



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Relatório de Atividades e Contas

Exercício de

2016

Índice

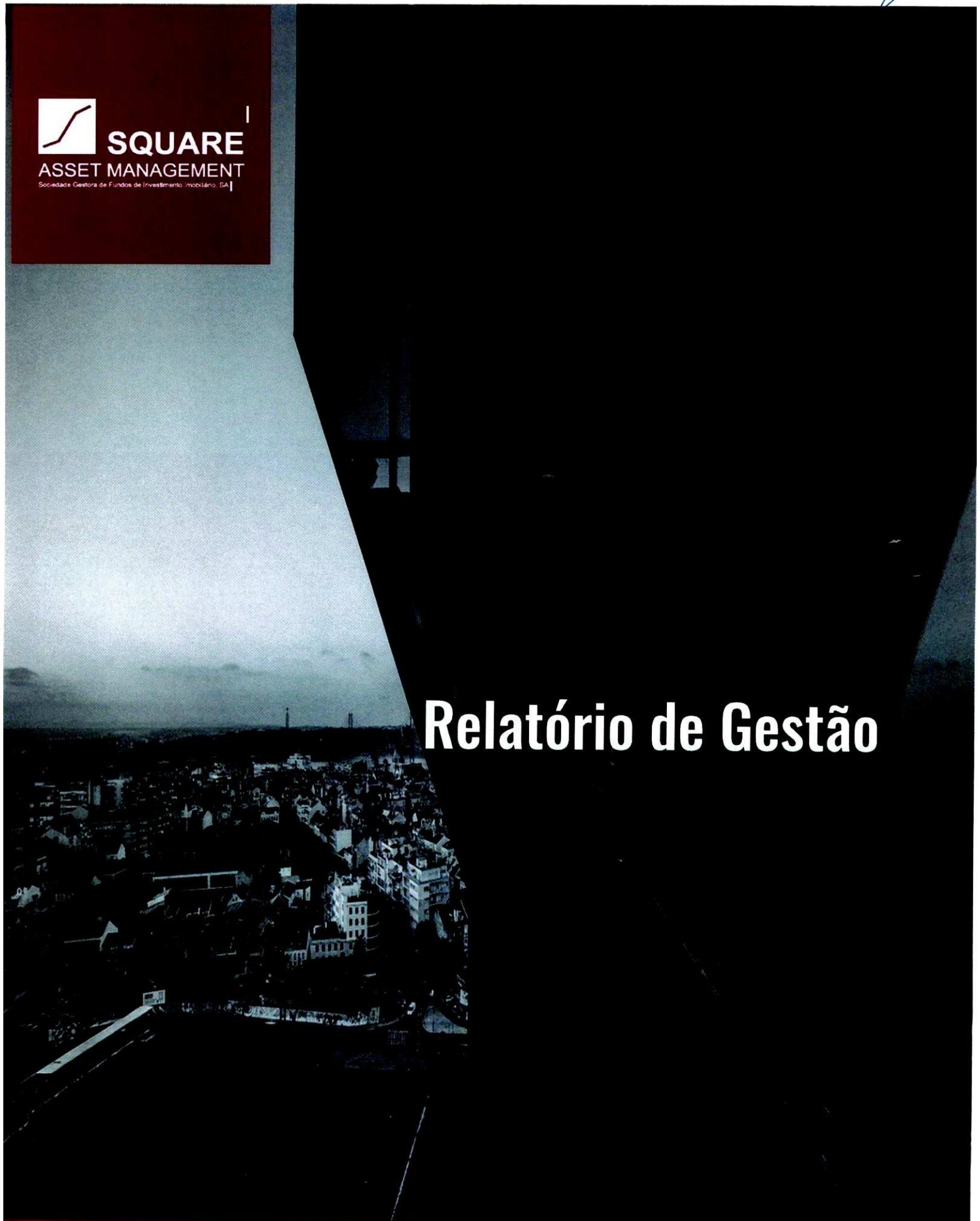
Relatório de Gestão	3
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	4
2. Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2016	5
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	10
4. Atividade Desenvolvida em 2016	11
5. Os Fundos sob Gestão	12
5.1 O Fundo CA Património Crescente	12
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	12
Atividade do Fundo em 2016	13
Perspetivas para 2017	16
Considerações finais	16
5.2 O Fundo CA Imobiliário	16
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	16
Atividade do Fundo em 2016	17
Perspetivas para 2017	21
5.3 O Fundo Turirent	21
Caracterização do Fundo TURIRENT	21
Atividade do Fundo em 2016	22
Perspetivas para 2017	24
5.4 O Fundo CA Arrendamento Habitacional	24
Caracterização do Fundo CA Arrendamento Habitacional	24
Atividade do Fundo em 2016	26
Perspetivas para 2017	27
5.5 O Fundo Carteira Imobiliária	27
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	27
Atividade do Fundo em 2016	29
Perspetivas para 2017	30
5.6 O Fundo Continental Retail	30
Caracterização do Fundo Continental Retail	30
Atividade do Fundo em 2016	31
Perspetivas para 2017	32
6. Perspetivas da Square para 2017	32
7. Organização e Estrutura Organizativa	32
8. Informação Financeira	33
Demonstrações Financeiras	34
Balanço	35
Demonstração dos Resultados	37
Demonstração do Rendimento Integral	39
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	41
Demonstração dos Fluxos de Caixa	43
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2016	45
Certificação Legal das Contas	65
Relatório e Parecer do Fiscal Único	68

Handwritten signature and initials in blue ink.



SQUARE
ASSET MANAGEMENT
Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Relatório de Gestão



RELATÓRIO DE GESTÃO

[Handwritten signature]

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 2016.

1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

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 Frutuoso de Melo	1	0,0013%
António Gaio	1	0,0013%
Guilherme Frutuoso de Melo	1	0,0013%
Total	75.000	100,0000%
Valor Nominal das Ações	€5	
Capital Subscrito	€375.000	

Órgãos Sociais

Assembleia Geral	
Presidente da Mesa	António Frutuoso de Melo
Secretário da Mesa	Guilherme Frutuoso de Melo
Secretário	António Gaio
Secretário Suplente	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
Fiscal Único Efetivo	João Careca em representação de Martins Pereira, João Careca & Associados, Sroc, Lda

h-
h
g

2. Enquadramento do mercado imobiliário em 2016

A economia portuguesa manteve em 2016 o seu cenário de recuperação, continuando o mercado externo e o turismo a darem um contributo decisivo para este crescimento enquanto a componente interna, evoluiu de forma menos acentuada. O investimento foi a componente mais débil do crescimento económico do país, continuando a existir fragilidade do sector financeiro, com consequente impacto nas condições de financiamento e do investimento privado. A taxa de desemprego continua na sua trajetória descendente pelo terceiro ano consecutivo perspetivando-se agora uma taxa abaixo dos 10%, tendo também contribuído para esta evolução a aprovação de nova legislação laboral que flexibiliza o mercado de trabalho. O défice público previsto para 2016 ficará abaixo de 3%, conseguido por um aumento da receita, por via da subida dos impostos indiretos, pelo perdão fiscal lançado no final do ano e por algumas cativações de despesa pública.

Segundo as projeções do Banco de Portugal:

- O crescimento do Produto Interno Bruto em 2016 foi de 1,2% (dados mais recentes divulgados pelo INE apontam para uma taxa de crescimento ligeiramente acima), abaixo do previsto inicialmente, prevendo-se uma aceleração para 1,4% em 2017 e 1,5% em 2018, aproximando-se da média europeia.
- O crescimento do consumo privado situou-se em 2016 nos 2,1%, apresentando uma tendência decrescente, e as exportações em 3,7%, prevendo-se que subam para 4,8% em 2017.
- O mercado de trabalho apresentou em 2016 sinais de melhoria com a diminuição da taxa de desemprego, ao redor dos 11%, prevendo-se que se mantenha a tendência decrescente em 2017 com 10,1%.
- A taxa de inflação manteve-se reduzida, embora positiva na ordem dos 0,8% em 2016, existindo no entanto a expectativa de que venha a subir nos próximos anos (1,4% em 2017 e 1,5 em 2018).

O país continua sob vigilância das instituições europeias e da DBRS, única agência financeira acreditada pelo BCE que mantém Portugal acima do nível de "lixo", prevê que o cenário macro económico de 2017 se mantenha com um crescimento económico moderado, aliado a uma contenção financeira por parte do estado.

Este ano será um ano de alguma expectativa mundial pois, após três resultados políticos inesperados, existirão eleições determinantes na Alemanha, Holanda, França e Itália, que irão testar a verdadeira união e o projeto político e económico da União Europeia, bem como a evolução das negociações e as consequências do processo de Brexit que constituem um grande desafio em 2017 e risco acrescido de maior protecionismo, perturbações políticas e de contágio no espaço económico europeu.

O mercado imobiliário em Portugal mostrou-se novamente ativo em 2016, destacando-se o impacto muito positivo do turismo no mercado residencial e no mercado hoteleiro, tanto a nível do volume de vendas como de evolução de preços e de novos projetos, nomeadamente de reabilitação nos centros históricos de Lisboa e Porto. A manutenção de taxas de juro historicamente muito baixas, aliada à política de expansão monetária na Zona Euro, são fatores que também têm contribuído para a aplicação das poupanças no investimento imobiliário.

Mercado de Escritórios

O volume transacionado em 2016, que contou com 201 operações equivalente a um volume total de absorção de 146.700m², ficou em linha com o ano anterior. O dinamismo da procura foi constante ao longo do ano, mas a escassez de oferta de qualidade e dimensão limitou a concretização de negócios com a consequente subida da renda prime. A Nova Zona de Escritórios foi a zona mais ativa do ano devido à disponibilidade de grandes áreas, sendo principalmente as empresas de call-centre e serviços de back-office quem mais contribuiu para tal. Este aumento da procura deveu-se essencialmente a operações de expansão de atividade empresarial e à entrada de novas empresas em Lisboa, refletindo o momento de recuperação vivido pela generalidade das empresas. A área média por operação voltou assim a aumentar.

Face a este dinamismo, em 2016 começou a surgir a conclusão de novos edifícios de escritórios, esperando-se que até 2018 a oferta aumente acompanhando o aumento da confiança dos promotores e a evolução positiva do mercado dos escritórios. Em Lisboa, a Zona Histórica e Ribeirinha estão a ganhar notoriedade perante o tecido empresarial da capital, estando em curso diversos projetos de escritórios.

Desde 2013 que a taxa de disponibilidade tem vindo a decrescer, dado o dinamismo deste segmento e da baixa promoção de edifícios novos de qualidade, levando à ocupação de escritórios que já se encontravam disponíveis há bastante tempo e que, apesar de não terem localizações prime, respondem aos requisitos da procura. O Parque das Nações foi onde a disponibilidade mais decresceu, com consequente aumento das rendas praticadas.

A consolidação do crescimento do segmento dos escritórios continuou, tal como no ano anterior, a trazer uma redução gradual dos incentivos ao arrendamento e um aumento das rendas.

O segmento dos escritórios na cidade do Porto também tem revelado algum dinamismo na procura pelas mesmas razões que em Lisboa, existindo alguns edifícios em pipeline para responder aos requisitos exigidos como é exemplo o projeto Urbo Business Centre, mantendo-se pouco acentuado o aumento das rendas na cidade (vantagem competitiva em relação à capital).

Em 2017 este segmento deverá manter o mesmo dinamismo de 2016, incentivado pela forte procura por parte de empresas internacionais de áreas de grande dimensão, que escolhem Lisboa e Porto para instalarem os seus centros de serviços partilhados. O nosso país tem-se revelado competitivo em acolher este tipo de instalações face a outras cidades europeias, não só em termos financeiros mas também em termos de qualidade de vida. Contudo a escassez de oferta pode abrandar a procura internacional, sendo o momento oportuno para a promoção de novos edifícios de escritórios ou para a reabilitação de imóveis antigos, como tem acontecido na zona ribeirinha de Lisboa.

Mercado de Retalho

O sector de retalho verificou um crescimento significativo ao longo de 2016, tanto no que respeita aos centros comerciais como ao comércio de rua. O aumento no volume de vendas do sector, impulsionado pelo incremento do turismo e também do crescimento do consumo privado, contribuiu para o acréscimo da procura por parte dos retalhistas. O sector mais forte

deste segmento continuou a ser o da restauração, seguido do sector da moda que, no entanto, sofreu uma quebra face a 2015.

Nos centros comerciais o impacto sentiu-se principalmente ao nível dos ativos prime cujas rendas subiram, mas também em alguns ativos secundários que têm feito um esforço de remodelação e reposicionamento de conceito (remodelação do centro comercial Fonte Nova, dos food-courts das Amoreiras e Mar Shopping Matosinhos). Também depois de alguns anos sem conclusão de novos centros comerciais, em 2016 foram concluídos o Nova Arcada em Braga e três retail-parks, estando previstos para 2017 e 2018 dois novos centros comerciais e a expansão do Norte Shopping.

O comércio de rua tem beneficiado muito com o forte aumento do turismo, a melhoria geral das condições económicas e da mudança de hábitos dos consumidores portugueses, mas também pela alteração da lei do arrendamento. Em Lisboa, as zonas históricas como o Chiado e a Baixa foram as que mais se destacaram, onde a disponibilidade de espaço é já baixa e as rendas prime subiram, além de alguns bairros residenciais cada vez com maior dinamismo comercial, como são exemplo Campo de Ourique e Alvalade. A zona da Avenida da Liberdade tem alguma disponibilidade pela reabilitação de diversos edifícios, e manteve uma procura elevada. O Cais do Sodré teve grande procura por parte do segmento da restauração, impulsionada pelo Mercado da Ribeira e de diversos projectos residenciais e de escritórios. O comércio de rua no Porto demonstrou também grande dinamismo em virtude do aumento do turismo, com aumentos de renda na zona de Santa Catarina (zona prime) tendo emergido novas zonas de comércio de rua nos Clérigos, Aliados e Flores/Mourinho da Silveira.

O ano de 2017 traz boas perspetivas para o retalho, com impacto direto do turismo e do investimento imobiliário. Portugal está definitivamente nos planos de expansão das marcas internacionais, além das novas marcas nacionais, que impulsionam a procura e novos projetos de ampliação dos centros comerciais. No Porto, a renovação do comércio de rua é expectável que continue e traga um alargamento das ruas comerciais para além de Santa Catarina e Clérigos, ganhando a sua envolvente uma nova vida.

Mercado industrial/logístico

O nível de confiança no sector transformador nacional em 2016 manteve a melhoria que se vem sentido ao longo dos últimos anos, mas a procura do mercado imobiliário continuou a refletir uma atividade pouco dinâmica. Os maiores negócios do ano foram a ocupação de um armazém em Loures (zona com rendas mais elevadas, juntamente com eixo Sintra-Cascais) e a ocupação do Edifício Palmela por parte de um operador logístico.

Mercado hoteleiro

O ano de 2016 foi muito positivo para o turismo, com a distinção de vários prémios e com a nossa reafirmação enquanto organizadores de grandes eventos, onde se destacou o *Web Summit*.

Do lado da procura, verificou-se o crescimento generalizado do número de dormidas no país, em todas as regiões turísticas, provenientes de diferentes mercados, tendo-se verificado não só um aumento do número de turistas mas

também um maior poder de compra dos mesmos, fator com impacto direto nos resultados económicos do país. Lisboa continuou a estar na moda sendo a capital europeia que apresentou o maior crescimento nas dormidas. Esta tendência de uma maior procura de Portugal enquanto destino turístico não é alheia a instabilidade vivida nos destinos turísticos concorrentes do sul do Mediterrâneo e da Ásia menor.

Do lado da oferta salienta-se a crescente qualificação e diversificação dos ativos hoteleiros. Para além da dinâmica registada ao nível da abertura de unidades de alojamento turístico tradicional, verificou-se a remodelação de unidades já em operação, de forma a se adaptarem às novas tendências e exigências do mercado. Foi também o ano da afirmação do Alojamento Local como alternativa à hotelaria tradicional, à semelhança do que se passa nos restantes países europeus, e do aumento do interesse no nosso país por parte de investidores internacionais para o desenvolvimento de tipologias diferenciadas de alojamento, como sejam também as unidades especialmente dirigidas a estudantes. Esta euforia em torno do mercado turístico nacional teve o impacto esperado ao nível do valor dos ativos, com os proprietários a exigirem yields elevadas em linha com países como Espanha, França ou Reino Unido, onde o custo de vida é maior, inviabilizando assim alguns negócios.

As perspetivas para 2017 são positivas, com a consolidação da procura e o reforço da oferta hoteleira, cada vez com maior diversidade e qualificação. O desafio passará pela estratégia de fidelização dos turistas de modo a não nos ressentirmos quando os destinos com instabilidade política voltarem a estar 'no mapa'.

Mercado residencial

Em 2016 o mercado residencial manteve-se dinâmico com a recuperação que se iniciou 2013, quando foram reintroduzidos os incentivos ao investimento e a concessão de crédito à habitação que provocaram um efeito positivo na procura internacional e doméstica, beneficiando todas as zonas de Lisboa. A procura internacional dirigiu-se especialmente para a Avenida da Liberdade, Chiado e Príncipe Real que são já zonas consolidadas no segmento alto/luxo, tendo sido também muito procurado neste segmento o eixo Estoril-Cascais. A procura pela cidade do Porto também foi elevada, muito focada na zona histórica.

A oferta tem acompanhado o dinamismo deste segmento, tendo surgido novos projetos resultantes principalmente da reabilitação, respondendo à crescente procura com conceitos diferenciadores ao nível das estruturas, serviços e amenities. No entanto, apesar de no mercado da compra e venda a oferta ter vindo a acompanhar a procura, no mercado de arrendamento de longa duração assistimos a alguma escassez de produto, pressionando as rendas em alta, tendência que poderá manter-se pela dinâmica de retrocesso do NRAU em muitos aspetos essenciais do seu alicerce.

Dada a forte procura de Portugal por mercados estrangeiros, prevê-se que 2017 será um ano com um aumento do volume de transações. A Avenida da Liberdade, Chiado e Príncipe Real, manter-se-ão com procura crescente, principalmente internacional, e a zona da Baixa até à Graça com investimento focado em produtos para rendimento, maioritariamente através do arrendamento turístico. Zonas como as Avenidas Novas, Campo de Ourique, Lapa/Estrela e eixo ribeirinho de Alcântara continuarão a ser mais procuradas pelo cliente doméstico. O Porto mantém-se com uma procura forte por parte

h
h
h

de estrangeiros, com grande vantagem competitiva em relação a muitas cidades europeias e valores de venda bastante inferiores.

Mercado do investimento

2016 foi um ano de excelência para a atividade imobiliária, com um volume transacionado de €1.3 mil milhões, o segundo mais alto desde que existe registo. O capital estrangeiro continuou a ser o principal impulsionador da atividade de investimento, provindo principalmente dos EUA e França mas tendo no entanto reduzido o seu peso face a 2015 (82%), aumentando a componente doméstica do investimento, maioritariamente alocada ao sector dos escritórios. Os fundos de investimento continuam a ser o tipo de investidor mais ativo, representando 77% do volume de transações. O sector de escritórios recebeu 49% do capital investido em imobiliário comercial em 2016, representando o volume de investimento mais alto de sempre. Foi seguido do retalho com 44% do capital investido, de onde se destacam os centros comerciais com maior volume.

As yields prime mantiveram-se estáveis ao longo do ano, dado 2016 ter sido um ano de alguma expectativa em termos políticos e económicos em todo o mundo, sendo que o sector imobiliário tem-se mantido relativamente imune a turbulências.

Apesar de 2017 requerer a mesma exigência financeira ao país que 2016 requereu, as expectativas são otimistas dado o forte interesse de muitos investidores com diferentes perfis e provenientes de diversas geografias. Mantendo-se os principais fatores de atração ao sector e ao nosso mercado – volatilidade dos mercados, taxas de juro em mínimos, crescimento do turismo e estabilidade política – espera-se que o investimento se mantenha em linha com o ano anterior, novamente com destaque para os sectores de retalho e escritórios.

Mercado da promoção imobiliária

2016 foi mais um ano de grande dinâmica no mercado de promoção imobiliária, com destaque para a reabilitação urbana. Aprestando uma tendência de crescimento desde 2013, este mercado tem acompanhado a cada vez maior notoriedade do nosso país para investidores/promotores internacionais, sobretudo pelo crescente interesse no mercado residencial e turístico, por parte de clientes nacionais e internacionais. O foco principal dos investidores mantém-se nos centros históricos de Lisboa e Porto, para desenvolvimento de projetos prime, com conseqüente subida de valores. De notar, o aparecimento de muitos investidores sem track record de promoção imobiliária, que são atraídos pelo baixo risco destas operações e pela perspectiva de melhores taxas de rentabilidade, quando comparando com outras classes de ativos de investimento.

Para 2017 é expectável maior interesse dos investidores por projectos alternativos ao residencial topo-de-gama em zonas prime, alargando a sua procura a diferentes segmentos residenciais bem como a outros sectores como escritórios, residências de estudantes e de séniores, aproveitando as condições das nossas cidades para o seu desenvolvimento.

Handwritten signature and initials in blue ink.

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Apesar da dinâmica positiva do mercado imobiliário em 2016, no final deste ano o valor líquido global dos Fundos de Investimento Imobiliário ascendia a 9.108 mil milhões de euros, traduzindo uma redução de 9,5% dos montantes sob gestão face a 2015. De 2015 para 2016, o volume dos fundos abertos caiu 4,6%, o volume dos fundos fechados caiu 7,6% e os FIAAHs caíram 42%. O valor do património imobiliário registou um decréscimo de 9,5% desde 2015.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a GNB que fecha 2016 com 1406,4 milhões de euros que se traduz numa quota de 15,4%, seguida da Interfundos com 1323,6 milhões de euros e uma quota de 14,5%. A Square Asset Management com 843 milhões de euros e uma quota de 9% manteve a 5ª posição em 2016 mantendo-se como a maior sociedade gestora de fundos abertos.

São de referir ainda os seguintes factos que, do nosso ponto de vista, são muito significativos:

- Na sequência da crise económica que se seguiu ao colapso financeiro em 2008 com epicentro nos EUA, a rentabilidade dos Fundos Imobiliários Abertos sofreu logo uma queda generalizada muito acentuada, notando-se agora alguma recuperação em relação ao ano anterior, tendo o Índice APFIPP para Fundos Abertos caído em 2016 para -2,17% a 12 Meses (face a -3,86% no final de 2015), -2,97% a 24 meses (face a -3,47% no final de 2015), e para -3,06% a 36 meses (face a -3,28% no final de 2015);
- O CA Património Crescente (Fundo gerido pela SQUARE –SGFII, S.A.), à semelhança do que veio a acontecer desde o eclodir da crise de 2008, consolidou ainda mais a imagem de ser um dos melhores produtos do mercado, sendo o fundo que apresenta a melhor rentabilidade para todos os períodos exceto para o período de um ano, com uma rentabilidade de 3,21 %.

Destaca-se, em 2016, a revalidação, pela 6ª vez consecutiva, do prémio MSCI/IPD (Investment Property Databank), que voltou a distinguir o CA Património Crescente como sendo o melhor e o mais rentável portefólio diversificado imobiliário português.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos

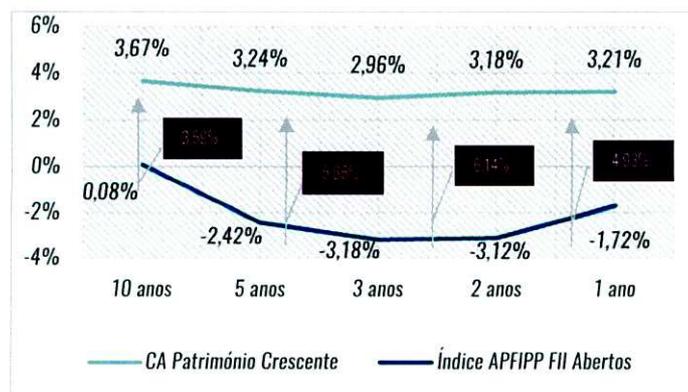


Gráfico 1

Handwritten signature and initials in blue ink.

4. Atividade Desenvolvida em 2016

A evolução do volume de ativos geridos pela Square AM - SGFII durante o ano de 2016 teve um comportamento díspar pelas diferentes tipologias de carteiras geridas. Se por um lado o volume dos fundos de investimento de reestruturação diminuiu face ao ano transato, o volume dos denominados ativos core teve uma evolução positiva tendo crescido cerca de 23%.

Assim em 31 de dezembro de 2016, o total de ativos sob gestão de fundos geridos pela SQUARE-SGFII era de €843 Milhões face a €848 Milhões em 2015, revelando um equilíbrio nos volumes sob gestão, distribuído pelas seguintes categorias:



Gráfico 2

Há que referir que estes resultados estão em linha com os objetivos para cada tipologia de fundos. Os fundos de reestruturação são por definição fundos de desinvestimento e os resultados alcançados em 2016 nesta área devem-se acima de tudo ao desempenho da área comercial que, após a sua reestruturação no início de 2015, tem concretizado o maior volume de vendas registado num ano desde o início da gestão dos fundos. Já no que respeita ao fundo de rendimento, a rendibilidade positiva e regular que o Fundo CA Património Crescente tem apresentado ao longo dos anos, tem atraído um número crescente de investidores confiantes na gestão de um fundo que obteve pela 6ª vez consecutiva em 2016 o prestigiado prémio internacional atribuído pela Morgan Stanley /IPD (Investment Property Databank) de melhor portfólio imobiliário de Portugal.

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

Desde a entrada em vigor em 2015 do novo regime legal dos organismos de investimento coletivo (Lei nº16/2015) de 24 de fevereiro que transpõe para o ordenamento jurídico português parte substantiva das Diretivas nº2011/61/EU e

nº2013/14/EU, exigiram-se adaptações nas estruturas das sociedades e na forma de funcionamento dos fundos sendo de salientar a limitação dos resgates e o impacto negativo

Quanto aos fundos de reestruturação, que exigem 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. Em relação às vendas de imóveis, desde 2015 como já referido, foi implementada uma nova abordagem de colocação dos imóveis no mercado quer em termos de redes de mediadores quer em termos de vendas de portfólios.

Neste sentido continuaram também em 2016 a ser aprofundados vários contatos com investidores internacionais com o propósito de virem a adquirir sub-portfólios dos ativos sob gestão, quer de rendimento, quer de desenvolvimento, agregando a estes ativos imóveis de outras carteiras que complementassem e diversificassem o valor dos portfólios.

Assim, durante o ano foram desenvolvidas várias atividades específicas relativas a cada um dos fundos que apresentamos de seguida.

5. Os Fundos sob Gestão

5.1- O 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 primeiro exercício completo de atividade com cerca de 377,4 milhões de euros sob gestão (2015: 307,1 milhões), correspondentes a 24.746.859 unidades de participação (2015: 20.781.402) sendo o valor unitário por unidade de participação de 15,2516 euros (2015: 14,7764 euros). A variação do número de unidades de participação em circulação corresponde a 4.735.845 unidades subscritas e 770.388 unidades resgatadas.

SL. 7
P

No final do seu décimo primeiro exercício completo, em 31 de dezembro de 2016, o Fundo CA Patrimônio Crescente tinha já 14.673 participantes (2015: 11.910 participantes) que subscreveram o Fundo em 599 balcões (2015: 570) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 80 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2015: 80).

Em termos de evolução do valor da Unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

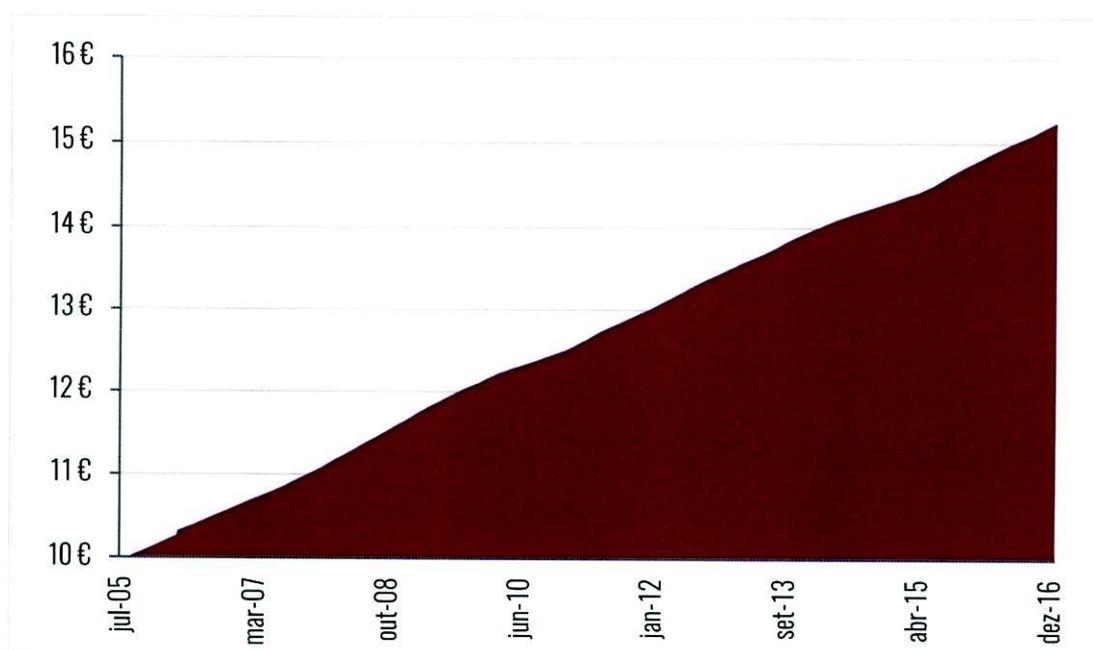


Gráfico 4

Atividade do Fundo em 2016

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:

Handwritten notes in blue ink: "EL" with a squiggle above it, "h" to the right, and a circled "D" below.

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 portfólio setenta e três imóveis, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era a seguinte em 31 de dezembro de 2016:

Escritórios	30,1%
Retalho Distribuição	22,7%
Hotelaria	12,7%
Industrial	12,6%
Armazéns	9,5%
Saúde	8,2%
Retalho Rua	2,6%
Serviços	1,3%
Terrenos	0,2%
	100%

Quadro 3

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, Jerónimo Martins, Media Markt, Sonae, Virgin Active, EDP, Chronopost e Estado Português são alguns dos inquilinos de referência do Fundo.

Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos que representam mais de 5% dos imóveis do Fundo:

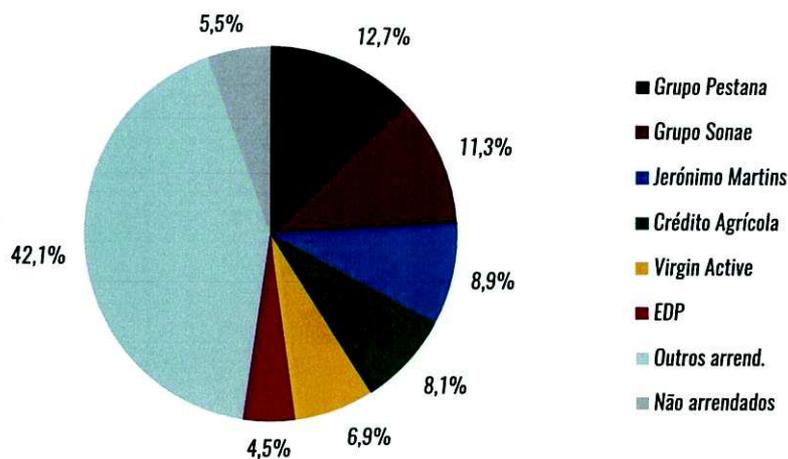


Gráfico 5

Handwritten signature and initials in blue ink.

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:

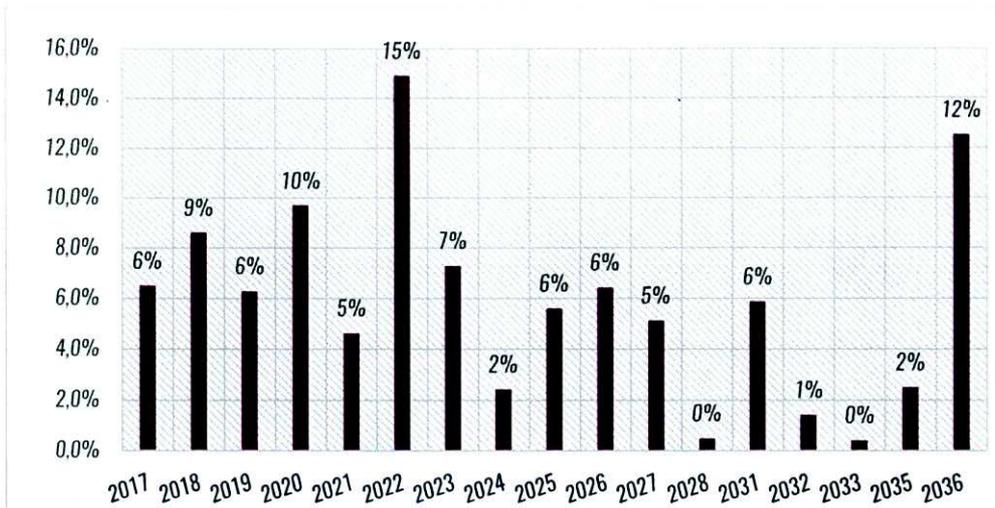


Gráfico 6

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 2016, o montante em depósitos à ordem ascendia a 5.793 milhares de euros (2015: 715 mil euros) e as aplicações a prazo totalizavam 70,5 milhões de euros (2015: 54 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2016: 377,4 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 11,0% 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 22,9% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 3,21% nos últimos 12 meses, 3,18% nos últimos 24 meses, 2,96% nos últimos 36 meses, 3,24% 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 – 100,4% / -0,4%;
- Vacancy Rate em 31 de dezembro de 2016: 4,1%.

Perspetivas Para 2017

Para o ano de 2017, perspectiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Por outro lado, com as 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 85% da rede de Agências Comercializadoras.

Considerações Finais

No décimo primeiro aniversário do CA Património Crescente não podemos deixar de referir os excelentes resultados do Fundo:

- O fundo de investimento imobiliário aberto **mais rentável** para todos os períodos considerados nas medidas de rentabilidade e risco da APFIPP (na óptica do participante)
- O único fundo de investimento imobiliário a ganhar por **6 vezes consecutivas** o prestigiado prémio Morgan Stanley / IPD do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e três vezes nacional).

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 05 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 01 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, rentabilidade 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 2016 o seu décimo primeiro exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 170,5 milhões de euros (2015: 220,4 milhões de euros), correspondentes a 32.544.203 Unidades de Participação (2015: 33.000.853), sendo o valor unitário por unidade de participação de 5,239 euros (2015: 6,6783 euros).

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

Atividade do Fundo em 2016

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2016:

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 1.

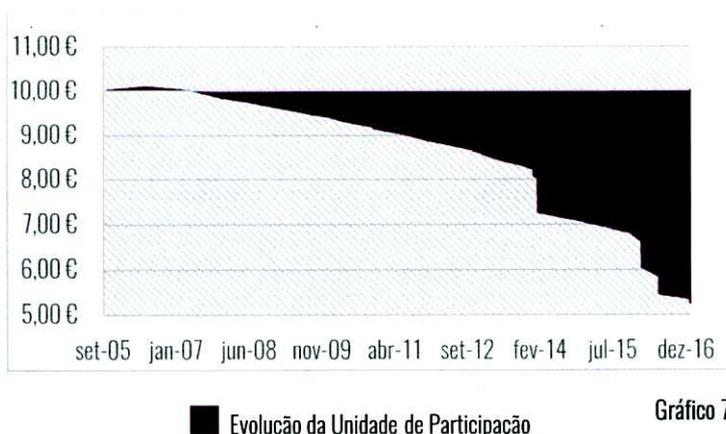


Gráfico 7

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 3,9%.

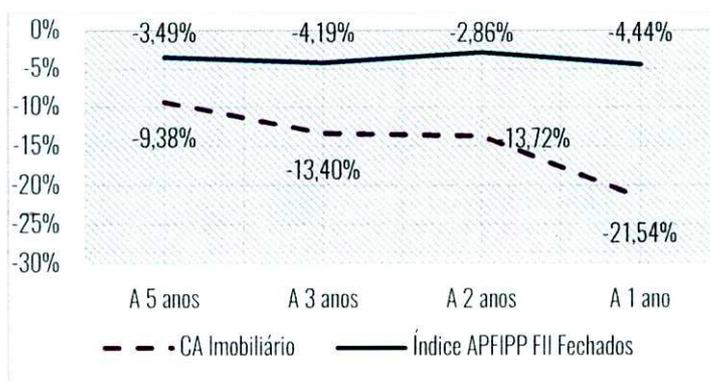


Gráfico 8

No decorrer do exercício de 2016 o Fundo CA Imobiliário, em termos de aquisições, investiu 10,8 milhões de euros na aquisição de 5 lotes urbanizados destinados a construção, localizados no Belas Clube de Campo, por contrapartida da venda de uma parte do “Casal do Suímo” por valor equivalente.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 173,3 milhões de euros de imóveis, em que o peso do segmento habitacional representa 32% do nº de unidades, e 28% do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 59% em nº de unidades, e 66% do valor da carteira do Fundo. O nº de unidades inclui diversas frações autónomas de estacionamento nesta categoria, nomeadamente nos imóveis Jardins de S: Lourenço (CAI-CA-66) e Quinta de Santo António, Restelo (CAI-CA-1274).

Relativamente ao ano anterior, o peso da habitação reduziu em número de unidades e em valor, dado terem sido alienadas várias frações de preço elevado, pertencentes ao segmento mais alto do mercado.

Já no ano anterior havia sido referido que a entrada em vigor, em julho de 2015, da nova Lei dos Solos (DL 80/2015, de 14 de maio), havia trazido a necessidade de se analisarem com mais detalhe as questões relacionadas com os terrenos em carteira, dado o potencial impacto na valorização dos mesmos, tendo sido tomadas diversas iniciativas, junto de Câmaras Municipais e outras entidades, no sentido de se avaliar a melhor potencialidade de aproveitamento e valorização dos terrenos.

No entanto o elevado peso dos terrenos na carteira do fundo e decorrente das novas regras impostas pelo referido Decreto-Lei, levou a que as avaliações em 2016 implicassem uma perda de 17% da carteira, sendo os terrenos responsáveis por mais de 64% desta perda.

Apesar das alterações verificadas, assistiu-se em 2016 a um aumento significativo da venda de terrenos, nomeadamente terrenos urbanizados destinados a construção, face ao que se vinha verificando nos anos anteriores.

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

Por usos:

	Nº	%	Valor	%
Comércio	23	5%	7.634.964 €	4%
Habitação	157	32%	49.131.121 €	28%
Serviços	19	4%	3.045.900 €	2%
Outros (*)	293	59%	113.531.171 €	66%
	492	100%	173.343.156 €	100%

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

Quadro 4

O aumento do número de unidades no segmento "Outros" relativamente ao ano anterior é em grande parte explicado pela redefinição de espaços comercializáveis efetuado no imóvel CAI-CA-7 Quinta dos Grilos, onde se contabilizam mais espaços de estacionamento e arrecadações passíveis de comercialização independente na modalidade de arrendamento.

LS
sh

Unidades

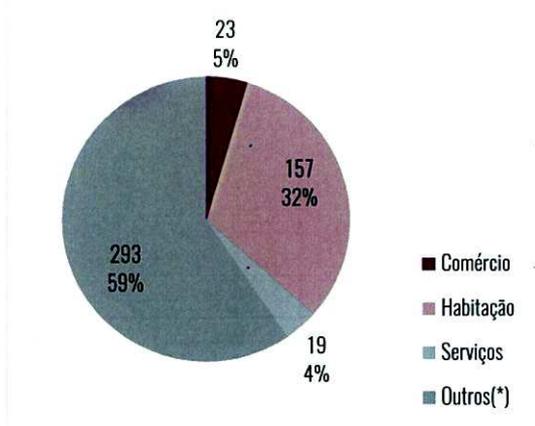


Gráfico 9

Volume (em Euros)

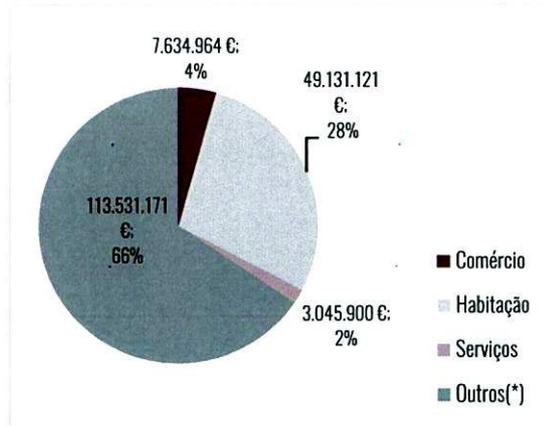


Gráfico 10

Por escalões de valor:

	Nº	%	Valor	%
Até 50.000	126	26%	2.397.918 €	2%
De 50.001 a 100.000	229	46%	114.732.211 €	66%
De 100.001 a 500.000	113	23%	12.545.723 €	7%
Superior a 500.000	24	5%	43.667.305 €	25%
	492	100%	173.343.156 €	100%

Quadro 5

Unidades

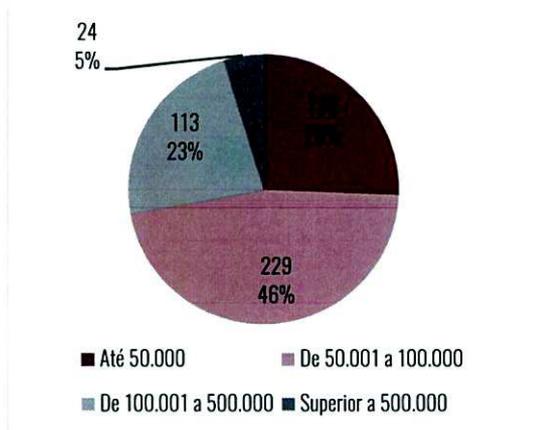


Gráfico 11

Volume (em Euros)

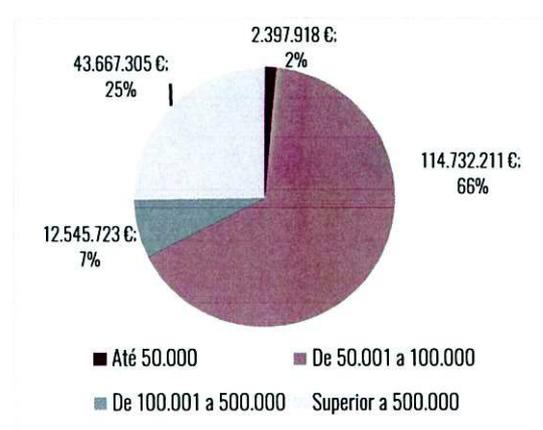


Gráfico 12

O perfil da carteira não sofreu alterações muito significativas relativamente ao período anterior, nomeadamente na classificação por escalão de valor, devendo apenas ter-se em conta a ressalva já antes referida relativamente à Quinta dos Grilos.

O peso do segmento que inclui terrenos, quer urbanizados, quer não urbanizados (incluindo herdades), aumentou ligeiramente em valor, influenciado pela aquisição dos lotes no Belas Clube de Campo.

O peso do segmento habitação manteve o peso relativo no valor total da carteira.

Já no que respeita à distribuição geográfica pode-se constatar uma concentração no território nacional, principalmente nas zonas Centro (que inclui Lisboa), com 45%, e Sul (Sul do Tejo), com 38%.

Handwritten notes:
L-
Ph
Sh

	Nº	%	Valor	%
Norte	74	15%	22.029.728 €	13%
Centro	221	45%	69.187.445 €	40%
Sul	186	38%	81.349.050 €	47%
Ilhas	11	2%	776.934 €	0%
	492	100%	173.343.156,26 €	100%

Quadro 6

Unidades

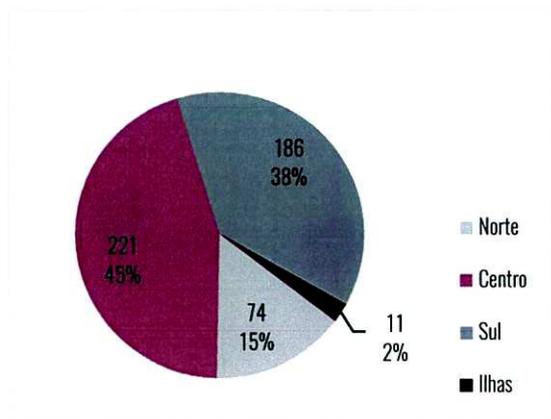


Gráfico 13

Volume (em Euros)

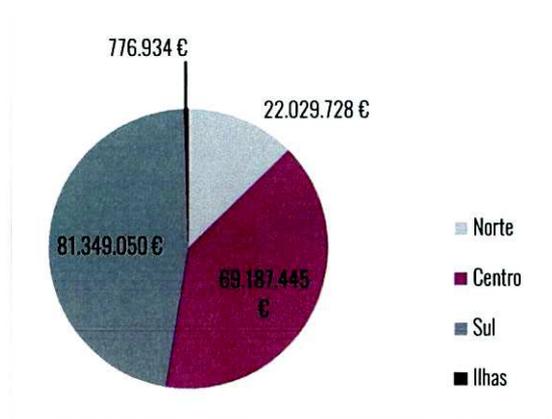


Gráfico 14

Do ponto de vista da gestão do Fundo, tanto a dimensão da carteira como as características dos ativos que a compõem justificaram a continuação da estratégia seguida pela Sociedade Gestora de rentabilização dos ativos, continuando a privilegiar a venda, em detrimento do arrendamento.

A reformulação da estratégia comercial operada em 2015 deu os seus frutos, tendo o volume de vendas de 2016 sido mais do dobro do volume de vendas do ano anterior (15,7 M€ em 2016 vs. 7,05 M€ em 2015).

Reavaliação dos imóveis

Os resultados negativos do exercício são essencialmente gerados pela evolução negativa da valorização dos investimentos imobiliários, especialmente os que incorporam projetos de desenvolvimento ainda em potencial.

Neste contexto, releva que a recente alteração à Lei dos Solos teve nas projeções da rentabilização dos vários terrenos para desenvolvimento imobiliário que integram a carteira, ao impor a sua desclassificação de terrenos urbanizáveis para terrenos rústicos sem edificabilidade, sempre que não estão abrangidos por perímetros urbanos ou inseridos em instrumentos urbanísticos de plena eficácia, nomeadamente até que os Planos Diretores Municipais em revisão sejam efetivamente aprovados.

Perspetivas para 2017

Para o ano de 2017 perspectiva-se o prosseguimento da política que vem sendo seguida, de privilegiar o aumento das vendas, com uma melhoria da performance do Fundo relativamente ao ano anterior.

Esta política segue a atual tendência do mercado, onde se continuou a verificar, principalmente nos sectores de habitação e dos terrenos urbanizados para construção, uma procura consistente para compra, acompanhando o aumento do crédito concedido pelos bancos que se voltou a verificar em 2016.

Por outro lado, constata-se igualmente algum aumento de interesse da parte de grandes investidores, já notório desde 2015, perspectivando-se que possa vir a gerar resultados acrescidos em 2017, nomeadamente pelo interesse que vem sendo demonstrado em 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 € (quatro milhões seiscientos e vinte e oito mil euros), a que correspondem 4.628 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 € (mil euros), sendo que 100.000 € (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 Sociedade Gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o "Banif - Banco de Investimento, S.A.".

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

O Fundo tem como principais áreas de atuação:

- O arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a hotéis, aparthotéis, aldeamentos turísticos, "resorts", comércio, serviços e habitação, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos cativos em carteira;
- O desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados a hotéis, aparthotéis, aldeamentos turísticos, "resorts", comércio, serviços e habitação, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a obtenção de rendimentos por parte dos cativos em carteira;
- A compra e venda de imóveis destinados a hotéis, aparthotéis, aldeamentos turísticos, "resorts", comércio, serviços e habitação, com vista à realização de mais-valias.

Ao dirigir-se simultaneamente para os diferentes subsegmentos da atividade imobiliária turística, e demais segmentos imobiliários, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando, desta forma, compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração sectorial e geográfica dos imóveis.

A carteira de imóveis do Fundo previa-se que ficasse concentrada geograficamente em Portugal, na Região do Algarve e na Zona Metropolitana de Lisboa e Vale do Tejo, sem prejuízo de o investimento poder ser feito, em nível mais reduzido, em imóveis localizados noutras regiões do país ou no estrangeiro.

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

Atividade do Fundo em 2016

Em 2016, findas as ações judiciais, interpostas por entidade detida ou relacionada com os Participantes originários do Fundo, que reclamavam direitos de retenção sobre os imóveis do Fundo, com absolvição deste, e não se reconhecendo, nem créditos, nem direitos de retenção à entidade que colocou a ação, esta foi interpelada para proceder à entrega dos imóveis, o que não se verificou. Na verdade, a referida entidade veio a intentar, no ano de 2016, duas novas ações contra o Turirent, uma delas já decidida e com trânsito em julgado onde novamente o Fundo foi absolvido.

Durante o ano de 2016 e não tendo o Fundo tesouraria para recorrer à via judicial e exigir a entrega dos imóveis de que é proprietário, a Sociedade Gestora contratou os serviços de uma empresa especializada para se deslocar aos imóveis e aferir o seu estado, quer quanto a eventuais ocupações, quer quanto à conservação. Nestas diligências detetou-se que tinham sido celebrados por entidades ligadas ao anterior participante, contratos de subarrendamento tendo como suporte um suposto contrato de arrendamento com o Turirent, Estes contratos de subarrendamento com terceiros foram realizados relativamente a algumas frações de imóveis propriedade do Fundo, nomeadamente do prédio sito na Estrada da Ribeira, Condomínio das Amoreiras, em Alcabideche e do imóvel na Areia, em Cascais.

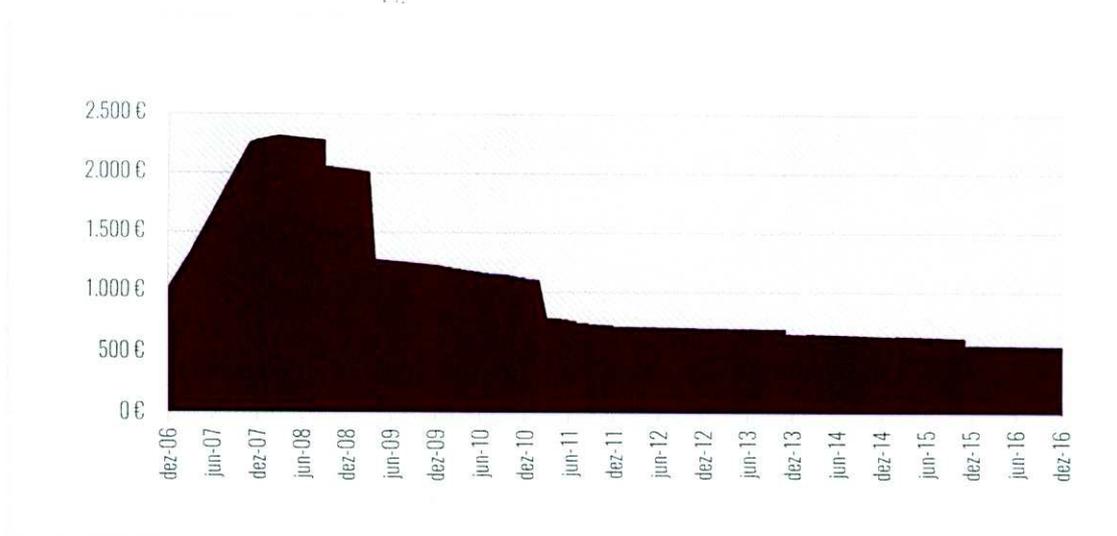
Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and some illegible scribbles.

Contactados estes pretensos subarrendatários, não foi possível nenhum entendimento, preferindo estes continuar os contratos até ser proferida decisão judicial em contrário, invocando que a alegada arrendatária, confrontada com a posição do Turirent, teria afirmado ser arrendatária dos imóveis.

Findo o prazo inicial de 10 anos de vida do Fundo previsto no regulamento de gestão, a Sociedade Gestora propôs em Assembleia de Participantes sua a liquidação em espécie. No entanto esta proposta não teve acolhimento por parte do participante único que decidiu pela prorrogação do prazo por mais um ano.

Atenta a falta de liquidez do Fundo, só após o aumento de capital no montante de Euros 199.927,62 (cento e noventa e nove mil novecentos e vinte e sete euros e sessenta e dois cêntimos) realizado em 29 de Dezembro de 2016 é que o Fundo teve recursos para preparar ações judiciais com vista a exigir a entrega judicial dos imóveis contra a entidade ligada ao participante originário do Fundo e ocupantes dos imóveis.

O Fundo iniciou a respetiva atividade com as unidades de participação a serem subscritas a 1.000 €, e encerrou o exercício de 2016 nos 550,6985€.



■ Evolução da Unidade de Participação

Gráfico 15

O Fundo apresenta créditos, dos quais a maioria vencidos há mais de um ano, às seguintes entidades:

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Comissões de Gestão	195.210	160.048	121.055	81.243	38.809	82.548	54.461
Comissões Banco Depositário	25.973	19.267	38.203	30.484	24.998	25.505	22.556
Honorários ROC	33.750	33.750	33.750	24.525	15.300	-	9.000
Avaliadores	74.706	64.575	64.575	48.278	48.278	34.071	-
Advogados	7.035	7.158	-	3.341	-	-	-
Construtoras	12.943	8.782	8.782	8.782	8.782	-	-
Adiantamentos Sociedade Gestora	86.929	65.622	47.781	24.666	-	28.073	10.413
Condomínios	33.574	23.359	14.365	-	-	-	-
Outros	7.312	4.760	4.677	458	280	348	20.726
Total	477.432	387.321	333.187	221.777	136.446	170.546	117.156

Quadro 7

A estes créditos acrescem os valores a pagar de serviços prestados pelas mesmas entidade e ainda não faturados, e que foram registados na base de especialização de gastos, num total de 26.142 euros.

Perspetivas para 2017

Em 2017 pretende-se continuar com o processo de tomada de posse dos imóveis mantendo-se a estratégia seguida ao longo dos últimos anos, atendendo às restrições de tesouraria que o Fundo continua a enfrentar, não obstante o aumento de capital realizado no final de 2016.

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 102º 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, SA.

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 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, tendo concluído o seu primeiro exercício completo de atividade com cerca de €49,31 Milhões sob gestão, correspondentes a 500.000 unidades de participação.

Durante o ano de 2011, ocorreu um aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 06 de setembro, com a subscrição de um montante aproximado de €50 Milhões, 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, 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 01 de abril, com a subscrição de um montante aproximado de €18 Milhões, 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, 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, correspondentes a 238.192 Unidades de Participação.

A 31 de dezembro de 2016, o capital do Fundo ascendia a €80,09 Milhões, correspondentes a 955.946 unidades de participação.

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

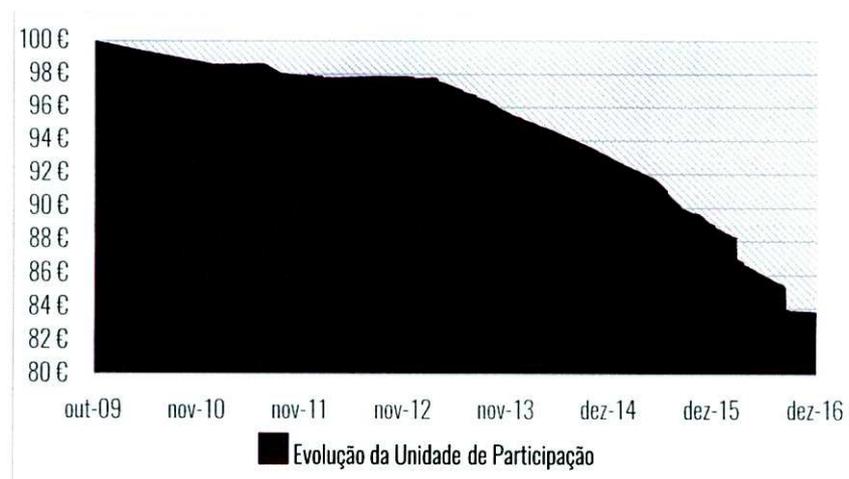


Gráfico 16

Atividade do Fundo em 2016

No âmbito da atividade de gestão do Fundo, a SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. adquiriu imóveis de habitação, devolutos ou arrendadas.

Prosseguindo uma política de valorização dos ativos imobiliários através da promoção do arrendamento e da venda, no ano de 2016 o Fundo manteve a excelente dinâmica de vendas iniciada no ano transacto. Para este resultado contribuiu, acima de tudo, um evidente maior dinamismo do mercado.

Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2016:

Frações adquiridas durante o ano	1
Frações vendidas durante o ano	37
Frações arrendadas durante o ano	52

Quadro 7

L
h
m
S

Assim, é possível verificar no gráfico abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 429 frações, das quais 310 (72%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 393 frações, das quais 306 (78%) se encontravam arrendadas.

2015

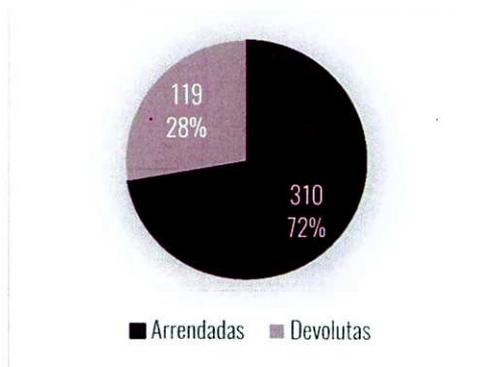


Gráfico 17

2016

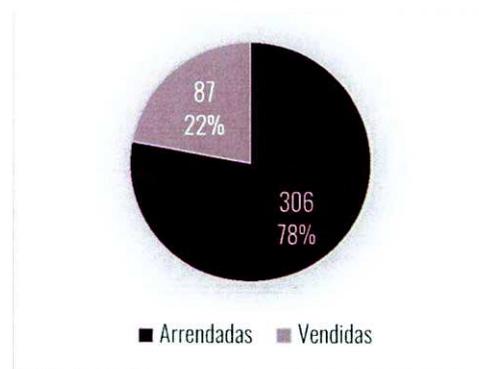


Gráfico 18

Outras Informações

As demais informações a que se refere o esquema B do Anexo II do nº1 do artigo 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, estão detalhadas nas notas do anexo às demonstrações financeiras que faz parte integrante deste relatório.

Perspetivas para 2017

Para o ano de 2017 perspectiva-se a manutenção da inversão da tendência de predominância dos arrendamentos sobre as vendas, circunstância que possibilitará um aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução de encargos fixos não recuperáveis imputáveis aos imóveis em carteira.

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, o Fundo Carteira Imobiliária 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, rentabilidade 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.

Handwritten notes:
L-
Ph
S

Em 31 de dezembro de 2016, o capital do Fundo ascendia a 183,5 milhões de euros (2015: 207,5 M€) correspondentes a 22.527.728 unidades de participação (2015: 22.527.728 UP), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 8,1445 euros (2015: 9,2122 euros).

A carteira de imóveis do Fundo (que inclui os imóveis em contrato de promessa de compra) totaliza a 31 de Dezembro de 2016 o valor de 145 milhões de euros, em que o uso habitacional representa cerca de 36% do valor total, o uso comercial representa cerca de 22% e os terrenos representam cerca de 28%. O Fundo tem ainda registados em contratos de promessa de compra um montante total de 19,4 milhões de euros. Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada da carteira escriturada, por segmentos e por distribuição geográfica.

Distribuição por Segmento

	Nº	%	Valor	%
Habituação	650	45%	52 110 997 €	36%
Comércio	351	24%	32 557 738 €	22%
Terrenos	335	23%	40 329 489 €	28%
Outros	111	8%	20 031 020 €	14%
	1447	100%	145 029 243 €	100%

Quadro 8

Unidades

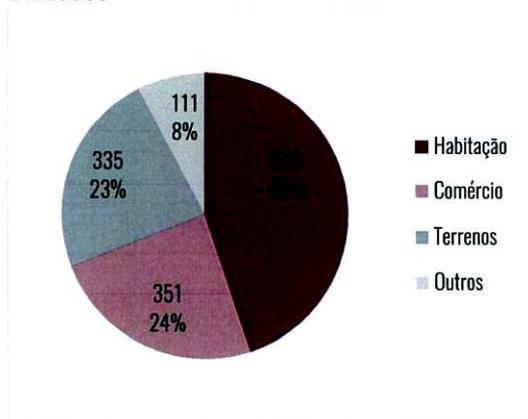


Gráfico 19

Valor (milhares de Euros)

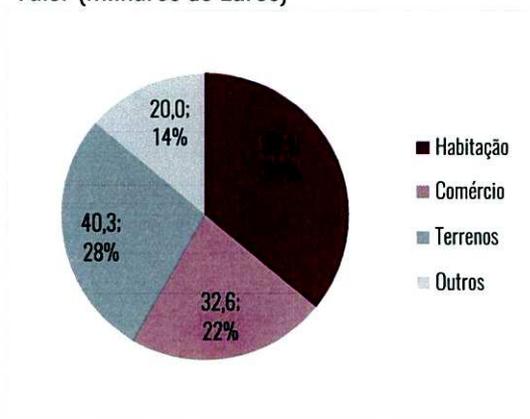


Gráfico 20

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

Distribuição Geográfica

Unidades

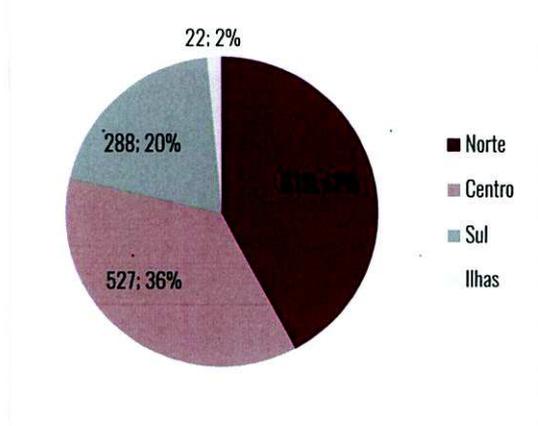


Gráfico 21

Valor (milhares de Euros)

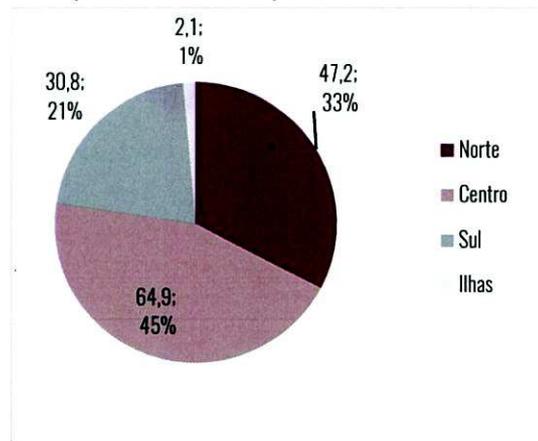


Gráfico 22

Pode-se constatar uma concentração nas zonas Norte – com cerca de 42% - e Centro (que inclui Lisboa) - com 36% do número de imóveis.

	Nº	%	Valor	%
Norte	610	42%	47 228 761 €	33%
Centro	527	36%	64 866 333 €	45%
Sul	288	20%	30 833 628 €	21%
Ilhas	22	2%	2 100 521 €	1%
	1447	100%	145 029 243 €	100%

Quadro 9

Atividade do Fundo em 2016

Durante o exercício de 2016 a atividade do Fundo continuou orientada, principalmente, para a concretização de operações de desinvestimento, acompanhando a tendência do mercado imobiliário, significativamente mais propício para a venda de imóveis, nomeadamente os destinados a habitação. Não obstante, não foi descurada a vertente da rentabilização da carteira por via da celebração de novos contratos de arrendamento, embora com um ritmo mais moderado.

Deste modo, foram realizadas vendas de 87 imóveis, num total que ascendeu a 17,05 M€, valor que corresponde a um aumento de 157% relativamente ao ano anterior.

A maioria dos imóveis transacionados inclui-se no segmento da habitação (77% em número, 49% em valor), seguido dos terrenos urbanizados (10% em número, 41% em valor). Já quanto à distribuição geográfica, verificou-se um maior número de transações na zona Centro, que inclui a Grande Lisboa (51% em número, e 61% em valor), seguido da Zona Norte (31% em número e 28% em valor).

No que respeita a arrendamento, regista-se a realização de 28 novos contratos, um número residual face à carteira total, e que representam um valor total de rendas anuais que ascende a 155M€, o que se traduz numa yield bruta de 3,72%. Na distribuição por segmento, nota-se que a predominância é agora dos imóveis destinados comércio (50%), seguidos pelos imóveis destinados a habitação (39%). No que se refere à distribuição geográfica, regista-se maior concentração dos imóveis arrendados a Sul (64%).

Foram ainda escriturados 112 imóveis que já se encontravam sob contrato promessa de compra e venda, totalizando 10,1 M€.

Perspetivas para 2017

Para o ano de 2017 perspectiva-se a manutenção da tendência já registada em 2016 - predominância das vendas sobre os arrendamentos -, 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.

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 de dez anos, prorrogáveis períodos por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação.

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 é de €7.500.000, representado por 1.500.000 unidades de participação com o valor unitário de €5. Em 29 de Setembro de 2005, foi autorizado pela CMVM, o aumento de capital do Fundo no montante global de € 20.590.456 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 € representado por 5.549.244 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 perspectiva 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 irá privilegiar 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.

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo atingiu o seu décimo segundo exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de €24,8 milhões (2015: €19,7 milhões), correspondentes a 5.549.244 de Unidades de Participação (2015: 5.549.244), sendo o valor unitário por unidade de participação de €4,4620 (2015: €3,5488).

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

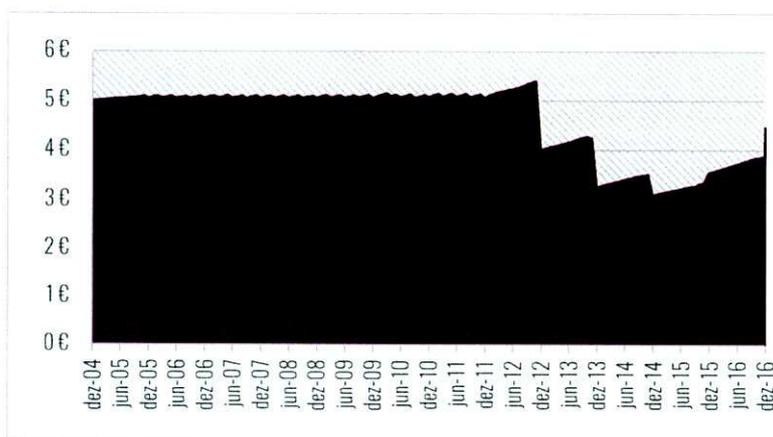


Gráfico 23

Atividade do Fundo em 2016

Em 2016 o Aveiro Center registou uma melhoria dos principais indicadores operacionais:

- As vendas dos lojistas assinalaram um incremento relevante, a taxa de esforço das rendas reduziu e o número de visitantes aumentou progressivamente ao longo do ano;
- Atualmente o Centro encontra-se praticamente ocupado na íntegra e a base de lojistas é bastante estável.

Em 2016 também foram realizados investimentos de requalificação do Centro, nomeadamente em aspetos estéticos como a iluminação e ainda aspetos técnicos como reformulação da cobertura e melhoria do sistema de ar-condicionado.

Perspetivas para 2017

No futuro esperamos continuar a maximizar o valor do Aveiro Center através de uma leitura atenta do mercado imobiliário e um acompanhamento próximo dos lojistas.

Será necessário continuar a dar uma resposta rápida às solicitações de todos os intervenientes do Centro e a adapta-lo às necessidades dos consumidores.

6. Perspetivas da Square para 2017

Para 2017 serão mantidas as linhas estratégicas de gestão no sentido de potenciar o valor dos ativos de acordo com a tipologia de cada uma das carteiras sob gestão da SQUARE ASSET MANAGEMENT, tendo em atenção a tendência que se prevê da manutenção da predisposição do mercado relativamente a compra e venda de imóveis.

Quanto ao fundo de investimento imobiliário aberto, apesar da restrição comercial imposta pela nova lei dos fundos, as taxas de juro em níveis historicamente baixos que se deverão manter em 2017, associada à boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial fazem prever que o volume sob gestão continue a aumentar mas de uma forma menos acentuada face ao que se verificou em anos anteriores.

Relativamente aos outros fundos de reestruturação, deverá manter-se a performance histórica dos mesmos atendendo a que se antevê a concretização da continuação da celebração de alguns contratos de arrendamento e promessa de venda no caso dos imóveis já construídos, bem como a evolução das situações em que se está pendente de autorizações administrativas para construção.

Para o segmento habitacional, nomeadamente no que respeita ao arrendamento, o mercado deverá comportar-se em 2017 em linha com a tendência que vem desde 2015, quando se verificou uma recuperação do mercado que contrariou a tendência que se vinha assistindo desde o eclodir da crise no sector.

7. Organização e estrutura organizativa

Em 31 de dezembro de 2016 a SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. tinha, ao seu serviço, 39 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 €5.361.446.

A análise das contas mostra um Lucro de €1.187.230,94 propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação: Euros 226.800-para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros; Euros 498.230, 94 - para reservas livres e Euros 462.200-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.

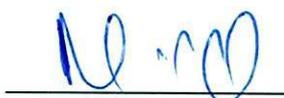
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar ao Fiscal Único da Sociedade Gestora, à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, ao BANIF, ao Montepio Investimento, à Caixa Económica Montepio Geral e à Caixa Geral de Depósitos, como instituições depositárias e comercializadoras dos fundos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

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2017

O Conselho De Administração



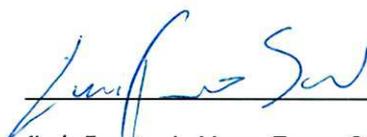
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



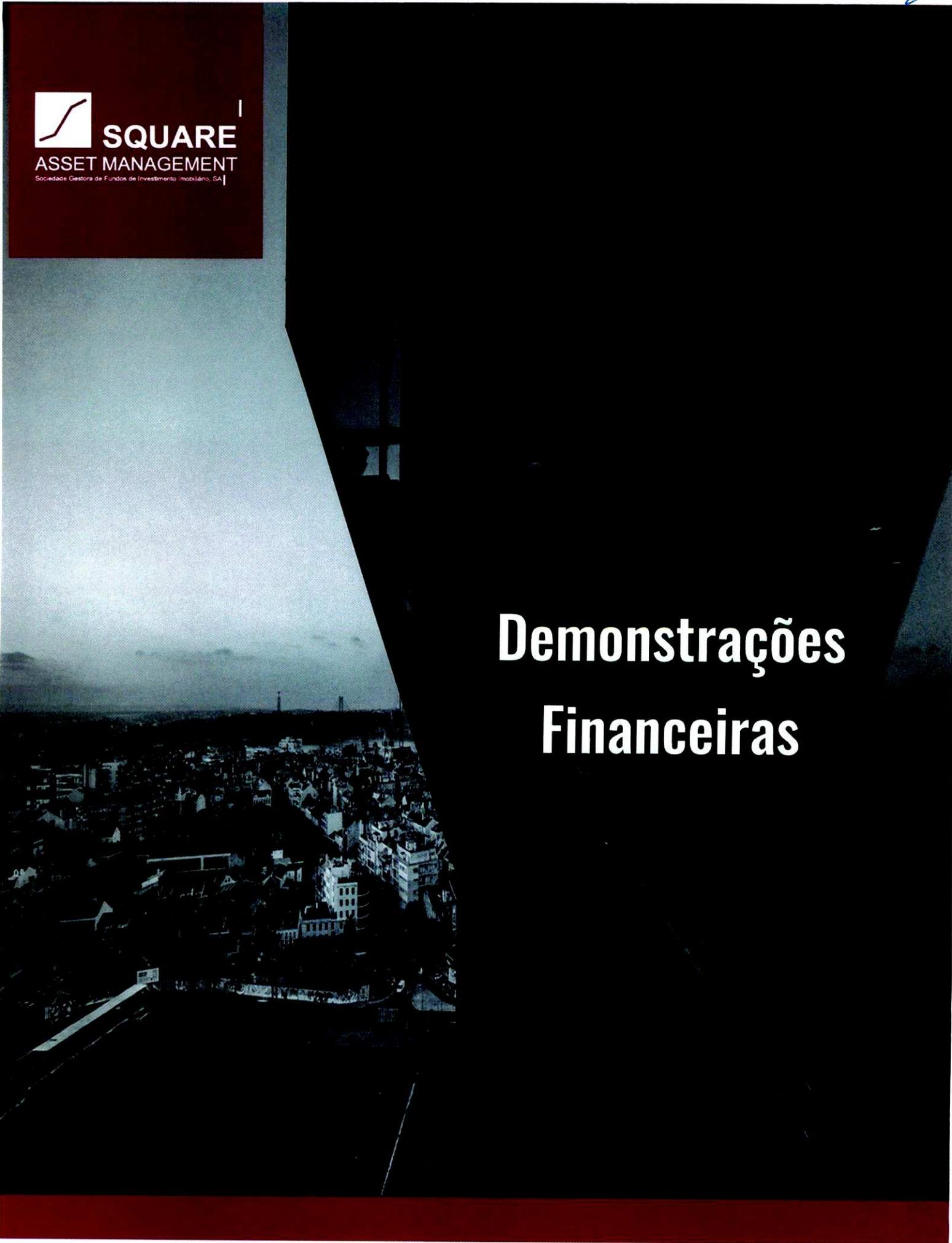
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

h w
P h - J



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

Demonstrações Financeiras



h
P
v
S



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

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

Balanço

Balço em base Individual (NCA) do exercrcio findo em 31 de dezembro de 2016

(Valores em Euros)

	Notas	Ano			Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor Líquido 3=1-2	
Ativo					Valor Líquido
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		329		329	484
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	2.799.510		2.799.510	1.894.778
Aplicações em instituições de crédito	4	250.000		250.000	1.650.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		4.038		4.038	2.243
Outros ativos tangíveis	5	736.266	455.374	280.892	364.972
Ativos intangíveis	6	546.065	353.314	192.751	167.815
Ativos por impostos correntes	16	-	-	-	11.899
Outros ativos	7 e 14	2.029.136	195.210	1.833.926	1.657.461
Total de Ativo		6.365.344	1.003.898	5.361.446	5.749.652
Passivo				Ano	Ano Anterior
Passivos por impostos correntes	16			129.955	-
Outros passivos	8			2.349.153	2.597.981
Total de Passivo				2.479.108	2.597.981
Capital Próprio					
Capital	9			375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9			1.320.107	1.381.680
Resultado líquido do exercrcio				1.187.231	1.394.991
Total de Capital Próprio				2.882.338	3.151.671
Total do Capital Próprio e Passivo				5.361.446	5.749.652

Lisboa, 27 de fevereiro de 2017

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC. n.º 263398)


 (Mário Jorge Patrício Tomé)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 A Administração
 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernando Torres Souto)

(Pedrícia de Almeida e Vasconcelos)



SQUARE
ASSET MANAGEMENT
Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Demonstração dos Resultados

h
h-4

Demonstração de Resultados em base Individual (NCA) do exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	11	442	7.070
Juros e custos similares	11	254	360
Margem financeira	11	188	6.710
Rendimentos de serviços e comissões	12	12.583.574	12.956.696
Encargos com serviços e comissões	12	5.612.018	5.794.527
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		21	5
Outros resultados de exploração	17	(210.275)	(242.526)
Produto bancário		6.761.490	6.926.358
Custos com pessoal	13 e 14	2.306.139	2.541.456
Gastos gerais administrativos	15	2.566.676	2.306.199
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	190.809	160.246
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	35.162	38.993
Resultado antes de impostos		1.662.704	1.879.464
Impostos: Correntes	16	475.473	484.473
Resultado líquido do exercício		1.187.231	1.394.991
Resultado por ação básico		3,17	3,72
Resultado por ação diluído		3,17	3,72

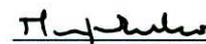
Lisboa, 27 de Fevereiro de 2017

O Contabilista Certificado

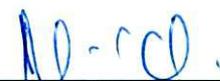


(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

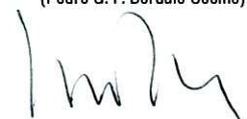
A Administração



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro G. F. Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia A.L. Vasconcelos)

Handwritten signature or initials in blue ink.



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

Demonstração do Rendimento Integral



Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		1.187.231	1.394.991
Outro rendimento integral			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 14	(6.564)	(52.262)
Total do rendimento integral do exercício		1.180.667	1.342.729

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2017

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

A Administração



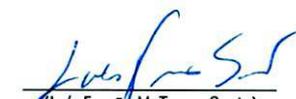
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro G. F. Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia A.L. Vasconcelos)

Handwritten signature or initials in blue ink.



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

Demonstração das Alterações no Capital Próprio

Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2015 e 2016

(Valores em Euros)

	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Dividendos Antecipados	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de Janeiro de 2015	375.000	375.000	1.406.621	1.543.321	-	3.699.942
Outro Rendimento integral						
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(52.262)	-	-	(52.262)
Constituição de reservas	-	-	2.321	(2.321)	-	-
Distribuição acionista	-	-	(350.000)	(1.260.000)	-	(1.610.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.394.991	-	1.394.991
Outras variações	-	-	-	(281.000)	-	(281.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	375.000	375.000	1.006.680	1.394.991	-	3.151.671
Outro Rendimento integral						
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(6.564)	-	-	(6.564)
Constituição de reservas	-	-	194.991	(194.991)	-	-
Distribuição acionista	-	-	(250.000)	(1.200.000)	-	(1.450.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.187.231	-	1.187.231
Saldo em 31 de dezembro de 2016	375.000	375.000	945.107	1.187.231	-	2.882.338

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2017

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

A Administração



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro G. F. Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia A.L. Vasconcelos)

PL-4



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

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2016		(Valores em Euros)
	Período	
	2016	2015
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e proveitos recebidos	440	7.260
Juros e custos pagos	-	(1)
Serviços e comissões recebidas	12.409.902	12.587.188
Serviços e comissões pagas	(5.770.475)	(5.634.510)
Pagamento a Fornecedores	(2.280.239)	(2.121.501)
Pagamentos ao Pessoal	(2.520.409)	(1.904.858)
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	1.839.219	2.933.578
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(501.351)	(1.182.797)
Outros recebimentos /Pagamentos	(273.383)	(224.348)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1.064.485	1.523.433
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Fixos Tangíveis/Intangíveis	(130.526)	(314.085)
Recebimentos de:		
Ativos Fixos Tangíveis	333	9.701
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(130.193)	(304.384)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de Dividendos	(1.429.715)	(1.587.475)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(1.429.715)	(1.587.475)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	(495.423)	(365.426)
Efeitos das diferenças de câmbio	-	-
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	3.545.262	3.910.688
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	3.049.839	3.545.262

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2017

O Contabilista Certificado



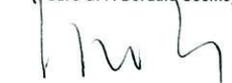
(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

A Administração


(Mário Jorge Patrício Tomé)


(Pedro G. F. Bordado Coelho)


(Luísa Augusta M. Bordado)


(Luís Fernão M. Torres Souto)


(Patricia A.L. Vasconcelos)

Handwritten initials in blue ink.



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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

P
A.
L
-
G
h

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(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 euros, tendo 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 nº 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 (2015: cinco) fundos de investimento imobiliário com um total de €842.958.008 (2015: €847.678.115) 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 nº 1 do artigo 1º e da alínea d) do nº 1 do artigo 6º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

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 35/2005, de 17 de fevereiro e do Aviso n.º 1/2005, do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras da Sociedade passaram a ser preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal.

As NCA traduzem-se na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”) tal como adotadas na União Europeia, com exceção de algumas matérias reguladas pelo Banco de Portugal, como a imparidade do crédito a clientes e o tratamento contabilístico relativo ao reconhecimento em resultados transitados dos ajustamentos das responsabilidades por pensões de reforma e sobrevivência apuradas na transição.

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.

LP - R.M.
S
h

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e foram preparadas de acordo com as NCA, as quais incluem os IFRS que estão em vigor e que foram adotados pela União Europeia até à data. As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGFII na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2016 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NCA 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 14). 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.

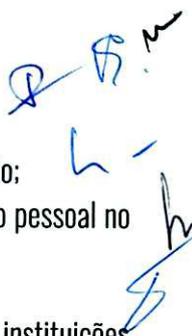
Os planos de pensões existentes na SQUARE-SGFII correspondem a planos de benefícios definidos, uma vez que estabelecem os critérios de determinação do valor da pensão que um empregado receberá durante a reforma, usualmente dependente de um ou mais fatores como sejam a idade, anos de serviço e retribuição.

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.

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 14).

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.

P.A.
L - A.
h
S

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 NCA 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.

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 ou seis anos, no caso de haver prejuízos fiscais reportáveis. 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 2016 e 2015 é analisada como segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	1.495.974	146.581
Montepio Geral	647.401	1.379.092
Credit Suisse	499.644	-
Banco Português de Investimento	93.109	157.204
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	61.434	211.409
Banco Santander, S.A.	1.948	492
Total	2.799.510	1.894.778

8-19. m
L-h
S

Nota 4 – Aplicações em Instituições de Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2016 e 2015 é analisada como segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250.000	250.000
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	-	1.400.000
	250.000	1.650.000

Em 31 de dezembro de 2016, os montantes relativos a aplicações em instituições de crédito (escalonadas até 3 meses) vencem juros à taxa de 0,16 % (2015: 0,10% e 0,16%).

Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2016 e 2015, analisa-se como se segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	92.852	92.852
Mobiliário e material	262.175	254.026
Máquinas e ferramentas	26.151	26.151
Equipamento informático	202.469	195.376
Instalações interiores	144.887	144.887
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos em locação financeira	5.828	5.828
Ativos tangíveis em curso	-	4.074
	736.266	725.098
Depreciação acumulada	(455.374)	(360.126)
Saldo Líquido	280.892	364.972

Durante o exercício de 2016, 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	Ativos tangíveis em curso	Total
Custo aquisição									
Saldo inicial	92.852	254.026	26.151	195.376	144.887	1.904	5.828	4.074	725.098
Adições	-	-	-	7.213	-	-	-	4.075	11.288
Abates/Vendas	-	-	-	(120)	-	-	-	-	(120)
Transferências	-	8.149	-	-	-	-	-	(8.149)	-
Saldo final	92.852	262.175	26.151	202.469	144.887	1.904	5.828	-	736.266
Amortizações									
Saldo inicial	11.606	86.218	20.810	135.234	101.538	1.904	2.817	-	360.126
Amortiz. Exercício	9.285	37.590	2.403	28.385	16.539	-	1.166	-	95.368
Abates/Vendas	-	-	-	(120)	-	-	-	-	(120)
Saldo final	20.891	123.808	23.213	163.499	118.077	1.904	3.983	-	455.374
Saldo Líquido	71.961	138.367	2.938	38.970	26.810	-	1.845	-	280.892

Durante o exercício de 2015, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instal. Interiores	Equipam. de Segurança	Outros ativos locação financeira	Ativos tangíveis em curso	Total
Custo aquisição									
Saldo inicial	92.852	249.106	23.681	129.437	143.705	1.904	5.828	-	646.513
Adições	-	4.920	2.470	65.939	1.182	-	-	4.074	78.585
Abates/Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	92.852	254.026	26.151	195.376	144.887	1.904	5.828	4.074	725.098
Amortizações									
Saldo inicial	2.321	49.555	17.570	114.248	85.043	1.904	1.651	-	272.292
Amortiz.exercício	9.285	36.636	3.240	20.986	16.495	-	1.166	-	87.807
Abates/Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	-	27	-	-	-	-	-	-	27
Saldo final	11.606	86.218	20.810	135.234	101.538	1.904	2.817	-	360.126
Saldo Líquido	81.246	167.808	5.341	60.142	43.349	-	3.011	-	364.972

Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	534.295	407.540
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	11.580	17.958
	546.065	425.688
Amortizações acumuladas	(353.314)	(257.873)
Saldo Líquido	192.751	167.815

Durante o exercício de 2016, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	407.540	190	17.958	425.688
Adições	-	-	120.377	120.377
Transferências	126.755	-	(126.755)	-
Saldo final	534.295	190	11.580	546.065
Amortizações				
Saldo inicial	257.683	190		257.873
Amortizações do exercício	95.441	-		95.441
Saldo final	353.124	190	-	353.314
Saldo Líquido	181.171	-	11.580	192.751

O movimento nesta rubrica, durante o ano de 2015, foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	263.446	190	21.313	284.949
Adições	21.254	-	119.485	140.739
Transferências	122.840	-	(122.840)	-
Saldo final	407.540	190	17.958	425.688
Amortizações				
Saldo inicial	185.244	190	-	185.434
Amortizações do exercício	72.439	-	-	72.439
Saldo final	257.683	190	-	257.873
Saldo Líquido	149.857	-	17.958	167.815

Nota 7 – Outros Ativos

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2016 e 2015 é analisada como segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Crédito e juros vencidos de devedores	195.210	160.048
Devedores diversos	237.760	180.871
Rendimentos a receber	1.496.421	1.375.753
Pensões de reforma	1.021	5.782
Despesas com encargo diferido	98.724	95.055
Imparidade de outros ativos	(195.210)	(160.048)
Total	1.833.926	1.657.461

A rubrica rendimentos a receber inclui o montante de €1.496.244 (2015: €1.375.578) relativo a comissões de gestão a receber dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII.

Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2016 e 2015, é analisada como segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Comissões a pagar	1.606.076	1.769.676
Remunerações a pagar	342.379	580.726
Credores diversos	340.508	181.110
Outros custos a pagar	60.190	66.469
	2.349.153	2.597.981

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.

Nota 9 – Capital, Outras Reservas e Resultados Transitados

Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2016, 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

R.
L - P
h

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 2016 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).

Outras Reservas E Resultados Transitados

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de janeiro de 2015	375.000	1.406.621	1.781.621
Distribuição dos resultados	-	(347.679)	(347.679)
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(52.262)	(52.262)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	375.000	1.006.680	1.381.680
Distribuição dos resultados	-	(55.009)	(55.009)
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(6.564)	(6.564)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	375.000	945.107	1.320.107

Nota 11 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2016	31.12.2015
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	442	7.070
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	250	351
Outros juros e encargos similares	4	9
	254	360
Saldo Líquido	188	6.710

A margem financeira refletida nas contas resulta, essencialmente, da aplicação de capitais na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na Caixa Económica do Montepio Geral e na Caixa Geral de Depósitos (ver Nota 4).

A.M.
L.P.
h

Nota 12 – Resultados de Serviços e Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2016	31.12.2015
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	12.583.574	12.853.698
Comissão de resgate de unidade de participação	-	102.998
	12.583.574	12.956.696
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	5.606.867	5.789.818
Por serviços bancários	5.151	4.709
	5.612.018	5.794.527
Saldo Líquido	6.971.556	7.162.169

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2016, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de €3.884.103 (2015: €3.133.798); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de €3.697.166 (2015: €4.564.531); (iii) Turirent FII, no valor de €35.152 (2015: €38.641); (iv) Fundo CA- Arrendamento Habitacional no valor de €987.582 (2015: €1.103.948); (v) Fundo Carteira Imobiliária no valor de €3.933.715 (2015: €4.115.778) e (vi) Fundo Continental Retail no valor de €45.856.

Importa ainda referir que, as comissões de resgate do fundo aberto CA Património Crescente, até então consideradas como proveito da sociedade gestora, passaram a reverter em proveito do respetivo Fundo com a entrada no novo Regime dos Organismos de Investimento Coletivo.

Nota 13 – Custos com Pessoal

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

	31.12.2016	31.12.2015
Remunerações dos órgãos sociais	524.740	501.791
Remunerações dos empregados	1.245.018	1.511.908
Encargos sociais obrigatórios	506.206	506.620
Custos com pensões de reforma	19.040	12.694
Outros custos	11.135	8.443
	2.306.139	2.541.456

A SQUARE-SGFII teve no seu quadro de pessoal durante o exercício um efetivo médio de 39 colaboradores (2015: 38) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	2016	2015
Quadros superiores	15	14
Quadros médios	24	24
	39	38

Nota 14 – 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 01 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:

	Ano 2016	Ano 2015
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	967.602	975.114
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	966.581	969.332
Excesso/(déficit) de cobertura das responsabilidades	1.021	5.782

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 €918.252 (95% de €966.581 = €918.252) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2016, o fundo de pensões da SQUARE-SGFII, englobava 11 participantes (2015: 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 2016, tinha um Valor Líquido Global de €967.602 (2015: €975.114)

Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2016 e 2015 foram:

h - A. m
h
g

Pressupostos atuariais	2016	2015
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%	1,50%
Taxa de rendimento do fundo	4,50%	4,50%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,50%
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 2016 e 2015:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(870.725)	(95.856)	(966.581)	(879.087)	(90.245)	(969.332)
Valores do Fundo	908.546	59.055	967.601	915.600	59.514	975.114
Ativos líquidos em balanço	37.821	(36.801)	1.020	36.513	(30.731)	5.782
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	70.941	16.106	87.047	64.778	15.706	80.484

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

	Ano 2016			Ano 2015		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 01 de janeiro	910.171	59.161	969.332	571.479	37.146	608.625
Custo do serviço corrente	4.971	323	5.294	1.152	75	1.227
Custo dos juros	40.958	2.662	43.620	25.716	1.672	27.388
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	(18.706)	(1.216)	(19.922)	27.230	1.770	29.000
Prémios únicos (resseguro)	-	-	-	315.037	20.477	335.514
Prémio de resseguro	-	-	-	(13.967)	(908)	(14.875)
Pensões pagas	(29.806)	(1.937)	(31.743)	(16.476)	(1.071)	(17.547)
Responsabilidades em 31 de dezembro	907.588	58.993	966.581	910.171	59.161	969.332

Em 2016 o fundo pagou pensões de viuvez e orfandade no montante total de €31.743 (2015: €17.547), na sequência do falecimento de um colaborador em finais de 2014. O capital encontrava-se ressegurado a 100% pelo que originou uma entrada em 2015 no montante total de €335.514 para fazer face ao pagamento destas responsabilidades.

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2016 e 2015:

	Ano 2016			Ano 2015		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 01 de janeiro	915.600	59.514	975.114	618.446	40.199	658.645
Contribuições efetuadas	16.684	1.084	17.768	16.601	1.079	17.680
Rendimento esperado do fundo	41.202	2.678	43.880	27.830	1.809	29.639
Prémios únicos (resseguro)	-	-	-	315.037	20.477	335.514
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	35.134	2.284	37.418	45.838	2.979	48.817
Pensões pagas	29.806	1.937	31.743	16.476	1.071	17.547
	908.546	59.055	967.602	915.600	59.514	975.114

Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2016			Ano 2015		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 01 de janeiro	283.446	18.424	301.870	234.374	15.234	249.608
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	6.163	400	6.563	49.072	3.190	52.262
Responsabilidade em 31 de dezembro	289.609	18.824	308.432	283.446	18.424	301.870

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2016 e 2015:

	Ano 2016			Ano 2015		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	4.971	323	5.294	1.152	75	1.227
Custo dos juros	40.958	2.662	43.620	25.716	1.672	27.388
Rendimento esperado do fundo	41.202	2.678	43.880	27.830	1.809	29.639
Custos do exercício	4.727	307	5.034	(962)	(62)	(1.024)

O montante total registado em custos com o plano complementar de pensões (para os trabalhadores admitidos após 04 de março de 2009 (ver Nota 2.2)) em 2016 ascende a €14.006 (2015: €13.718).

Nota 15 – Gastos Gerais Administrativos

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

	31.12.2016	31.12.2015
Consultores e auditores externos	617.978	443.270
Avenças e honorários	422.684	471.049
Rendas e alugueres	301.826	313.996
Deslocações e representação	251.065	306.140
Publicidade e edição de publicações	212.245	215.839
Avaliadores externos	145.219	19.791
Serviços de informática	110.362	92.018
Banco de dados	91.641	83.041
Comunicações e expedição	88.937	71.691
Judiciais, contencioso e notariado	84.823	85.138
Água, energia e combustíveis	64.848	68.263
Material de consumo corrente	24.265	31.401
Formação de Pessoal	22.080	11.083
Serviços de limpeza	19.346	17.537
Seguros	16.421	16.876
Conservação e reparação	11.917	13.067
Outros serviços especializados	19.569	3.690
Outros fornecimentos e serviços de terceiros	61.450	42.309
	2.566.676	2.306.199

Os honorários do exercício de 2016 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €23.370 (2015: €18.204).

Nota 16 - 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 2016 e 2015 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 2011 a 2016 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.

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2016 e 2015 explica-se como se segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Imposto corrente	475.473	484.473
Total do imposto registado em resultados	475.473	484.473

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2016 e 2015, analisa-se como segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Lucro bruto contabilístico	1.662.704	1.879.465
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	10.217	(196.587)
Base tributável	1.672.921	1.682.878
Coleta	351.313	353.404
Derrama	25.094	25.243
Derrama estadual	5.188	5.486
Tributações autónomas	93.878	100.340
Subtotal	475.473	484.473
Retenções na fonte	-	(507)
Pagamentos por conta efetuados	(345.518)	(495.865)
IRC a pagar / (recuperar)	129.955	(11.899)

Nota 17 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2016	31.12.2015
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	4.166	1.989
	4.166	1.989
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	213.114	243.434
Outros impostos	1.327	1.081
	214.441	244.515
Saldo Líquido	(210.275)	(242.526)

A rubrica de Outros encargos e gastos operacionais inclui as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €152.625 (2015: €159.937), quotizações obrigatórias para a associação do setor que em 2016 ascendem a €7.675 (2015: €6.751), bem como o montante de €21.658 relativo à devolução de comissões de resgate do Fundo CA Património Crescente, recebidas pela SQUARE-SGFII, no que diz respeito à relativa ao exercício de 2015 (ver Nota 12).

Nota 18 – sistema de controlo interno e Gestão dos Riscos de Atividade

A Sociedade Gestora, tendo em conta a natureza da sua atividade, assegura a existência de um sistema de controlo interno e de gestão de riscos adequado e eficaz que assegura 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 o nível dos riscos a que está, ou possa vir a estar exposta, nomeadamente aos riscos de Compliance, Operacional, Sistemas de Informação.

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, 27 de Fevereiro de 2017

O Contabilista Certificado

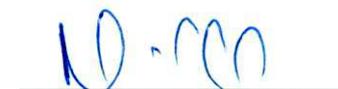


Vanda Saraiva

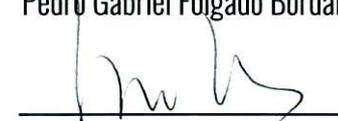
O Conselho de Administração



Mário Jorge Patrício Tomé



Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho



Luísa Augusta Moura Bordado



Luís Fernão Moura Torres Souto



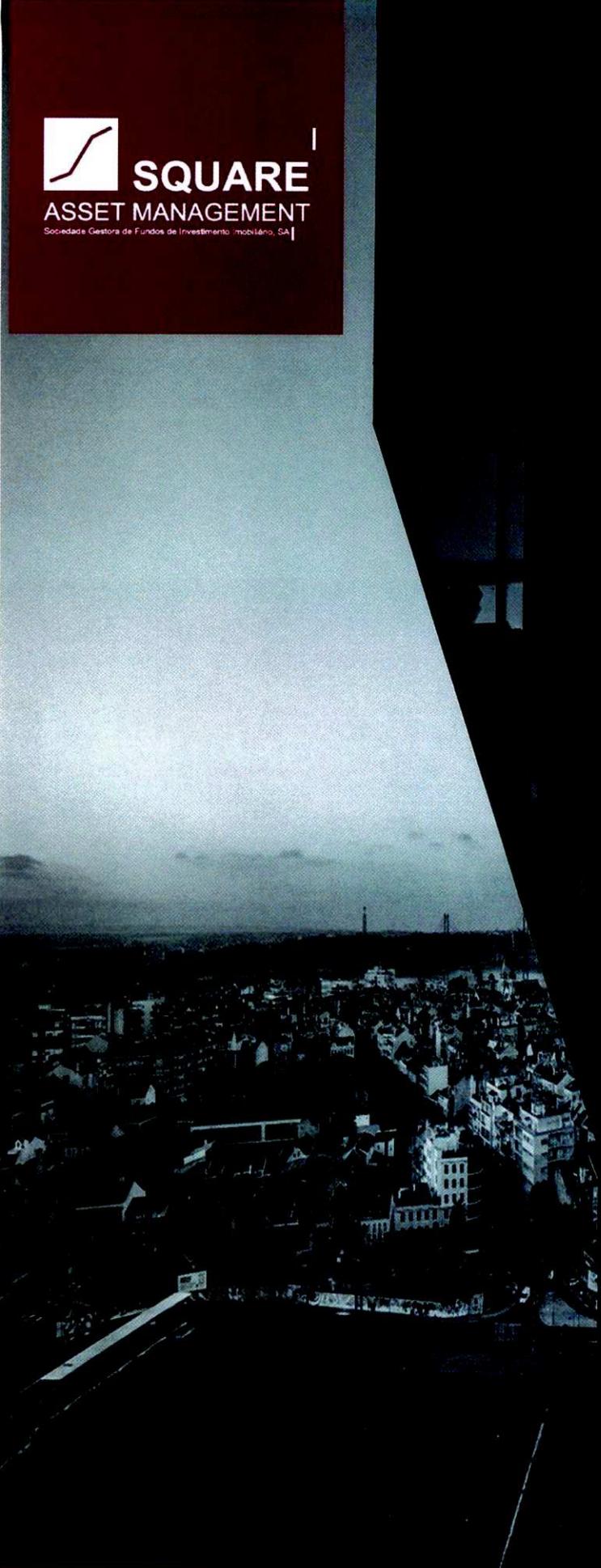
Patrícia de Almeida e Vasconcelos

Handwritten signature or initials in blue ink.



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

Certificação Legal das Contas





CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 5.361.446 euros e um total de capital próprio de 2.882.338 euros, incluindo um resultado líquido de 1.187.231 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 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA) emitidas pelo Banco de Portugal.

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 de Contabilidade Ajustadas (NCA) emitidas pelo Banco de Portugal;
- 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;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;



- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e 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, 15 de março de 2017

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

Handwritten signature



SQUARE

ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Relatório e Parecer Do Fiscal Único



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 2016.

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.

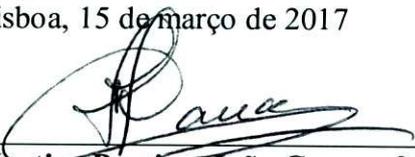
Em resultado do trabalho efetuado, é nossa convicção que o relatório do Conselho de Administração, as demonstrações financeiras, e o respetivo anexo são suficientemente esclarecedores da situação da Sociedade e satisfazem as disposições legais e estatutárias.

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 2016;
- b) aprove a proposta de aplicação de resultados constante do relatório do Conselho de Administração.

Lisboa, 15 de março de 2017


Martins Pereira, João Careca & Associados, SROC, Lda.

Representada por
João António Carvalho Careca

