

# Relatório e Contas

# Anual

31 de Dezembro de 2013



Handwritten marks and signatures in the top right margin.

**Índice**

<b>Relatório de Gestão</b>	3
Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2013	5
Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	10
Atividade Desenvolvida	11
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	11
Performance do Fundo em 2013	13
Perspetivas para 2014	15
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	16
Performance do Fundo em 2013	16
Perspetivas para 2014	19
Caracterização do Fundo TURIRENT	20
Performance do Fundo em 2013	21
Perspetivas para 2014	21
Caracterização do Fundo CA Arrendamento Habitacional	22
Performance do Fundo em 2013	24
Perspetivas para 2014	24
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	25
Perspetivas para 2014	26
<b>Perspetivas da Square para 2014</b>	27
<b>Organização e Estrutura Organizativa</b>	28
<b>Informação Financeira</b>	29
<b>Demonstrações Financeiras</b>	30
<b>Balanço</b>	32
<b>Demonstração dos Resultados</b>	34
<b>Demonstração do Rendimento Integral</b>	36
<b>Demonstração das Alterações no Capital Próprio</b>	38
<b>Demonstração dos Fluxos de Caixa</b>	40
<b>Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2013</b>	42
<b>Certificação Legal das Contas</b>	72
<b>Relatório e Parecer do Fiscal Único</b>	74



Handwritten initials or marks in the top right corner.

# Relatório de Gestão

31 de Dezembro de 2013

## RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Accionistas,

Nos termos da lei e dos Estatutos, vimos submeter a V.Exas. o nosso Relatório do Exercício findo em 31 de Dezembro de 2013.

### 1. ESTRUTURA ACCIONISTA E ORGÃOS SOCIAIS

A estrutura accionista da SQUARE foi é a que abaixo se apresenta:

Accionista	Numero de Acções	Percentagem
RightSquare, SGPS SA	71.250	95%
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%
<b>Total</b>	<b>75.000</b>	<b>100.00%</b>
<b>Valor Nominal das Acções</b>	<b>5 Euros</b>	
<b>Capital Subscrito</b>	<b>375.000 Euros</b>	

### ORGÃOS SOCIAIS

#### ASSEMBLEIA GERAL

<b>Presidente da Mesa</b>	António Frutuoso de Melo
<b>Secretário da Mesa</b>	Guilherme Frutuoso de Melo
<b>Secretário</b>	António Gaio
<b>Secretário Suplente</b>	Patricia Saraiva de Aguilar

#### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

<b>Presidente</b>	Mário Jorge Patricio Tomé
<b>Vice-Presidente</b>	Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
<b>Vogal</b>	Luisa Augusta Moura Bordado
<b>Fiscal Único Efetivo</b>	Joaquim da Silva Neves em representação de Silva Neves & Teresa Marques
<b>Fiscal Único Suplente</b>	Amílcar Martins Escudeiro



## 2. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2013



O mercado imobiliário nacional apresentou uma evolução caracterizada pela presença de realidades diferenciadas ao longo do ano de 2013. O ano iniciou-se com um sentimento fortemente depressivo, de acordo, aliás, com o enquadramento económico geral, e acabou marcado por um sentimento a perspetivar indícios de melhoria na conjuntura económica, traduzidos no sentimento de esperança no desempenho futuro do sector, tendo-se verificado com alguma procura em diversos sectores específicos, como melhor será infra desenvolvido.

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

- Um acentuar das medidas de austeridade, consubstanciadas em sucessivos aumentos de impostos (neste ano com particular incidência no IRS);
- Do lado da despesa, assistiu-se a um confronto direto entre as medidas que o Governo pretendia tomar, que em grande parte passavam por cortes em salários da função pública e pensões, muitas das quais não foram autorizadas pelo Tribunal Constitucional, por considerar que as mesmas violavam a Lei Fundamental do País.

Do exposto resultou que, por forma a cumprir as metas fixadas no memorando de entendimento com a troika, nomeadamente no tocante ao objetivo do cumprimento do défice, foi necessário, por um lado, proceder a um aumento generalizado dos impostos atrás referido, e, por outro, recorrer a medidas extraordinárias do lado da receita, fundamentalmente privatizações, para além da criação de um plano de regularização de dívidas fiscais, que teve como contrapartida um perdão de multas e juros existentes, com o consequente encaixe dos montantes em dívida por parte dos contribuintes.

Em termos globais o ano foi decisivamente marcado pelos seguintes fatores:

- 3 trimestres consecutivos de crescimento do PIB, o que significa, em termos oficiais, “o fim do período de recessão”, apesar do valor final de 2013 ser ainda negativo;



Handwritten marks: a blue squiggle at the top, and a blue 'h' and 'r' below it.

- Previsão de um crescimento nominal do PIB para o próximo ano de 0,8% (o primeiro dos últimos 5 anos);
- A taxa de desemprego caiu significativamente, embora ainda se mantenha em valores elevados, sendo essa diminuição essencialmente devida ao fator emigração;
- Excedente da balança comercial, com um aumento sustentado das exportações;
- A taxa de inflação permaneceu em valores extremamente reduzidos, com a inerente manutenção das taxas de juro em valores historicamente baixos.

No entanto, esta melhoria relativa do quadro macroeconómico ainda não teve reflexos significativos na denominada economia familiar, estão a sofrer com a diminuição significativa do rendimento disponível devido ao acentuado aumento dos impostos, associado às dificuldades existentes no mercado de trabalho. Consequentemente, os últimos números indicam igualmente um aumento ténue da procura interna, com reflexos nos diversos sectores da atividade imobiliária.

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

#### MERCADO DE ESCRITÓRIOS

O mercado de escritórios, continuando a sofrer as consequências da atual conjuntura económica, apresentou em 2013 o pior volume de absorção desde que há registo (77.800 m<sup>2</sup>). No entanto, e face à praticamente inexistência de projetos novos, a taxa de desocupação tem vindo a ajustar no sentido positivo.

Grande parte deste ajustamento prende-se com uma preocupação maior por parte das empresas por forma a otimizarem os seus custos de ocupação, e por outro lado por parte dos proprietários que, para manterem os seus imóveis ocupados e com rendimento, têm vindo a adotar medidas de maior flexibilidade nas renegociações dos contratos, pela via da concessão de maiores períodos de carência de rendas, ajustamento do respetivo escalonamentos, ou comparticipação nos custos de mudança.

Consequentemente, nas zonas mais consolidadas (CBD e Expo) as rendas mantiveram-se em níveis idênticos aos do ano anterior, enquanto que, no denominado corredor Oeste, como reflexo dos fatores anteriormente apontados, foram celebrados novos contratos, tendo em atenção a verificação de uma descida generalizada das rendas, com a "prime yield" a situar-se nos 11 Euros/m<sup>2</sup>/mês e a média nos 9 euros/ m<sup>2</sup>/mês.

Pela positiva, a zona do Parque das Nações, uma zona consolidada e sem previsão de um aumento de oferta, deverá continuar a refletir uma diminuição da área disponível.

Em 2014 prevê-se que com a ligeira recuperação da conjuntura económica:

- Do lado da procura, se verifique um aumento gradual da mesma;

- Do lado da oferta, mantendo-se a praticamente inexistência de projetos novos por um lado, deverá haver uma gradual diminuição dos incentivos ou comparticipações nos custos dos inquilinos por parte dos senhorios;
- O valor das rendas deverá permanecer em linha com o verificado nos últimos anos.

## MERCADO DE COMÉRCIO

No sector do comércio começaram a sentir-se, já no final do ano, alguns sinais ténues de pequena recuperação, após 4 anos de quebras consecutivas de vendas no setor.

Os sintomas mais evidentes destes sinais ténues foram:

- O valor total das vendas do período de Natal foi superior aos do período de Natal de 2012;
- Os retalhistas operadores de um modo geral, terminado o seu processo de redução de espaços e de custos, tentaram na maior parte dos casos reinventar os respetivos conceitos comerciais, posicionando-os mais de acordo com a procura atual.

Contudo, e como não houve sequer um aumento da procura por novos espaços não foi inaugurado em Portugal nenhum conjunto comercial em 2013, tendo-se verificado apenas a expansão do Algarve Shopping.

Em contrapartida, o comércio de rua manteve algum dinamismo, principalmente nas zonas “prime” de Lisboa e Porto, refletindo o maior fluxo de consumidores, nomeadamente com o aumento significativo da procura de turistas. Consequentemente, ocorreram algumas transações em que novas marcas ocuparam espaços na zona do Chiado e Av. da Liberdade em Lisboa e Passeio dos Clérigos no Porto.

O mercado dos “retail parks” foi dos mais afetados com a crise, verificando-se atualmente que muitos imóveis estão devolutos, encontrando-se outros parcialmente ocupados, com uma descida acentuada dos valores de rendas praticadas.

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 esta realidade da oferta e da procura houve uma descida transversal das rendas praticadas exceto no comércio de rua “prime” onde os preços por m2 aumentaram.



O ano de 2014 continuará a ser marcado pela redução do consumo que “veio para ficar”. Daí que os retalhistas terão que se adaptar a esta realidade, combatendo-a com inovação, qualidade e diferenciação como formas de captar o interesse dos consumidores.

Dado que o espaço para a construção nova é manifestamente reduzido, reabilitação, renovação e reposicionamento serão as estratégias a seguir para um futuro próximo.

#### MERCADO INDUSTRIAL LOGÍSTICO

A atividade industrial em Portugal esteve em linha com a evolução registada na economia, assistindo-se assim a um número crescente de empresas industriais que encerraram a sua atividade por opção ou por falência, ou outras que efetuaram reduções de pessoal muito significativas.

Já quanto à atividade logística, assistiu-se a uma estagnação justificada essencialmente pela forte queda sustentada do consumo, verificada nos últimos anos com reflexo na descida acentuada nas importações.

O impacto destes dados na atividade logística é evidente:

- Com menos bens importados e menos poder económico para poder ter esses bens em stock, a necessidade de armazenamento é muito menor;
- Este facto só em parte é compensado com o ligeiro aumento de necessidade de armazenamento por via do aumento das exportações.

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.

Não se prevê alterações significativas para 2014 embora a tendência crescente do comércio online irá a médio prazo provocar novas necessidades de armazenagem junto dos grandes centros de consumo.

#### MERCADO DE TURISMO E RESIDENCIAL TURÍSTICO

Este sector revelou uma inversão da tendência verificada nos anos anteriores:

- Aumento do número de hóspedes em cerca de 5%;
- Aumento do número de dormidas;
- E aumento dos proveitos.

Contudo, estes dados não significam que os níveis de retorno das operações tenham já reajustado em relação ao passado.



Para 2014 prevê-se uma manutenção da tendência de recuperação verificada em 2013.

Em relação ao subsector residencial turístico, e também devido à falta de crédito bancário, não se desenvolveram projetos novos, embora nos existentes se tenha verificado também um reacender de alguma procura principalmente por mercados do Norte da Europa.

#### MERCADO HABITACIONAL

As restrições das instituições financeiras à concessão de crédito, particularmente ao sector imobiliário, condicionaram sobremaneira o volume de transações no setor residencial.

Assistiu-se, no entanto, a uma inversão da tendência verificada nos últimos anos com um aumento quer da procura quer das transações verificadas.

Com efeito, segundo o SIR (Sistema de Informação Residencial), no universo de imóveis de habitação acompanhado por esta entidade foram vendidos nos primeiros 9 meses de 2013 mais de 3200 fogos de habitação na Área Metropolitana de Lisboa, retratando um aumento de mais de 40% face a 2012 e cerca de 820 fogos na Área Metropolitana do Porto um valor superior em 18% ao verificado em 2012.

Esta evolução é explicada pelos seguintes fatores:

- Uma correção generalizada nos preços de venda;
- O SIR indica como valor médio em 2007 em Lisboa, 1570 €/m<sup>2</sup> contra 1280 em 2013, uma descida de 18%;
- No Porto o valor médio praticado em Setembro de 2013 foi de 820 €/m<sup>2</sup> contra 1380€ M<sup>2</sup> em 2007, uma quebra de 40%;
- Por outro lado as instituições bancárias começaram a orientar os seus esforços para a diminuição da quantidade de imóveis existentes nos seus balanços, através do lançamento de campanhas com condições especiais de crédito para aquisição desses mesmos imóveis.

Verifica-se ainda a continuação do aumento, quer da oferta quer da procura, de imóveis para arrendamento.

As perspetivas para 2014 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".

*Handwritten signature*

**3. ENQUADRAMENTO DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

O montante global dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário atingiu os 12 292,2 milhões de euros em 31 de Dezembro de 2013, representando um aumento de 7,5 % quando comparado com 31 de Dezembro de 2012 (11 445,4 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 tiveram como consequência o acentuar da baixa remuneração dos depósitos a prazo dos Bancos;
- Em contrapartida, dado o acentuar da crise económica, nomeadamente o número de falências, a rentabilidade dos Fundos Imobiliários Abertos caiu abruptamente, tendo o Índice APFIPP para Fundos Abertos caído para -2,17% a 12 Meses (face a -0,38% no final de 2012), -1,28% a 24 meses (face a +0,86% no final de 2012), e para -0,16% a 36 meses (face a +1,48% no final de 2012);
- É a primeira vez, em mais de 25 anos, que a rentabilidade média é negativa para um período de 12, 24 e 36 meses;

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 3,50 %, uma diferença superior em 0,6% ao 2º Fundo do mercado e 1,4% relativamente ao 3º Fundo.

**Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos**



#### 4. ATIVIDADE DESENVOLVIDA

Em 31 de Dezembro de 2013, o total de ativos sob gestão da SQUARE era de 802 Milhões de Euros face a 764,73 Milhões de Euros em 31 de Dezembro de 2012 o que representa um crescimento de cerca de 5%.

Já no final do ano, devido à cisão do fundo CA Imobiliário que deu origem ao Fundo Carteira Imobiliária o número de fundos sob gestão aumentou para 5.

Há a destacar em 2013 a revalidação, pela 3ª vez consecutiva, do prestigiado prémio internacional atribuído pelo IPD (Investment Property Databank), que voltou a distinguir o CA Património Crescente como sendo o melhor *portfolio* imobiliário da Península Ibérica, desta vez, para o triénio 2010-2012.

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 tem permitido potenciar os activos das carteiras dos fundos sob gestão evidenciado pelo turno ver e pela colocação em mercado de arrendamento de valores significativos quando comparados com outros agentes do mercado.

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

#### 4.1 FUNDO CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

O Fundo CA Património Crescente foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 06 de Junho de 2005, tendo iniciado a respetiva atividade em 15 de Julho do mesmo ano.

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

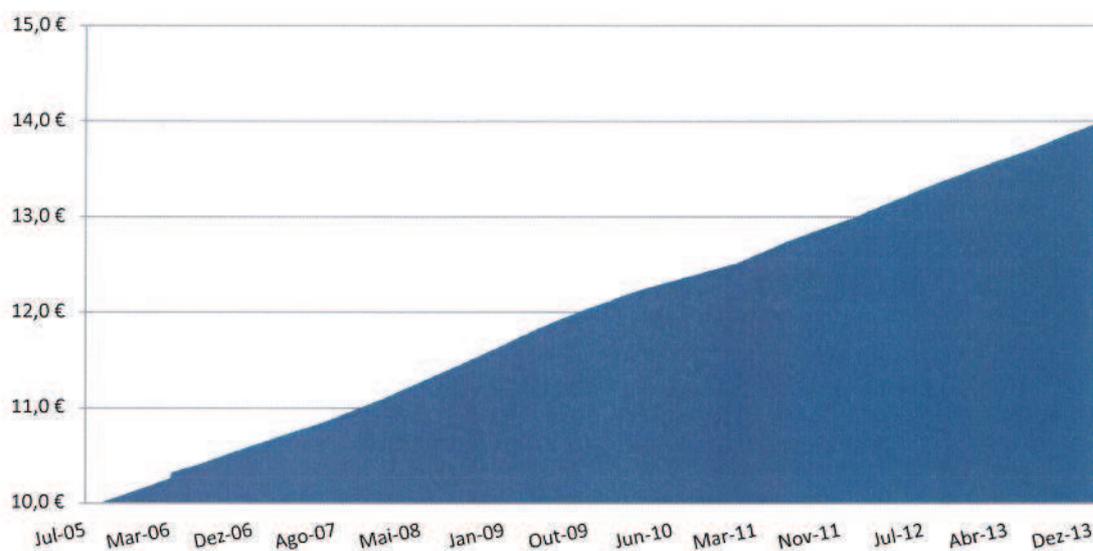
Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez, que o reduzido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

O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu oitavo exercício completo de atividade com cerca de 211,7 milhões de euros sob gestão (2012: 189,5 milhões), correspondentes a 15.155.029 unidades de participação

(2012: 14.040.926). A variação corresponde a 2.847.186 unidades subscritas e 1.733.083 unidades resgatadas.

No final do seu oitavo exercício completo, o Fundo CA Património Crescente em 31 de Dezembro de 2013 tinha já 7.026 participantes (2012: 5.842 participantes) que subscreveram o Fundo em 458 baldões (2012: 423) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 78 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2012: 77).

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



### PERFORMANCE DO FUNDO EM 2013

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*

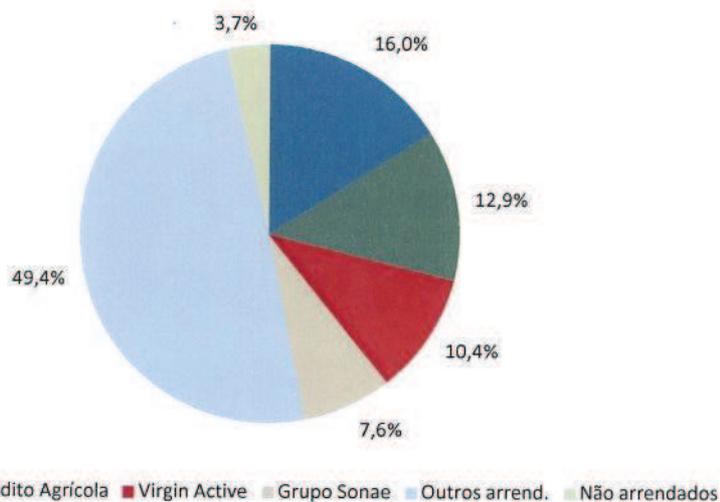
Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado. O Fundo, concluído o seu oitavo exercício completo, tem no seu portfólio sessenta e quatro imóveis, cuja estrutura de diversificação era a seguinte em 31 de Dezembro de 2013:

Retalho Distribuição	27,3%
Escritórios	24,4%
Armazéns	16,4%
Saúde	12,8%
Industrial	10,1%
Retalho Rua	4,6%
Serviços	3,8%
Terrenos	0,7%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

### *INQUILINOS SÓLIDOS*

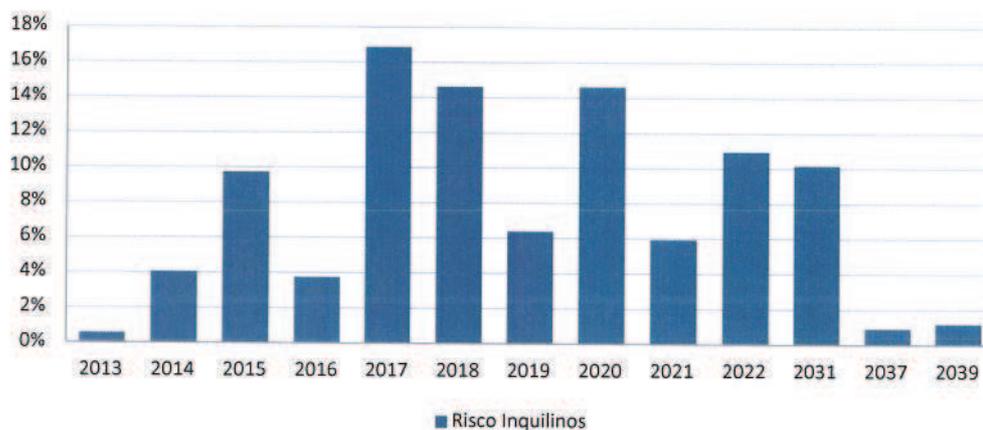
Através de uma cuidadosa análise da situação financeira dos potenciais inquilinos, procura-se ter a garantia de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento. Assim, para além da Caixa Central de 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:



### 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:



### 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 2013: 211,7 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 5,1% 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 11,7% face ao ano anterior;

- Rendibilidade (a um, dois e três anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade líquida de 3,50% nos últimos 12 meses, 3,67% nos últimos 24 meses, 3,72% nos últimos 36 meses e 3,72% 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 – 96,1% / 3,9%;
- *Vacancy Rate* em 31 de Dezembro de 2013: 3,7%.

#### PERSPETIVAS PARA 2014

Para o ano de 2014, perspectiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rendibilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Por outro lado, com 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 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.

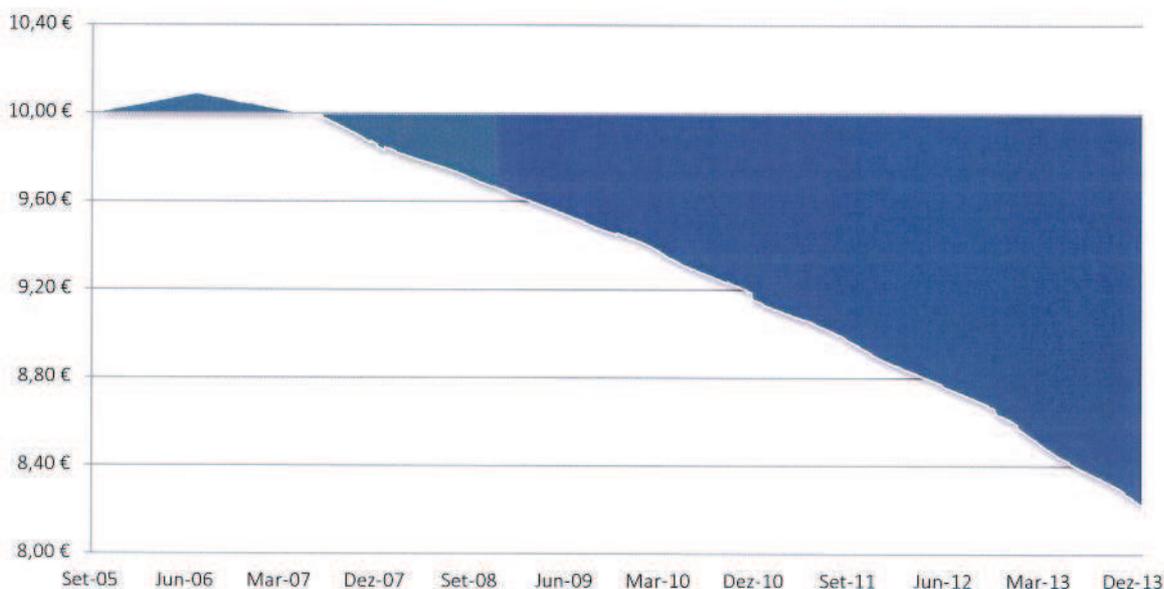
O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através 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 oitavo exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 266,08 milhões de euros (2012: 468,26 milhões de euros) correspondentes a 32.977.713 unidades de participação (2012: 54.615.268). Esta variação explica-se pela operação ocorrida no final do ano, de cisão do Fundo CA Imobiliário, dando origem ao Fundo Carteira Imobiliária, para o qual transitaram activos no valor de cerca de 199,83 milhões de euros.

### PERFORMANCE DO FUNDO EM 2013

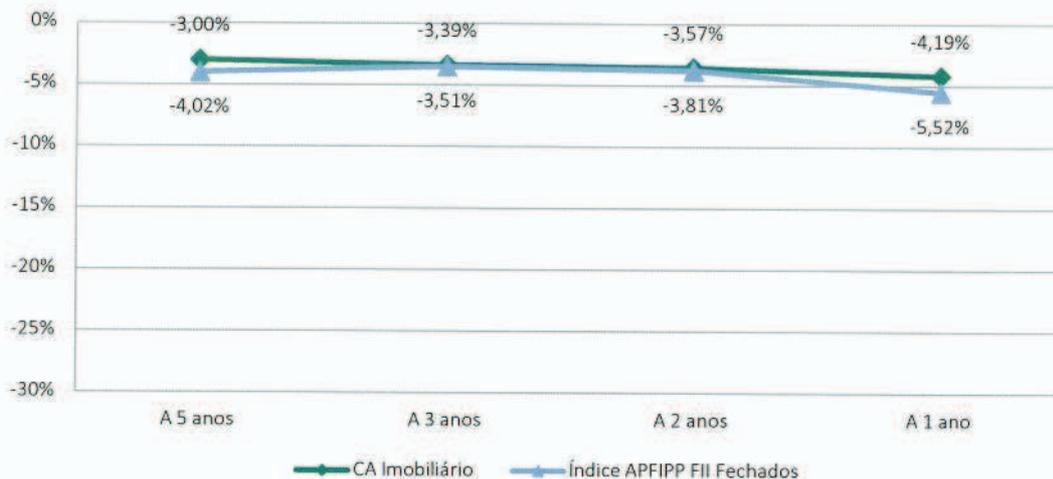
Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2013:

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:



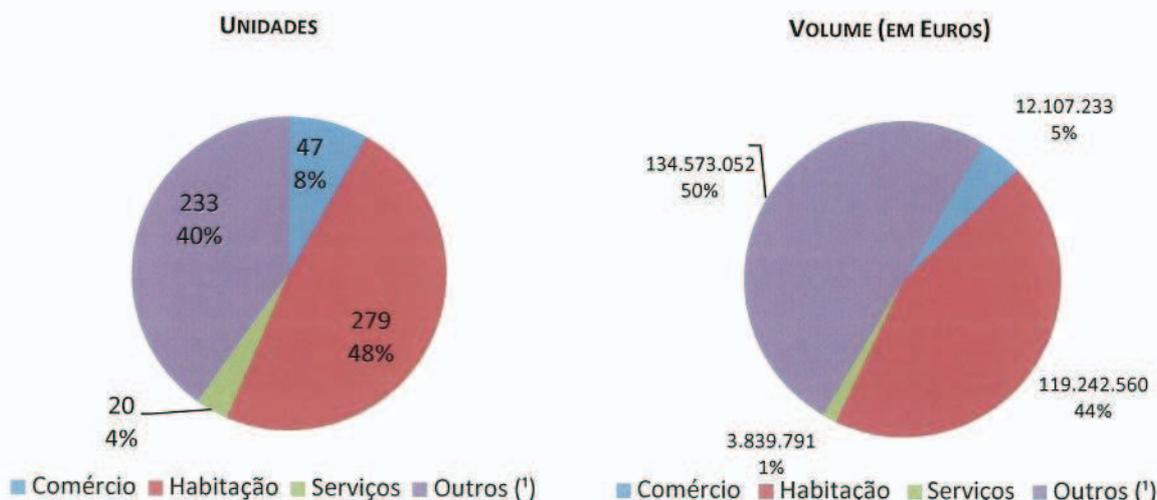
No entanto, esta rentabilidade é, ainda assim, superior para qualquer prazo, à performance do Índice dos Fundos Fechados do setor, como se poderá observar no gráfico abaixo;

Rendibilidades CA Imobiliário Vs Índice APFIPP FII Fechados:



A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 270 milhões de euros de imóveis, em que o peso do segmento habitacional representa 48% do nº de unidades, e 44% do valor total, e os terrenos, urbanizados e não urbanizados (onde se incluem as herdades) representam 40% em nº de unidades, e 50% do valor da carteira do Fundo.

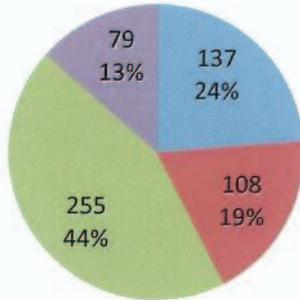
Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos e por escalões de valor.



(!) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados

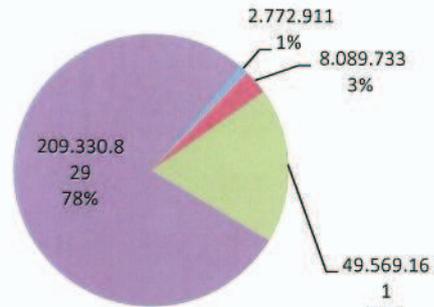


**UNIDADES**



■ Até 50.000  
■ De 50.001 até 100.000  
■ De 100.001 até 500.000  
■ Superior a 500.000

**VOLUME (EM EUROS)**



■ Até 50.000  
■ De 50.001 até 100.000  
■ De 100.001 até 500.000  
■ Superior a 500.000

Esta segmentação da carteira, no final do exercício de 2013, apresenta alterações significativas na evolução histórica da respetiva composição, associada inequivocamente à operação de cisão do Fundo CA Imobiliário operada no final do mês de Dezembro.

No âmbito desta operação, foram cedidos para o Carteira Imobiliária – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto os seguintes imóveis:

	Valor	Nº imóveis
Imóveis cedidos ao Fundo Carteira Imobiliária	199.641.957,62 €	1.908

- Foi alienado um número muito significativo de imóveis com menor valor relativo e maior dispersão geográfica;
- Consequentemente, alterou-se significativamente o perfil da carteira;
- O peso do segmento "Terrenos", quer urbanizados, quer não urbanizados (incluindo herdades) aumentou na carteira global, representando metade do total;
- O peso do segmento habitação diminuiu, passando a representar cerca de 44% do total da carteira.

Já no que respeita à distribuição geográfica pode-se constatar uma concentração no território nacional, principalmente nas zonas Centro (que inclui Lisboa), com 48%, e Sul (Sul do Tejo), com 42%.

	Valor de aquisição		Nº Fracções	
Norte	28.174.660,78 €	10,44%	81	14%
Centro	128.290.753,97 €	47,56%	297	51%
Sul	112.405.568,58 €	41,67%	190	33%
Ilhas	891.652,68 €	0,33%	11	2%
<b>Total</b>	<b>269.762.636,01 €</b>	<b>100%</b>	<b>579</b>	<b>100%</b>

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 2013 continuou-se a forte aposta nos recursos, meios e canais de distribuição comercial, reforçando a plataforma 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 2014

Para o ano de 2014 perspetiva-se uma melhoria da performance do Fundo 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.

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 o Fundo no futuro ficar com melhores condições para registar, na nossa opinião, 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 Art.º 48.º, 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 seiscientos 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 SA. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o "Banif - Banco de Investimento, S.A.".

O Fundo iniciou a respetiva atividade com as unidades de participação a serem subscritas a 1.000,0000 €, e encerrou o exercício de 2009 nos 1.218,2747 €.

Em termos de evolução do valor da Unidade de participação, e após a transferência da gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA., na sequência das reavaliações de periodicidade bianual efetuadas, que refletiram a situação do mercado imobiliário, foram apuradas sucessivas menos valias, relativamente às avaliações anteriores.



Handwritten signature and initials in the right margin.

As reavaliações efetuadas no ano de 2013 tiveram, uma vez mais, um impacto significativo na desvalorização da carteira.

Podemos observar a repercussão deste facto no valor da unidade de participação, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

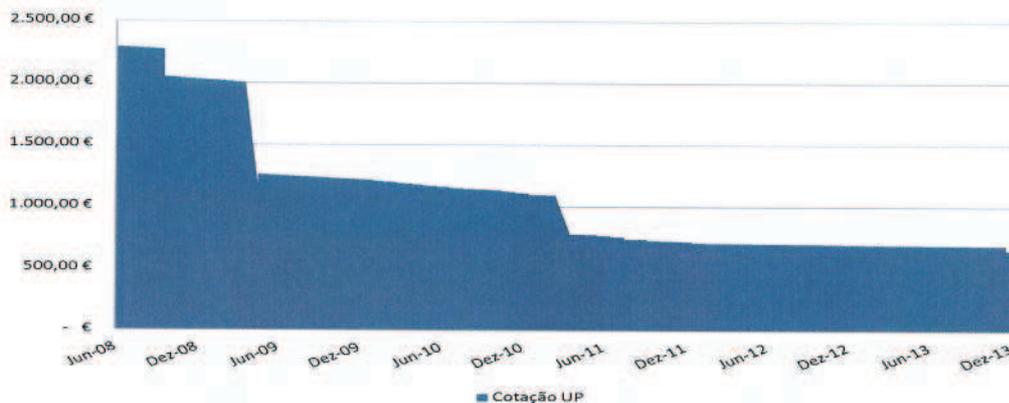


Gráfico 1

### PERFORMANCE DO FUNDO EM 2013

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 2013. As expectativas para o desenrolar da conjuntura económica no ano de 2014, não fazem prever qualquer melhoria conjuntural, para que seja possível arrendar ou alienar imóveis.

### PERSPETIVAS PARA 2014

Em 2014 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 consequente desvalorização.

As negras previsões macroeconómicas para 2014 irão exigir que seja mantida a perspetiva de colocação no mercado de venda e de arrendamento das frações autónomas já concluídas e melhor localizadas, por forma a, na medida da resposta do mercado, ir libertando meios para sustentar, complementarmente o plano de investimento e reequilibrar a tesouraria do Fundo.

#### 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, SA.**

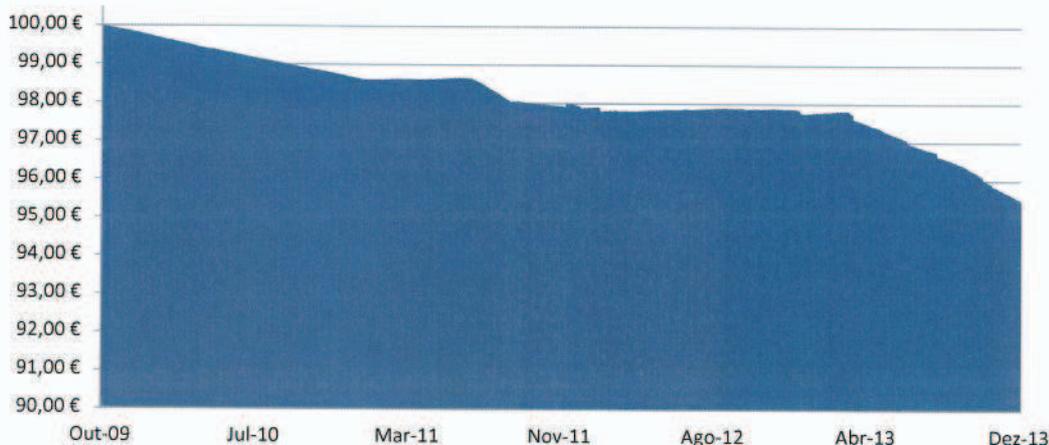
O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o mesmo Fundo, 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 2013 com um Ativo Líquido de cerca de 114,03 Milhões de Euros, correspondentes a 1.194.138 unidades de participação.

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



*Handwritten signature and initials in the right margin.*

**PERFORMANCE DO FUNDO EM 2013**

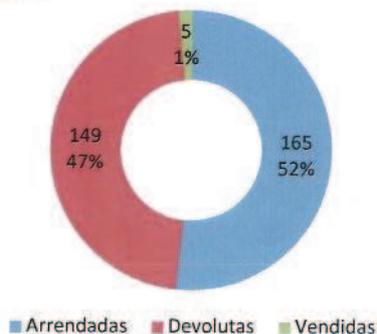
No âmbito da atividade de gestão do Fundo, a **SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** adquiriu imóveis de habitação, devolutos ou arrendadas.

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 2013:

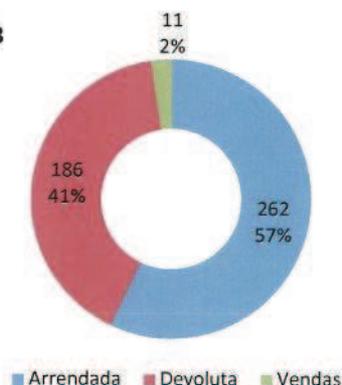
<i>Frações adquiridas durante o ano</i>	145
<i>Frações vendidas durante o ano</i>	11
<i>Frações arrendadas durante o ano</i>	141

Assim, é possível verificar no gráfico abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 319 frações, das quais 165 (52%) encontravam-se arrendadas, acabou o exercício com 459 frações, das quais 262 (57%) encontravam-se arrendadas.

**Dez- 12**



**Dez-13**



No âmbito da atividade de gestão Atendendo à natureza dos ativos, e ao curto período de existência do Fundo, consideramos a performance do Fundo dentro dos valores habituais para os Fundos com este tipo de ativos.

**PERSPETIVAS PARA 2014**

O ano de 2014 perspectiva-se como extremamente difícil, tendo em atenção a falta de liquidez, que não permite aos particulares aceder ao crédito para adquirir habitação própria, conjugado com o receio de perda de emprego.

Por outro lado, a perspectiva é que no mercado de arrendamento se mantenha o pouco dinamismo patenteado nos dois exercícios anteriores.

Handwritten marks: a checkmark and some illegible scribbles.

**4.5 FUNDO CARTEIRA IMOBILIÁRIA**

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

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

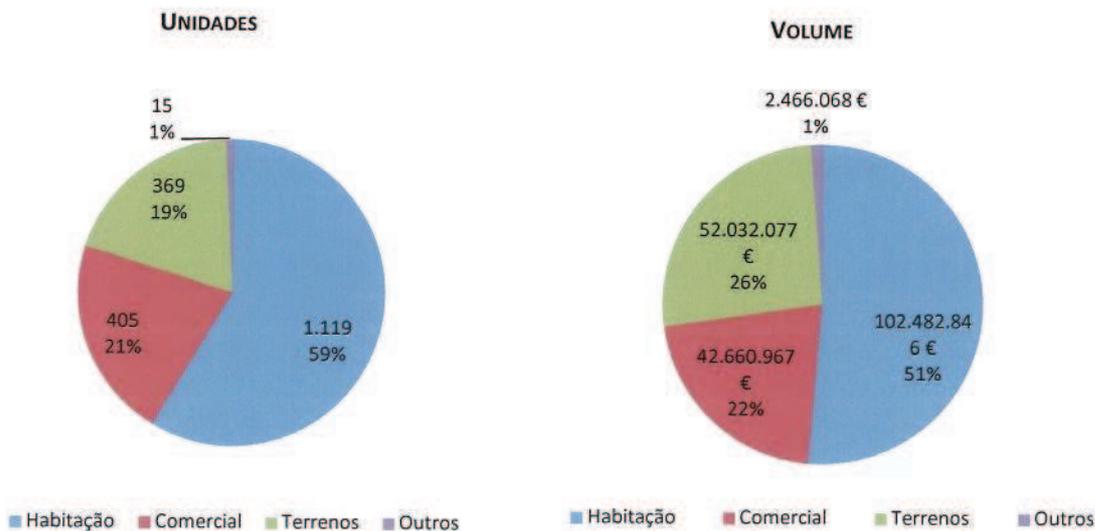
Tendo como depositário o Montepio Investimento, S.A. e como comercializador a Caixa Económica Montepio Geral, o Fundo Carteira Imobiliária é gerido **SQUARE Asset Management** – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

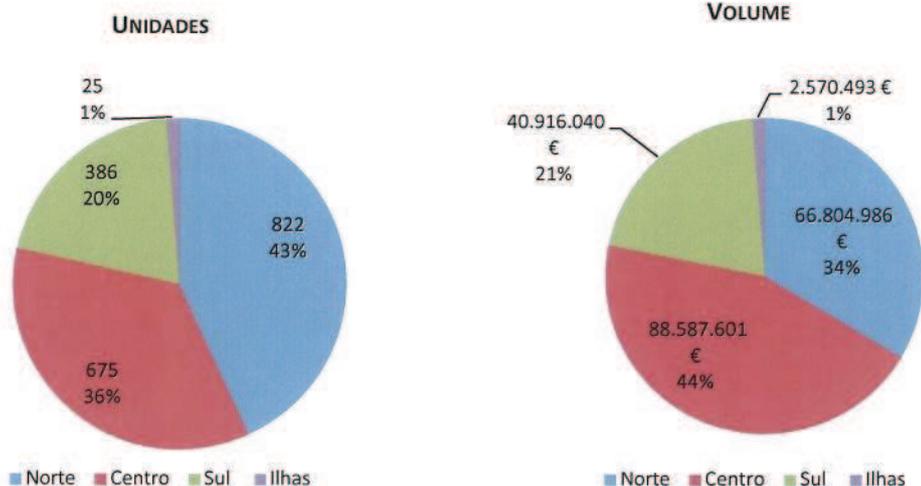
O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através 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 2013, o capital do Fundo ascendia a 202,5 milhões de euros correspondentes a 20.382.810 unidades de participação.

A carteira de imóveis do Fundo totalizava 199,6 milhões de euros, em que o uso habitacional representa cerca de 51% do valor total, o uso comercial representa cerca de 21% e os terrenos representam cerca de 26%. Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por segmentos e por distribuição geográfica.

**DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO**



**DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA**


Pode-se constatar uma concentração nas zonas Norte - com 43% - e Centro (que inclui Lisboa) - com 36% do número de imóveis.

	Valor dos Imóveis na Carteira	%	Nº de Unidades	%
Norte	67.750.095 €	33,9%	824	43,0%
Centro	88.527.289 €	44,3%	674	35,5%
Sul	40.794.079 €	20,4%	385	20,2%
Ilhas	2.570.493 €	1,3%	25	1,3%
	199.641.958 €	100,0%	1.908	100,0%

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.

**PERSPETIVAS PARA 2014**

Para o ano de 2014 perspetiva-se que o Fundo obtenha uma performance acima do índice dos Fundos Fechados do setor atendendo a que se antevê a concretização da celebração de um número significativo de contratos de arrendamento e de um número apreciável de vendas no caso dos imóveis já construídos e de terrenos.

## 5. PERSPETIVAS DA SQUARE PARA 2014

A manutenção do cenário macroeconómicas para 2014 em linha com o de 2013 irá exigir que sejam mantidas as 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.

Assim e quanto ao CA Património Crescente, as taxas de juro em níveis historicamente baixos que se deverão manter em 2014, associada à 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.

Relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliários Especiais Abertos para o ano de 2014 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.

Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e às Caixas Agrícolas na qualidade de Banco Depositário e comercializadoras que contribuíram decisivamente para o crescimento do volume de ativos sob gestão da Square, bem como da Caixa Económica Montepio Geral.



## 6. ORGANIZAÇÃO E ESTRUTURA ORGANIZATIVA

Em 31 de Dezembro de 2013 a Square tinha ao seu serviço 34 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 2013 foi reforçada a área de Controlo interno que abrange a função independente de Compliance, o Sistema de Gestão de Riscos e a Auditoria Interna.

Em relação à Função Compliance – A Square está obrigada, desde janeiro de 2011, a assegurar a sua independência, tendo nos seus quadros um elemento permanente, que efetiva e controla o cumprimento das obrigações legais e deveres a que se encontra sujeita a sociedade e os Fundos sob sua gestão.

Quanto à Função de Gestão dos Riscos – A Square, desde fevereiro de 2013 deixou de estar abrangida pela isenção prevista no nº 5 do artigo 16º do Aviso nº 5 / 2008 do Banco de Portugal e nº 3 do artigo 6º do Regulamento da CMVM nº 2/2007, tendo por isso nos seus quadros um colaborador permanente, que controla os riscos relevantes a que se encontra sujeita a Square e os Fundos sob sua gestão, em estreita articulação com o órgão de administração, com as áreas de Controlo Interno e com os diferentes Departamentos.

A Função de Auditoria Interna embora dispensada de o fazer até 31 de janeiro de 2013, contratou facultativamente o serviço de Auditoria Interna, desde 2010 para uma maior eficácia nos procedimentos de controlo interno e sua permanente avaliação. Esta função é assegurada em regime de subcontratação, à empresa Verbochave – Consultoria, Lda.

## 7. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de Euros 6.272.249.

A análise das contas mostra um Lucro de Euros 1.998.048,07 do qual propõe o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

### **Distribuição aos acionistas: Euros 1 998 048,07**

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 e ao BANIF, como instituições depositárias e comercializadoras dos Fundos Geridos pela SQUARE, e também à Caixa Económica Montepio Geral como comercializador, o seu reconhecimento pelo apoio sempre evidenciado.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2013

### **O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**



*Mário Jorge Patrício Tomé*



*Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho*



*Luísa Augusta Moura Bordado*



Handwritten signature or initials

# Demonstrações Financeiras



# Balanço



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

Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 2, Fração M- 1070-274 LISBOA

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

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

Balanço em base Individual (NCA) do exercício findo em 31 de Dezembro de 2013

Moeda: EUR

Notas	Ano		Ano Anterior Reexpresso	
	Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor Líquido 3=1-2	Valor Líquido
<b>Ativo</b>				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	235		235	431
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3 156.824		156.824	210.991
Aplicações em instituições de crédito	4 2.980.000		2.980.000	2.900.000
Outros ativos tangíveis	5 471.257	269.623	201.634	195.464
Ativos intangíveis	6 258.146	194.484	63.662	80.679
Outros ativos	7 e 19 2.964.743	94.849	2.869.894	1.263.991
<b>Total de Ativo</b>	<b>6.831.205</b>	<b>558.956</b>	<b>6.272.249</b>	<b>4.651.556</b>
<b>Passivo</b>			Ano	Ano Anterior
Passivos por impostos correntes	16		10.731	636.166
Outros passivos	8		2.143.430	1.906.756
<b>Total de Passivo</b>			<b>2.154.161</b>	<b>2.542.922</b>
<b>Capital Próprio</b>				
Capital	9		375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9 e 19		1.745.040	39.383
Resultado líquido do exercício	9 e 19		1.998.048	2.394.251
Dividendos antecipados	9		-	(700.000)
<b>Total de Capital Próprio</b>			<b>4.118.088</b>	<b>2.108.634</b>
<b>Total do Capital Próprio e Passivo</b>			<b>6.272.249</b>	<b>4.651.556</b>

O Técnico Oficial de Contas:

A Administração

(Vanda Saraiva)  
(TOC nº 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)



*[Handwritten signature]*

# Demonstração dos Resultados



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

Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso2, Fração M- 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 2013**

	Notas	Ano	Moeda: EUR	Ano Anterior Reexpresso
Juros e proveitos similares	11	25.377		35.021
Juros e custos similares	11	168		-
<b>Margem financeira</b>	11	<b>25.209</b>		<b>35.021</b>
Rendimentos de serviços e comissões	12	13.026.398		12.104.128
Encargos com serviços e comissões	12	5.130.563		4.634.478
Resultados de alienação de outros ativos		-		(10.294)
Outros resultados de exploração	17	(127.652)		(147.203)
<b>Produto bancário</b>		<b>7.793.392</b>		<b>7.347.174</b>
Custos com pessoal	13 e 19	2.322.246		2.112.325
Gastos gerais administrativos	15	2.431.213		1.783.970
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	94.407		87.772
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	94.849		-
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>2.850.677</b>		<b>3.363.107</b>
Impostos :				
Correntes	16	852.629		968.856
Diferidos		-		-
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>1.998.048</b>		<b>2.394.251</b>
Resultado por ação básico		5,33		6,38
Resultado por ação diluído		5,33		6,38

O Técnico Oficial de Contas:

A Administração

(Vanda Saraiva)  
(TOC nº 26398)

(Mário Jorge Patricio Tomé)

(Pedro Gabriel F. Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)



Handwritten marks and scribbles in the top right margin.

# Demonstração do Rendimento Integral



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

Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso2, Fração M- 1070-274 LISBOA

Capital Social: 375.000,00 € Contribuinte n.º: 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 2013 e 2012

Moeda: EUR

	Notas	Ano	Ano Anterior Reexpresso
Resultado líquido do exercício	19	1.998.048	2.394.251
<b>Outro rendimento integral</b>			
Desvios actuariais dos fundos de pensões	19	11.407	(11.666)
<b>Total do rendimento integral do exercício</b>		<b>2.009.455</b>	<b>2.382.585</b>

O Técnico Oficial de Contas:

A Administração

(Vanda Saraiva)  
(TOC n.º 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)



Handwritten initials and marks in the top right margin.

# Demonstração das Alterações no Capital Próprio

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

Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso2, Fração M- 1070-274 LISBOA

Capital Social: 375.000,00 € Contribuinte n.º: 502 388 811

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

**Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2012 e 2013**

Moeda: Eur

	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Dividendos Antecipados	Total do Capital Próprio
<b>Saldo em 1 de Janeiro de 2012</b>	<b>375.000</b>	<b>222.276</b>	<b>(226.451)</b>	<b>1.055.223</b>	-	<b>1.426.048</b>
Outro Rendimento Integral						
Desvios actuariais dos fundos de pensões	-	-	(11.666)	-	-	(11.666)
Constituição de reservas	-	105.523	-	(105.523)	-	-
Distribuição acionista	-	-	(700.000)	(300.000)	-	(1.000.000)
Transferência para resultados transitados	-	-	649.700	(649.700)	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.394.251	-	2.394.251
Dividendos antecipados	-	-	-	-	(700.000)	(700.000)
Outras variações	-	-	1	-	-	1
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>375.000</b>	<b>327.799</b>	<b>(288.416)</b>	<b>2.394.251</b>	<b>(700.000)</b>	<b>2.108.634</b>
Outro Rendimento Integral						
Desvios actuariais dos fundos de pensões	-	-	11.407	-	-	11.407
Constituição de reservas	-	47.201	-	(47.201)	-	-
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)
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2013</b>	<b>375.000</b>	<b>375.000</b>	<b>1.370.040</b>	<b>1.998.048</b>	-	<b>4.118.088</b>

O Técnico Oficial de Contas

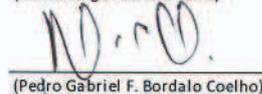
A Administração



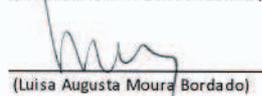
(Vanda Saraiva)  
(TOC n.º 26398)



(Mário Jorge Patricio Tomé)



(Pedro Gabriel F. Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



Handwritten signature or initials 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, Piso2, Fração M- 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 2013**

	Período 2013	Período 2012
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Juros e proveitos recebidos	22.222	30.227
Serviços e comissões recebidas	11.350.496	12.302.485
Serviços e comissões pagas	(4.982.871)	(4.147.561)
Pagamento a Fornecedores	(2.233.884)	(1.804.402)
Pagamentos ao Pessoal	(1.001.207)	(962.959)
<b>FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>3.154.756</b>	<b>5.417.790</b>
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(2.182.399)	(1.148.557)
Outros recebimentos / pagamentos	(871.627)	(603.604)
	<b>(3.054.026)</b>	<b>(1.752.161)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Pagamentos de :		
Ativos Fixos Tangíveis/Intangíveis	(75.093)	(46.667)
<b>FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO</b>	<b>(75.093)</b>	<b>(46.667)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamentos de:		
Dividendos	-	(1.606.982)
<b>FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO</b>	<b>-</b>	<b>(1.606.982)</b>
<b>VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES</b>	<b>25.637</b>	<b>2.011.980</b>
Efeitos das diferenças de câmbio	-	-
<b>CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO</b>	<b>3.111.422</b>	<b>1.099.442</b>
<b>CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO</b>	<b>3.137.059</b>	<b>3.111.422</b>

O Técnico Oficial de Contas

*Barcelo*

A Administração

*Teófilo*  
*N.M.*

Página | 40

*huh*



*[Handwritten marks]*

# Anexo às Demonstrações Financeiras

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013**

(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 (2012: quatro) fundos de investimento imobiliário com um total de 802.004.299 euros (2012: 764.736.988 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 *International Financial Reporting Interpretation Committee* (“IFRIC”), e pelos respetivos órgãos antecessores.

As demonstrações financeiras agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2013 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 2013 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior (ver Nota 19).

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.



F. R.

h  
v**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**

<b>Mobiliário e material</b>	<b>4 - 10</b>
<b>Equipamento informático</b>	<b>3 - 4</b>
<b>Instalações interiores</b>	<b>8 - 10</b>
<b>Material de transporte</b>	<b>4</b>
<b>Equipamento de Segurança</b>	<b>4</b>

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.



Handwritten initials and marks in the top right margin.

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



Handwritten initials and marks in the top right margin.

Regime Geral da Segurança Social, tendo em conta o tempo de serviço prestado de 1 de Janeiro de 2011 até à idade da reforma, passando a entidade empregadora a suportar o diferencial necessário para a pensão garantida nos termos do Acordo Coletivo de Trabalho.

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

Assim, a integração conduz a um decréscimo efetivo do valor atual dos benefícios totais reportados à data normal da reforma (VABT) a suportar pelo plano de pensões. Tendo em linha de conta que o cálculo dos benefícios nos planos ACT e o Regime Geral de Segurança Social são baseados em fórmulas distintas, existe a possibilidade de ser obtido um ganho no futuro, quando o valor das responsabilidades à data de Reforma (VABT) for inferior ao valor das responsabilidades por serviços passados a cobrir pelo fundo de pensões devendo este ganho diferido numa base linear, durante o tempo médio de vida ativa até se atingir a idade normal de reforma. (Ver Nota 14)

#### **BENEFÍCIOS DE SAÚDE**

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

O SAMS proporciona, aos seus beneficiários, serviços e/ou participações 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.



Handwritten initials and marks on the right margin.

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



Handwritten initials and marks in the right margin.

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.

Handwritten initials and marks in the right margin.

### 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



Handwritten initials and marks on the right margin.

Administração da Sociedade de que não haverá correções significativas aos impostos sobre lucros registados nas demonstrações financeiras.

#### **PENSÕES E OUTROS BENEFÍCIOS A EMPREGADOS**

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

As estimativas anteriormente referidas são asseguradas por uma entidade independente.

Handwritten initials and marks on the right margin.

**NOTA 3 – DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO**

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Disponibilidades em outras instituições de crédito</b>		
Banco Português de Investimento	57.403	145.829
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	49.203	28.310
Montepio Geral	29.580	20.906
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	19.435	14.231
Banco Santander, S.A.	1.203	1.715
	<b>156.824</b>	<b>210.991</b>

**NOTA 4 – APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO**

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Aplicações em instituições de crédito</b>		
Montepio Geral	1.780.000	2.100.000
Banco Português de Investimento	400 000	550 000
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250 000	250 000
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	550 000	-
	<b>2.980.000</b>	<b>2.900.000</b>

Em 31 de Dezembro de 2013, os montantes relativos a aplicações em instituições de crédito (escalonadas até 3 meses) vencem juros a taxas entre 0,1% e 2,3% (2012: 0,8% e 4%).



**NOTA 5 – OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS**

Esta rubrica, a 31 de Dezembro de 2013 e 2012, analisa-se como se segue:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Equipamento</b>		
Mobiliário e material	145.048	99.656
Máquinas e ferramentas	23.758	23.758
Equipamento informático	125.538	116.278
Instalações interiores	138.809	138.809
Material de transporte	30.000	30.000
Equipamento de segurança	2.276	2.276
Ativos em locação financeira	5.828	-
	<b>471.257</b>	<b>410.777</b>
Depreciação acumulada	(269.623)	(215.313)
<b>Saldo Líquido</b>	<b>201.634</b>	<b>195.464</b>

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
<b>Custo de aquisição</b>									
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
<b>Amortizações</b>									
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
<b>Saldo Líquido</b>	-	<b>100.568</b>	<b>17.404</b>	<b>69.025</b>	-	<b>9.295</b>	-	<b>5.342</b>	<b>201.634</b>



Handwritten signatures and initials in the right margin.

O movimento nesta rubrica, durante o ano de 2012, foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Máquinas, apar. e ferramentas	Material de transporte	Ativos tangíveis em curso	Total
<b>Custo de aquisição</b>									
Saldo inicial	8.107	79.698	97.128	144.220	2.276	17.169	30.000	6.327	384.925
Adições	-	3.985	19.150	7.297	-	6.589	-	9.646	46.667
Abates/Vendas	(8.107)	-	-	(12.708)	-	-	-	-	(20.815)
Transferências	-	15.973	-	-	-	-	-	(15.973)	-
Saldo final	-	99.656	116.278	138.809	2.276	23.758	30.000	-	410.777
<b>Amortizações</b>									
Saldo inicial	2.905	16.768	70.674	42.003	2.276	6.896	25.000	-	166.522
Amortizações exercício	-	10.690	22.437	17.608	-	3.576	5.000	-	59.311
Abates/Vendas	(2.905)	-	-	(7.615)	-	-	-	-	(10.520)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	-	27.458	93.111	51.996	2.276	10.472	30.000	-	215.313
<b>Saldo Líquido</b>	-	72.198	23.167	86.813	-	13.286	-	-	195.464

**NOTA 6 – ATIVOS INTANGÍVEIS**

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Adquiridos a terceiros</b>		
Sistemas de tratamento automático de dados	239.229	234.902
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	18.727	-
	258.146	235.092
Amortizações acumuladas	(194.484)	(154.413)
<b>Saldo Líquido</b>	63.662	80.679

O movimento nesta rubrica, durante o ano de 2013, foi o seguinte:

	Ativos intangíveis em curso	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Total
<b>Custo de aquisição</b>				
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
<b>Amortizações</b>				
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
<b>Saldo Líquido</b>	18.727	44.927	8	63.662



Handwritten notes and signatures in the right margin.

Durante o exercício de 2012, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Ativos intangíveis em curso	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Total
<b>Custo de aquisição</b>				
Saldo inicial	29.474	172.217	190	201.881
Adições	33.211	-	-	33.211
Abates/Vendas	-	-	-	-
Transferências	(62.685)	62.685	-	-
Saldo final	-	234.902	190	235.092
<b>Amortizações</b>				
Saldo inicial	-	125.808	144	125.952
Amortizações do exercício	-	28.442	19	28.461
Abates/Vendas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	-	154.250	163	154.413
<b>Saldo Líquido</b>	-	<b>80.652</b>	<b>27</b>	<b>80.679</b>

#### NOTA 7 – OUTROS ATIVOS

A rubrica “Outros ativos” em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

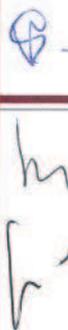
	31.12.2013	31.12.2012
Credito e juros vencidos de devedores	1.441.828	-
Devedores diversos	127.861	94.240
Rendimentos a receber	1.321.714	1.087.205
Pensões de reforma	12.202	(1.571)
Despesas com encargo diferido	61.138	84.117
Imparidade de outros ativos	(94.849)	-
	<b>2.869.894</b>	<b>1.263.991</b>

A rubrica rendimentos a receber inclui o montante de 1.315.719 euros (2012: 1.084.068 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 2013 e 2012, é analisada como segue:

	31.12.2013	31.12.2012
Comissões a pagar	1.427.298	1.282.821
Remunerações a pagar	248.586	240.938
Credores diversos	443.975	339.533
Outros custos a pagar	23.571	43.464
	<b>2.143.430</b>	<b>1.906.756</b>



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 o Montepio Geral.

## NOTA 9 – CAPITAL, OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

### AÇÕES ORDINÁRIAS

Em 31 de Dezembro de 2013, 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%
Dr. Luis Salinas	18.735	4,9960%
Dr. António Frutuoso Melo	5	0,0013%
Dr. Guilherme Frutuoso Melo	5	0,0013%
Dr. António Gaio	5	0,0013%
	<b>375.000</b>	<b>100%</b>

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 2013 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (375.000 euros)

Handwritten initials and marks on the right margin.

**OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS**

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
<b>Saldos em 01 de Janeiro de 2012</b>	<b>222.276</b>	<b>59.479</b>	<b>281.755</b>
Alteração da política contabilística das pensões de reforma	-	(285.930)	(285.930)
<b>Saldos em 01 de Janeiro de 2012 reexpresso</b>	<b>222.276</b>	<b>(226.451)</b>	<b>(4.175)</b>
Distribuição de resultados	105.523	649.701	755.224
Distribuição de Reservas Livres	-	(700.000)	(700.000)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>327.799</b>	<b>(276.750)</b>	<b>51.049</b>
Alteração da política contabilística das pensões de reforma	-	(11.666)	(11.666)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012 reexpresso</b>	<b>327.799</b>	<b>(288.416)</b>	<b>39.383</b>
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
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2013</b>	<b>375.000</b>	<b>1.370.040</b>	<b>1.745.040</b>

**NOTA 11 – MARGEM FINANCEIRA**

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Juros e proveitos similares</b>		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	25.377	35.021
<b>Juros e encargos similares</b>		
Juros Contratos Leasing	168	-
<b>Saldo Líquido</b>	<b>25.209</b>	<b>35.021</b>

A margem financeira refletida nas contas resulta da aplicação de capitais na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, no 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:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Rendimentos de serviços e comissões</b>		
Comissão de gestão	12.977.914	12.060.852
Comissão de resgate de unidade de participação	48.484	43.276
	<b>13.026.398</b>	<b>12.104.128</b>
<b>Encargos com serviços e comissões</b>		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	5.127.312	4.632.244
Por serviços bancários	3.251	2.234
	<b>5.130.563</b>	<b>4.634.478</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>7.895.835</b>	<b>7.469.650</b>

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de Dezembro de 2013, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de 2.288.551 euros (2012: 1.798.153 euros); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de 9.550.463 euros (2012: 9.270.043 euros); (iii) Turirent Fil, no valor de 42.285 euros (2012: 42.640 euros); (iv) Fundo CA- Arrendamento Habitacional no valor de 1.122.905 euros (2012: 993.292 euros) e (v) Fundo Carteira Imobiliária no valor de 22.194 euros.

**NOTA 13 – CUSTOS COM PESSOAL**

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

	31.12.2013	31.12.2012
Remunerações dos órgãos sociais	413.015	430.932
Remunerações dos empregados	1.487.290	1.315.238
Encargos sociais obrigatórios	408.935	340.688
Custos com pensões de reforma	8.111	3.272
Outros custos	4.895	22.195
	<b>2.322.246</b>	<b>2.112.325</b>

Não existem adiantamentos ou créditos concedidos a membros dos órgãos sociais nem compromissos assumidos por sua conta a título de garantia.

Handwritten initials and marks on the right margin.

A SQUARE-SGFII teve no seu quadro de pessoal durante o exercício um efetivo médio de 34 colaboradores (2012: 26) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	2013	2012
Quadros superiores	13	13
Quadros médios	21	13
	34	26

#### 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 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



42m  
h  
r.

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.

Nesta conformidade, quer os desvios atuariais acumulados que ainda não haviam afetado resultados por estarem em processo de reconhecido diferido numa base sistemática, quer os desvios incluídos no corredor que já tinham influenciado resultados, foram reclassificados para capitais próprios ( Ver nota 19).

19/5  
h  
v

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

	Ano 2013	Ano 2012 reexpresso
Valor dos Activos Líquidos (Valor do Fundo)	628.079	619.406
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	615.877	620.977
<b>Excesso/(déficit) de cobertura das responsabilidades</b>	<b>12.202</b>	<b>(1.571)</b>

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 585.083 euros (95% de 615.877 = 585.083) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de Dezembro de 2013, o fundo de pensões da SQUARE-SGFII, englobava 10 participantes (2012: 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 2013, tinha um Valor Líquido Global de 628.078 euros (2012: 619.406 euros.)

Os pressupostos actuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de Dezembro de 2012 foram:

Pressupostos actuariais	2013	2012 e anteriores
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%	3%
Taxa de rendimento do fundo	4,50%	5,50%
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.

Handwritten notes and signatures in the right margin.

A aplicação do IAS 19 traduz-se nas seguintes responsabilidades e níveis de cobertura reportáveis a 31 de Dezembro de 2013 e 2012:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
<b>Ativos(responsabilidades) reconhecidas em balanço</b>						
Responsabilidades	(554.253)	(61.624)	(615.877)	(568.086)	(52.891)	(620.977)
Valores do Fundo	589.746	38.333	628.079	581.603	37.804	619.407
Ativos líquidos em balanço	35.493	(23.291)	12.202	13.517	(15.087)	(1.570)
Desvios actuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	244.593	15.899	260.492	255.304	16.595	271.899

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

	Ano 2013			Ano 2012		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 01 de Janeiro	583.077	37.900	620.977	551.440	35.844	587.284
Custo do serviço corrente	(956)	(62)	(1.018)	(5.751)	(374)	(6.125)
Custo dos juros	24.906	1.619	26.525	31.239	2.031	33.270
(Ganhos) e perdas actuariais nas responsabilidades	(28.739)	(1.868)	(30.607)	6.148	400	6.548
<b>Responsabilidades em 31 de Dezembro</b>	<b>578.288</b>	<b>37.589</b>	<b>615.877</b>	<b>583.077</b>	<b>37.900</b>	<b>620.977</b>

### Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2013 e 2012:

	Ano 2013			Ano 2012		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 01 de Janeiro	581.602	37.804	619.406	555.837	36.129	591.966
Contribuições efetuadas	17.692	1.150	18.842	-	-	-
Rendimento esperado do fundo	26.172	1.701	27.873	30.571	1.987	32.558
(Ganhos) e perdas actuariais no valor do fundo	35.720	2.322	38.042	4.806	312	5.118
(Rendimento efetivo do fundo)	1.285	83	1.368	25.764	1.675	27.439
<b>Responsabilidades em 31 de Dezembro</b>	<b>589.746</b>	<b>38.333</b>	<b>628.079</b>	<b>581.602</b>	<b>37.804</b>	<b>619.406</b>

### Análise dos desvios actuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2013			Ano 2012		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios actuariais em 01 de Janeiro	279.433	18.163	297.596	268.479	17.451	285.930
(Ganhos) e perdas actuarias do ano	(10.711)	(696)	(11.407)	10.954	712	11.666
<b>Responsabilidades em 31 de Dezembro</b>	<b>268.722</b>	<b>17.467</b>	<b>286.189</b>	<b>279.433</b>	<b>18.163</b>	<b>297.596</b>



Handwritten notes and initials in the right margin.

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2013 e 2012:

	Ano 2013			Ano 2012 (reexpresso)		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	(956)	(62)	(1.018)	(5.751)	(374)	(6.125)
Custo dos juros	24.906	1.619	26.525	31.239	2.031	33.270
Rendimento esperado do fundo	26.172	1.701	27.873	30.571	1.987	32.558
<b>Custos do exercício</b>	<b>(2.222)</b>	<b>(144)</b>	<b>(2.366)</b>	<b>(5.083)</b>	<b>(330)</b>	<b>(5.413)</b>

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 2013 ascende a 10.476 euros (2012: 8.686 euros).

**NOTA 15 – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS**

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

	31.12.2013	31.12.2012
Consultores e auditores externos	676.283	360.303
Avenças e honorários	498.177	511.747
Rendas e alugueres	220.386	215.841
Avaliadores externos	183.961	32.251
Deslocações e representação	172.662	160.349
Publicidade e edição de publicações	112.038	46.536
Serviços de informática	111.674	89.715
Banco de dados	100.058	61.829
Judiciais, contencioso e notariado	91.957	70.647
Comunicações e expedição	61.722	55.507
Água, energia e combustíveis	53.421	45.608
Material de consumo corrente	33.603	33.418
Conservação e reparação	25.633	10.053
Formação de Pessoal	15.781	5.494
Seguros	14.536	12.242
Outros serviços especializados	10.055	15.024
Outros fornecimentos e serviços de terceiros	49.266	57.406
	<b>2.431.213</b>	<b>1.783.970</b>

Os honorários do exercício de 2013 relativos á Revisão Legal de Contas ascendem a 14.576 euros (2012 : 12.915 euros)

50m  
h  
h

## 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 2013 e 2012 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 2013 e 2012 explica-se como se segue:

	31.12.2013	31.12.2012
Imposto corrente	852.629	968.856
Imposto diferido	-	-
<b>Total do imposto registado em resultados</b>	<b>852.629</b>	<b>968.856</b>

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2013 e 2012, analisa-se como segue:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Lucro bruto contabilístico</b>	<b>2.850.678</b>	<b>3.337.437</b>
Acréscimos/(decrécimos) à matéria colectável	15.470	23.407
<b>Base tributável</b>	<b>2.866.148</b>	<b>3.360.844</b>
Colecta	716.537	840.211
Derrama	42.992	50.413
Derrama estadual	40.984	55.825
Tributações autónomas	52.116	22.408
<b>Subtotal</b>	<b>852.629</b>	<b>968.857</b>
Retenções na fonte	(2.479)	(6.627)
Pagamentos por conta efectuados	(839.419)	(326.064)
<b>IRC a pagar / (recuperar)</b>	<b>10.731</b>	<b>636.166</b>

**NOTA 17 – OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO**

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Outros Resultados de exploração</b>		
<b>Proveitos</b>		
Outros rendimentos e receitas operacionais	6.384	5.208
	6.384	5.208
<b>Custos</b>		
Outros encargos e gastos operacionais	133.244	151.590
Outros impostos	792	821
	134.036	152.411
<b>Saldo Líquido</b>	<b>(127.652)</b>	<b>(147.203)</b>

A rubrica de Outros encargos e gastos operacionais, inclui as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de 116.781 euros (2012: 106.527 euros) e quotizações obrigatórias para a associação do sector que em 2012 ascendem a 6.950 euros (2012: 6.600 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.

h  
h

## NOTA 19 – ALTERAÇÃO DE POLITICAS CONTABILISTICAS

A SQUARE-SGFII alterou em 2013 a política contabilística relativamente ao tratamento dos desvios atuariais, aplicando o que está definido na nova redação da IAS 19, eliminando assim a utilização do designado “método do corredor” e passou a reconhecer os ganhos e perdas atuariais em outro rendimento integral (ver Nota 14).

Assim, decorrente da interpretação da IAS 8, a alteração de uma política contabilística torna necessário que a Sociedade Gestora re-exprese as suas demonstrações financeiras como se anteriormente tivesse adotado a mesma política (neste caso o reconhecimento no capital próprio dos ganhos e perdas atuariais).

De seguida, apresentam-se os ajustamentos efetuados nas demonstrações financeiras em 01 de Janeiro e 31 de Dezembro de 2012:

### Em balanço:

Balanço	1 de Janeiro 2012			31 de Dezembro 2012		
	Reportado	Ajustamentos	Reexpresso	Reportado	Ajustamentos	Reexpresso
<b>Ativo</b>						
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	263	-	263	431	-	431
Disponibilidades em outras instituições de crédito	99.179	-	99.179	210.991	-	210.991
Aplicações em instituições de crédito	1.000.000	-	1.000.000	2.900.000	-	2.900.000
Outros ativos tangíveis	218.403	-	218.403	195.464	-	195.464
Ativos intangíveis	75.929	-	75.929	80.679	-	80.679
Outros ativos	1.746.204	(285.930)	1.460.274	1.535.890	(271.899)	1.263.991
<b>Total de Ativo</b>	<b>3.139.978</b>	<b>(285.930)</b>	<b>2.854.048</b>	<b>4.923.455</b>	<b>(271.899)</b>	<b>4.651.556</b>
<b>Passivo</b>						
Passivos por impostos correntes	132.272	-	132.272	636.166	-	636.166
Passivos por impostos diferidos	-	-	-	-	-	-
Outros passivos	1.295.728	-	1.295.728	1.906.756	-	1.906.756
<b>Total de Passivo</b>	<b>1.428.000</b>	<b>-</b>	<b>1.428.000</b>	<b>2.542.922</b>	<b>-</b>	<b>2.542.922</b>
<b>Capital Próprio</b>						
Capital	375.000	-	375.000	375.000	-	375.000
Outras reservas e resultados transitados	281.755	(285.930)	(4.175)	336.979	(297.596)	39.383
Resultado líquido do exercício	1.055.223	-	1.055.223	2.368.554	25.697	2.394.251
Dividendos antecipados	-	-	-	(700.000)	-	(700.000)
<b>Total de Capital Próprio</b>	<b>1.711.978</b>	<b>(285.930)</b>	<b>1.426.048</b>	<b>2.380.533</b>	<b>(271.899)</b>	<b>2.108.634</b>
<b>Total do Capital Próprio e Passivo</b>	<b>3.139.978</b>	<b>(285.930)</b>	<b>2.854.048</b>	<b>4.923.455</b>	<b>(271.899)</b>	<b>4.651.556</b>

**Em resultados:**

Demonstração de Resultados	31 de Dezembro 2012		
	Reportado	Ajustamentos	Reexpresso
Juros e proveitos similares	35.021	-	35 021
Juros e custos similares		-	-
Rendimentos de instrumentos de capital		-	-
<b>Margem financeira</b>	<b>35.021</b>	-	<b>35 021</b>
			-
Rendimentos de serviços e comissões	12.104.128	-	12 104 128
Encargos com serviços e comissões	4.634.478	-	4 634 478
Resultados de alienação de outros ativos	(10.294)	-	( 10 294)
Outros resultados de exploração	(147.203)	-	( 147 203)
			-
<b>Produto bancário</b>	<b>7.347.174</b>	-	<b>7 347 174</b>
			-
Custos com pessoal	2.138.022	(25.697)	2 112 325
Gastos gerais administrativos	1.783.970	-	1 783 970
Depreciações e amortizações do exercício	87.772	-	87 772
			-
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>3.337.410</b>	<b>25.697</b>	<b>3 363 107</b>
			-
Impostos :			-
Correntes	968.856	-	968 856
Diferidos	-	-	-
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>2.368.554</b>	<b>25.697</b>	<b>2.394.251</b>

**Outro rendimento integral:**

Demonstração do Rendimento Integral	31 de Dezembro 2012		
	Reportado	Ajustamentos	Reexpresso
Resultado líquido do exercício	2.368.554	25 697	2 394 251
Outro Rendimento Integral do exercício			
Desvios actuariais em Fundos de Pensões	-	(11.666)	( 11 666)
<b>Total do rendimento integral do exercício</b>	<b>2.368.554</b>	<b>14.031</b>	<b>2.382.585</b>

O impacto da alteração da política contabilística é o que abaixo se descreve:



	Desvios actuariais em balanço de acordo com anterior política contabilística	Impacto das alterações da política contabilística		
		No activo	No rendimento integral	Nos resultados
Saldo em 01 de Janeiro de 2012	285.930	(285.930)	(285.930)	-
Perdas actuariais do exercício	11.666	(11.666)	(11.666)	-
Amortizações do exercício	(25.697)	25.697	-	25.697
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>271.899</b>	<b>(271.899)</b>	<b>(297.596)</b>	<b>25.697</b>

O Técnico Oficial de Contas

*Barain*

O Conselho de Administração

*M. Pereira*

*N.M.*

*Imb*



Handwritten marks and scribbles in the top right margin.

# Certificação Legal das Contas

## **CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

EXERCÍCIO DE 2013

### **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 2013, (que evidencia um total de 6.272.249 euros e um total de capital próprio de 4.118.088 euros, incluindo um resultado líquido do exercício de 1.998.048 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 2013, 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.

### **Ênfase**

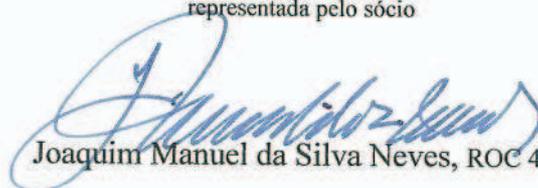
8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, consideramos de evidenciar que a Empresa alterou em 2013 a sua política contabilística quanto ao tratamento dos desvios atuariais (de acordo com a IAS 19) eliminando a utilização do “método do corredor” e passando a reconhecer os ganhos e perdas atuariais em outro rendimento integral o que determinou a reexpressão das contas do exercício anterior de acordo com essa política e de que resultou uma redução dos capitais próprios no final 2012 de 271.899 euros, conforme adequadamente se encontra descrito nas Notas 14 e 19 do anexo.

### **Relato sobre outros requisitos legais**

9. 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 2014

Silva Neves & Teresa Marques, SROC  
representada pelo sócio

  
Joaquim Manuel da Silva Neves, ROC 421

*[Handwritten signature]*

# Relatório e Parecer do Fiscal Único

## **RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO**

**EXERCÍCIO DE 2013**

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 2013 e o Parecer sobre os documentos de prestação de contas relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2013 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 2013, 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 2013 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 Demonstrações 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 inteirámo-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 ao desempenho das nossas funções.

10. 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 2013;

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 2014

O Fiscal Único,

Silva Neves & Teresa Marques, SROC  
representada pelo sócio



Joaquim Manuel da Silva Neves, ROC 421