º do acima referido Regime.

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 das 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, passaram a aplicar-se as Normas Internacionais de Contabilidade anteriormente referidas.

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



h - A.
h
A.
h

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e foram preparadas de acordo com as NIC, as quais incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretation Committee ("IFRIC"), e pelos respetivos órgãos antecessores até à data. As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGFII na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2018 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NIC requer que a SQUARE-SGFII efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de proveitos, custos, 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.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros e foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico.

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-SGFII 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-SGFII 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-SGFII 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.

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.



B.

h

S

A

m

P

A SQUARE-SGFII 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 04 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 nº1-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.



h

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-SGFII 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.

Impostos sobre os lucros

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

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.

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.

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.



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 16).

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-SGFII 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.

2.3 Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras

As NIC (ã semelhança das NCA anteriormente adotadas) estabelecem uma série de tratamentos contabilísticos e requerem que o Conselho de Administração efetue julgamentos e faça estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pela Sociedade são discutidas 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 contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGFII é apresentada na Nota 2.2 às demonstrações financeiras.

Considerando que em muitas situações existem alternativas ao tratamento contabilístico 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.

R
h
S
M
Q



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.

Impostos sobre os lucros

A SQUARE-SGFII 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 2018 e 2017 é analisada como segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	1.814.733	1.849.212
Credit Suisse	498.726	499.171
Banco Santander, S.A.	357.296	1.751
Montepio Geral	169.745	695.440
Banco Português de Investimento	31.841	69.195
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	10.550	53.217
Total	2.882.891	3.167.986

Nota 4 – Aplicações Em Instituições De Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2018 e 2017 é analisada como segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250.000	250.000
Total	250.000	250.000



Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2018 e 2017, analisa-se como se segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	92.852	92.852
Mobiliário e material	262.175	262.175
Máquinas e ferramentas	11.646	26.151
Equipamento informático	226.736	206.804
Instalações interiores	152.675	152.675
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos em locação financeira	-	5.828
	747.988	748.389
Depreciação acumulada	(591.837)	(547.270)
Saldo Líquido	156.151	201.119

Durante o exercício de 2018, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento informático	Instalações interiores	Equipamento de segurança	Outros ativos locação financeira	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	92.852	262.175	26.151	206.804	152.675	1.904	5.828	748.389
Adições	-	-	-	22.089	-	-	-	22.089
Abates/Vendas	-	-	(14.506)	(2.156)	-	-	(5.828)	(22.490)
Saldo final	92.852	262.175	11.645	226.737	152.675	1.904	-	747.988
Amortizações								
Saldo inicial	30.176	161.483	24.544	189.156	134.859	1.904	5.148	547.270
Amortizações exercício	9.285	34.131	520	16.218	6.422	-	680	67.256
Abates/Vendas	-	-	(14.506)	(2.156)	-	-	(5.828)	(22.490)
Outras	-	(75)	-	-	(124)	-	-	(199)
Saldo final	39.461	195.539	10.558	203.218	141.157	1.904	-	591.837
Saldo Líquido	53.391	66.636	1.087	23.519	11.518	-	-	156.151

Durante o exercício de 2017, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento informático	Instalações interiores	Equipamento de segurança	Outros ativos locação financeira	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	92.852	262.175	26.151	202.469	144.887	1.904	5.828	736.266
Adições	-	-	-	6.181	7.788	-	-	13.969
Abates/Vendas	-	-	-	(1.846)	-	-	-	(1.846)
Saldo final	92.852	262.175	26.151	206.804	152.675	1.904	5.828	748.389
Amortizações								
Saldo inicial	20.891	123.808	23.213	163.499	118.077	1.904	3.982	455.374
Amortizações Exercício	9.285	37.675	1.331	27.503	16.782	-	1.166	93.742
Abates/Vendas	-	-	-	(1.846)	-	-	-	(1.846)
Saldo final	30.176	161.483	24.544	189.156	134.859	1.904	5.148	547.270
Saldo Líquido	62.676	100.692	1.607	17.648	17.816	-	680	201.119



Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	655.836	539.338
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	11.580	46.118
	667.606	585.646
Depreciação acumulada	(533.458)	(456.557)
Saldo Líquido	134.148	129.089

Durante o exercício de 2018, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	539.338	190	46.118	585.646
Adições	2.275	-	79.685	81.960
Transferências	114.223	-	(114.223)	-
Saldo final	655.836	190	11.580	667.606
Amortizações				
Saldo inicial	456.367	190	-	456.557
Amortizações do exercício	76.901	-	-	76.901
Saldo final	533.268	190	-	533.458
Saldo Líquido	122.568	-	11.580	134.148

Durante o exercício de 2017, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	534.295	190	11.580	546.065
Adições	-	-	39.581	39.581
Transferências	5.043	-	(5.043)	-
Saldo final	539.338	190	46.118	585.646
Amortizações				
Saldo inicial	353.124	190	-	353.314
Amortizações do exercício	103.243	-	-	103.243
Saldo final	456.367	190	-	456.557
Saldo Líquido	82.971	-	46.118	129.089



Nota 7 – Outros Ativos

h - h

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é analisada como segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Crédito e juros vencidos de devedores	-	231.009
Devedores diversos	4.206.328	1.379.096
Rendimentos a receber	1.083	2.244.485
Pensões de reforma	12.341	2.994
Despesas com encargo diferido	125.124	93.623
	4.344.876	3.951.207
Imparidade de outros ativos	-	(231.009)
Saldo Líquido	4.344.876	3.720.198

Handwritten signature and initials in blue ink.

Em 2018, a rubrica de “Devedores diversos” inclui o montante de €3.573.057 relativo a comissões de gestão a receber dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII. No ano homólogo, estes montantes estavam registados na rubrica de “Rendimentos a receber” num total de €2.244.468. O crescimento verificado nestas comissões a receber deve-se essencialmente ao aumento do volume e à performance do Fundo CA Património Crescente.

Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2018 e 2017, é analisada como segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Comissões a pagar	426.900	2.159.388
Remunerações a pagar	447.760	374.788
Credores diversos	2.773.885	1.539.151
Outros custos a pagar	21.703	365.801
Total	3.670.248	4.439.128

No exercício de 2017, 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-SGFII - a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo e a Caixa Económica do Montepio Geral. Em 2018, parte destas despesas, no montante de €1.845.426, estão refletidas na rubrica de “Credores diversos”. Assim, no presente exercício, as despesas com as entidades comercializadores totalizam um montante de €2.272.327 (2017: €2.159.388).



h

L

h
h
h
h
h
h

Nota 9 – Capital, Outras Reservas E Resultados Transitados

Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da SQUARE-SGFII 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:

	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%

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 2018 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).

Outras Reservas e Resultados Transitados

O movimento da situação líquida durante os exercícios de 2017 e 2018 foi o que abaixo se descreve:

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de janeiro de 2017	375.000	945.107	1.320.107
Distribuição dos resultados	-	(300.000)	(300.000)
Constituição de reservas	-	498.232	498.232
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(82)	(82)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	375.000	1.143.257	1.518.257
Distribuição dos resultados	-	(700.000)	(700.000)
Constituição de reservas	-	35.088	35.088
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	9.666	9.666
Saldos em 31 de dezembro de 2018	375.000	488.011	863.011



Nota 10 – Margem Financeira

h - d

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2018	31.12.2017
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	-	-
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	25	138
Outros juros e encargos similares	208	9.818
	233	9.956
Saldo Líquido	(233)	(9.956)

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and some scribbles.

Nota 11 – Resultados De Serviços E Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2018	31.12.2017
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	15.561.438	13.514.489
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	7.274.695	6.798.775
Por serviços bancários	4.619	4.309
	7.279.314	6.803.084
Saldo Líquido	8.282.124	6.711.405

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2018, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de €8.148.780 (2017: €5.638.213); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de €3.144.009 (2017: €3.325.585); (iii) Turirent FII, no valor de €36.543 (2017: €35.864); (iv) Fundo CA- Arrendamento Habitacional no valor de €701.484 (2017: €811.440); (v) Fundo Carteira Imobiliária no valor de €3.419.918 (2017: €3.573.988) e (vi) Fundo Continental Retail no valor de €110.704 (2017: €129.400).

Nota 12 – Custos Com Pessoal

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

	31.12.2018	31.12.2017
Remunerações dos órgãos sociais	589.813	532.576
Remunerações dos empregados	1.371.760	1.292.351
Encargos sociais obrigatórios	568.146	522.535
Custos com pensões de reforma	104.379	12.584
Outros custos	20.533	12.003
Total	2.654.631	2.372.049



A.

h

A SQUARE-SGFII teve no seu quadro de pessoal durante o exercício um efetivo médio de 41 colaboradores (2017: 41) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	2018	2017
Quadros superiores	19	16
Quadros médios	22	25
	41	41

2
A
h
h

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-SGFII 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).

Para a gestão independente e profissional dessa responsabilidade, a SQUARE-SGFII 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.

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

A SQUARE-SGFII 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:

	2018	2017
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	1.139.534	961.944
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	1.127.193	958.950
Excesso/(deficit) de cobertura das responsabilidades	12.341	2.994

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



€1.070.833 (95% de €1.127.193 = €1.070.833) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2018, o fundo de pensões da SQUARE-SGFII, englobava 10 participantes (2017: 11 participantes), sendo que estes participantes são na totalidade pessoal no ativo não existindo reformados ou pensionistas.

O valor do fundo de pensões é representado por unidades de participação do Fundo de Pensões Aberto SGF Empresas Equilibrado, os quais à data de 31 de dezembro de 2018, tinha um Valor Líquido Global de €1.139.534 (2017: €961.944)

Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2018 e 2017 foram:

Pressupostos atuariais	2018	2017
Tábua de Mortalidade:		
Homens	TV 88/90	TV 88/90
Mulheres	TV 88/90	TV 88/90
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	1,20%	1,20%
Taxa de rendimento do fundo	4,50%	4,50%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,20%
Taxa técnica do juro	4,50%	4,50%

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 2018 e 2017:

	Ano 2018			Ano 2017		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(1.058.397)	(68.796)	(1.127.193)	(896.618)	(62.332)	(958.950)
Valores do Fundo	1.069.985	69.549	1.139.534	902.408	59.536	961.944
Ativos líquidos em balanço	11.588	753	12.341	5.790	(2.796)	2.994
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	61.941	15.520	77.461	71.018	16.110	87.128

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

	Ano 2018			Ano 2017		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 1 de janeiro	900.422	58.527	958.950	907.588	58.993	966.581
Custo do serviço corrente	(1.810)	(118)	(1.928)	(1.423)	(93)	(1.516)
Custo dos juros	138.812	9.023	147.835	39.985	2.599	42.584
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	39.615	2.575	42.190	(17.693)	(1.150)	(18.843)
Pensões pagas	(29.561)	(1.921)	(31.482)	(28.034)	(1.822)	(29.856)
Responsabilidades em 31 de dezembro	1.058.397	68.796	1.127.193	900.422	58.527	958.950

Em 2018 o fundo pagou pensões de viuvez e orfandade no montante total de €31.482 (2017: €29.856).

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin of the page.



Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2018 e 2017:

	Ano 2018			Ano 2017		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 1 de janeiro	903.234	58.710	961.944	908.546	59.055	967.601
Contribuições efetuadas	232.066	15.084	247.150	10.599	689	11.288
Rendimento esperado do fundo	(45.202)	(2.938)	(48.140)	40.492	2.632	43.124
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	(9.448)	(614)	(10.062)	28.369	1.844	30.213
Pensões pagas	29.561	1.921	31.482	28.034	1.822	29.856
	1.110.211	72.163	1.139.534	903.234	58.710	961.944

Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2018			Ano 2017		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 1 de janeiro	289.686	18.828	308.514	289.609	18.824	308.433
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	(9.077)	(590)	(9.667)	77	4	81
Responsabilidades em 31 de dezembro	280.609	18.238	298.847	289.686	18.828	308.514

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2018 e 2017:

	Ano 2018			Ano 2017		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	(1.810)	(118)	(1.928)	(1.423)	(93)	(1.516)
Custo dos juros	39.615	2.574	42.189	39.985	2.599	42.584
Rendimento esperado do fundo	(45.202)	(2.938)	(48.140)	40.492	2.632	43.124
Custos do exercício	83.007	5.394	88.401	(1.931)	(125)	(2.056)

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 2018 ascende a €15.977 (2017: €14.640).



R.

L h

S

A

M

P

Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

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

	31.12.2018	31.12.2017
Consultores e auditores externos	685.946	792.682
Avenças e honorários	339.429	358.319
Rendas e alugueres	312.412	305.894
Deslocações e representação	213.652	204.095
Publicidade e edição de publicações	190.903	119.720
Serviços de informática	161.928	68.022
Comunicações e expedição	79.390	87.036
Água, energia e combustíveis	76.391	68.648
Banco de dados	56.275	51.050
Mão-de-obra eventual	39.657	6.494
Avaliadores externos	23.812	28.434
Material de consumo corrente	23.619	25.189
Serviços de limpeza	21.100	20.355
Seguros	16.903	15.322
Conservação e reparação	15.841	18.610
Formação de Pessoal	11.363	12.445
Outros gastos gerais administrativos	80.315	113.164
Total	2.348.936	2.295.479

Os honorários do exercício de 2018 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €14.760 (2017: €14.760).

Nota 15 - Impostos

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

O cálculo do imposto corrente dos exercícios de 2018 e 2017 foi apurado pela SQUARE-SGFII com base numa taxa nominal de IRC e derramas municipal e estadual. As taxas encontram-se definidas nas Leis 64-B/2011 de 30 de dezembro e 64-A/2008 de 31 de dezembro, respetivamente.

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 2014 a 2017 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão. No entanto, é convicção da SQUARE-SGFII que não ocorrerá liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.



h.

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2018 e 2017 explica-se como se segue:

h-

	31.12.2018	31.12.2017
Imposto corrente	840.032	416.788
Total	840.032	416.788

h

h

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2018 e 2017, analisa-se como segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Lucro bruto contabilístico	3.098.347	1.430.976
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	(30.821)	2.466
Base tributável	3.067.526	1.433.442
Coleta	644.180	301.023
Derrama	46.013	21.502
Derrama estadual	47.026	-
Tributações autónomas	102.813	94.263
Subtotal	840.032	416.788
Retenções na fonte	-	-
Pagamentos por conta efetuados	(229.756)	(288.504)
IRC a pagar / (recuperar)	610.276	128.284

h

h

Nota 16 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2018	31.12.2017
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	75.098	62.088
	75.098	62.088
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	339.945	429.596
Outros impostos	2.152	2.750
	342.097	432.346
Saldo Líquido	(266.999)	(370.258)

A rubrica de Outros encargos e gastos operacionais inclui as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €159.292 (2017: €143.850), quotizações obrigatórias para a associação do setor que em 2018 ascendem a €8.575 (2017: €7.900), bem como o montante de €14.637 (2017: €15.335) relativo à majoração da taxa da CMVM dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII. Inclui ainda, no âmbito das Pensões de reforma e benefícios de saúde (ver nota 13), o reconhecimento de custos com serviços passados no montante de €147.835.



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. 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 compliance, operacional, de sistemas de Informação, de contraparte, de mercado, de crédito e de liquidez.

A Sociedade Gestora apresenta anualmente ao Banco de Portugal e CMVM um relatório sobre o Sistema de Controlo Interno onde é evidenciado o cumprimento da legislação e dos regulamentos em vigor, as deficiências detetadas, as medidas adotadas para as corrigir bem como os respetivos prazos de implementação. Também nesse relatório são evidenciadas eventuais situações qualificadoras de branqueamento de capitais, assim como são descritas as eventuais reclamações recebidas por parte dos titulares das unidades de participação dos fundos sob sua gestão.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2019

O Contabilista Certificado

A Administração

Vanda Saraiva
(CC 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Certificação Legal das Contas



SQUARE

ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 7.776.849 euros e um total de capital próprio de 3.496.325 euros, incluindo um resultado líquido de 2.258.314 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 Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de dezembro de 2018 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.

Responsabilidades do órgão de gestão 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 distorção material devida a fraude ou erro;



- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados às 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos 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 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 identificado 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

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Lisboa, 26 de março de 2019

Martins Pereira, João Careca & Associados, SROC, Lda.
representada por João António de Carvalho Careca

Relatório e Parecer do Fiscal Único



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exmos. Senhores Acionistas,

Em cumprimento da lei e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso parecer sobre o relatório de gestão, demonstrações financeiras e proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2018.

Relatório

No desempenho das funções que nos são atribuídas pelo artº 420º do Código das Sociedades Comerciais, acompanhámos regularmente a atividade da Sociedade, através da análise das suas contas e dos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos que lhe estão subjacentes e, ainda, através dos contactos estabelecidos com o Conselho de Administração e os Serviços, que nos facultaram sempre todos os elementos e esclarecimentos solicitados, o que nos apraz registar e agradecer.

Em resultado do trabalho efetuado, é nossa convicção que o relatório do Conselho de Administração, as demonstrações financeiras, e o respetivo anexo são suficientemente esclarecedores da situação da Sociedade e satisfazem as disposições legais e estatutárias.

Parecer

Considerando as análises e os trabalhos efetuados, e tendo em atenção o teor da Certificação Legal das Contas, que emitimos, somos de parecer que a Assembleia Geral da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**:

- a) aprove o relatório do Conselho de Administração e as contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2018;
- b) aprove a proposta de aplicação de resultados constante do relatório do Conselho de Administração.

Lisboa, 26 de março de 2019

Martins Pereira, João Careca & Associados, SROC, Lda.
representada por João António de Carvalho Careca