

Relatório e Contas

Anual

31 de Dezembro de 2014

**Índice**

Relatório de Gestão	3
Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2014	6
Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	11
Atividade Desenvolvida	12
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	13
Performance do Fundo em 2014	14
Perspetivas para 2015	16
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	16
Performance do Fundo em 2014	17
Perspetivas para 2015	20
Caracterização do Fundo TURIRENT	20
Performance do Fundo em 2014	22
Perspetivas para 2015	23
Caracterização do Fundo CA Arrendamento Habitacional	23
Performance do Fundo em 2014	25
Perspetivas para 2015	25
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	25
Performance do Fundo em 2014	28
Perspetivas para 2015	28
Perspetivas da Square para 2015	29
Organização e Estrutura Organizativa	30
Informação Financeira	31
Demonstrações Financeiras	32
Balanço	33
Demonstração dos Resultados	35
Demonstração do Rendimento Integral	37
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	39
Demonstração dos Fluxos de Caixa	41
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2014	43
Certificação Legal das Contas	66
Relatório e Parecer do Fiscal Único	68



Handwritten initials and a signature in blue ink.

Relatório de Gestão

31 de Dezembro de 2014

RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e dos Estatutos, vimos submeter a V.Exas. o nosso Relatório do Exercício findo em 31 de Dezembro de 2014.

1. ESTRUTURA ACIONISTA E ÓRGÃOS SOCIAIS

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

Acionista	Numero de Ações	Percentagem
RightSquare, SGPS SA	71.250	95%
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	4,996%
António Frutuoso de Melo	1	0,0013%
António Gaio	1	0,0013%
Guilherme Frutuoso de Melo	1	0,0013%
Total	75.000	100.00%
Valor Nominal das Ações	5 Euros	
Capital Subscrito	375.000 Euros	

**ORGÃOS 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	Luisa Augusta Moura Bordado
Vogal	Luis Maria Martins Gomes Salinas Monteiro (em processo de substituição por cooptação).
Vogal	Luis Fernão de Moura Torres Souto
Fiscal Único Efetivo	Joaquim da Silva Neves em representação de Silva Neves & Teresa Marques
Fiscal Único Suplente	Martins Pereira, João Careca & Associados, Sroc, Lda.

Handwritten initials and marks in the top right margin.

2. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2014



O mercado imobiliário nacional apresentou, pela primeira vez nos últimos 5 anos, sintomas de uma retoma, embora ligeira e diferenciada sectorialmente, como iremos observar, com mais detalhe seguidamente.

Naquele que foi o primeiro ano completo após o programa de assistência financeira a Portugal, estiveram presentes, de forma decisiva, um conjunto de fatores, dos quais há que salientar:

- O Produto Interno Bruto deverá ter crescido cerca de 0,9%, sendo assim o primeiro ano positivo desde 2010;
- Observou-se uma descida continuada das taxas de juro, com o regresso de Portugal aos mercados internacionais e com emissões de dívida pública a taxas historicamente baixas inclusive nas maturidades longas (10 anos, algo que não acontecia há mais de 5 anos);
- Dado o atrás exposto, aguarda-se inclusive o pagamento antecipado de tranches de dívida aos credores da troika;
- Após crescimentos sucessivos até 2013 a taxa de desemprego começou a diminuir situando-se no final de 2014 nos 13,7%;
- A taxa de inflação tanto na zona Euro como em Portugal está próxima dos 0%.

No entanto, esta melhoria do quadro macroeconómico teve reflexos muito ligeiros na denominada economia familiar, dado que os portugueses estão-se a habituar a uma nova realidade caracterizada por menor rendimento disponível, incerteza quanto ao futuro, nomeadamente laboral, e dificuldade no acesso ao crédito, 3 fatores que eram quase certezas há uma década atrás.

Ainda assim, e contrariando uma tendência dos anos anteriores, uma parte deste ténue crescimento do consumo privado originou que voltássemos a ter um excesso de importações face às exportações.

Devido ao ciclo eleitoral, assistiu-se a um pequeno alívio da carga fiscal de IRS. Assim é de temer um acentuar do consumo privado. Do lado do Estado, o equilíbrio a que se assistiu nas contas públicas deveu-se em

grande parte ao aumento da receita (quer por via do aumento dos impostos, quer por via do combate à evasão fiscal), e pouco do lado do corte da despesa.

Estes fatores conjugados com a redução dos encargos financeiros com a dívida e com a descida abrupta do preço do petróleo, bem como a um euro forte face ao dólar permitiram uma aparente consolidação das contas públicas.

O ano de 2015 será um ano de grandes desafios políticos e económicos. Prevê-se uma sustentada valorização do dólar durante 2015, não existindo qualquer tendência definida para o preço do petróleo que é uma incógnita.

Não contando com o eventual impacto do preço de petróleo, que não apresenta uma trajetória definida, a previsível valorização sustentada do dólar face ao Euro e o anunciado programa de aquisição de obrigações de dívida pública e privada por parte do BCE como forma de evitar uma situação deflacionária, é de temer que, no caso português, se venha assistir num futuro não muito longínquo ao regresso do desequilíbrio das contas públicas.

Procuraremos, de seguida, ainda que de uma forma resumida, desenvolver os mais significativos impactos durante o ano de 2014 nos diversos setores da atividade imobiliária.

MERCADO DE ESCRITÓRIOS

No mercado de escritórios, refletindo a ligeira melhoria da conjuntura económica, assistiu-se a um aumento significativo da procura, consubstanciado num volume total de absorção de 127 000 m², o valor mais alto desde 2008 e 63% acima do valor de 2013.

De referir que este aumento da ocupação é transversal a todas as localizações geográficas na região de Lisboa, com exceção da zona 4 (Zonas secundárias). Contudo, contrariando a tendência dos anos anteriores, a zona com maior absorção foi a zona 2 (CBD) representando 30% do total das novas ocupações (cerca de 39 000 m²). Seguiu-se a zona 6 (Corredor Oeste) com cerca de 30 000 m².

Concretizaram-se 239 contratos, com a área média nos 530 m², sendo que os 10 maiores negócios (todos acima dos 2 000 m²) corresponderam a 41% do volume total.

As taxas de desocupação mantiveram a trajetória descendente, devido não só ao aumento da procura atrás descrito mas também à atitude cautelosa dos promotores, ou seja à quase inexistência de imóveis novos, estando ainda assim em cerca de 11%.

Pela conjugação dos fatores atrás descritos os valores das rendas praticados têm tido tendência para a estabilização com a diminuição de incentivos para os inquilinos (meses de carência ou comparticipação nos custos de instalação).



Em 2015 prevê-se que com a continuação da ligeira recuperação da conjuntura económica:

- Do lado da procura, se acentue o aumento da mesma;
- Do lado da oferta, mantendo-se a praticamente inexistência de projetos novos, deverá haver a continuação da diminuição dos incentivos ou participações nos custos dos inquilinos por parte dos senhorios;
- O valor das rendas deverá permanecer em linha com o verificado nos últimos anos, podendo nas zonas em que a desocupação é mais baixa, observar-se uma pequena subida.

MERCADO DE COMÉRCIO

No sector do comércio acentuaram-se os sinais, já existentes no final do ano anterior, de uma recuperação deste sector, após 5 anos de quebras consecutivas de vendas.

Os sintomas mais evidentes destes sinais foram:

- A subida do índice de volume de negócios do comércio a retalho de cerca de 1,2% face ao ano anterior;
- Os retalhistas operadores, terminaram, de um modo geral, o seu processo de redução de espaços e, pelo contrário verificaram-se várias situações de aumento de espaços, bem como novas aberturas.

Contudo, a segmentação entre zonas “prime” e zonas secundárias acentuou-se, com a procura a ser direccionada principalmente para as zonas da Avenida da Liberdade e Chiado em Lisboa e para a zona dos Clérigos no Porto, para além dos principais centros comerciais.

A procura destas localizações está intimamente ligada ao aumento significativo do turismo e consequentemente de estrangeiros, com maior poder de consumo.

Na promoção apenas se verificou a expansão do Alegro Setúbal (antigo Jumbo), com uma ABL de 42 500 m2 e ocupação inicial de 100%.

O mercado dos “retail parks”, tendo sido dos mais afetados com a crise, encontra-se nesta altura numa fase estagnada de ocupação e com a grande maioria dos que estão ocupados, já com rendas renegociadas em valores que se poderão considerar num limite mínimo, já que representam valores abaixo dos custos de reposição do imóvel.

Os “factory outlets” obtiveram, em virtude da crise um aumento do fluxo de visitantes, tendo como consequência também um aumento da procura por parte dos retalhistas. No entanto, verificou-se um aumento da concorrência pelo fato de as lojas de centro de cidade praticarem, também elas, preços muito apelativos aos consumidores, não necessitando estes de se deslocarem para poderem adquirir produtos a baixos preços.

Refletindo a realidade atrás descrita assistiu-se a uma subida generalizada das rendas praticadas, exceto nos "retail parks", com as rendas prime do comércio de rua a chegarem aos 95€ / m² / mês no Chiado e 40€ / m² / mês no Porto.

O ano de 2015 continuará a ser marcado pelo dinamismo evidenciado em 2014, especialmente nas zonas melhores, originando uma competição significativa do lado da procura.

Consequentemente, do lado da oferta assiste-se já a alguns promotores tentarem recuperar projetos adiados e também ao retomar de projetos de reabilitação no centro da cidade.

MERCADO INDUSTRIAL LOGÍSTICO

Na atividade industrial em Portugal os últimos sete anos foram anos de estagnação. Mesmo em 2014 com alguns sinais de retoma da economia, estes ainda não chegaram ao imobiliário industrial.

Existem no entanto algumas manifestações de interesse, nomeadamente na região Norte.

Na atividade logística, assistiu-se a uma estagnação justificada pela queda sustentada do consumo nos últimos anos.

Consequentemente não se tem verificado a edificação de novos projetos. Devido à escassez de qualidade deste tipo de imóveis no Grande Porto poderá haver uma maior pressão da procura e do valor dos preços do que na Grande Lisboa, onde a quantidade de stock de qualidade disponível é substancialmente maior.

É natural que com a recuperação económica, 2015 seja já um ano de uma moderada evolução positiva.

Ainda assim e face ao elevado número de imóveis e áreas disponíveis, é natural que se mantenha a escassez de projetos novos, devendo, em contrapartida assistir-se a um aumento de investimento na recuperação destes espaços para fazer face ao aumento da procura.

MERCADO DE TURISMO E RESIDENCIAL TURÍSTICO

Este sector revelou-se como aquele em que o dinamismo e o crescimento foram maiores. O número de hóspedes foi de 16 milhões, um aumento de 12% relativamente a 2013. Por sua vez o número de dormidas foi de 46 milhões também um aumento de cerca de 11%.

Consequentemente os proveitos também aumentaram. Invertendo a tendência do ano anterior, a procura interna também aumentou (para além da dos estrangeiros).

Para 2015 prevê-se uma manutenção da tendência de crescimento verificada em 2014, como também, provavelmente, a ocorrência de transações de investimento com a entrada de operadores novos, quer em



contratos de gestão, quer em operações de aquisição de unidades hoteleiras que, entretanto, devido às condições financeiras, foram parar às mãos de fundos de recuperação.

Em relação ao subsector residencial turístico, verificou-se o aumento da procura por parte de investidores estrangeiros para a aquisição de empreendimentos, por um lado, e também por parte de compradores individuais por outro, associado ainda à disponibilidade do crédito bancário, que reapareceu, se bem que timidamente.

Tudo leva a crer que em 2015 serão concretizadas algumas transações deste tipo de empreendimentos.

MERCADO HABITACIONAL

Apesar das restrições das instituições financeiras à concessão de crédito, particularmente ao sector imobiliário, o volume de transações no setor residencial teve um aumento significativo.

Assim, em Lisboa foram transacionados cerca de 4200 fogos, um aumento de 32% relativamente ao ano anterior. Já no grande Porto foram transacionados cerca de 1000 fogos, ainda assim um aumento de 13% relativamente a 2013.

Verifica-se ainda a continuação do dinamismo do mercado de arrendamento.

As perspetivas para 2015 apontam para a continuação da retoma gradual da procura, mantendo-se as taxas de juros nos níveis atuais, associado ao aumento também da procura por parte dos chamados compradores estrangeiros, com o intuito da obtenção do "Golden Visa", bem como da aquisição por parte de investidores privados com vista ao rendimento, alternativa a aplicações no mercado de capitais ou depósitos a prazo nos bancos.

h
m
S

3. ENQUADRAMENTO DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O montante global dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário atingiu os 11 398,3 milhões de euros em 31 de Dezembro de 2014, representando um decréscimo de 7,3 % quando comparado com 31 de Dezembro de 2013 (12 292,2 milhões de euros).

São de referir, no entanto, os seguintes factos que, do nosso ponto de vista, são muito significativos:

- A manutenção das taxas de juro a valores historicamente baixos teve como consequência o acentuar da baixa remuneração dos depósitos a prazo dos Bancos;
- Em contrapartida, na sequência da crise económica que assola o país desde 2008, a rentabilidade dos Fundos Imobiliários Abertos continuou a cair, tendo o Índice APFIPP para Fundos Abertos caído para -3,29% a 12 Meses (face a -2,17% no final de 2013), -2,73% a 24 meses (face a -1,28% no final de 2013), e para -1,96% a 36 meses (face a -0,16% no final de 2013);
- É o segundo ano consecutivo, que a rentabilidade média é negativa para os períodos de 12, 24 e 36 meses, algo que nunca tinha acontecido nos 25 anos anteriores.

Neste cenário não podemos deixar de realçar o comportamento em contra ciclo do CA Património Crescente, face aos restantes fundos nacionais que 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, apesar da sua dimensão relativamente reduzida, terminando o ano com uma rentabilidade líquida para o participante de 2,52 %, uma diferença superior em 0,6% ao 2º Fundo do mercado e 1,7% relativamente ao 3º Fundo.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos

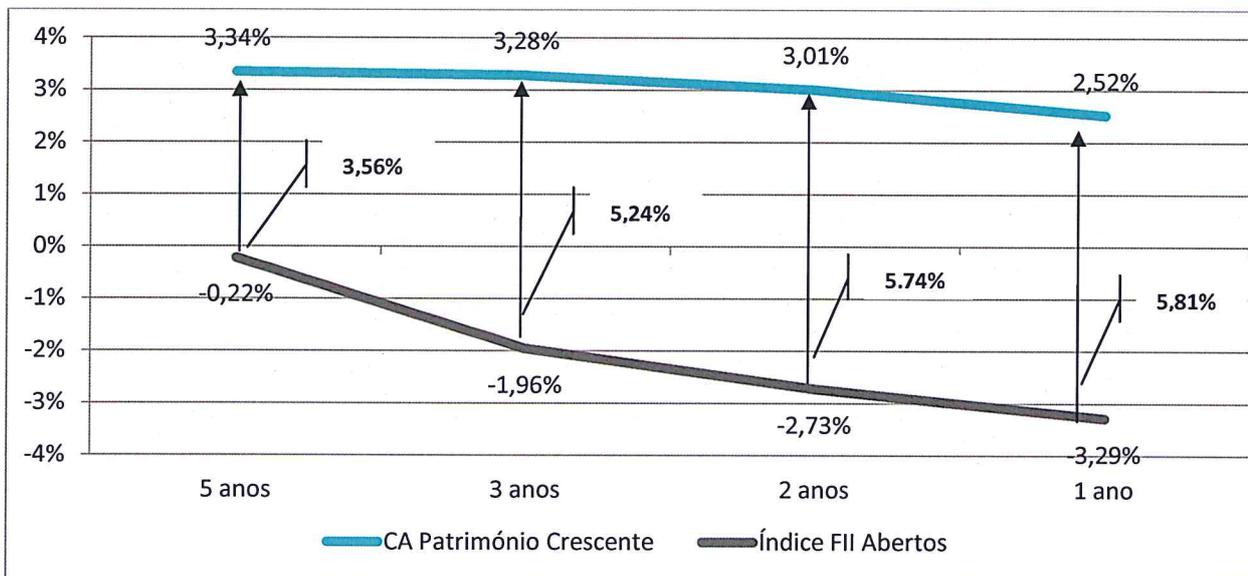


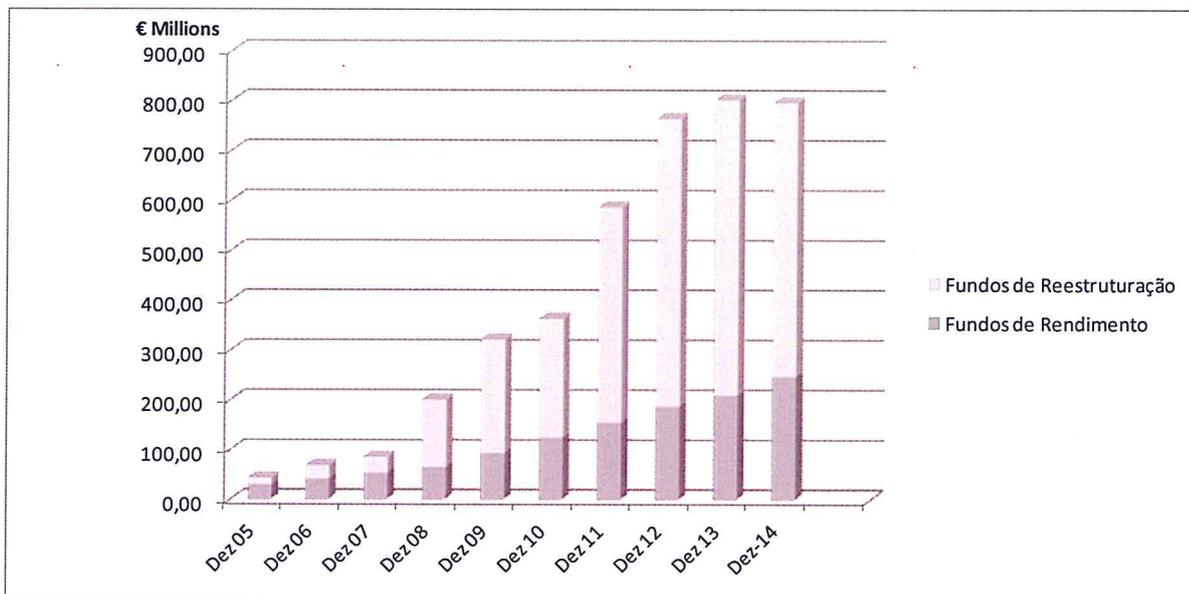
Gráfico 1



h
m
S

4. ATIVIDADE DESENVOLVIDA

Em 31 de Dezembro de 2014, o total de ativos sob gestão de fundos geridos pela **SQUARE-SGFII** era de 796,7 Milhões de Euros face a 802 Milhões de Euros em 31 de Dezembro de 2013 o que representa um decréscimo de cerca de 0,7%, distribuído pelas seguintes categorias:



Há a destacar em 2014 a revalidação, pela 4ª vez consecutiva, do prestigiado prémio internacional atribuído pelo IPD (Investment Property Databank), que voltou a distinguir o CA Património Crescente como sendo o melhor *portfólio* imobiliário da Península Ibérica, desta vez, para o triénio 2011-2013.

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 rentabilidade para a sua categoria.

Quanto aos fundos de reestruturação, que exigem uma abordagem distinta em termos de gestão imobiliária e financeira, as linhas de ação orientadoras seguidas pela **SQUARE-SGFII** tem permitido potenciar os activos 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.

Foram também 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.

Handwritten initials and marks in blue ink.

4.1 FUNDO CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

CARACTERIZAÇÃO

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, S.A..

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

O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu nono exercício completo de atividade com cerca de 249 milhões de euros sob gestão (2013: 211,7 milhões), correspondentes a 17.383.538 unidades de participação (2013: 15.155.029). A variação corresponde a 5.241.965 unidades subscritas e 3.013.456 unidades resgatadas.

No final do seu nono exercício completo, o Fundo CA Património Crescente em 31 de Dezembro de 2014 tinha já 10.038 participantes (2013: 7.026 participantes) que subscreveram o Fundo em 546 balcões (2013: 458) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 79 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2013: 78).

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

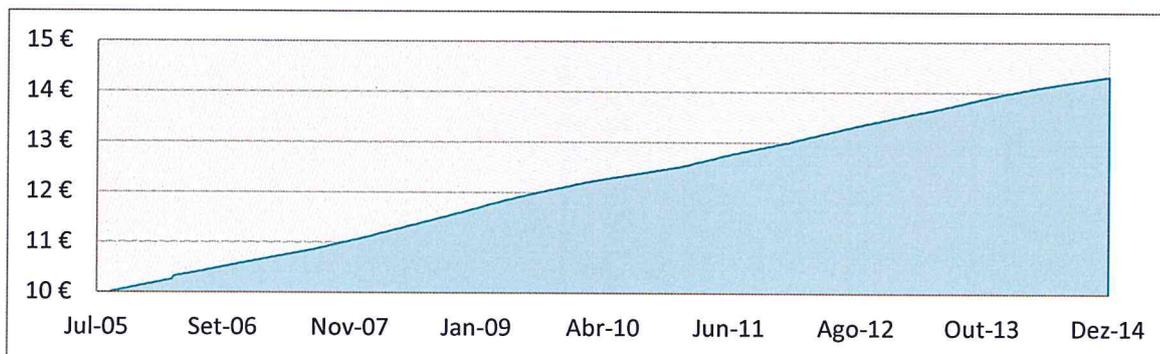


Gráfico 2

PERFORMANCE DO FUNDO EM 2014

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 baixo risco e eficiência que abaixo se enumeram:

DIVERSIFICAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado. O Fundo, concluído o seu oitavo exercício completo, tem no seu portfólio sessenta e quatro imóveis, cuja estrutura de diversificação era a seguinte em 31 de Dezembro de 2014:

Retalho Distribuição	26,2%
Escritórios	24,8%
Armazéns	15,4%
Industrial	13,2%
Saúde	12,3%
Retalho Rua	4,3%
Serviços	3,3%
Terrenos	0,6%
Total	100%

Quadro 1

INQUILINOS SÓLIDOS

Através de uma cuidadosa análise da situação financeira 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, a Jerónimo Martins, Media Markt, Sonae, Virgin Active, 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:

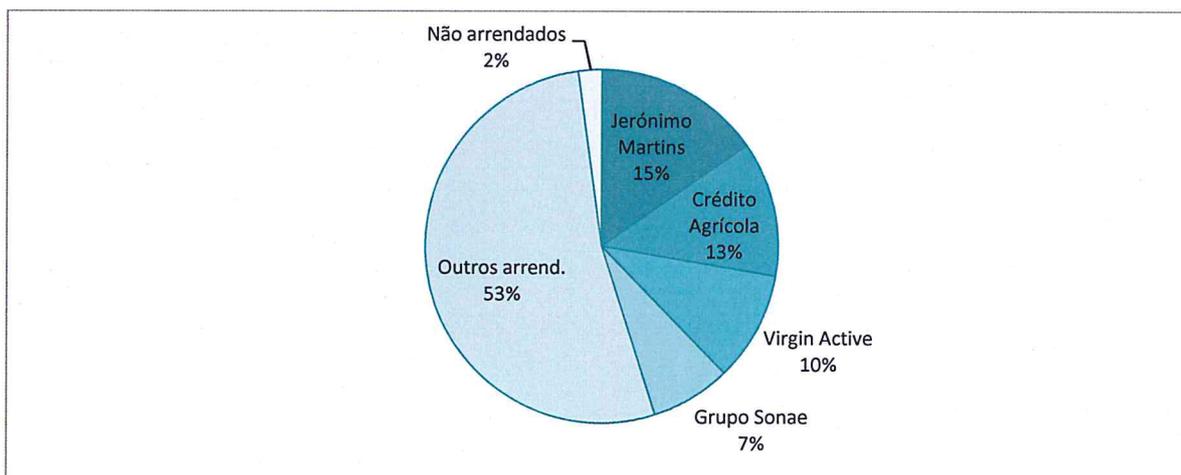


Gráfico 3

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:

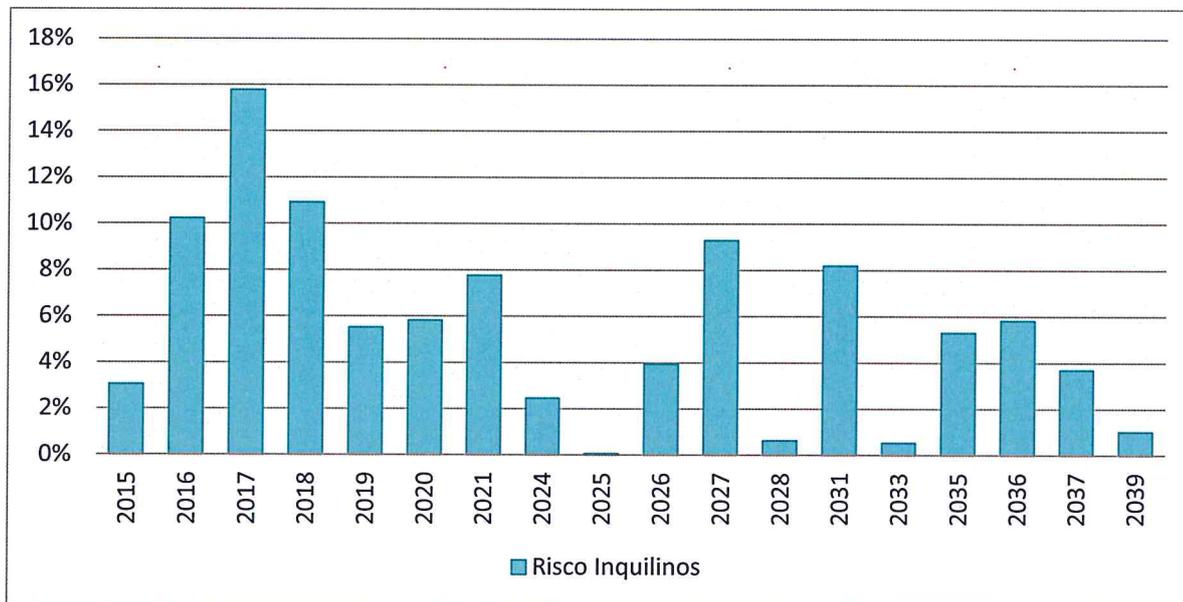


Gráfico 4

APLICAÇÕES MOBILIÁRIAS

O investimento da componente mobiliária do Fundo é feito em aplicações, sem risco de taxa de juro, em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo.

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de Dezembro de 2014: 249 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 6,8% 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 17,6% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três e cinco anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade líquida de 2,52% nos últimos 12 meses, 3,01% nos últimos 24 meses, 3,28% nos últimos 36 meses e 3,34% para os últimos 60 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 – 99,3% / 0,7%;
- Vacancy Rate em 31 de Dezembro de 2014: 2,2%.

PERSPETIVAS PARA 2015

Para o ano de 2015, 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, quer do número de unidades de participação vendidas, quer do número de balcões intervenientes na venda, em linha com o que aconteceu nos últimos anos.

4.2 FUNDO CA IMOBILIÁRIO

CARACTERIZAÇÃO

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 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 orientará 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 passado o seu nono exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 228,70 milhões de euros (2013: 266,08 milhões de euros) correspondentes a 33.002.153 unidades de participação (2013: 32.977.713).

PERFORMANCE DO FUNDO EM 2014

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2014:

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, como contrapartida a um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

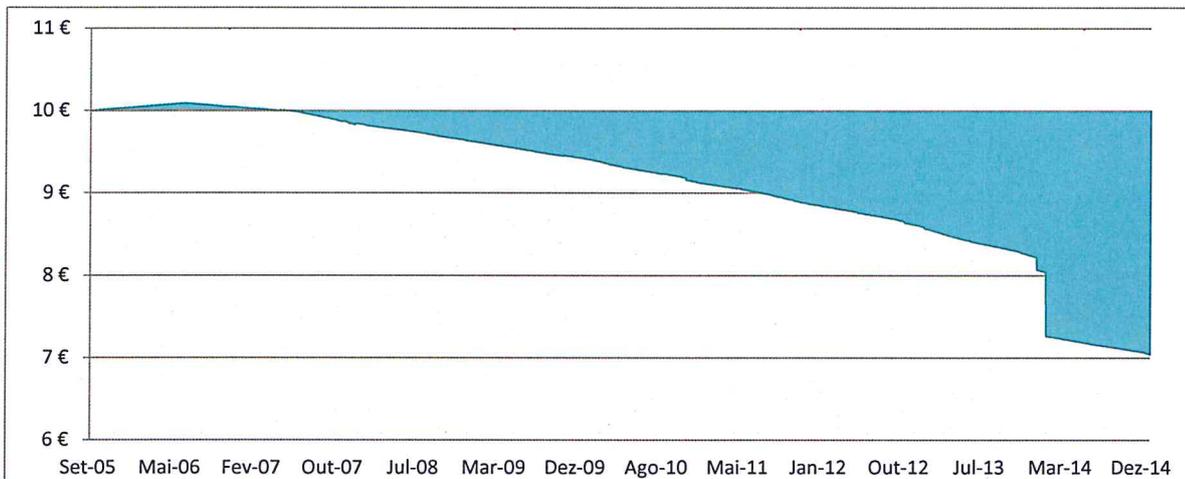


Gráfico 5

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%.

Rendibilidades CA Imobiliário Vs Índice APFIPP FII Fechados:

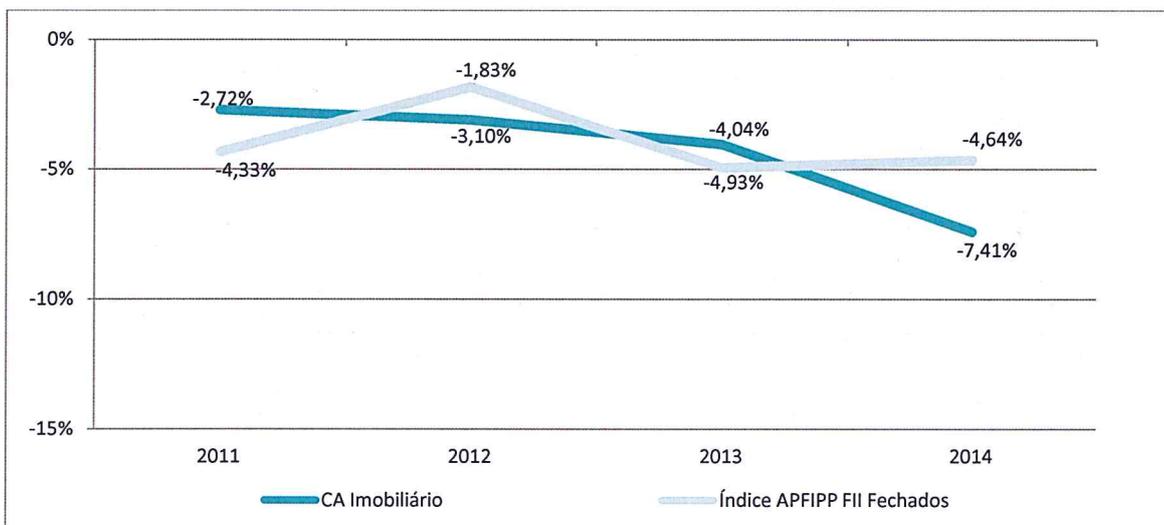


Gráfico 6

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 228,70 milhões de euros de imóveis, em que o peso do segmento habitacional representa 33 % do nº de unidades, e 27 % do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 55 % em nº de unidades, e 66 % do valor da carteira do Fundo.

VZ
 h
 S

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

Por segmento

	Nº	%	Valor	%
Comércio	49	8,49%	13.317.336,00 €	5,82%
Habitação	189	32,75%	62.274.447,57 €	27,23%
Serviços	20	3,47%	3.241.464,02 €	1,42%
Outros (!)	319	55,29%	149.869.572,98 €	65,53%
	577	100,00%	228.702.820,57 €	100,00%

(!) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados

Quadro 2

UNIDADES

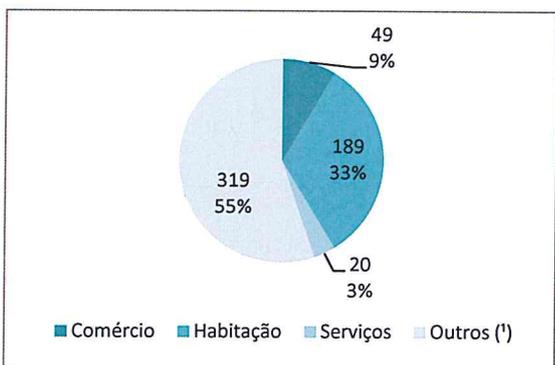


Gráfico 7

VOLUME (EM EUROS)

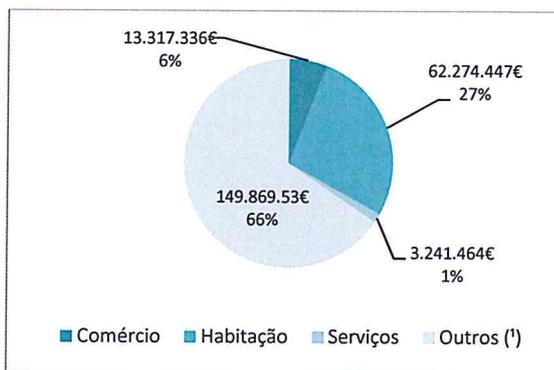


Gráfico 8

Por escalões de valor

	Nº	%	Valor	%
Até 50,000	156	27,04%	2.494.683,41 €	1,09%
De 50,001 a 100,000	113	19,58%	8.025.516,33 €	3,51%
De 100,001 a 500,000	234	40,55%	40.652.410,52 €	17,78%
Superior a 500.000	74	12,83%	177.530.210,31 €	77,62%
	577	100,00%	228.702.820,57 €	100,00%

Quadro 3

UNIDADES

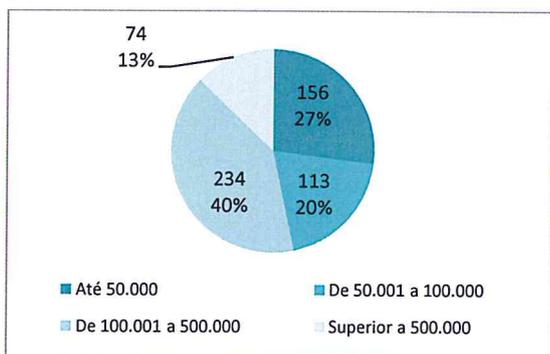


Gráfico 9

VOLUME (EM EUROS)

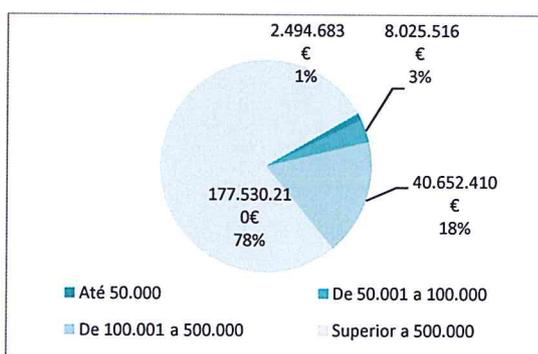


Gráfico 10

Handwritten notes and signatures in the top right margin.

- O perfil da carteira manteve-se razoavelmente estável relativamente ao período anterior, principalmente devido ao facto de não ter havido novos investimentos.
- O peso do segmento que inclui terrenos, quer urbanizados, quer não urbanizados (incluindo herdades), manteve-se, representando metade do total.
- O peso do segmento habitação diminuiu, passando a representar cerca de 35,95% do valor total da carteira.

Por distribuição geográfica

Já no que respeita à distribuição geográfica pode-se constatar uma concentração no território nacional, principalmente nas zonas Centro (que inclui Lisboa), com 52 %, e Sul (Sul do Tejo), com 32 %.

	Nº	%	Valor	%
Norte	79	13,69%	25.550.235,57 €	11,17%
Centro	300	51,99%	109.454.638,03 €	47,86%
Sul	187	32,41%	92.951.896,97 €	40,64%
Ilhas	11	1,91%	746.050,00 €	0,33%
	577	100,00%	228.702.820,57 €	100,00%

Quadro 4

UNIDADES

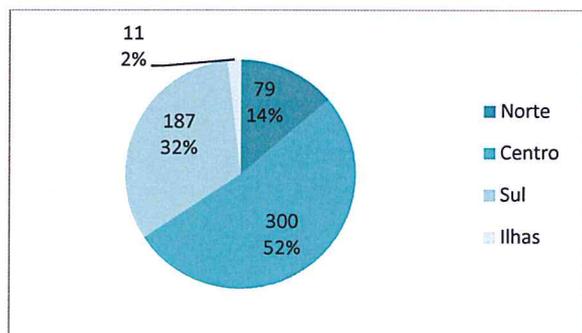


Gráfico 11

VOLUME (EM EUROS)

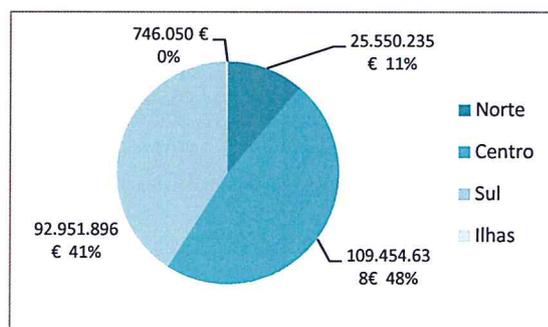


Gráfico 12

Do ponto de vista da gestão do Fundo, tanto a dimensão da carteira como as características dos ativos que a compõem justificaram a estratégia adotada pela Sociedade Gestora de rentabilização dos ativos através da alienação ou da celebração de contratos de arrendamento.

Para o efeito, durante 2014 continuou-se a forte aposta nos recursos, meios e canais de distribuição comercial, reforçando a divulgação através de plataformas online, e a rede de mediação cometida diretamente na comercialização dos ativos do Fundo por todo o território nacional. Paralelamente, foi continuada a comercialização no mercado internacional, nomeadamente nas economias emergentes, comunidades de emigrantes e PALOP's.



PERSPETIVAS PARA 2015

Para o ano de 2015 perspectiva-se uma melhoria da performance do Fundo atendendo a que se antevê a concretização da continuação da celebração de alguns contratos de arrendamento e de venda no caso dos imóveis já construídos, bem como a evolução positiva de situações pendentes de autorizações administrativas para construção.

Do processo de cisão deste fundo aprovado pela CMVM, em Dezembro de 2013, resultou a exigência de:

- Para todos os imóveis que permaneceram no Fundo mas que tivessem reavaliação ocorrida há mais de 6 meses, a atualização no prazo de 30 dias, das suas avaliações;
- Reconhecimento integral de todas as valias potenciais decorrentes dessas avaliações.

Pelo que, no mês de Janeiro de 2014, o Fundo registou um acréscimo nas valias potenciais que, em termos líquidos representa uma perda no montante de 26.538 milhares de euros, com impacto direto no valor global do fundo. Este impacto, embora seja no imediato penalizador, permitirá, na nossa opinião, o Fundo no futuro ficar com melhores condições para registar eventuais variações positivas que no mercado, ainda que tenuemente, se anunciam.

4.3 FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO TURIRENT

CARACTERIZAÇÃO

O Turirent é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos. A constituição e funcionamento dos fundos de investimento imobiliário obedecem ao disposto no Artº.48º, nº 2 do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro (Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, doravante R.J.F.I.I.). 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 seiscentos e vinte e oito mil euros), a que corresponderam 4.628 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000,00 € (mil euros), sendo que 100.000,00 € (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 competiu 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, S.A.. 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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 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.

O Fundo iniciou a respetiva atividade com as unidades de participação a serem subscritas a 1.000,0000 €, e encerrou o exercício de 2014 nos 632,8379€.

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



Handwritten marks and signatures in the top right margin.

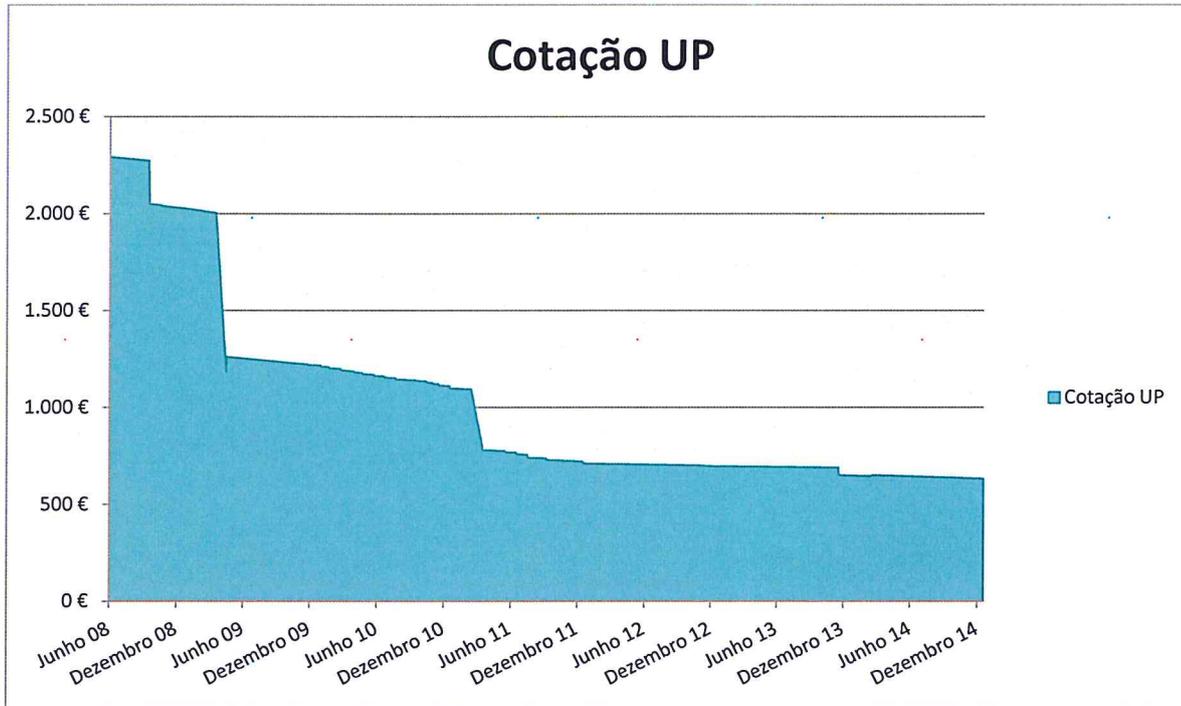


Gráfico 13

PERFORMANCE DO FUNDO EM 2014

A situação de estrangulamento de tesouraria resultante da não concessão da segunda tranche do financiamento solicitada ao Banif – Banco de Investimento, S.A., continuou a condicionar, drasticamente, o plano de investimento prioritário na conclusão das obras dos 4 lotes do empreendimento de Camarate. Esta conclusão teria permitido a venda das frações, começando a libertar meios para a imediata, ainda que progressiva, liquidação do financiamento e, simultaneamente, acorrer ao serviço da dívida.

Assim, do ponto de vista da gestão imobiliária, procurou-se, por um lado, tentar obter liquidez através da venda e ou arrendamento dos cativos, e não utilizar a pouca liquidez existente.

Relativamente ao primeiro objetivo não foi possível celebrar qualquer contrato de arrendamento ou venda durante o ano de 2014. As expectativas para o desenrolar da conjuntura económica no ano de 2015, não fazem prever qualquer melhoria conjuntural, para que seja possível arrendar ou alienar algum dos imóveis em carteira.

Foi comunicado ao participante do Turirent a necessidade de ser injetada a liquidez necessária a permitir quer a normal continuidade da vida do Fundo, quer a devolução à respetiva Sociedade Gestora de todas as importâncias já pagas por conta do mesmo participante, que ascendem, no final de 2014 a cerca de 47.781 Euros.

Com efeito, a total ausência de liquidez do Turirent que se tem vindo a agravar com o passar dos anos, impede que a normal gestão do Fundo seja assegurada por parte da SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., que não pode fazer face às mais elementares necessidades financeiras do mesmo e do respetivo património imobiliário, que, deste modo, se continua a degradar desnecessariamente.

PERSPETIVAS PARA 2015

Em 2015 a atividade do Fundo irá depender, em grande medida, da possibilidade da sociedade gestora desbloquear a tesouraria do TURIRENT, através de um eventual o financiamento pelo BANIF para relançamento do plano de investimento na conclusão faseada dos edifícios de Camarate, ultrapassando, definitivamente, os sucessivos bloqueios administrativos e o licenciamento final destes ativos, evitando a sua depreciação, e conseqüente desvalorização.

4.4 FUNDO CA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

CARACTERIZAÇÃO

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, 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.

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

O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o mesmo Fundo, através da rentabilização dos respetivos ativos imobiliários, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos, ao longo do tempo.

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

Durante o ano de 2011, ocorreu um aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 06 de Setembro, com a subscrição de um montante aproximado de 50 Milhões de Euros, correspondentes a 509.728 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2012 com um Ativo Líquido de cerca de 98,71 Milhões de Euros, correspondentes a 1.009.728 unidades de participação.

Durante o 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 de Euros, correspondentes a 184.410 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2014 com um Ativo Líquido de cerca de 110,88 Milhões de Euros, correspondentes a 1.194.138 unidades de participação.

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



Handwritten signatures and initials in the top right margin.

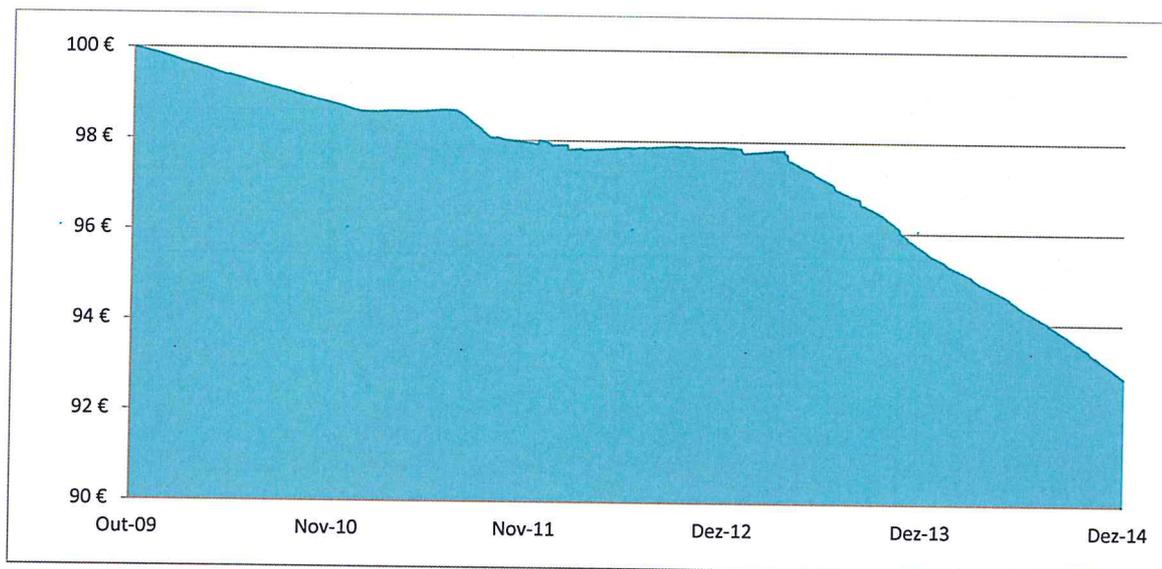


Gráfico 14

PERFORMANCE DO FUNDO EM 2014

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.

Por outro lado, foram já alienados ou arrendados alguns dos imóveis que compunham a carteira do Fundo. Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2014:

Frações adquiridas durante o ano	29
Frações vendidas durante o ano	18
Frações arrendadas durante o ano	86

Quadro 5

Assim, é possível verificar no gráfico abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 448 frações, das quais 262 (58%) encontravam-se arrendadas, acabou o exercício com 459 frações, das quais 279 (61%) encontravam-se arrendadas.

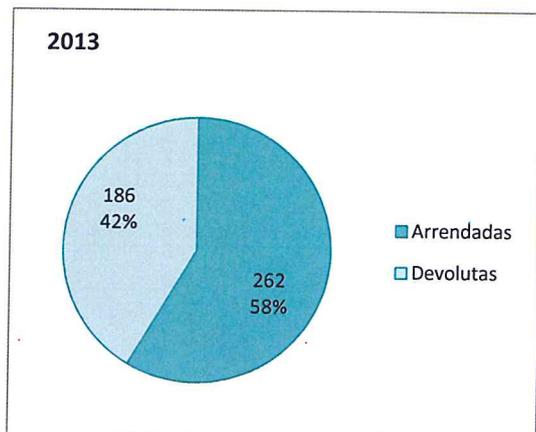


Gráfico 15

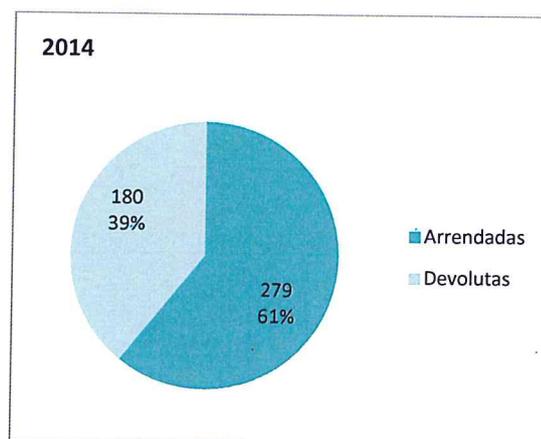


Gráfico 16

PERSPETIVAS PARA 2015

Para o ano de 2015 perspectiva-se o início da inversão da tendência de predominância muito acentuada 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.

4.5 FUNDO CARTEIRA IMOBILIÁRIA

CARACTERIZAÇÃO

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

O Fundo orientará 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.

Em 31 de Dezembro de 2014, o capital do Fundo ascendia a 197,5 milhões de euros correspondentes a 20.382.810 unidades de participação.



A carteira de imóveis do Fundo (que inclui os imóveis em contrato de promessa de compra), totalizava 196,9 milhões de euros, em que o uso habitacional representa cerca de 44% do valor total, o uso comercial representa cerca de 24% e os terrenos representam cerca de 30%.

Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por segmentos e por distribuição geográfica:

Por segmento

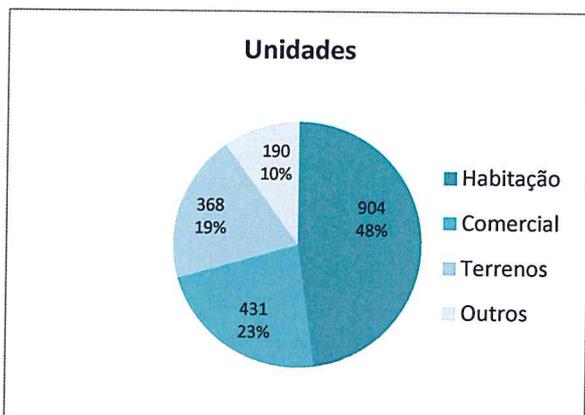


Gráfico 17

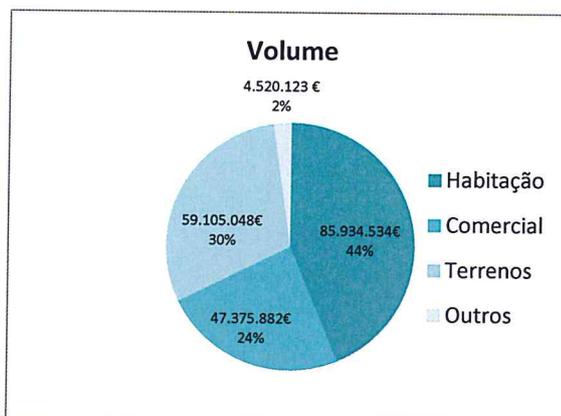


Gráfico 18

Distribuição geográfica

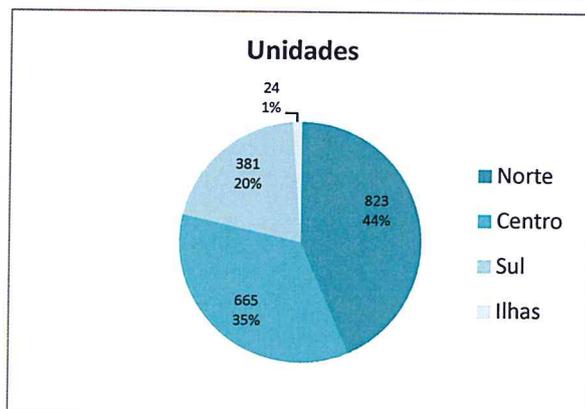


Gráfico 19

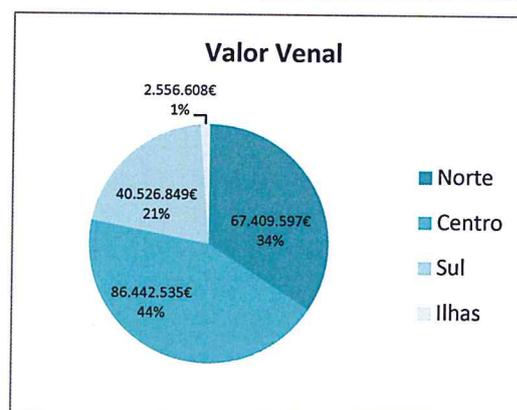


Gráfico 20

Pode-se constatar uma concentração nas zonas Norte - com 44% - e Centro (que inclui Lisboa) - com 35% do número de imóveis.

	Valor Venal	%	Unidades	%
Norte	67.409.597,16 €	34,23%	823	43,47%
Centro	86.442.535,03 €	43,89%	665	35,13%
Sul	40.526.849,02 €	20,58%	381	20,13%
Ilhas	2.556.608,99 €	1,30%	24	1,27%
	196.935.590,20 €	100,00%	1.893	100,00%



Handwritten initials and signatures in blue ink at the top right of the page.

Quadro 6

Do ponto de vista da gestão do Fundo, tanto a dimensão da carteira como as características dos ativos que a compõem, justifica que a estratégia a adotar pela Sociedade Gestora consista na rentabilização dos ativos através da alienação ou da celebração de contratos de arrendamento.

PERFORMANCE DO FUNDO EM 2014

Durante o exercício de 2014 a atividade do Fundo centrou-se na rentabilização dos seus imóveis, principalmente através da celebração de contratos de arrendamento, por força dos condicionalismos do mercado de imobiliário e fruto das restrições de crédito.

Assim, foram celebrados 143 contratos de arrendamento, que correspondem a 7,5% da carteira total, e que representam um valor total de rendas anuais que ascende a 490.968 euros, o que se traduz numa *yield* bruta de 3,83%.

Na distribuição por segmento, nota-se a predominância dos imóveis destinados à habitação (68,5%), seguidos pelos imóveis com vocação comercial (25,1%); no que se refere à distribuição geográfica, regista-se um equilíbrio – 56% no Sul, contra 44 % no Norte.

Por seu lado, não foram descuradas as operações de desinvestimento, tendo sido realizadas vendas de 31 imóveis, num total que ascendeu a 2,3 milhões de euros, valor que corresponde uma menos valia média de 4,25%.

A maioria dos imóveis transacionados inclui-se no segmento da habitação (74,2%), seguido dos imóveis com destino comercial (9,6%). Já quanto à distribuição geográfica, 64,5% dos imóveis situam-se na zona Norte e 35,5% na zona Sul.

Estas vendas não afetam, de modo significativo, o padrão da carteira do Fundo, registando-se, no entanto e por consequência, um incremento do peso relativo dos armazéns e dos terrenos em carteira.

O Fundo registou uma rentabilidade negativa de 2,71%, que compara favoravelmente com a performance negativa de 3,09% do Índice APFIPP FII Fechados e outros fundos de desinvestimento para o mesmo prazo (1 ano).

PERSPETIVAS PARA 2015

Para o ano de 2015 perspetiva-se o início da inversão da tendência de predominância muito acentuada dos arrendamentos sobre as vendas, circunstância que possibilitará um aumento das disponibilidades financeiras do fundo, assim como a redução de encargos fixos imputáveis aos imóveis em carteira.

h
h

5. PERSPETIVAS DA SQUARE PARA 2015

Para 2015 serão mantidas as linhas estratégias 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 para uma maior predisposição do mercado relativamente a compra e venda de imóveis.

Relativamente ao setor dos fundos de investimento em geral, a entrada em vigor de um novo regime jurídico e tributário irá ser um dos principais desafios durante o ano de 2015 dadas as alterações que se antecipam. Se, por um lado algumas das alterações propostas poderão potenciar o crescimento da indústria, a nova lei apresenta soluções que penalizam algumas categorias podendo atuar como um travão à captação de investimento junto da pequena poupança.

Assim, e quanto ao fundo de investimento imobiliário aberto, as taxas de juro em níveis historicamente baixos que se deverão manter em 2015, associada à boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial, fazem prever o acentuar do crescimento, quer do número de unidades de participação vendidas, quer do número de balcões intervenientes na venda, em linha com o que aconteceu nos últimos anos.

Relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliários Especiais Abertos, para o ano de 2015 perspetiva-se uma melhoria da performance dos Fundos 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.

Quanto ao Fundo de Investimento Imobiliários Fechado, em 2015 a atividade do Fundo irá depender, em grande medida, da possibilidade da sociedade gestora desbloquear a tesouraria do TURIRENT, através de um eventual o financiamento pelo BANIF para relançamento do plano de investimento na conclusão faseada dos edifícios e para reequilibrar a tesouraria do Fundo.

Para o segmento habitacional, nomeadamente no que respeita ao arrendamento, o mercado deverá comportar-se em 2015 em linha com o verificado nos exercícios anteriores dado que se perspetiva como extremamente difícil o acesso a crédito para aquisição de habitação própria devido à situação de falta de liquidez vividas pelas famílias.

Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e pelas Caixas Agrícolas na qualidade, respetivamente, de Banco Depositário e comercializadoras, as quais contribuíram decisivamente para o crescimento do volume de ativos sob gestão da **SQUARE-SGFII**, o mesmo se verificando com a Caixa Económica Montepio Geral.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

6. ORGANIZAÇÃO E ESTRUTURA ORGANIZATIVA

Em 31 de Dezembro de 2014 a **SQUARE ASSET MANAGEMENT**- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. tinha, ao seu serviço, 36 colaboradores, distribuídos pelas seguintes áreas:

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

Durante o exercício de 2014 foi reforçada, já no final do ano, a área de Comercial com a contratação de dois novos colaboradores, com o objetivo de incrementar as vendas de ativos dos fundos. Estes colaboradores irão não só promover as vendas de ativos a nível nacional como também a nível internacional, estando programadas diversas ações que se irão desenvolver durante o ano de 2015.

Como forma de dar resposta a crescente atividade da Sociedade Gestora foi decidido, durante o ano de 2014, alargar o Conselho de Administração, tendo sido nomeado para o efeito dois novos administradores com uma vasta experiencia na área da gestão de organismos de investimento coletivo.

O ano de 2014 fica, no entanto, tristemente marcado pelo falecimento do Dr. Luís Maria Martins Gomes Salinas Monteiro sócio e administrador da **SQUARE-SGFII** que, o qual, além de uma profunda amizade mantida com os demais membros era, pela sua capacidade de análise e de resposta rápida, adequada e cautelosa, um membro muito estimado, cujas opiniões eram sempre tidas em consideração, deixando uma profunda saudade em todos os que tiveram o privilégio de privar com ele, quer pessoal, quer profissionalmente.



L

7. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de Euros 5.879.165.

A análise das contas mostra um Lucro de Euros 1.543.320,77 do qual propõe o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

Distribuição aos acionistas:	Euros 1 260 000,00
Distribuição aos colaboradores :	Euros 281 000,00
Reservas Livres :	Euros 2 320,77

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 e à Caixa Económica Montepio Geral, como instituições depositárias e comercializadoras dos fundos geridos pela **SQUARE-SGFII**, o seu reconhecimento pelo apoio sempre evidenciado.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2015

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Mário Jorge Patrício Tomé

Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho

Luísa Augusta Moura Bordado

Luís Fernão Moura Torres Souto



[Handwritten signatures]

Demonstrações Financeiras



Handwritten initials and signatures in blue ink.

Balanço



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

Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14 - 1070-274 LISBOA

Capital Social: 375.000,00 € Contribuinte nº: 502 388 811

Matrícula Registo Comercial de Lisboa 3ª Secção : 502 388 811

Balanço em base Individual (NCA) do exercício findo em 31 de Dezembro de 2014

Moeda: EUR

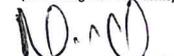
Notas	Ano		Ano Anterior	
	Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor Líquido 3=1-2	Valor Líquido
Ativo				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	359		359	235
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3 410.329		410.329	156.824
Aplicações em instituições de crédito	4 3.500.000		3.500.000	2.980.000
Activos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados	720		720	-
Outros ativos tangíveis	5 646.513	272.292	374.221	201.634
Ativos intangíveis	6 284.949	185.434	99.515	63.662
Activos por impostos correntes	16 159.192		159.192	-
Outros ativos	7 e 19 1.455.884	121.055	1.334.829	2.869.894
Total de Ativo	6.457.946	578.781	5.879.165	6.272.249
			Ano	Ano Anterior
Passivo				
Passivos por impostos correntes	16 -		-	10.731
Outros passivos	8		2.179.223	2.143.430
Total de Passivo			2.179.223	2.154.161
Capital Próprio				
Capital	9 375.000		375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9 1.781.621		1.781.621	1.745.040
Resultado líquido do exercício			1.543.321	1.998.048
Total de Capital Próprio			3.699.942	4.118.088
Total do Capital Próprio e Passivo			5.879.165	6.272.249

O Técnico Oficial de Contas:

A Administração


(Vanda Saraiva)
(TOC nº 26398)


(Mário Jorge Patrício Tomé)


(Pedro G. F. Borda Jo Coelho)


(Luísa Augusta M. Borda Jo)


(Luís Fernão M. Torres Souto)



Handwritten initials and signature in blue ink.

Demonstração dos Resultados



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

Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14 - 1070-274 LISBOA

Capital Social: 375.000,00 € Contribuinte nº: 502 388 811

Matrícula Registo Comercial de Lisboa 3ª Secção : 502 388 811

Demonstração de Resultados em base Individual (NCA) do exercício findo em 31 de Dezembro de 2014

Moeda: EUR

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	11	15.755	25.377
Juros e custos similares	11	573	168
Margem financeira	11	15.182	25.209
Rendimentos de serviços e comissões	12	12.365.263	13.026.398
Encargos com serviços e comissões	12	5.457.249	5.130.563
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		3	-
Resultados de activos financeiros disponíveis para venda (b)			
Resultados de alienação de outros ativos		(3.354)	-
Outros resultados de exploração	17	(149.609)	(127.652)
Produto bancário		6.770.236	7.793.392
Custos com pessoal	13 e 19	2.148.017	2.322.246
Gastos gerais administrativos	15	2.400.366	2.431.213
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	96.539	94.407
Provisões líquidas de reposições e anulações		-	-
Resultados de participações em associadas e empreendimentos conjuntos (equivalência patrimonial)		-	-
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	26.206	94.849
Resultado antes de impostos		2.099.108	2.850.677
Impostos :			
Correntes	16	555.787	852.629
Diferidos		-	-
Resultado líquido do exercício		1.543.321	1.998.048
Resultado por ação básico		4,12	5,33
Resultado por ação diluído		4,12	5,33

O Técnico Oficial de Contas:

(Vanda Saraiva)
(TOC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro G. F. Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)



V. 3
h
S

Demonstração do Rendimento Integral



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

Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14 - 1070-274 LISBOA

Capital Social: 375.000,00 € Contribuinte nº: 502 388 811

Matrícula Registo Comercial de Lisboa 3ª Secção : 502 388 811

Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013

Moeda: EUR

	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		1.543.321	1.998.048
Outro rendimento integral			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 14	36.581	11.407
Total do rendimento integral do exercício		1.579.902	2.009.455

O Técnico Oficial de Contas:

(Vanda Saraiva)

(TOC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patricio Tomé)

(Pedro G. F. Bordalo Coelho)

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)



12
[Handwritten signature]

Demonstração das Alterações no Capital Próprio



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

Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14 - 1070-274 LISBOA

Capital Social: 375.000,00 € Contribuinte nº: 502 388 811

Matrícula Registo Comercial de Lisboa 3ª Secção : 502 388 811

Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2013 e 2014

Moeda: Eur

	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Dividendos Antecipados	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de Janeiro de 2013	375.000	327.799	(288.416)	2.394.251	(700.000)	2.108.634
Outro Rendimento integral						
Desvios actuariais dos fundos de pensões	-	-	11.407	-	-	11.407
Constituição de reservas	-	47.201	-	(47.201)	-	-
Distribuição acionista	-	-	-	-	-	-
Transferência para resultados transitados	-	-	1.647.050	(1.647.050)	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.998.048	-	1.998.048
Dividendos antecipados	-	-	-	(700.000)	700.000	-
Outras variações	-	-	(1)	-	-	(1)
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	375.000	375.000	1.370.040	1.998.048	-	4.118.088
Outro Rendimento integral						
Desvios actuariais dos fundos de pensões	-	-	36.581	-	-	36.581
Constituição de reservas	-	-	-	-	-	-
Distribuição acionista	-	-	-	(1.998.048)	-	(1.998.048)
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.543.321	-	1.543.321
Dividendos antecipados	-	-	-	-	-	-
Outras variações	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2014	375.000	375.000	1.406.621	1.543.321	-	3.699.942

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

(Vanda Saraiva)
(TOC nº 26398)

(Mário Jorge Patricio Tomé)

(Pedro G. F. Bordalo Coelho)

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)



Handwritten initials and signature in blue ink.

Demonstração dos Fluxos de Caixa



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

Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14 - 1070-274 LISBOA
 Capital Social: 375.000,00 € Contribuinte nº: 502 388 811
 Matrícula Registo Comercial de Lisboa 3ª Secção : 502 388 811

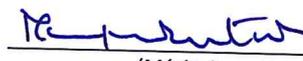
Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de Dezembro de 2014

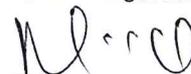
	Período 2014	Período 2013
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e proveitos recebidos	16.654	22.222
Serviços e comissões recebidas	13.958.987	11.350.496
Serviços e comissões pagas	(5.264.089)	(4.982.871)
Pagamento a Fornecedores	(2.380.347)	(2.233.884)
Pagamentos ao Pessoal	(1.623.181)	(1.001.207)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	4.708.025	3.154.756
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(1.472.293)	(2.182.399)
Outros recebimentos / pagamentos	(260.722)	(871.627)
	(1.733.015)	(3.054.026)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de : Ativos Fixos Tangíveis/Intangíveis	(232.472)	(75.093)
Recebimentos de Ativos Fixos Tangíveis	1.175	-
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(231.297)	(75.093)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de: Dividendos	(1.970.085)	-
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(1.970.085)	-
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES		
Efeitos das diferenças de câmbio	-	-
CAIXA e EQUIVALENTES no ÍNICIO do PERÍODO	3.137.059	3.111.422
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	3.910.688	3.137.059

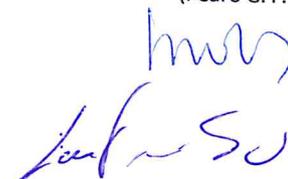
O Técnico Oficial de Contas

A Administração


 (Vanda Saraiva)
 (TOC nº 26398)


 (Mário Jorge Patricio Tomé)


 (Pedro G. F. Bordalo Coelho)





[Handwritten signatures]

Anexo às Demonstrações Financeiras



Handwritten initials and signatures in blue ink on the right margin.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Valores expressos em euros)

NOTA 1 - APRESENTAÇÃO

A **SQUARE ASSET MANAGEMENT**- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (**SQUARE-SGFII**) iniciou a sua atividade em 1 de Agosto de 1990, sob a forma de sociedade anónima, com um capital social de 75.000.000,00 de escudos, 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 375.000,00 euros não alterando o número de ações emitidas.

À data do balanço a Sociedade gere cinco (2013: cinco) fundos de investimento imobiliário com um total de 796.650.085 euros (2013: 802.004.299 euros) 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 Comitee* ("IFRIC"), e pelos respetivos órgãos antecessores.

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 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 2014 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.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature at the bottom.

**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 31/08/2013 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 reservas - 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 Dec.Lei 54/2009, passam 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, os futuros bancários e 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).



BM
h
B

BENEFÍCIOS DE SAÚDE

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

Os SAMS proporcionam, aos seus beneficiários, serviços e/ou comparticipação 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.

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 25%, acrescido das derramas municipal e estadual, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei 64-B/2011, de 30 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.



Handwritten notes and signatures in the right margin.

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 2014 e 2013 é analisada como segue:

	31.12.2014	31.12.2013
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Banco Português de Investimento	205.191	57.403
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	105.289	49.203
Montepio Geral	87.839	29.580
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	11.152	19.435
Banco Santander, S.A.	858	1.203
	410.329	156.824

NOTA 4 – APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como segue:

	31.12.2014	31.12.2013
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	2 000 000	550 000
Caixa Económica Montepio Geral	1.250.000	1.780.000
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250 000	250 000
Banco Português de Investimento	-	400 000
	3.500.000	2.980.000

Em 31 de Dezembro de 2014, os montantes relativos a aplicações em instituições de crédito (escalonadas até 3 meses) vencem juros a taxas entre 0,8% e 1,5% (2013: 0,1% e 2,3%).



NOTA 5 – OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rubrica, a 31 de Dezembro de 2014 e 2013, analisa-se como se segue:

	31.12.2014	31.12.2013
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	92.852	-
Mobiliário e material	249.106	145.048
Máquinas e ferramentas	23.681	23.758
Equipamento informático	129.437	125.538
Instalações interiores	143.705	138.809
Material de transporte	0	30.000
Equipamento de segurança	1.904	2.276
Ativos em locação financeira	5.828	5.828
	646.513	471.257
Depreciação acumulada	(272.292)	(269.623)
Saldo Líquido	374.221	201.634

Durante o exercício de 2014, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Máquinas, apar. e ferramentas	Material de transporte	Outros ativos locação financ	Total
Custo de aquisição									
Saldo inicial	-	145.048	125.538	138.809	2.276	23.758	30.000	5.828	471.257
Adições	92.852	135.506	11.634	5.350	-	676	-	-	246.018
Abates/Vendas	-	(31.448)	(7.735)	(454)	(372)	(753)	(30.000)	-	(70.762)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	92.852	249.106	129.437	143.705	1.904	23.681	-	5.828	646.513
Amortizações									
Saldo inicial	-	44.480	108.134	69.784	2.276	14.463	30.000	486	269.623
Amortizações exercício	2.321	21.961	13.907	15.713	-	3.860	-	1.165	58.927
Abates/Vendas	-	(16.886)	(7.793)	(454)	(372)	(753)	(30.000)	-	(56.258)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	2.321	49.555	114.248	85.043	1.904	17.570	-	1.651	272.292
Saldo Líquido	90.531	199.551	15.189	58.662	-	6.111	-	4.177	374.221

Durante o exercício de 2013, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Máquinas, apar. e ferramentas	Material de transporte	Outros ativos locação financ	Total
Custo de aquisição									
Saldo inicial	-	99.656	116.278	138.809	2.276	23.758	30.000	-	410.777
Adições	-	45.392	9.260	-	-	-	-	5.828	60.480
Abates/Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	-	145.048	125.538	138.809	2.276	23.758	30.000	5.828	471.257
Amortizações									
Saldo inicial	-	27.458	93.111	51.996	2.276	10.472	30.000	-	215.313
Amortizações exercício	-	17.048	15.023	17.788	-	3.991	-	486	54.336
Abates/Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	-	(26)	-	-	-	-	-	-	(26)
Saldo final	-	44.480	108.134	69.784	2.276	14.463	30.000	486	269.623
Saldo Líquido	-	100.568	17.404	69.025	-	9.295	-	5.342	201.634

Handwritten initials and signatures in the top right margin.



NOTA 6 – ATIVOS INTANGÍVEIS

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2014	31.12.2013
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	263.446	239.229
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	21.313	18.727
	284.949	258.146
Amortizações acumuladas	(185.434)	(194.484)
Saldo Líquido	99.515	63.662

O movimento nesta rubrica, durante o ano de 2014, foi o seguinte:

	Ativos intangíveis em curso	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	18.727	239.229	190	258.146
Adições	73.465	-	-	73.465
Abates/Vendas	-	(46.662)	-	(46.662)
Transferências	(70.879)	70.879	-	-
Saldo final	21.313	263.446	190	284.949
Amortizações				
Saldo inicial	-	194.302	182	194.484
Amortizações do exercício	-	37.604	8	37.612
Abates/Vendas	-	(46.662)	-	(46.662)
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	-	185.244	190	185.434
Saldo Líquido	21.313	78.202	-	99.515

Durante o exercício de 2013, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Ativos intangíveis em curso	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	-	234.902	190	235.092
Adições	18.727	4.327	-	23.054
Abates/Vendas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	18.727	239.229	190	258.146
Amortizações				
Saldo inicial	-	154.250	163	154.413
Amortizações do exercício	-	40.052	19	40.071
Abates/Vendas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	-	194.302	182	194.484
Saldo Líquido	18.727	44.927	8	63.662

**NOTA 7 – OUTROS ATIVOS**

A rubrica “Outros ativos” em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como segue:

	31.12.2014	31.12.2013
Credito e juros vencidos de devedores	121.055	1.441.828
Devedores diversos	165.067	127.861
Rendimentos a receber	1.045.935	1.321.714
Pensões de reforma	50.020	12.202
Despesas com encargo diferido	73.807	61.138
Imparidade de outros ativos	(121.055)	(94.849)
	1.334.829	2.869.894

A rubrica rendimentos a receber inclui o montante de 1.043.553 euros (2013: 1.315.789 euros) 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 2014 e 2013, é analisada como segue:

	31.12.2014	31.12.2013
Comissões a pagar	1.614.367	1.427.298
Remunerações a pagar	285.710	248.586
Credores diversos	242.508	443.975
Outros custos a pagar	36.638	23.571
	2.179.223	2.143.430

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 2014, o capital social da **SQUARE-SGFII** encontrava-se representado por 75 mil ações, com um valor nominal de 5 euros 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%

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 euros.

RESERVA LEGAL

No que se refere às reservas obrigatórias, aplica-se a legislação vigente para o sector bancário (Artigo 97º do Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro), a qual exige que a reserva legal seja anualmente creditada em, pelo menos, 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital da Sociedade. A reserva legal só pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos acumulados. Em 31 de Dezembro de 2014 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (375.000 euros).

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



Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de Janeiro de 2013	327.799	(276.750)	51.049
Alteração da política contabilística das pensões de reforma	-	(11.666)	(11.666)
Saldos em 1 de Janeiro de 2013 reexpresso	327.799	(288.416)	39.383
Distribuição dos resultados	47.201	1.621.352	1.668.553
Alteração da política contabilística das pensões de reforma	-	25.697	25.697
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	11.407	11.407
Saldos em 31 de Dezembro de 2013	375.000	1.370.040	1.745.040
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	36.581	36.581
Saldos em 31 de Dezembro de 2014	375.000	1.406.621	1.781.621

NOTA 11 – MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2014	31.12.2013
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	15.755	25.377
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	446	168
Outros juros e encargos similares	127	-
	573	168
Saldo Líquido	15.182	25.209

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, na Caixa Geral de Depósitos e no Banco Português de Investimento (ver Nota 4).

**NOTA 12 – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES**

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2014	31.12.2013
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	12.294.837	12.977.914
Comissão de resgate de unidade de participação	70.426	48.484
	12.365.263	13.026.398
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	5.451.151	5.127.312
Por serviços bancários	6.098	3.251
	5.457.249	5.130.563
Saldo Líquido	6.908.014	7.895.835

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de Dezembro de 2014, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de 2.405.303 euros (2013: 2.288.551 euros); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de 4.771.221 euros (2013: 9.550.463 euros); (iii) Turirent FII, no valor de 39.745 euros (2013: 42.285 euros); (iv) Fundo CA- Arrendamento Habitacional no valor de 1.140.639 euros (2013: 1.122.905 euros) e (v) Fundo Carteira Imobiliária no valor de 4.008.354 euros (2013: 22.194 euros). As variações significativas nas rubricas acima discriminadas para os fundos CA Imobiliário e Carteira Imobiliária, resultam do processo de cisão operada no Fundo CA Imobiliário, alteração autorizada pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de Dezembro de 2013.

NOTA 13 – CUSTOS COM PESSOAL

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

	31.12.2014	31.12.2013
Remunerações dos órgãos sociais	355.580	413.015
Remunerações dos empregados	1.294.709	1.487.290
Encargos sociais obrigatórios	481.169	408.935
Custos com pensões de reforma	11.553	8.111
Outros custos	5.006	4.895
	2.148.017	2.322.246

A **SQUARE-SGFII** teve no seu quadro de pessoal durante o exercício um efetivo médio de 36 colaboradores (2013: 34) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	2014	2013
Quadros superiores	13	13
Quadros médios	23	21
	36	34

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.

Como referido na nota 2.2, no exercício de 2013 a **SQUARE-SGFII** adotou a nova versão da IAS 19, que entrou obrigatoriamente 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.

A revisão da IAS 19, eliminou a opção de utilização do designado “método do corredor” que acolhia os efeitos decorrentes dos ganhos e perdas atuariais relativos a Fundos de Pensões. Desde que compreendidos em

determinado intervalo de variação, estes ganhos e perdas atuariais, não influenciavam os resultados da entidade, e ainda, permitia o diferimento do reconhecimento dos ganhos e perdas atuariais não compreendidos no referido “corredor” em vários exercícios. Visava, assim, a anterior redação da IAS 19 suavizar as correspondentes flutuações nos resultados. Concretamente, o “método do corredor”, era definido pelo limiar que correspondia a 10% do maior de dois valores:

- ✓ O valor das responsabilidades; ou
- ✓ O valor dos ativos do fundo de pensões.

Assim, apenas os desvios acumulados que excediam esse limite de 10%, eram refletidos nos resultados da entidade, porém através de um plano de amortização, sem prazo mínimo, mas cujo prazo máximo de diferimento correspondia à esperança média de vida ativa dos trabalhadores participantes do fundo de pensões.

Desde 01 de janeiro de 2013, ainda que eliminada a possibilidade de utilização do “método do corredor” pela IAS 19 revista, foram mantidas duas possibilidades quanto ao reconhecimento dos citados desvios atuarias:

- ✓ O reconhecimento direto em resultados; ou
- ✓ O reconhecimento em capitais próprios.

A **SQUARE-SGFII** optou pela última hipótese, pois considerou tratar-se da política contabilística mais adequada à sua circunstância e à comparação das demonstrações financeiras, uma vez que, não reconhecendo tais desvios em resultados, os mesmos não apresentarão flutuações, na medida em que o efeito dos desvios atuariais é acolhido nos capitais próprios, mantendo-se, complementarmente, o passivo (responsabilidades do Fundo) mensurado pelo valor adequado.

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

	Ano 2014	Ano 2013
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	658.645	628.079
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	608.625	615.877
Excesso/(déficit) de cobertura das responsabilidades	50.020	12.202

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 578.194 euros (95% de 608.625 = 578.194) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de Dezembro de 2014, o fundo de pensões da **SQUARE-SGFII**, englobava 10 participantes (2013: 10 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 2014, tinha um Valor Líquido Global de 658.645 euros (2013: 628.079 euros.)

Os pressupostos actuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 foram:

Pressupostos actuariais	2014	2013
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	2%	2%
Taxa de rendimento do fundo	4,50%	4,50%
Taxa de crescimento das pensões	2%	2%
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 2014 e 2013:

	31.12.2014			31.12.2013		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos(responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(546.400)	(62.225)	(608.625)	(554.253)	(61.624)	(615.877)
Valores do Fundo	618.446	40.199	658.645	589.746	38.333	628.079
Ativos líquidos em balanço	72.046	(22.026)	50.020	35.493	(23.291)	12.202
Desvios actuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	192.553	12.516	205.069	226.901	14.749	241.650

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

	Ano 2014			Ano 2013		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 01 de Janeiro	578.288	37.589	615.877	583.077	37.900	620.977
Custo do serviço corrente	(339)	(22)	(361)	(956)	(62)	(1.018)
Custo dos juros	25.716	1.672	27.388	24.906	1.619	26.525
(Ganhos) e perdas actuariais nas responsabilidades	(32.187)	(2.092)	(34.279)	(28.739)	(1.868)	(30.607)
Responsabilidades em 31 de Dezembro	571.479	37.146	608.625	578.288	37.589	615.877



AP. 4
h
G

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2014 e 2013:

	Ano 2014			Ano 2013		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 01 de Janeiro	589.746	38.333	628.079	581.602	37.804	619.406
Contribuições efetuadas	10.415	677	11.092	17.692	1.150	18.842
Rendimento esperado do fundo	26.539	1.725	28.264	26.172	1.701	27.873
(Ganhos) e perdas actuariais no valor do fundo	8.254	536	8.790	35.720	2.322	38.042
(Rendimento efetivo do fundo)	30.192	1.962	32.154	1.285	83	1.368
Responsabilidades em 31 de Dezembro	618.446	40.199	658.645	589.746	38.333	628.079

Análise dos desvios actuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2014			Ano 2013		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios actuariais em 01 de Janeiro	268.722	17.467	286.189	279.433	18.163	297.596
(Ganhos) e perdas actuarias do ano	(34.348)	(2.233)	(36.581)	(10.711)	(696)	(11.407)
Responsabilidades em 31 de Dezembro	234.374	15.234	249.608	268.722	17.467	286.189

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2014 e 2013:

	Ano 2014			Ano 2013		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	(339)	(22)	(361)	(956)	(62)	(1.018)
Custo dos juros	25.716	1.672	27.388	24.906	1.619	26.525
Rendimento esperado do fundo	26.539	1.725	28.264	26.172	1.701	27.873
Custos do exercício	(1.162)	(75)	(1.237)	(2.222)	(144)	(2.366)

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 2014 ascende a 12.790 euros (2013: 10.476 euros).



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

NOTA 15 – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

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

	31.12.2014	31.12.2013
Consultores e auditores externos	655.204	676.283
Avenças e honorários	587.095	498.177
Rendas e alugueres	252.754	220.386
Deslocações e representação	186.285	172.662
Judiciais, contencioso e notariado	171.792	91.957
Publicidade e edição de publicações	114.361	112.038
Comunicações e expedição	87.531	61.722
Serviços de informática	85.593	111.674
Água, energia e combustíveis	52.181	53.421
Formação de Pessoal	35.271	15.781
Material de consumo corrente	29.903	33.603
Banco de dados	23.335	100.058
Seguros	15.315	14.536
Conservação e reparação	12.450	25.633
Serviços de limpeza	11.985	10.055
Outros serviços especializados	7.503	183.961
Outros fornecimentos e serviços de terceiros	71.808	49.266
	2.400.366	2.431.213

Os honorários do exercício de 2014 relativos á Revisão Legal de Contas ascendem a 10.676 euros (2013: 14.576 euros).

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 2014 e 2013 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.

As declarações de autoliquidação da **SQUARE-SGFII** relativas aos exercícios de 2009 e seguintes ficam sujeitas a inspeção e eventuais ajustamentos pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da legislação fiscal. 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 2014 e 2013 explica-se como se segue:

	31.12.2014	31.12.2013
Imposto corrente	555.787	852.629
Imposto diferido	-	-
Total do imposto registado em resultados	555.787	852.629

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2014 e 2013, analisa-se como segue:

	31.12.2014	31.12.2013
Lucro bruto contabilístico	2.099.108	2.850.678
Acréscimos/(decréscimos) à matéria colectável	17.124	15.470
Base tributável	2.116.232	2.866.148
Colecta	486.733	716.537
Derrama	31.743	42.992
Derrama estadual	18.487	40.984
Tributações autónomas	18.824	52.116
Subtotal	555.787	852.629
Retenções na fonte	(1.604)	(2.479)
Pagamentos por conta efetuados	(713.375)	(839.419)
IRC a pagar / (recuperar)	(159.192)	10.731

NOTA 17 – OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

	31.12.2014	31.12.2013
Outros Resultados de exploração		
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	11.047	6.384
	11.047	6.384
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	159.417	133.244
Outros impostos	1.239	792
	160.656	134.036
Saldo Líquido	(149.609)	(127.652)

A rubrica de Outros encargos e gastos operacionais, inclui as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de 136.416 euros (2013: 116.781 euros) e quotizações obrigatórias para a associação do sector que em 2014 ascendem a 8.425 euros (2013: 6.950 euros).

**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.

O Técnico Oficial de Contas

Vanda Saraiva

O Conselho de Administração

Mário Jorge Patrício Tomé

Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho

Luísa Augusta Moura Bordado

Luís Fernão Moura Torres Souto



Handwritten signature and initials in blue ink.

Certificação Legal das Contas

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

EXERCÍCIO DE 2014

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2014, (que evidencia um total de 5.879.165 euros e um total de capital próprio de 3.699.942 euros, incluindo um resultado líquido do exercício de 1.543.321 euros), a Demonstração dos Resultados, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras elaborados de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.



5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

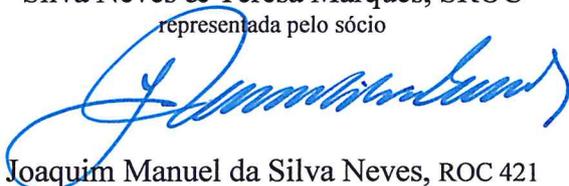
7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2014, os fluxos de caixa, as alterações no capital próprio e o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal para o sector financeiro.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 31 de Março de 2015

Silva Neves & Teresa Marques, SROC
representada pelo sócio



Joaquim Manuel da Silva Neves, ROC 421



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and a smaller one above it.

Relatório e Parecer do Fiscal Único

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

EXERCÍCIO DE 2014

Senhores Accionistas,

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, vimos apresentar a V.Exas. o nosso Relatório sobre a acção fiscalizadora por nós exercida na qualidade de Fiscal Único da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, no exercício de 2014 e o Parecer sobre os documentos de prestação de contas relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 que nos foram presentes pelo Conselho de Administração.
2. No desempenho das nossas funções legais e em cumprimento do mandato que V.Exas. nos conferiram acompanhámos, durante o exercício de 2014, a actividade desenvolvida pela **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** tendo recebido do Conselho de Administração e dos Serviços todos os elementos necessários ao desempenho das nossas funções.
3. Procedemos à verificação dos registos contabilísticos e documentos de suporte e efectuámos os testes e outros procedimentos com a profundidade que considerámos adequada nas circunstâncias.
4. Analisámos os balancetes da contabilidade e confirmámos, por amostragem, os diversos valores activos e passivos da Sociedade bem como a adequação das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adoptados.
5. No final do exercício, analisámos o Relatório de gestão que consideramos estar elaborado nos termos legais e de acordo com as contas do exercício.
6. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 e que compreendem o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o Anexo às Demonstração Financeiras, foram elaborados de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal.
7. Como Revisores Oficiais de Contas emitimos a Certificação Legal das Contas e apresentámos o nosso relatório anual dos trabalhos efectuados, documentos que aqui se dão como reproduzidos.

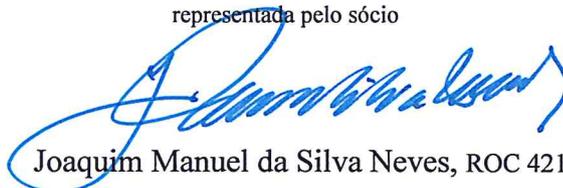


8. Como Fiscal Único inteiramo-nos da acção prosseguida pelo Conselho de Administração no âmbito, nomeadamente, dos fundos de investimento imobiliário geridos pela Sociedade.
9. Agradecemos a colaboração que nos foi prestada e a total receptividade sempre manifestada.
10. Quer como órgão de fiscalização da Sociedade, quer a título pessoal, associamo-nos às palavras de pesar expressas pelo Conselho de Administração sobre o falecimento do administrador Dr. Luís Maria Salinas Monteiro, ocorrida no ano findo, e a quem nos ligavam laços de estima e muita consideração pessoal e profissional construídos no desempenho das nossas funções.
11. Tendo em consideração a Certificação Legal das Contas que nesta data emitimos, somos de parecer que:
- a) Seja aprovado o Relatório de gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o Anexo às Demonstrações Financeiras da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** referentes a 2014;
- b) Seja aprovada a proposta do Conselho de Administração sobre a aplicação dos resultados do exercício; e
- c) Se proceda à apreciação geral da Administração e Fiscalização da Sociedade, nos termos e para os efeitos do artº 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 31 de Março de 2015

O Fiscal Único,

Silva Neves & Teresa Marques, SROC
representada pelo sócio



Joaquim Manuel da Silva Neves, ROC 421