

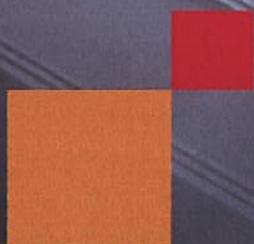


Asset Management

Relatório de Atividade e Contas Exercício de 2019

Square Asset Management

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



Índice

Relatório de Gestão	3
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	4
2. Enquadramento Macroeconómico	5
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	9
4. Atividade Desenvolvida em 2019	9
5. Os Fundos sob Gestão	11
5.1 O Fundo CA Património Crescente	11
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	11
Atividade do Fundo em 2019	12
Perspetivas para 2020	13
5.2 O Fundo CA Imobiliário	14
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	14
Atividade do Fundo em 2019	14
Perspetivas para 2020	19
5.3 O Fundo Turirent	19
Caracterização do Fundo TURIRENT	19
Atividade do Fundo em 2019	20
Perspetivas para 2020	20
5.4 O Fundo Addressa Arrendamento	21
Caracterização do Fundo Addressa Arrendamento	21
Atividade do Fundo em 2019	23
Perspetivas para 2020	24
5.5 O Fundo Carteira Imobiliária	24
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	24
Atividade do Fundo em 2019	27
Perspetivas para 2020	28
5.6 O Fundo Continental Retail	28
Caracterização do Fundo Continental Retail	28
Atividade do Fundo em 2019	28
6. Perspetivas da Square para 2020	29
7. Organização e Estrutura Organizativa	30
8. Informação Financeira	30
Demonstrações Financeiras	32
Balanço	33
Demonstração dos Resultados	35
Demonstração do Rendimento Integral	37
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	39
Demonstração dos Fluxos de Caixa	41
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2019	43
Certificação Legal das Contas	63
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	67



h.l
f
P
8

Relatório de Gestão

Square Asset Management

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

01.



RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e dos Estatutos, vimos submeter a V. Exas. o nosso Relatório o Exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

Estrutura Acionista

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

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

Órgãos Sociais

Assembleia Geral

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

Conselho De Administração

Presidente	Mário Jorge Patricio Tomé
Vice-Presidente	Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
Vogal	Luísa Augusta Moura Bordado
Vogal	Luís Fernão de Torres Moura Souto
Vogal	Patrícia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro
Vogal Não-Executivo	Jorge Manuel de Carvalho Pereira

Conselho Fiscal

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

ROC

Martins Pereira, João Careca & Associados, SROC, Lda

2. Enquadramento Macroeconómico

A economia portuguesa deverá manter a trajetória expansionista verificada ao longo dos últimos anos, embora a um ritmo mais lento, estimando-se um crescimento de 1,7% para 2020 (2% em 2019).

Os futuros níveis de crescimento económico permanecem condicionados por constrangimentos relacionados com fatores como a produtividade, a evolução demográfica adversa, bem como o elevado de endividamento do sector privado e público.

Quadro Resumo dos Principais Indicadores

Indicador	2019	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)
Produto Interno Bruto	2%	1,7%	1,6%	1,6%
Índice harmonizado de preços no consumidor	0,3%	0,9%	1,2%	1,4%
Consumo privado	2,3%	2,1%	1,9%	1,7%
Consumo público	0,5%	0,8%	0,8%	0,8%
Formação bruta de capital fixo	7,3%	5,4%	4,8%	4,3%
Exportações	2,8%	2,6%	2,8%	3%
Importações	5,4%	4,6%	4,2%	3,9%
Taxa de desemprego	6,3%	5,9%	5,6%	5,6%

Fonte: Banco de Portugal

O comércio mundial desacelerou na primeira metade de 2019 motivado, em grande parte, pela adoção de medidas protecionistas e de elevados níveis de incerteza política.

O crescimento do PIB mundial deverá reduzir-se de 3,6% em 2018 para 2,7% em 2019, uma das mais baixas taxas de crescimento observadas desde a crise financeira. Os principais fatores que contribuem para este cenário são: um menor dinamismo cíclico, a redução dos estímulos de política económica e do crescimento económico chinês, bem como os números mais fracos de vários países emergentes como o Brasil, Índia, México e Turquia.

A desaceleração das importações ocorreu de forma generalizada nos países fora da área do euro (de 3,7% no segundo semestre de 2018 para 1,2% no primeiro semestre de 2019), com particular evidência nas economias asiáticas.

O abrandamento das exportações e da indústria também se verificou em Portugal, mas a desaceleração da atividade em 2019 foi compensada pelo dinamismo da procura interna e do investimento.

Estima-se que o contributo líquido das exportações nacionais para o crescimento do PIB em 2020 atinja 0,5%, o que traduz uma redução face a anos anteriores (em média 1% no período 2014-2018).

O consumo privado e o investimento deverão contribuir em 1,1% para o crescimento do PIB em 2020.

A evolução da procura interna e externa teve como contrapartida um crescimento das importações, superior ao das exportações, implicando um aumento do défice da balança de bens e serviços.

No contexto acima referido, a taxa de desemprego manteve a sua trajetória descendente passando para 6,3% em 2019, valor mínimo dos últimos anos.

A inflação, que se situou em valores praticamente nulos em 2019 (0,3%), deverá permanecer em níveis muito reduzidos nos próximos anos. Para 2020 prevê-se que a inflação, medida pela taxa de variação do



Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), fique nos 0,9%.

As taxas de juro de curto prazo para 2020, deverão manter-se perto de mínimos históricos, considerando a política seguida pelo Banco Central Europeu (BCE). A EURIBOR a 3 meses deverá permanecer em níveis de -0,4%, similares aos de 2019.

Mercado Imobiliário

2019 foi novamente um ano excepcional para o imobiliário português. Foram investidos cerca de 3,25 mil milhões de euros em imobiliário comercial, um volume que representa aproximadamente de 23% do total das transações da década (14 mil milhões de euros). Nos últimos 10 anos o retalho foi o principal sector de investimento representando cerca de 40%, seguindo-se os escritórios com 27%, os hotéis com 10%, e os investimentos alternativos a representarem apenas 6%, mas evidenciando um crescimento mais acentuado nos 2 últimos anos.

Se considerarmos ainda os cerca de 1,5 mil milhões de euros de promoção imobiliária, 700 milhões de euros de carteira de ativos resultantes de crédito malparado, o total de investimento não residencial em 2019 atingiu cerca de 6 mil milhões de euros, record absoluto.

A prova da solidez do mercado imobiliário nacional e da sua projeção internacional é o aumento consistente dos investidores nacionais e internacionais, com os investidores nacionais a representarem, em 2019, 12% do total do volume de investimento.

Ao mesmo tempo que o país alargou a base de investidores, em termos de origens e perfis de risco, também em termos de segmentos assistimos a uma diversificação nas classes alvo de investimento. A destacar o segmento de hotéis e os imóveis de usos alternativos, onde a denominada *co-revolution* ganha especial relevo.

As maiores transações de 2019 foram os hotéis Tivoli (313 milhões de euros), o Portefólio de retalho Harbert (185 milhões de euros), o Algarve Shopping e o Albufeira Retail Park (180 milhões de euros).

Por último, destacamos a regulamentação emanada no corrente ano sobre as SIGI (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária), que podem vir a dar um novo impulso ao mercado em 2020, com a cotação das primeiras ações na bolsa portuguesa. Estes veículos irão contribuir para uma maior liquidez dos ativos imobiliários, junto de investidores particulares e institucionais, tal como se veio a verificar em mercados com características idênticas ao português, como no caso das SOCIMI em Espanha.

Mercado de escritórios

A estabilidade económica e política potenciou a preferência dos investidores internacionais por Portugal. Diversos estudos apontam, como fatores primordiais nesta preferência, os baixos custos de operação, a qualidade de vida, as boas infraestruturas e a mão de obra qualificada.

Em 2019 o mercado de escritórios manteve a tendência verificada em 2018, ou seja, a oferta de qualidade não acompanhou o crescimento da procura, sobretudo por empresas sediadas em Portugal focadas em ampliar e renovar os seus espaços. Apesar desta realidade, estima-se que tenham sido absorvidos cerca 195.000 m² no corrente ano, valores idênticos ao período homólogo. Para 2020 estão previstos mais 80.000 m² de área disponível.

Verificou-se ainda um reforço do investimento por parte das empresas multinacionais, sobretudo no segmento de serviços. O sector da *TMT & Utilities* continua em franca expansão e deverá representar cerca de 50% da ocupação.

Os espaços de *co-working* têm ganho peso, bem como a tendência para o aumento da área de referência nos arrendamentos.

A compressão das *yields* médias do sector manteve-se, cifrando-se atualmente em 4% (*prime yield*), com valores de arrendamento no *prime CBD* de €25/m²/mês. Espera-se que 2020 continue a evidenciar a subida de rendas sobretudo em Lisboa.

Mercado de retalho

Sustentado no aumento do consumo privado, que atingiu máximos em 2019, e no crescimento do turismo, o sector do retalho manteve o dinamismo que se verifica desde 2015.

O comércio de rua, muito associado ao aumento da qualidade dos espaços por via das reabilitações, dominou a procura logo seguido dos centros comerciais.

Os eixos Baixa e Chiado, Cais do Sodré e Príncipe Real continuam a afirmar-se como os mais relevantes, mas os bairros de Campo de Ourique e Alvalade têm vindo a ganhar peso na abertura de lojas, de espaços de lazer e de restauração.

As *prime rents* situam-se nos €125 para centros comerciais, €11 nos *retails* e €140 para a zona *prime* Baixa/Chiado.

Não obstante o crescimento do comércio de rua, os centros comerciais continuam a dominar a maioria das compras dos portugueses. O sector expandiu-se por via da ampliação dos atuais espaços (NorteShopping e Colombo).

Prevê-se que, em 2020, centros como o Dolce Vita Tejo, o Saldanha Residence e outros realizem obras de adaptação aos novos hábitos dos consumidores que cada vez mais consomem on-line, pelo que se torna imprescindível dotar estes centros de amplas zonas de lazer e restauração.

Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional, o ano de 2019, tal como em 2018, foi um ano repleto de prémios internacionais e de artigos publicados nos media além-fronteiras, que reforçaram a notoriedade e a imagem de qualidade do nosso país. A nível mundial, Portugal arrecadou novamente o óscar de melhor destino turístico nos *World Travel Awards* e de "Melhor Destino Turístico Europeu" pelos *World Travel Awards*.

O número de turistas mais do que duplicou entre 2009 e 2018, o mesmo sucedendo com abertura de hotéis atingindo mais de 1.400 unidades em 2019. O gasto médio dos turistas acompanhou parcialmente este crescimento fixando-se agora em valores de €36/dia.

Em 2019 abriram 8 novos hotéis, com mais de 700 camas, estando em pipeline cerca de 15 novas unidades com mais de 2.000 camas nos próximos anos.

Este acentuado crescimento do turismo nos últimos anos resultou, em grande parte, de um desvio dos turistas das zonas afetadas pela primavera árabe, da abertura de aviação *low cost*, bem como da promoção

de Portugal enquanto destino turístico diversificado e não apenas de sol e praia.

O alojamento local ocupou um papel importante na absorção dos novos turistas, sobretudo em Lisboa e Porto, tendo os atuais registos atingido as 15.000 unidades versus 1.800 unidades em 2009. Apesar deste crescimento na oferta de camas, a taxa de ocupação hoteleira cifrou-se em valores muito próximos de 80%.

Em 2019 foram transacionados 11 hotéis, num montante superior a 500 milhões de euros, destacando-se a compra dos hotéis Tivoli por parte da Invesco por 313 milhões de euros.

Mercado industrial e logístico

Os números de 2018 ficaram marcados por uma quebra na ocupação de espaço logístico na grande Lisboa de 38% face a 2017, com um valor de 125.000 m².

2019 foi um ano de inversão de ciclo com o início de dois projetos: a Norte o VGP Park com 30.000 m² de logística e outro em Lisboa, em Famões, com 45.000 m². Prevê-se ainda, para 2020, o início da construção da Plataforma Logística Lisboa-Norte, da Merlin, com um armazém de 45.000 m².

O desenvolvimento de plataformas logísticas *taylormade* tem sido tendência que se irá manter em 2020. Desta forma, os projetos em curso irão alavancar o nível de absorção, que em Lisboa deverão exceder os 200.000 m² em 2020, um acréscimo significativo face aos 140.000 m² contratados em 2019.

O mercado de logística apresenta uma taxa de disponibilidade que ronda os 5%, sendo apenas possível potenciar uma maior absorção através da promoção imobiliária de novos espaços.

As áreas em construção são caracterizadas por uma clara melhoria qualitativa face às existentes, o que deverá levar a um aumento da renda para valores de €4/m²/mês.

Mercado residencial

O mercado residencial acentuou o crescimento dos últimos anos com um aumento dos volumes transacionados e dos valores praticados. Os últimos dados de 2019 apontam para montantes transacionados na ordem dos 25 mil milhões de euros em 180.000 unidades.

O mercado internacional representou cerca de 35% das operações, destacando-se Brasil, França e Reino Unido.

As zonas onde se observaram no passado os ritmos mais acentuados de procura e onde os preços mais subiram (Baixa/Chiado), sofreram uma retração devido à implementação das zonas de contenção do alojamento local.

O número de novos projetos em construção, a par da subida substancial dos preços nos últimos anos, que tornou cada vez mais difícil o acesso dos portugueses a habitação no centro da cidade, levará, de acordo com os principais operadores de mercado, a um ajuste em baixa nos preços de venda de 5%.

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

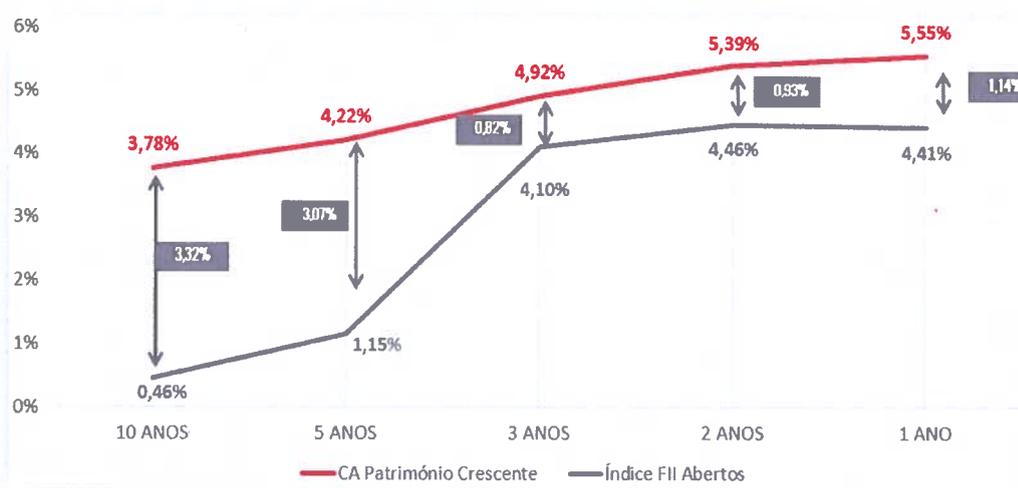
No final de 2019 o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário ascendia aos 10,5 mil milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 1,2% face a 2018. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 6.617 milhões de euros e os fundos abertos atingiram os 3.895 milhões de euros.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos com 1.309 milhões de euros, que se traduz numa quota de mercado de 12,9%, seguida da **SQUARE – SGFII** com 1.145 milhões de euros com uma quota de 11,3%, subindo no ranking face a 2018 e permanecendo a maior sociedade gestora independente de fundos de investimento imobiliário.

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

- O Índice APFIPP para fundos abertos recuou marginalmente, em 2019, para 4,41% a 12 meses (face a 4,51% no final de 2018), 4,46% a 24 meses (face a 3,95% no final de 2018) e para 4,10% a 36 meses (face a 2,02% no final de 2018). Não obstante o ligeiro recuo no prazo de um ano, o índice recuperou nos outros prazos, refletindo o crescimento do valor dos fundos abertos que estão na sua maioria em terreno positivo;
- Destaca-se, em 2019, a revalidação pela 9.ª vez consecutiva, do prémio, que voltou a distinguir o CA Património Crescente como o mais rentável portefólio diversificado português.
- Assim, e no seguimento do que tem vindo a acontecer nos anos transatos, o CA Património Crescente, gerido pela SQUARE – SGFII, consolidou ainda mais a imagem de um dos melhores produtos de mercado, com uma rentabilidade de 5,55% a 12 meses.

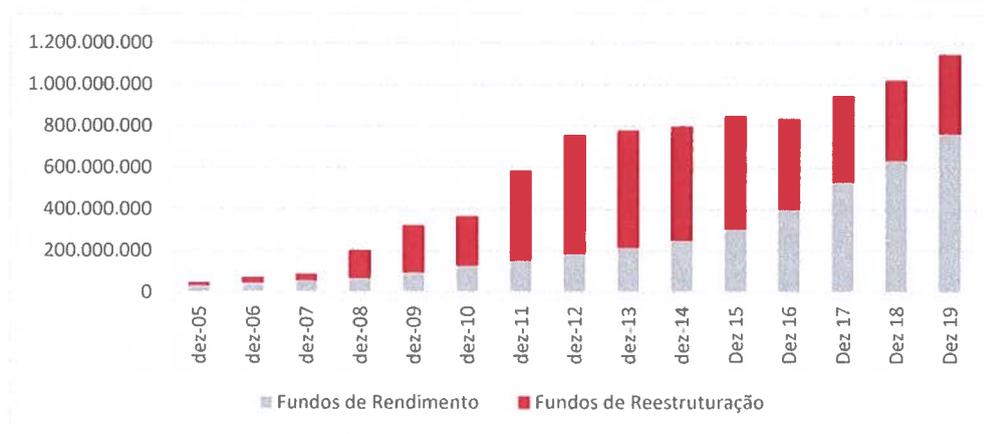
Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



4. Atividade Desenvolvida em 2019

A evolução de ativos geridos pela **SQUARE - SGFII** durante o ano de 2019 teve um comportamento díspar pelas diferentes tipologias de carteiras geridas. O volume dos fundos de investimento de reestruturação diminuiu 1% face ao ano transato tendo o volume dos denominados ativos *core* tido uma evolução positiva, com um crescimento de 20%.

A 31 de dezembro de 2019 o total de ativos sob gestão de fundos geridos pela **SQUARE - SGFII** contabilizava 1.145 milhões de euros, face aos 1.028 milhões de euros no período homólogo, distribuído pelas seguintes categorias:



O rendimento e rentabilidade positiva e regular que o CA Património Crescente tem apresentado ao longo dos anos, tem atraído um número crescente de investidores confiantes na gestão de um fundo que recebeu pela 9ª vez consecutiva, em 2019, o prestigiado prémio internacional atribuído pela MSCI para o melhor portefólio imobiliário de Portugal.

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

Para os fundos de reestruturação foi exigida uma abordagem distinta em termos de gestão imobiliária e financeira. As linhas de ação orientadoras traçadas pela **SQUARE - SGFII** têm permitido potenciar os ativos das carteiras dos fundos sob gestão, evidenciado pelo volume e vendas e pela colocação em arrendamento de valores significativos, quando comparados com outros agentes do mercado. Esta abordagem de colocação de imóveis no mercado, quer em termos de redes de mediadores quer de vendas de portefólios, tem-se refletido no volume de ativos que se tem vindo a reduzir ao longo dos últimos anos.

Ainda no primeiro semestre, mais concretamente no dia 2 de maio, foi pago a totalidade do produto da liquidação do fundo Continental Retail – FIIF na sequência da liquidação do mesmo, decidida no final do ano anterior.

Durante o ano de 2019, continuaram a ser aprofundados vários contactos com investidores internacionais com o objetivo de eventuais aquisições de sub-portefólios dos ativos sob gestão, de rendimento e desenvolvimento, agregando a estes ativos, imóveis de outras carteiras que complementem e diversifiquem o seu valor.

Durante o ano de 2019 desenvolveram-se, portanto, várias atividades específicas relacionadas com cada um dos fundos conforme abaixo:

5. Os Fundos sob Gestão

5.1. Fundo CA Património Crescente

Caracterização do Fundo CA Património Crescente

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

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

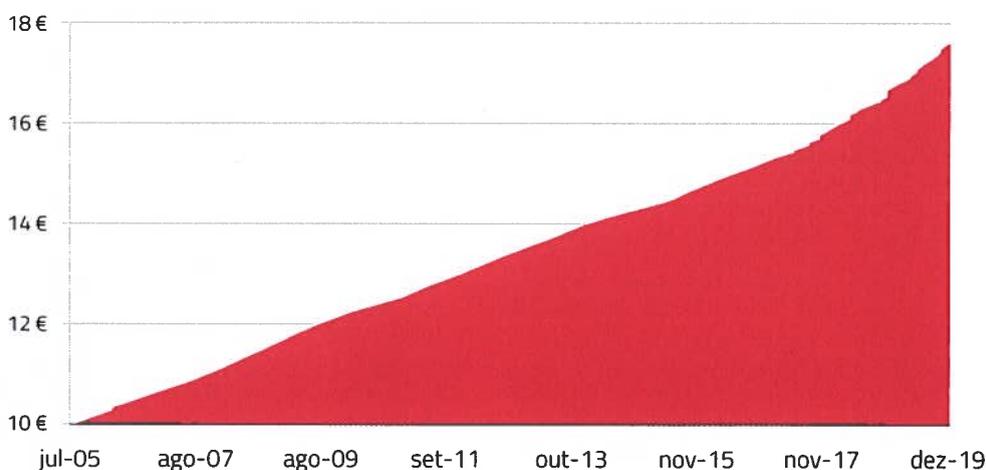
Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez que o reduzido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

O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu décimo quarto exercício completo de atividade com cerca de 763 milhões de euros sob gestão (2018: 629 milhões de euros), correspondentes a 43.309.659 unidades de participação (2018: 37.702.441) sendo o valor unitário por unidade de participação de 17,6171 euros (2018: 16,6908 euros).

No final do seu décimo quarto exercício completo, em 31 de dezembro de 2019, o Fundo CA Património Crescente tinha já 19.521 participantes (2018: 18.958 participantes) que subscreveram o Fundo em 619 balcões (2018: 612) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 79 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2018:79).

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

Evolução da cotação da unidade de participação do CA Património Crescente



Atividade do Fundo em 2019

Na gestão do Fundo, a **SQUARE - SGFII**, procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de eficiência e de baixo risco que abaixo se enumeram.

Diversificação dos Investimentos

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua, de um modo equilibrado, pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluído o seu décimo quarto exercício completo, tem, no seu portefólio, cento e vinte e sete imóveis, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era a seguinte, em 31 de dezembro de 2019:

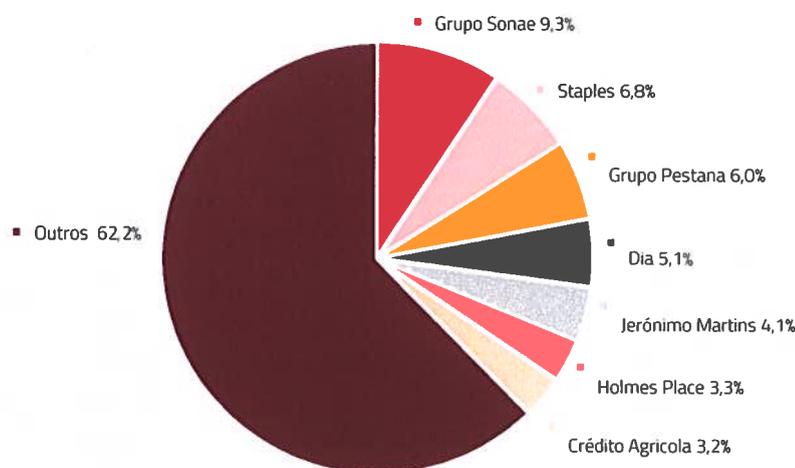
Escritórios	26,03%
Centros Comerciais	25,51%
Retalho Distribuição	16,30%
Armazéns	14,04%
Hotelaria	6,44%
Industrial	5,70%
Saúde	4,53%
Outros	1,45%
Total	100,00%

Inquilinos Sólidos

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

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

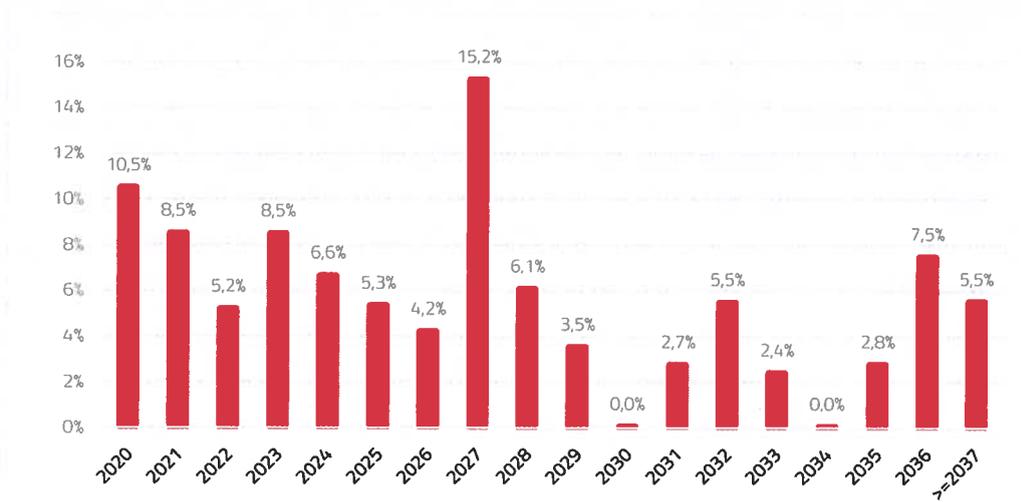
Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos, por valor de renda:



Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer contratos com duração superior a 5 anos, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas. Dos imóveis adquiridos existem contratos com duração prevista entre os 5 e 30 anos de vigência mínima.

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



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Em 31 de dezembro de 2019, o montante em depósitos à ordem ascendia a 13.849 milhares de euros (2018: 2.521 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam 129,1 milhões de euros (2018: 102 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2019: 763 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 21,8% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e um crescimento de 21,2% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 5,55% nos últimos 12 meses, 5,39% nos últimos 24 meses, 4,92% nos últimos 36 meses, 4,22% para os últimos 60 meses e 3,78% para os últimos 120 meses.
- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 91,4% / 8,6%;
- *Vacancy Rate* em 31 de dezembro de 2019: 4,5%.

Perspetivas para 2020

Para o ano de 2020 perspectiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rendibilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Por outro lado, com a manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos, e com a boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial, é previsível o acentuar do crescimento do número de unidades de participação vendidas, em linha com o que aconteceu nos últimos anos, sendo que, hoje em dia, o Fundo tem subscritores em cerca de 95% da rede de Agências Comercializadoras.

5.2. O Fundo CA Imobiliário

Caracterização do Fundo CA Imobiliário

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

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

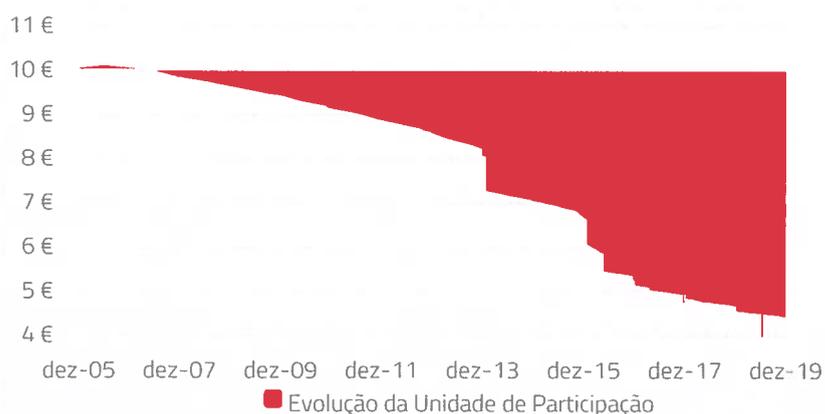
O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das unidades de participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2019 o seu décimo quarto exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 145,8 milhões de euros (2018: 154,1 milhões de euros), correspondentes a 33.059.743 unidades de participação (2018: 33.061.143 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,4108 euros (2018: 4,6613 euros).

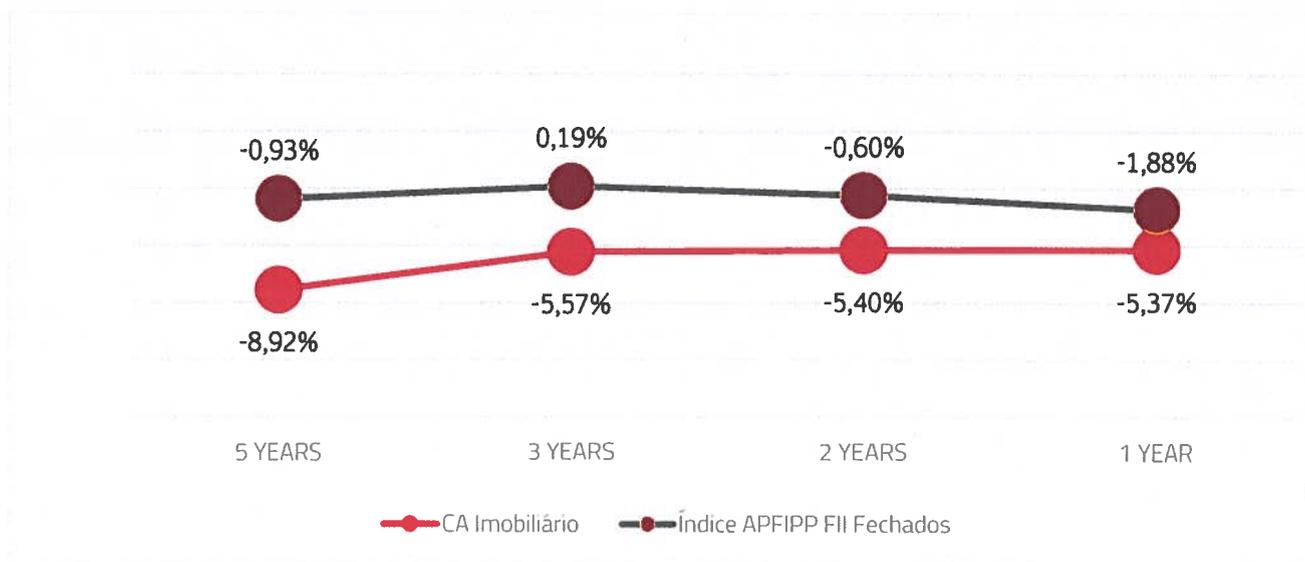
Atividade do Fundo em 2019

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2019.

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



Esta rentabilidade, apesar de superior em alguns prazos à performance do índice dos fundos fechados do sector, apresentou no final do ano um valor abaixo do referido índice de cerca de 3,49% (6,1% em 2018).



No decorrer do exercício de 2019 o Fundo CA Imobiliário realizou apenas uma aquisição, de um lote de terreno para construção situado na freguesia da Madalena, concelho de Paredes.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 137,04 milhões de euros de imóveis (2018: 147,6 milhões de euros), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (7,41 milhões de euros) e desvalorização por avaliações (3,15 milhões de euros).

O peso do segmento habitacional representa 39,8% (2018: 41,8%) do número de unidades, e 31,7% (2018: 35,5%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 54,2% (2018: 51,7%) em número de unidades, e 63,6% (2018: 59,8%) do valor da carteira do Fundo. O número de unidades nesta categoria inclui diversas frações autónomas de estacionamento, nomeadamente nos imóveis Jardins de S. Lourenço e Quinta de Santo António, no Restelo.

Relativamente ao ano anterior, o peso relativo do sector da habitação em número de unidades e em valor registou uma ligeira descida, devido ao número de frações vendidas.

Se após a entrada em vigor da nova Lei dos Solos (DL 80/2015, de 14 de maio), o Fundo tomou diversas iniciativas, junto de Câmaras Municipais e outras entidades, no sentido de se avaliar a melhor potencialidade de aproveitamento e valorização dos terrenos, o certo é que se continua a verificar que o mercado mantém em alta a procura de terrenos para construção, nomeadamente para habitação, o que teve reflexo nas vendas realizadas, onde se incluem 6 lotes para construção de habitação coletiva.

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

L

Por usos:

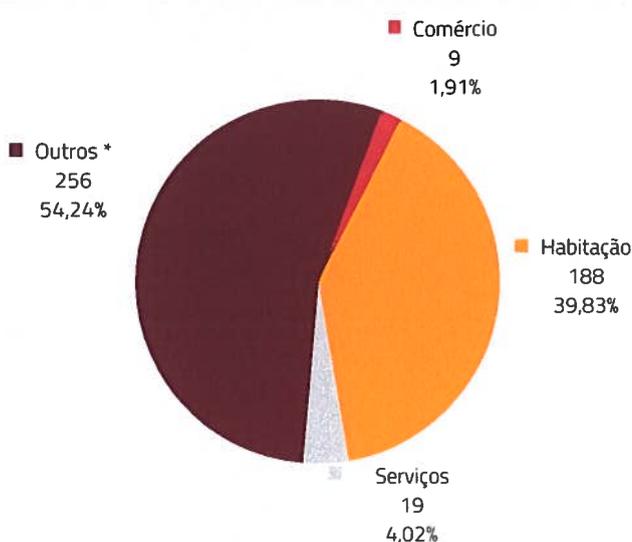
Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	9	1,91%	4.017.850,00 €	2,93%
Habitação	188	39,83%	43.386.100,00 €	31,66%
Serviços	19	4,02%	2.464.950,00 €	1,80%
Outros *	256	54,24%	87.172.741,90 €	63,61%
	472	100,00%	137.041.641,90 €	100,00%

L

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

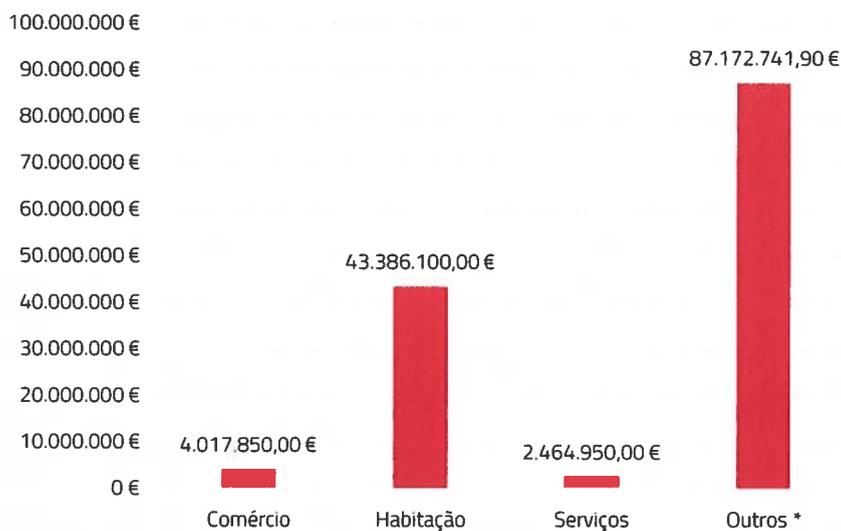
[Handwritten signature]

Unidades



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

Volume (em euros)



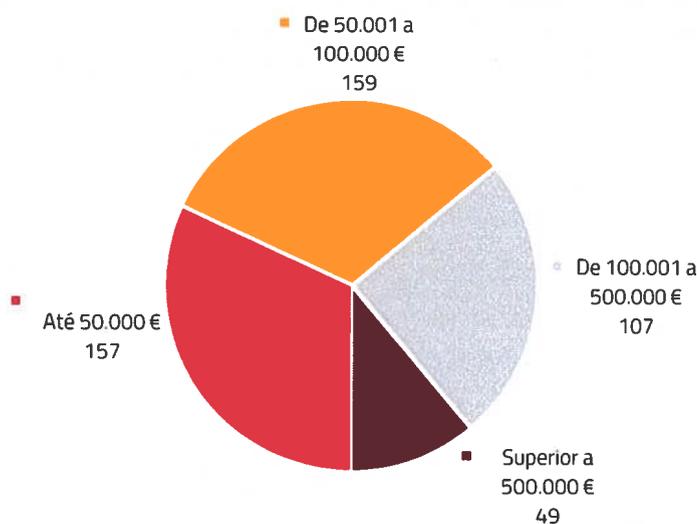
* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento

Por escalões de valor:

Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000 €	157	33,26%	2.274.819,50 €	1,66%
De 50.001 a 100.000 €	159	33,69%	11.031.783,50 €	8,05%
De 100.001 a 500.000 €	107	22,67%	20.412.178,40 €	14,89%
Superior a 500.000 €	49	10,38%	103.322.860,50 €	75,40%
	472	100,00%	137.041.641,90 €	100,00%

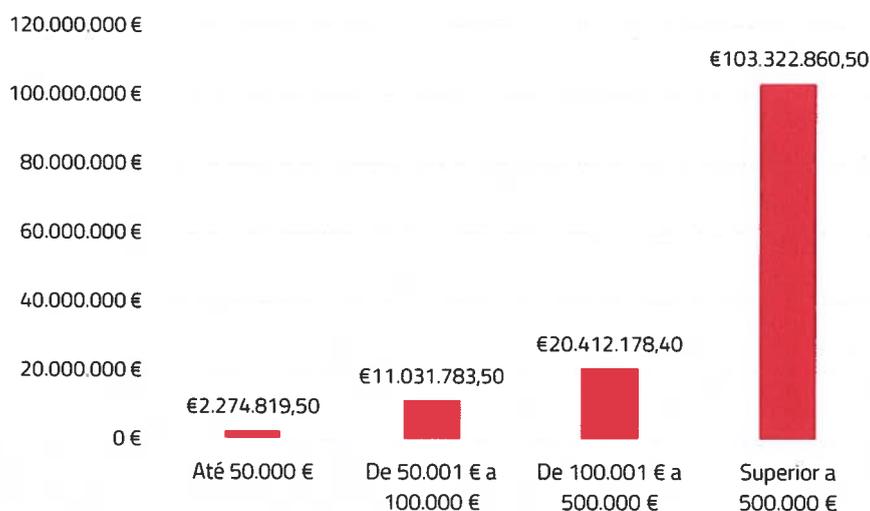
L-

Unidades



h
h
h
h
h

Volume (em euros)



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

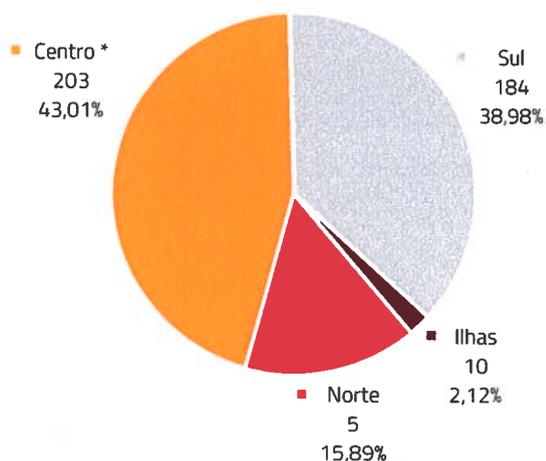
Por distribuição geográfica:

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

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	75	15,89%	20.278.759,40 €	14,80%
Centro *	203	43,01%	44.533.175,00 €	32,50%
Sul	184	38,98%	71.506.807,50 €	52,18%
Ilhas	10	2,12%	722.900,00 €	0,53%
	472	100,00%	137.041.641,90 €	100,00%

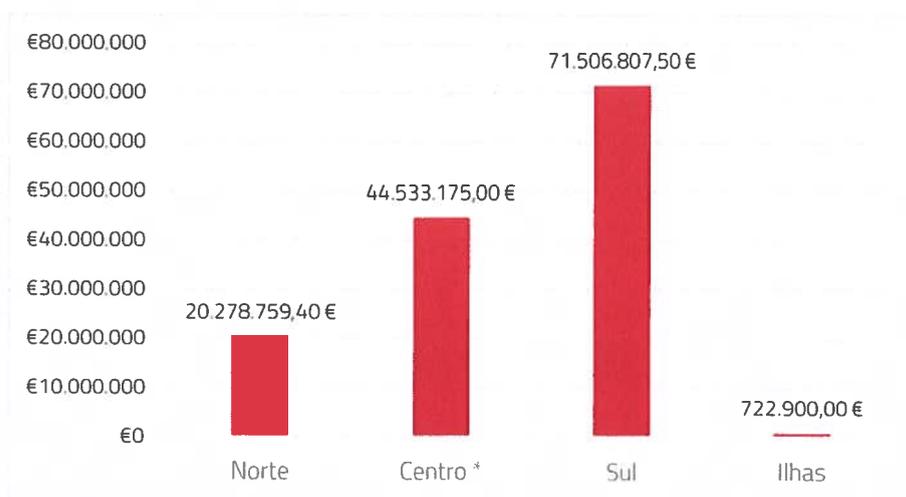
* Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume (em euros)



* Inclui Lisboa

A estratégia comercial da gestão do Fundo manteve a mesma linha que vem sendo seguida de anos anteriores, privilegiando a venda, em detrimento do arrendamento, embora não o descartando, principalmente nos imóveis onde a venda se revela mais difícil, tentando dessa forma melhorar a performance global da carteira.

Esta estratégia resultou num volume de vendas de 7,4 milhões de euros, um pouco inferior ao do ano anterior (8,2 milhões de euros em 2018).

Reavaliação dos Imóveis

Os resultados negativos do exercício são ainda influenciados pela evolução negativa da valorização dos investimentos imobiliários.

Sem que se tenham verificado grandes alterações na composição da carteira, o peso das desvalorizações sente-se um pouco mais no sector residencial, o que se explica pela venda de ativos mais valiosos, e manutenção na carteira de alguns ativos com menor potencial de valorização.

Perspetivas para 2020

Para o ano de 2020 perspectiva-se o prosseguimento da política que vem sendo seguida, de privilegiar o aumento das vendas, perseguindo uma melhoria da performance do Fundo relativamente ao ano anterior, tendo presente o objetivo de redução significativa da carteira de imóveis, em função dos objetivos traçados.

Perspetiva-se a continuação de um nível consistente de vendas, principalmente nos sectores de habitação e dos terrenos urbanizados para construção dado que se mantém o interesse parte de grandes investidores pelo mercado nacional, na continuação do que já vem desde anos anteriores.

5.3. O Fundo Turirent

Caracterização do Fundo Turirent

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

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

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

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

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

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

Atividade do Fundo em 2019

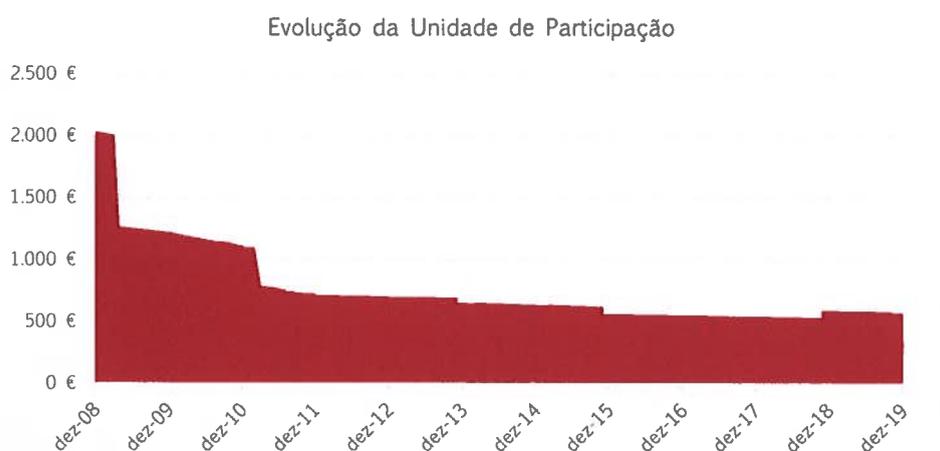
O processo de extinção das ações judiciais contra o Fundo, iniciado em 2017, teve particular impacto nos imóveis de Camarate, que representam a maior quota de imóveis do Fundo, na medida em que ficaram completamente libertos de constrangimentos de origem judicial.

Relativamente às ações intentadas pelo Fundo contra os anteriores detentores das Unidades de Participação, no sentido de poder retomar em definitivo a posse dos imóveis e o ressarcimento de todo o tempo de ocupação já decorrido, teve despacho favorável definitivo no que respeita aos imóveis de Alcabideche e Casa da Areia, cujo trânsito em julgado só deverá ocorrer em 2020. Aguarda-se ainda o julgamento da ação referente aos imóveis de Benfica.

Por outro lado, o aumento de capital de 2018 permitiu retomar a conclusão dos lotes de Camarate. Foram concluídos os lotes 8 e 9, com vendas a concretizar já em 2020, prevendo-se que o produto das mesmas venha a permitir o acabamento de outros lotes.

A 31 de dezembro de 2019, o capital do Fundo ascendia a 8 milhões de euros, correspondentes a 14.291 unidades de participação.

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



Perspetivas para 2020

Na sequência do referido no capítulo anterior, perspetiva-se para 2020 a venda dos apartamentos dos lotes 8 e 9 de Camarate, o que possibilitará dar sequência ao acabamento de outros lotes, nomeadamente os lotes 6 e 13.

Espera-se, também, o trânsito em julgado da sentença do processo dos imóveis de Cascais, e o início do julgamento do processo dos imóveis de Benfica.

Continuaremos, assim, a caminhar no sentido de libertar o Fundo de todos os seus constrangimentos de ordem judicial, permitindo retomar a atividade com normalidade.

5.4. O Fundo Addressa Arrendamento

Caracterização Do Fundo Addressa Arrendamento

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

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

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

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

O Fundo

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

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

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

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

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

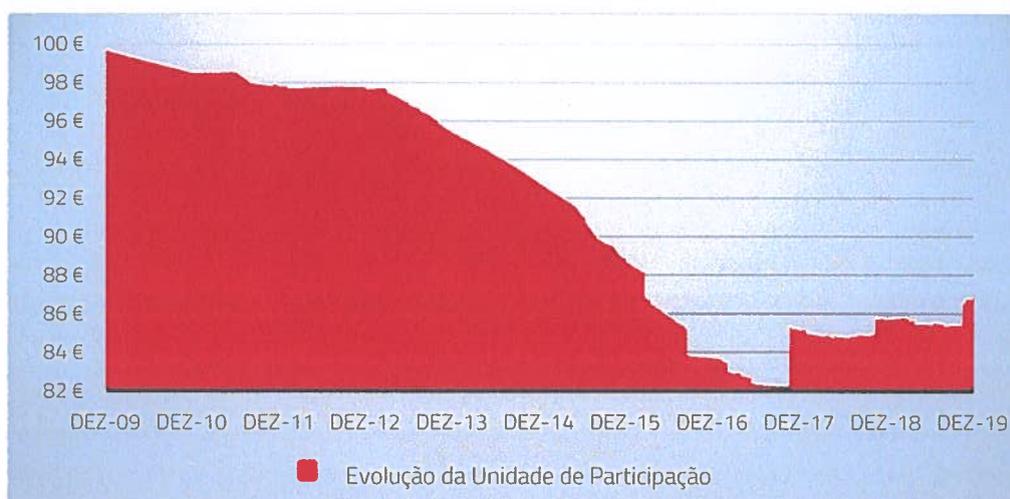
Durante o ano de 2016, e fruto da excelente dinâmica comercial entretanto implementada, o Fundo realizou a sua primeira redução de capital, concretizada no dia 14 de setembro. Foi resgatado um montante aproximado de 20 milhões de euros, correspondentes a 238.192 unidades de participação.

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

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

A 31 de dezembro de 2019, o capital do Fundo ascendia a 63,74 milhões de euros, correspondentes a 733.679 unidades de participação.

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



Handwritten notes:
L-
L
⊗
L
L

Atividade do Fundo em 2019

Prosseguindo uma política de valorização dos ativos imobiliários, através da promoção do arrendamento e da venda, no ano de 2019 o Fundo manteve a excelente dinâmica de vendas iniciada nos anos transatos. Para este resultado contribuiu, acima de tudo, a evidente melhoria das condições de mercado.

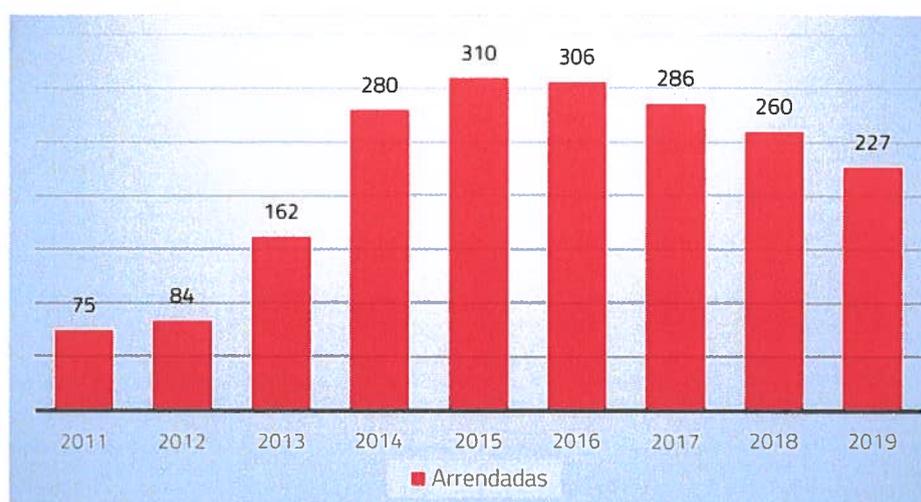
Continuou a ter clara expressão, durante este ano, a venda de frações aos arrendatários das mesmas.

Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2019:

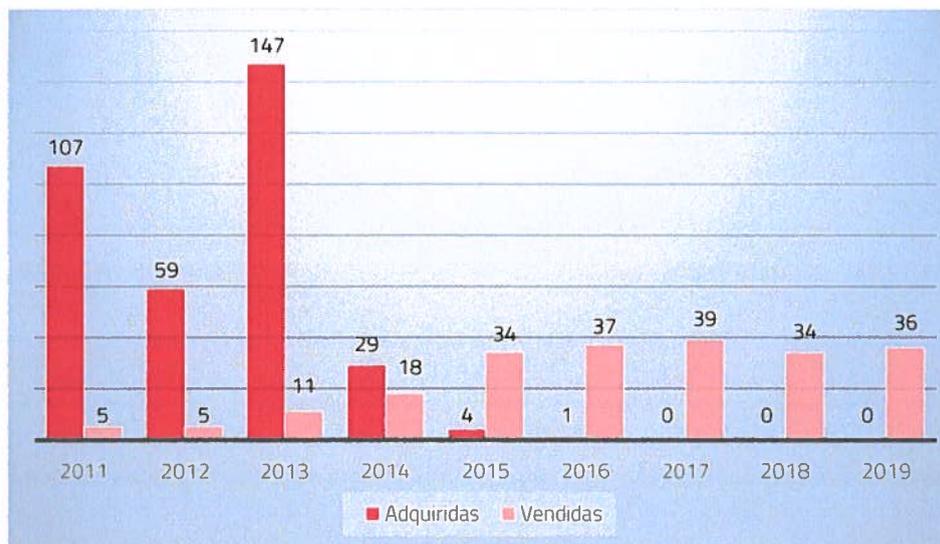
Frações adquiridas durante o ano	0
Frações vendidas durante o ano	36
Frações arrendadas durante o ano	8

Assim, é possível verificar nos gráficos abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 320 frações, das quais 260 (81%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 284 frações, das quais 227 (80%) se encontravam arrendadas.

O gráfico seguinte ilustra a evolução das unidades arrendadas:



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



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark, a circled 'L', and some illegible scribbles.

Perspetivas para 2020

Para o ano de 2020 perspectiva-se a manutenção da dinâmica de vendas de frações, bem como uma subida dos valores de arrendamento das frações disponíveis para tal, circunstância que possibilitará um aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução de encargos fixos não recuperáveis imputáveis aos imóveis em carteira.

5.5. O Fundo Carteira Imobiliária

Caracterização Do Fundo Carteira Imobiliária

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

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

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

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam a maximização dos valores no longo prazo, através de projetos de reestruturação, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento, ampliação e requalificação, assente numa perspetiva de geração de rendimento e de mais-valias.

Em 31 de dezembro de 2019, o capital do Fundo ascendia a 164 milhões de Euros (2018: 168 milhões de euros), correspondentes a 22.527.728 unidades de participação, e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 7,2893 euros (2018: 7,4567 euros).

Constata-se, que relativamente ao ano anterior, houve uma diminuição do número de unidades em praticamente todos os sectores, devido às vendas realizadas. Esta tendência positiva das vendas, que se

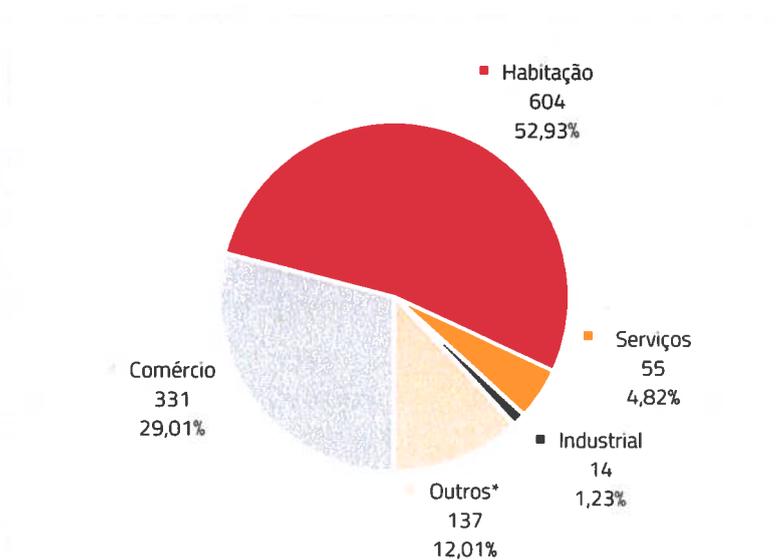
tem mantido ao longo dos últimos anos, levou a que no final do ano o fundo tivesse mais de 50 milhões de euros em liquidez.

Distribuição por Segmento

Segmento	Nº	%	Valor	%
Comércio	331	29,01%	29.167.150 €	27,71%
Habitação	604	52,93%	45.696.880 €	43,41%
Serviços	55	4,82%	4.925.050 €	4,68%
Industrial	14	1,23%	4.365.825 €	4,15%
Outros *	137	12,01%	21.104.795 €	20,05%
	1141	100,00%	105.259.700 €	100,00%

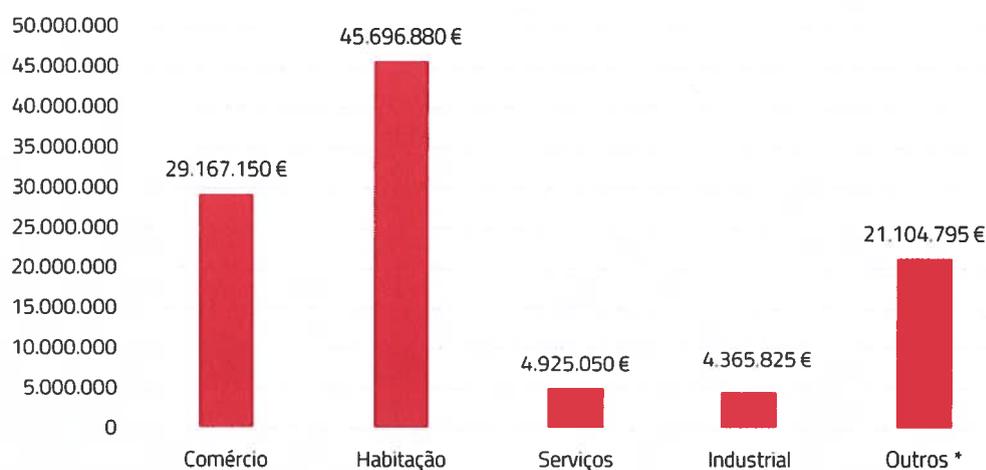
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

Unidades



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

Volume



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

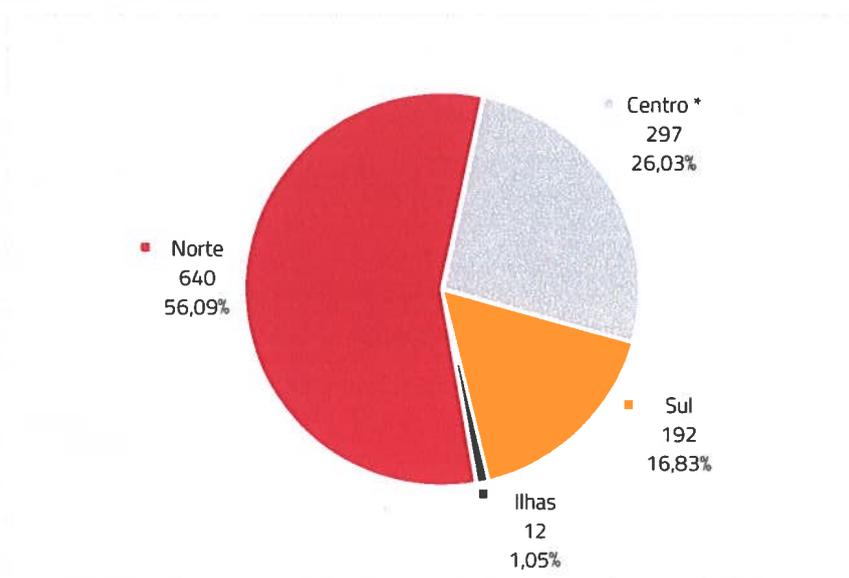
Distribuição Geográfica

A distribuição geográfica manteve-se razoavelmente estável por comparação com o ano anterior, com maior concentração nas zonas Norte – com cerca de 48% - e Sul - com 18% do número de imóveis.

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	640	56,09%	50.870.775 €	48,33%
Centro *	297	26,03%	33.960.475 €	32,26%
Sul	192	16,83%	19.389.800 €	18,42%
Ilhas	12	1,05%	1.038.650 €	0,99%
	1141	100,00%	105.259.700 €	100,00%

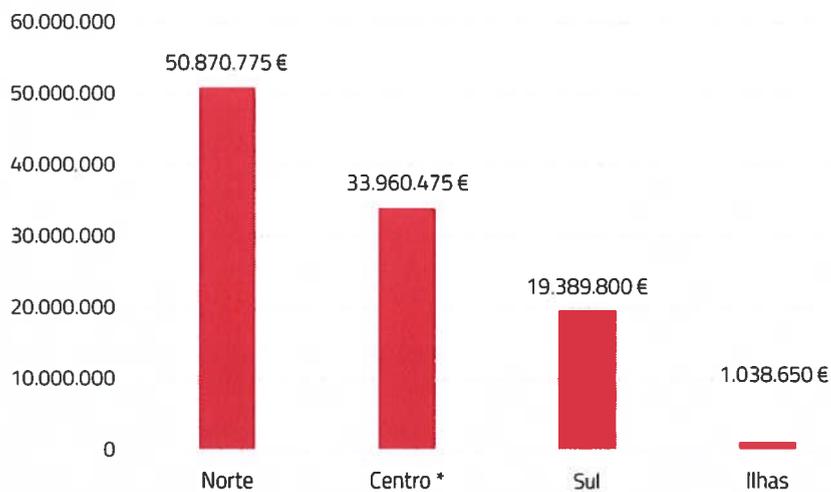
Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume

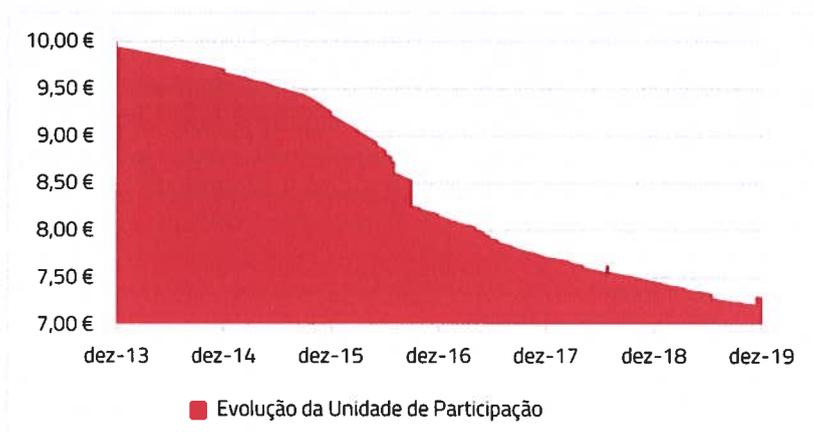


*Inclui Lisboa

Atividade do Fundo em 2019

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2019.

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



Durante o exercício de 2019, dando seguimento à política que já vinha sendo seguida em anos anteriores, a atividade do Fundo manteve-se centrada na concretização de operações de desinvestimento, acompanhando a tendência do mercado imobiliário, que se manteve significativamente mais propício para a venda de imóveis, nomeadamente no sector da habitação. Não obstante, foram feitos 15 novos contratos de arrendamento, dos quais 8 do sector residencial, e 7 do sector não residencial, desta forma contribuindo para a rentabilização da carteira.

Em 2019 foram vendidos 125 imóveis, no valor global de 10,2 milhões de euros.

A esmagadora maioria dos imóveis transacionados inclui-se no segmento da habitação (92% em número, 90,31% em valor), seguido do comércio, a grande distância em número (5,6%), e em valor (6,5%).

Relativamente à distribuição geográfica, verificou-se transações muito semelhantes, em número, nas zonas Norte e Sul (39,20% e 40,80%, respetivamente), e ligeira predominância da zona Sul em valor (36,4% no Sul e 35,9% no Norte), seguido da Zona Centro, que inclui Lisboa (16,8% em número e 24,5% em valor).

Quanto aos arrendamentos, registou-se a realização de 15 novos contratos, um número mais baixo face ao ano anterior (2018: 20 arrendamentos), representando um valor total de rendas anuais que ascende a cerca de 58,4 milhares de euros (2018: 289 milhares de euros), traduzindo-se numa yield bruta média de 5,79% (2018: 4,53%).

Na distribuição por segmento, nota-se um maior número de arrendamentos em imóveis destinados a habitação (53%), seguida do sector do comércio (27%) e outros (20%).

No que se refere à distribuição geográfica, registou-se uma predominância na Zona Norte, com 47% do total, seguida da Zona Sul com 33%, e 20% na Zona Centro.

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo tinha arrendados 299 imóveis, representando uma yield global bruta de 4,29%.

Perspetivas para 2020

Para o ano de 2020 manter-se-á a mesma estratégia seguida em 2019, ou seja, privilegiar as vendas sobre os arrendamentos, nomeadamente no sector da habitação, circunstância que possibilitará um crescente e sustentado aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução do peso dos encargos fixos imputáveis aos imóveis em carteira.

5.6. O Fundo Continental Retail

Caracterização Do Fundo Continental Retail

O Continental Retail – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por Fundo) gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário S.A, (**SQUARE – SGFII**) foi constituído em 27 de dezembro de 2004, por um período de 10 anos, tendo sido prorrogado, no termo do seu prazo, por mais dez anos, ou seja, até 27 de dezembro de 2024.

Em 24 de outubro de 2018 foi deliberada a dissolução e liquidação antecipada do Fundo, pelo seu participante único, por meio de deliberação unânime por escrito, conforme permitido ao abrigo da primeira parte do artº 54 do Código das Sociedades Comerciais, aplicável por expressa remissão do Regulamento de Gestão do Fundo.

O participante único deliberou a dissolução, com entrada imediata em liquidação do Fundo, em virtude de ter sido vendido, no dia 17 de outubro de 2018, o único imóvel que compunha o património do Fundo e não se perspetivar a realização de qualquer investimento que permita prosseguir a política de investimento do Fundo.

A deliberação de dissolução foi precedida de uma auditoria completa às demonstrações financeiras do Fundo, nos termos previstos no nº 3 do Capítulo V do Regulamento de Gestão.

No âmbito da deliberação tomada foi de imediato solicitado, pelo participante único, à entidade responsável pela gestão, **SQUARE – SGFII** a promoção das diligências que se mostrem necessárias à dissolução e liquidação, bem como que o reembolso ocorra no prazo mais breve possível, assegurando, naturalmente, o cumprimento das responsabilidades do Fundo, nomeadamente as decorrentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel, único ativo do Fundo, assinado em 4 de julho de 2018, as quais permaneceram por um período de 3 meses a contar da escritura de compra e venda do imóvel, isto é, a contar de 17 de outubro de 2018 e até 17 de janeiro de 2019.

Atividade do Fundo em 2019

Na sequência da entrada em liquidação do Fundo, a **SQUARE – SGFII** iniciou naquela data as diligências necessárias por forma a proceder ao encerramento da liquidação do Fundo no mais curto espaço de tempo.

A 17 de janeiro de 2019 terminou o prazo das obrigações do fundo perante a entidade compradora do imóvel, decorrentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel, único ativo do Fundo, assinado em 4 de julho de 2018.

A 30 de abril de 2019, procedeu-se ao apuramento do valor final de liquidação por unidade de participação, confirmado por parecer do auditor do Fundo datado de 30 de abril de 2019 e deu-se início ao processo de encerramento da liquidação, com o pagamento do produto da liquidação ao participante único na data de 2 de maio de 2019, no valor total de 483.139,91 euros.

As contas da liquidação são assim reportadas à data de 30 de abril de 2019, auditadas e certificadas pelo auditor do Fundo.

O valor final de liquidação foi, assim e conforme atrás referido, de 483.139,91 euros e o pagamento do produto da liquidação ao participante único efetuou-se na data de 2 de maio de 2019. O Fundo, à data, era representado por 103.895 unidades de participação, correspondendo o valor unitário a 4,6503 euros (arredondado à quarta casa decimal).

A informação do apuramento do valor final da liquidação e o pagamento do produto da liquidação foi divulgada no sistema de difusão da CMVM, por via da publicação de informação relevante no dia 3 de maio de 2019, nos termos dos números 3º e 4º do Artigo 43º do RGOIC.

6. Perspetivas da SQUARE AM para 2020

Em todos os segmentos do sector imobiliário antecipa-se que, em 2020, os níveis de crescimento apresentados durante os anos transatos, venham a estabilizar. É de prever que neste ambiente de mercado, as diferentes tipologias de fundos geridos pela SQUARE-SGFII venham a apresentar um comportamento positivo, quando comparado com exercícios anteriores e que, no caso do fundo aberto se acentue o crescimento em linha com as rendibilidades históricas apresentadas e com as alternativas de investimento disponíveis no mercado de Fundos.

A expectável consolidação da posição de investidores internacionais permitirá ao mercado português, no que respeita ao imobiliário comercial, crescer em termos de visibilidade para lá das suas fronteiras, abrindo assim a possibilidade de gestão de novos conceitos e de soluções especificamente dirigidas a este tipo de investidores.

Em termos de ativos globais sob gestão, espera-se que a tendência se mantenha em linha com o sucedido durante o ano de 2019. Por um lado, os ativos sob gestão do fundo CA Património Crescente deverão continuar a aumentar como consequência da boa performance do produto e da respetiva divulgação pela rede comercial, por outro, espera-se a redução do volume dos fundos de reestruturação, dado o crescente volume de vendas de ativos.

Estrategicamente a SQUARE-SGFII irá continuar a diversificar a sua base de Clientes, através da colocação dos seus Fundos em Clientes institucionais, primordialmente através de novos canais de distribuição.

Impõe-se ainda fazer referência à recente ocorrência da pandemia Covid-19, que presumivelmente trará uma evolução significativamente desfavorável para as perspetivas e projeções que neste relatório e contas se apresentam e cujos efeitos, não nos é, nesta data, possível avaliar e quantificar.

7. Organização e Estrutura Organizativa

Em 31 de dezembro de 2019 a SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. tinha, ao seu serviço, 46 colaboradores, distribuídos pelas seguintes áreas:

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

8. Informação Financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de 7.837.465 euros.

A análise das contas mostra um lucro de 2.806.356,50 euros (dois milhões oitocentos e seis mil, trezentos e cinquenta e seis euros e cinquenta cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- i) Euros 510.928 (Quinhentos e dez mil novecentos e vinte e oito euros) para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros;
- ii) Euros 1.300.000 (Um milhão cento e cinquenta mil euros) para distribuição de dividendos.
- iii) Euros 995.428,50 (Novecentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e vinte e oito euros e cinquenta cêntimos) para reservas livres.

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

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

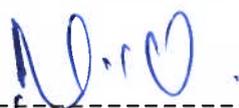
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar ao Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, ao Bison Bank, à Caixa Económica Montepio Geral e à Caixa Geral de Depósitos, como instituições depositárias e comercializadoras dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII,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

Lisboa, 5 de março de 2020

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



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



l-h
r
h
h
h

Demonstrações Financeiras

Square Asset Management

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

02



Handwritten notes in light blue ink, including a line graph and the number '8'.

Balanço

Square Asset Management

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

03.



Balanco em base Individual do exercicio findo em 31 de dezembro de 2019

	Notas	Ano			(Valores em Euros)	
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor Líquido 3=1-2	Ano Anterior	Valor líquido
Ativo						
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		303		303		190
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	2.633.417		2.633.417		2.882.891
Aplicações em instituições de crédito	4	250.000		250.000		250.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		12.002		12.002		8.593
Outros ativos tangíveis	5	877.635	666.159	211.476		156.151
Ativos intangíveis	6	685.304	593.851	91.453		134.148
Outros ativos	7	4.640.999	2.185	4.638.814		4.344.876
Total de Ativo		9.099.660	1.262.195	7.837.465		7.776.849
Passivo						
Passivos por impostos correntes	15			460.670		610.276
Outros passivos	8			3.548.905		3.670.248
Total de Passivo				4.009.575		4.280.524
Capital Próprio						
Capital	9			375.000		375.000
Outras reservas e resultados transitados	9			646.533		863.011
Resultado líquido do exercício	9			2.806.357		2.258.314
Total de Capital Próprio				3.827.890		3.496.325
Total do Capital Próprio e Passivo				7.837.465		7.776.849

Lisboa, 5 de março de 2020

O Contabilista Certificado


(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

A Administração

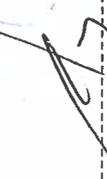

(Mário Jorge Patrício Tome)


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)


(Luísa Augusta Bordado)


(Luís Fernando Torres Souto)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



L-h

m
S
S

Demonstração de Resultados

Square Asset Management

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

04.

Demonstração de Resultados em base individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proventos similares	10	-	-
Juros e custos similares	10	105	233
Margem financeira	10	(105)	(233)
Rendimentos de serviços e comissões	11	17.146.991	15.561.438
Encargos com serviços e comissões	11	8.117.744	7.279.314
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		775	169
Resultados de reavaliação cambial (líquido)		-	(1)
Outros resultados de exploração	16	(497.068)	(266.999)
Produto bancário		8.532.849	8.015.060
Custos com pessoal	12 e 13	2.590.568	2.654.631
Gastos gerais administrativos	14	1.956.894	2.348.936
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	135.180	144.156
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	2.185	(231.009)
Resultado antes de impostos		3.848.022	3.098.346
Impostos:			
Correntes	15	1.041.665	840.032
Resultado líquido do exercício		2.806.357	2.258.314
Resultado por ação básico		37,42	30,11
Resultado por ação diluído		37,42	30,11

Lisboa, 5 de março de 2020

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)

A Administração

 (Manoel Jorge Patricio Tome)
 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)
 (Luisa Augusta M. Bordado)
 (Luis Fernando M. Torres Souto)

 (Patricia de Almeida e Vasconcelos)

 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the word 'Linha' and a signature.

Demonstração do Rendimento Integral

Square Asset Management
Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

05.

Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		2.806.357	2.258.314
<i>Outro rendimento integral</i>			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 13	(21.142)	9.666
Total do rendimento integral do exercício		2.785.215	2.267.980

Lisboa, 5 de março de 2020

O Contabilista Certificado

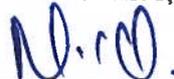


(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

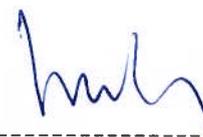


(Mário Jorge Patrício Tomé)

A Administração



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)



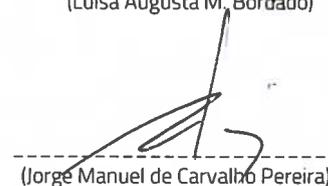
(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Ferrão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



h.
h
h
h
h

Demonstração das Alterações no Capital Próprio

Square Asset Management

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

06.

Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2018 e 2019

(Valores em Euros)

	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2018	375.000	375.000	1.143.257	1.014.188	2.907.445
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	9.666	-	9.666
Constituição de reservas	-	-	35.088	(35.088)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(279.100)	(279.100)
Distribuição acionista	-	-	(700.000)	(700.000)	(1.400.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.258.314	2.258.314
Saldo em 31 de dezembro de 2018	375.000	375.000	488.011	2.258.314	3.496.325
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(21.142)	-	(21.142)
Constituição de reservas	-	-	804.664	(804.664)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(303.650)	(303.650)
Distribuição acionista	-	-	(1.000.000)	(1.150.000)	(2.150.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.806.357	2.806.357
Saldo em 31 de dezembro de 2019	375.000	375.000	271.533	2.806.357	3.827.890

Lisboa, 5 de março de 2020

O Contabilista Certificado

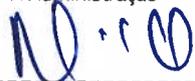


(Vanda Saraiva)
(CC 26398)



(Mário Jorge Patrício Tomé)

A Administração



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)



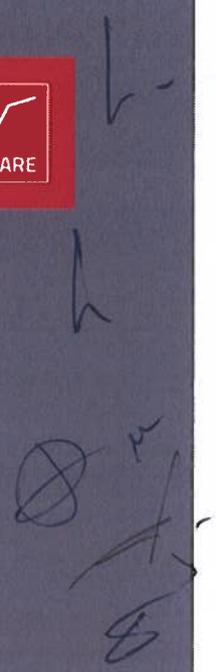
(Luís Fernando M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Demonstração de Fluxos de Caixa

Square Asset Management

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



Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores em Euros)

	Período	
	2019	2018
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Serviços e comissões recebidas	16.807.369	14.473.774
Serviços e comissões pagas	(8.156.520)	(7.161.758)
Pagamento a Fornecedores	(1.933.279)	(2.213.711)
Pagamentos ao Pessoal	(3.008.935)	(2.927.325)
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	3.708.635	2.170.980
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(1.513.283)	(454.581)
Outros recebimentos / pagamentos	(206.215)	(537.665)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1.989.137	1.178.734
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Tangíveis / Intangíveis	(118.581)	(83.416)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(118.581)	(83.416)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de:		
Dividendos	(2.119.917)	(1.380.416)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(2.119.917)	(1.380.416)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	(249.361)	(285.098)
Efeitos das diferenças de câmbio	-	1
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	3.133.081	3.418.178
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	2.883.720	3.133.081

Lisboa, 5 de março de 2020

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)


 (Mário Jorge Patrício Tomé)

 A Administração

 (Pedro Gabriel F.B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernão M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

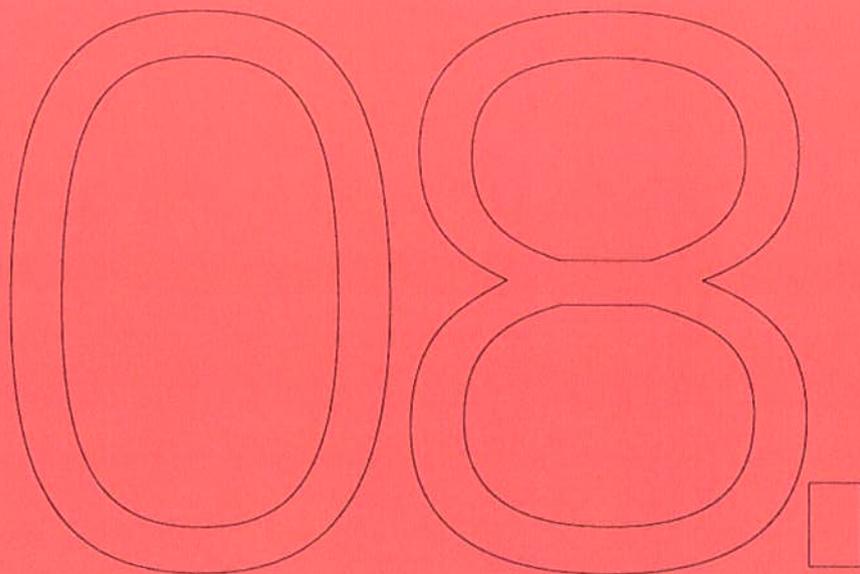


h.
h
D
A
S
S

Anexo às Demonstrações Financeiras

Square Asset Management

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



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em euros)

L-
R
L

Nota 1 - Apresentação

A SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (SQUARE-SGFII) iniciou a sua atividade em 1 de agosto de 1990, sob a forma de sociedade anónima, com um capital social de 75.000.000,00 de escudos, e um número de ações de 75.000, com valor nominal unitário de 5.000,00 escudos. A SQUARE-SGFII tem por objeto único a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e qualquer outro que seja permitido por lei.

Q

A:

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

S

À data do balanço a Sociedade gere cinco (2018: seis) fundos de investimento imobiliário com um total de €1.144.803.012 (2018: €1.027.681.041) de ativos sob gestão.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

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

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

O anterior aviso do Banco de Portugal 5/2005 previa a possibilidade das demonstrações financeiras serem preparadas de acordo com a adoção de normas de contabilidade ajustadas ao sector, durante um período transitório que terminou precisamente em 31 de dezembro de 2016. Assim, a partir de 1 de janeiro de 2017, passaram a aplicar-se as Normas Internacionais de Contabilidade anteriormente referidas.

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

respetivos órgãos antecessores.

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e foram preparadas de acordo com as NIC, as quais incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e as interpretações emitidas pelo Internacional Financial Reporting Interpretation Committee ("IFRIC"), e pelos respetivos órgãos antecessores até à data. As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGFII na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2019 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior.

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

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

2.2. Principais Políticas Contabilísticas

Outros Ativos Tangíveis

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

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

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

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

Quando existe indicação de que um ativo possa estar em imparidade, o IAS 36 exige que o seu valor recuperável seja estimado, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido

de um ativo exceda o seu valor recuperável. As perdas por imparidade são reconhecidas na demonstração dos resultados.

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

Ativos Intangíveis

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

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

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

Benefícios aos Empregados

Pensões

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

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

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

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

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

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

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

A partir de 1 de janeiro de 2011, os empregados bancários na sua totalidade, foram integrados no Regime Geral da Segurança Social, que passou a assegurar a proteção dos colaboradores nas eventualidades de maternidade, paternidade e adoção e ainda de velhice, permanecendo sob a responsabilidade da entidade empregadora, a proteção na doença, invalidez, sobrevivência e morte (Decreto – Lei nº1-A /2011, de 3 de janeiro). A taxa contributiva será de 26,6%, cabendo 23,6% à entidade empregadora e 3% aos trabalhadores, em substituição da Caixa de Abono de Família dos Empregados Bancários (CAFEB) que é extinta por aquele mesmo diploma. Em consequência desta alteração o direito à pensão dos empregados no ativo passa a ser coberto nos termos definidos pelo Regime Geral da Segurança Social, tendo em conta o tempo de serviço prestado de 1 de janeiro de 2011 até à idade da reforma, passando a entidade empregadora a suportar o diferencial necessário para a pensão garantida nos termos do Acordo Coletivo de Trabalho.

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

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



L -

A.

L

P
M

A

S

Benefícios de saúde

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

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

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

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

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

Remunerações variáveis dos empregados

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

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

Impostos sobre os lucros

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

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

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

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando

h-



as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

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

h
D
m

O cálculo do IRC foi apurado pela Sociedade com base numa taxa nominal de imposto de 21%, acrescido das derramas municipal e estadual, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro (ver Nota 156).

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.

A
B

Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

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

Resultados por ação

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

Reporte por segmentos

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

2.3 Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras

As NIC (à semelhança das NCA anteriormente adotadas) estabelecem uma série de tratamentos contabilísticos e requerem que o Conselho de Administração efetue julgamentos e faça estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pela Sociedade são discutidas nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados pela Sociedade e a sua divulgação. Uma descrição alargada das principais políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGFII é apresentada na Nota 2.2 às demonstrações financeiras.

Considerando que em muitas situações existem alternativas ao tratamento contabilístico adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados poderiam ser diferentes caso um tratamento

h-

R.

h



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 anos. Desta forma, é possível que haja correções à matéria coletável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção do Conselho de Administração da Sociedade de que não haverá correções significativas aos impostos sobre lucros registados nas demonstrações financeiras.

Pensões e outros benefícios a empregados

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

Nota 3 – Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2019 e 2018 é analisada como segue:

	31.12.2019	31.12.2018
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	1.558.909	1.814.733
Credit Suisse	498.151	498.726
Banco Santander, S.A.	356.787	357.296
Montepio Geral	177.044	169.745
Banco Português de Investimento	36.152	31.841
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	6.374	10.550
Total	2.633.417	2.882.891

Nota 4 – Aplicações Em Instituições De Crédito

A 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica apresenta-se como se segue:

	31.12.2019	31.12.2018
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250.000	250.000
Total	250.000	250.000

Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2019 e 2018, analisa-se como se segue:

	31.12.2019	31.12.2018
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	126.010	92.852
Mobiliário e material	266.322	262.175
Máquinas e ferramentas	13.905	11.645
Equipamento informático	301.147	226.737
Instalações interiores	152.675	152.675
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos tangíveis em curso	15.672	-
	877.635	747.988
Depreciação acumulada	(666.159)	(591.837)
Saldo Líquido	211.476	156.151

Durante o exercício de 2019, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Outros Ativos Tangíveis em curso	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	92.852	262.175	11.645	226.737	152.675	1.904	-	747.988
Adições	33.158	-	2.260	74.410	-	-	20.284	130.112
Abates/Vendas	-	(465)	-	-	-	-	-	(465)
Transferências	-	4.612	-	-	-	-	(4.612)	-
Saldo final	126.010	266.322	13.905	301.147	152.675	1.904	15.672	877.635
Amortizações								
Saldo inicial	39.461	195.539	10.558	203.218	141.157	1.904	-	591.837
Amortizações exercício	11.773	33.094	542	25.129	4.249	-	-	74.787
Abates/Vendas	-	(465)	-	-	-	-	-	(465)
Saldo final	51.234	228.168	11.100	228.347	145.406	1.904	-	666.159
Saldo Líquido	74.776	38.154	2.805	72.800	7.269	-	15.672	211.476

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

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

Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2019	31.12.2018
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	669.297	655.836
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	15.817	11.580
	685.304	667.606
Depreciação acumulada	(593.851)	(533.458)
Saldo Líquido	91.453	134.148

Durante o exercício de 2019, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	655.836	190	11.580	667.606
Adições	-	-	17.698	17.698
Transferências	13.461	-	(13.461)	-
Saldo final	669.297	190	15.817	685.304
Amortizações				
Saldo inicial	533.268	190	-	533.458
Amortizações do exercício	60.393	-	-	60.393
Saldo final	593.661	190	-	593.851
Saldo Líquido	75.636	-	15.817	91.453

L- R.
h
m
A;
B

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

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

Nota 7 – Outros Ativos

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2019 e 2018 é analisada como segue:

	31.12.2019	31.12.2018
Crédito e juros vencidos de devedores	19.673	-
Devedores diversos	42.215	4.206.328
Rendimentos a receber	4.433.699	1.083
Pensões de reforma	24.246	12.341
Despesas com encargo diferido	121.166	125.124
	4.640.999	4.344.876
Imparidade de outros ativos	(2.185)	-
Saldo Líquido	4.638.814	4.344.876

A rubrica de rendimentos a receber inclui (i) os valores a receber do contrato de cedência de pessoal celebrado em 2019, no montante de 57.874€ (ver Nota 12), bem como (ii) as comissões de gestão a receber dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII, no montante de € 4.375.825, sendo que em dezembro de 2018, estes montantes estavam registados na rubrica de “Devedores diversos”, num total de €3.573.057.

Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2019 e 2018, é analisada como segue:

	31.12.2019	31.12.2018
Comissões a pagar	2.552.632	426.900
Remunerações a pagar	540.452	447.760
Credores diversos	397.295	2.773.885
Outros custos a pagar	58.526	21.703
Total	3.548.905	3.670.248

Os montantes apresentados na rubrica "Comissões a pagar", dizem respeito a despesas de comercialização e distribuição a pagar às entidades comercializadoras dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII - a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo e a Caixa Económica do Montepio Geral. Em 2018, parte destas despesas, no montante de €1.845.426, estavam refletidas na rubrica de "Credores diversos". Desta forma, em dezembro de 2018, as despesas com as entidades comercializadores totalizavam um montante de €2.272.326.

Nota 9 – Capital, Outras Reservas E Resultados Transitados

Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da SQUARE-SGFII encontrava-se representado por 75 mil ações, com um valor nominal de €5 cada, as quais se encontram totalmente subscritas e realizadas pelos acionistas abaixo indicados:

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

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

Reserva Legal

No que se refere às reservas obrigatórias, aplica-se a legislação vigente para o sector bancário (Artigo 97º do Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro), a qual exige que a reserva legal seja anualmente creditada em, pelo menos, 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital da Sociedade. A reserva legal só pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2019 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).

Outras Reservas e Resultados Transitados

O movimento da situação líquida durante os exercícios de 2018 e 2019 foi o que abaixo se descreve:

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de janeiro de 2018	375.000	1.143.257	1.518.257
Distribuição dos resultados	-	(700.000)	(700.000)
Constituição de reservas	-	35.088	35.088
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	9.666	9.666
Saldos em 31 de dezembro de 2018	375.000	488.011	863.011
Distribuição dos resultados	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Constituição de reservas	-	804.664	804.664
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(21.142)	(21.142)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	375.000	271.533	646.533

Nota 10 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2019	31.12.2018
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	-	-
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	18	25
Outros juros e encargos similares	87	208
	105	233
Saldo Líquido	(105)	(233)

Nota 11 – Resultados De Serviços E Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2019	31.12.2018
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	17.146.991	15.561.438
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	8.112.330	7.274.695
Por serviços bancários	5.414	4.619
	8.117.744	7.279.314
Saldo Líquido	9.029.247	8.282.124

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2019, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de €10.189.432 (2018: €8.148.780); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de €2.970.931 (2018: €3.144.009); (iii) Turirent FII, no valor de €42.243 (2018: €36.543); (iv) Fundo Addressa Arrendamento no valor de €637.920 (2018: €701.484); (v) Fundo Carteira Imobiliária no valor de €3.303.763 (2018: €3.419.918) e (vi) Fundo Continental Retail no valor de €2.702 (2018: €110.704).

Nota 12 – Custos Com Pessoal

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

	31.12.2019	31.12.2018
Remunerações dos órgãos sociais	595.406	589.813
Remunerações dos empregados	1.354.540	1.371.760
Encargos sociais obrigatórios	558.892	568.146
Custos com pensões de reforma	59.830	104.379
Outros custos	21.900	20.533
Total	2.590.568	2.654.631

Durante o exercício de 2019, ao abrigo de um contrato de cedência de pessoal em vigor, foram cedidos alguns colaboradores da SQUARE-SGFII para reforço do quadro de pessoal de uma empresa do grupo, a Square Asset Management Consulting, Lda. O valor dos encargos com o pessoal cedido ascendeu a €206.801. Este impacto está refletido na Rubrica de Custos com o pessoal, tendo a sociedade optado por apresentar nas suas demonstrações financeiras o valor líquido dos custos com pessoal.

A SQUARE-SGFII teve no seu quadro de pessoal durante o exercício um efetivo médio de 46 colaboradores (2018: 41) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	31.12.2019	31.12.2018
Quadros superiores	23	19
Quadros médios	23	22
Total	46	41

Nota 13 – Benefícios a Empregados

Pensões de reforma e benefícios de saúde

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

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

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

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

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

	2019	2018
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	1.266.863	1.139.534
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	1.242.617	1.127.193
Excesso/(deficit) de cobertura das responsabilidades	24.246	12.341

h-

A.

Releva-se o pleno cumprimento da obrigação de assegurar que 95% das responsabilidades com pagamentos de prestações relativos a benefícios de longo prazo dos empregados, no montante de €1.180.486 (95% de €1.242.617 = €1.180.486) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2019, o fundo de pensões da SQUARE-SGFII, englobava 9 participantes (2018: 10 participantes), sendo que estes participantes são quase na totalidade pessoal no ativo, existindo apenas 1 reformado/pensionista em 2019.

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 2019, tinha um Valor Líquido Global de €1.266.863 (2018: €1.139.534)

Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram:

Pressupostos atuariais	2019	2018
Tábua de Mortalidade:		
Homens	TV 88/90	TV 88/90
Mulheres	TV 88/90	TV 88/90
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	1,20%	1,20%
Taxa de rendimento do fundo	4,00%	4,50%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,20%
Taxa técnica do juro	4,00%	4,50%

h
m
A
S

No cálculo das responsabilidades foi utilizado o método da unidade de crédito projetada. A aplicação do IAS 19 traduz-se nas seguintes responsabilidades e níveis de cobertura reportáveis a 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Ano 2019			Ano 2018		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(1.166.777)	(75.840)	(1.242.617)	(1.058.397)	(68.796)	(1.127.193)
Valores do Fundo	1.189.543	77.320	1.266.863	1.069.985	69.549	1.139.534
Ativos líquidos em balanço	22.766	1.480	24.246	11.588	753	12.341
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	81.793	16.810	98.603	61.941	15.520	77.461

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

	Ano 2019			Ano 2018		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 1 de janeiro	1.058.397	68.796	1.127.193	900.422	58.527	958.950
Custo do serviço corrente	42.930	2.790	45.720	(1.810)	(118)	(1.928)
Custo dos serviços passados	16.190	1.052	17.242	138.812	9.023	147.835
Custo dos juros	46.468	3.020	49.488	39.615	2.575	42.190
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	71.550	4.651	76.201	10.919	710	11.629
Prémios únicos (resseguro)	(12.063)	(784)	(12.847)	-	-	-
Pensões pagas	(56.696)	(3.685)	(60.381)	(29.561)	(1.921)	(31.482)
Responsabilidades em 31 de dezembro	1.166.776	75.840	1.242.617	1.058.397	68.796	1.127.193

Em 2019 o fundo pagou pensões de viuvez e orfandade no montante total de €16.485 (2018: €31.482).

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2019 e 2018:

	Ano 2019			Ano 2018		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 1 de janeiro	1.069.985	69.549	1.139.534	903.234	58.710	961.944
Contribuições efetuadas	97.741	6.353	104.094	232.066	15.085	247.151
Rendimento esperado do fundo	48.801	3.173	51.974	(45.202)	(2.938)	(48.140)
Prémios únicos (resseguro)	(12.063)	(784)	(12.847)	-	-	-
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	41.774	2.715	44.489	9.448	614	10.062
Pensões pagas	(56.696)	(3.685)	(60.381)	(29.561)	(1.922)	(31.483)
	1.189.542	77.321	1.266.863	1.069.985	69.549	1.139.534

Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2019			Ano 2018		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 1 de janeiro	280.609	18.238	298.847	289.686	18.828	308.514
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	19.852	1.290	21.142	(9.077)	(590)	(9.667)
Responsabilidades em 31 de dezembro	300.460	19.528	319.989	280.609	18.238	298.847

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2019 e 2018:

	Ano 2019			Ano 2018		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	42.930	2.790	45.720	(1.810)	(118)	(1.928)
Custo dos juros	46.468	3.019	49.487	39.615	2.574	42.189
Rendimento esperado do fundo	(48.801)	(3.172)	(51.973)	45.202	2.938	48.140
Custos do exercício	40.597	2.638	43.235	83.007	5.394	88.401

O montante total registado em custos com o plano complementar de pensões (para os trabalhadores admitidos após 4 de março de 2009 (ver Nota 2.2)) em 2019 ascende a €16.595 (2018: €15.977).

Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

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

	31.12.2019	31.12.2018
Consultores e auditores externos	479.174	685.946
Rendas e alugueres	338.534	312.412
Deslocações e representação	224.117	213.652
Serviços de informática	213.705	161.928
Publicidade e edição de publicações	161.444	190.903
Comunicações e expedição	83.925	79.390
Água, energia e combustíveis	83.252	76.391
Avenças e honorários	75.401	339.429
Avaliadores externos	55.743	23.812
Banco de dados	52.712	56.275
Serviços de limpeza	21.596	21.100
Seguros	20.980	16.903
Material de consumo corrente	20.762	23.619
Mão de obra eventual	18.877	39.657
Formação de Pessoal	18.501	11.363
Conservação e reparação	12.306	15.841
Outros gastos gerais administrativos	75.865	80.315
Total	1.956.894	2.348.936

Os honorários do exercício de 2019 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €14.760 (2018: €14.760).

Nota 15 - Impostos

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

O cálculo do imposto corrente dos exercícios de 2019 e 2018 foi apurado pela SQUARE-SGFII com base numa taxa nominal de IRC e derramas municipal e estadual. As taxas encontram-se definidas nas Leis 64-B/2011 de 30 de dezembro e 64-A/2008 de 31 de dezembro, respetivamente.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos após 1/1/2010, anteriormente 6 anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2015 a 2018 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão. No entanto, é

convicção da SQUARE-SGFII que não ocorrerá liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2019 e 2018 explica-se como se segue:

	31.12.2019	31.12.2018
Imposto corrente	1.041.665	840.032
Total	1.041.665	840.032

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2019 e 2018, analisa-se como segue:

	31.12.2019	31.12.2018
Lucro bruto contabilístico	3.848.022	3.098.346
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	(46.173)	(30.820)
Base tributável	3.801.849	3.067.526
Coleta	798.388	644.180
Derrama	69.055	46.013
Derrama estadual	57.028	47.026
Tributações autónomas	117.194	102.813
Subtotal	1.041.665	840.032
Retenções na fonte	-	-
Pagamentos por conta efetuados	(580.995)	(229.756)
IRC a pagar / (recuperar)	460.670	610.276

Nota 16 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2019	31.12.2018
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	95.958	75.098
	95.958	75.098
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	249.408	339.945
Outros impostos	343.618	2.152
	593.026	342.097
Saldo Líquido	(497.068)	(266.999)

A rubrica de "Outros encargos e gastos operacionais" inclui as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €175.769 (2018: €159.292), quotizações obrigatórias para a associação do setor que ascendem a €9.067 (2018: €8.575), bem como o montante de €14.604 (2018: €14.637) relativo à majoração da taxa da CMVM dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII. Incluía ainda, no âmbito das Pensões de reforma e benefícios de saúde (ver nota 13), o reconhecimento de custos com serviços passados no montante de €17.242 (2018: €147.835).

O aumento apresentado na rubrica de "Outros impostos" deve-se, maioritariamente, ao facto de que a partir do dia 1 de janeiro de 2019, o pagamento das despesas de comercialização e distribuição (ver Nota

11) passou a estar sujeito a Imposto de Selo (taxa de 4% - verba 17.3.4). Desta alteração fiscal, resulta o registo de €341.562 na rubrica de Imposto de selo.

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

A Sociedade Gestora, assegura a existência de um sistema de controlo interno e de gestão de riscos adequado e eficaz e proporcional à natureza, dimensão e complexidade das suas atividades e dos fundos sob sua gestão, garantido o efetivo cumprimento das obrigações legais e dos deveres a que está obrigada. Nesse sentido dispõe de estratégias e processos de avaliação da natureza e do nível dos riscos a que está, ou possa vir a estar exposta, nomeadamente aos riscos de compliance, operacional, de sistemas de Informação, de contraparte, de mercado, de crédito e de liquidez.

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

Nota 18 – Acontecimentos Subsequentes

Como eventos subsequentes à data das demonstrações financeiras, devemos ainda fazer referência à recente ocorrência da pandemia Covid-19, que presumivelmente trará uma evolução significativamente desfavorável para as perspetivas e projeções que este relatório e contas apresenta, mas que nesta data nos é impossível avaliar e quantificar.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2019, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 5 de março de 2020

O Contabilista Certificado

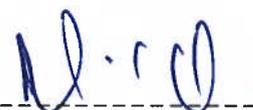
A Administração



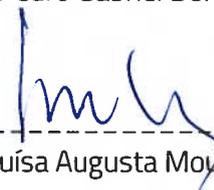
Vanda Saraiva
(CC 26398)



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Entidade)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 7.837.465 euros e um total de capital próprio de 3.827.890 euros, incluindo um resultado líquido de 2.806.357 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS).

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

O órgão de gestão considera que, apesar do surgimento do novo Coronavírus, a preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 deve ser efetuada no pressuposto da continuidade das operações e não espera impactos significativos nos próximos 12 meses que justifiquem a adoção de outra base contabilística.

Conforme referido na nota 18 do Anexo, a Entidade adotou um plano de contingência com o objetivo de minimizar o efeito da pandemia Covid-19 na atividade operacional, não sendo possível, por incerteza, estimar o nível de condicionamento que a evolução da pandemia exercerá sobre as atividades a desenvolver em 2020.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.



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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS);
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados às circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;



- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

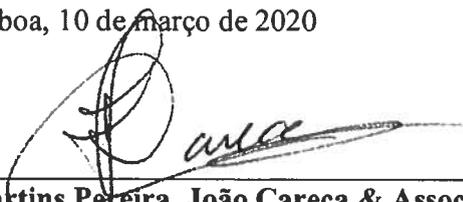
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Lisboa, 10 de março de 2020


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



Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

Square Asset Management

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

10.



RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

No cumprimento das disposições legais e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso parecer sobre as demonstrações financeiras, o relatório de gestão e proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Relatório

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

O Balanço, referente a 31 de dezembro de 2019, que evidencia um total de 7.837.465 euros e um total de fundos patrimoniais de 3.827.890 euros, incluindo um resultado líquido de 2.806.357 euros, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstrações dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, o correspondente Anexo, e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com a Certificação das Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor.

Parecer

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

- O Balanço referente a 31 de dezembro de 2019, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstrações dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, o correspondente Anexo, e o Relatório de Gestão, apresentados pelo Conselho de

Administração da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.;

- A proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão.

Lisboa, 11 de março de 2020

O CONSELHO FISCAL



Presidente – Manuel Azevedo Leite Braga



Vogal – Carlos Eduardo Pais e Jorge



Vogal – Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro



Asset Management