



Asset Management

Relatório & Contas

SQUARE ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

20
24

Relatório de Gestão	3
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	4
2. Enquadramento Macroeconómico	5
3. Mercado de Fundos de Investimento Europeu	16
4. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	19
5. Atividade Desenvolvida em 2024	22
6. Os Fundos sob Gestão	24
6.1 O Fundo CA Património Crescente	24
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	24
Atividade do Fundo em 2024	27
Perspetivas para 2025	31
6.2 O Fundo Carteira Imobiliária	32
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	32
Atividade do Fundo em 2024	35
Perspetivas para 2025	35
6.3 O Fundo Property Core Real Estate Fund	35
Caracterização do Property Core Real Estate Fund	35
Atividade do Fundo em 2024	37
Perspetivas para 2025	39
6.4 A SIC IREEHF – Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, SA	40
Caracterização da IREEHF – Lisbon Avenida	40
Atividade da IREEHF em 2024	41
Perspetivas para 2025	41
6.5 O Fundo Saudeinveste	42
Caracterização do Saudeinveste	42
Atividade do Saudeinveste em 2024	43
Perspetivas para 2025	43
6.6 A SIC PDSM Portfolio (Portugal) –SIC Imobiliária Fechada S.A.	44
Caracterização da PDSM Portfolio (Portugal)	44
Atividade da SIC em 2024	45
Perspetivas para 2025	45
6.7 A SIC Forum Coimbra –SIC Imobiliária Fechada S.A.	46
Caracterização da Forum Coimbra	46
Atividade da SIC em 2024	46
Perspetivas para 2025	47
6.8 A SIC Brafero –SIC Imobiliária Fechada S.A.	47
Caracterização da Brafero	47
Atividade da SIC em 2024	48
Perspetivas para 2025	48
6.9 A SIC Alegro Montijo –SIC Imobiliária Fechada S.A.	49
Caracterização da Alegro Montijo	49
Atividade da SIC em 2024	50
Perspetivas para 2025	50
7. Perspetivas da Square para 2025	51
8. Organização e Estrutura Organizativa	51
9. Informação Financeira	51
Demonstrações Financeiras	53
Balanço	54
Demonstração dos Resultados	56
Demonstração do Rendimento Integral	58
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	60
Demonstração dos Fluxos de Caixa	62
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024	64
Certificação Legal das Contas	86
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	90

S
v-
a
A
L



Asset Management

Relatório de Gestão

S
R
h
+h

A



RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e dos Estatutos, vimos submeter a V. Exas. o nosso Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

Estrutura Acionista

A estrutura acionista da Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (SQUARE-SGOIC) 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	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	Nuno Miguel Rodrigues Nunes
Vogal Não-Executivo	Jorge Manuel de Carvalho Pereira

Conselho Fiscal

Presidente	João António de Carvalho Careca
Vogal	Carlos Eduardo Pais e Jorge
Vogal	Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro
Suplente	Carlos Alexandre de Pádua Corte-Real Pereira

ROC

UHY – Oliveira, Branco & Associados, SROC, Lda

2. Enquadramento Macroeconómico

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- **Eleição de Donald Trump como Presidente dos EUA**

Donald Trump obteve uma vitória contundente em 5 de novembro de 2024 sobre a democrata Kamala Harris, que entrou na disputa após a desistência do então presidente dos Estados Unidos da América, Joe Biden.

Embora as sondagens apontassem para um resultado muito equilibrado, Trump venceu nos sete estados decisivos (*swing states*). O Partido Republicano também conquistou a maioria na Câmara dos Representantes e no Senado.

A campanha eleitoral foi ainda marcada por duas tentativas de assassinato, quatro acusações judiciais, uma condenação criminal e o apoio do bilionário Elon Musk. A tomada de posse ocorreu em 20 de janeiro de 2025. A definição da política externa, económica e de defesa será fulcral para a economia mundial nos próximos anos.

- **Guerra no Médio Oriente** – Israel continuou a sua ofensiva militar contra o Hamas na Faixa de Gaza, em represália ao ataque terrorista sem precedentes do movimento islamista Hamas a 7 de outubro de 2023, causando a morte de 1.207 israelitas, a maioria civis, e 251 outros mantidos reféns em Gaza.

Vários dirigentes do Hamas foram, entretanto, mortos com destaque para o seu líder Ismail Haniyeh, a 31 de julho, em Teerão e para o seu sucessor Yahya Sinwar.

Em janeiro de 2025, foi finalmente celebrado um acordo de cessar-fogo após 15 meses de conflito.

- **Escalada internacional da guerra na Ucrânia** – Após a contraofensiva malsucedida em 2023, a Ucrânia, invadida pela Rússia a 24 de fevereiro de 2022, lançou um ataque surpresa na região fronteiriça russa de Kursk.

A Rússia respondeu com ataques intensos, pressionando as forças ucranianas em desvantagem numérica e de armamento, especialmente na frente oriental do Donbass. A entrada de soldados norte-coreanos para apoiar as forças russas também exacerbou o aumento das tensões internacionais.

Em novembro de 2024, Kiev utilizou, pela primeira vez, mísseis de longo alcance americanos e britânicos contra território russo, com autorização de Washington e Londres. Como retaliação, a Rússia lançou mísseis balísticos hipersónicos de médio alcance, de última geração, prometendo intensificar esses ataques caso Kiev continuasse a utilizar mísseis fornecidos pelo Ocidente. Putin ameaçou ainda bombardear os países que fornecem este tipo de armamento à Ucrânia, referindo a possibilidade de recorrer a armas nucleares.

- **Jogos Olímpicos de Paris** – Decorreram entre 26 de julho e 11 de agosto. Os principais atletas do mundo estiveram em ação ao longo de 17 dias de prova e 329 eventos com medalhas. Destacaram-se pela cerimónia de abertura no rio Sena e pelo emocionante regresso de Céline Dion,

E
P
W
*

que interpretou, entre lágrimas, a canção "Hymne à l'amour". Portugal igualou a sua melhor campanha, Tóquio 2020, obtendo quatro medalhas.

- **Abrandamento económico da China** – Nas últimas semanas de 2024, a China implementou várias medidas para impulsionar o crescimento económico, incluindo a redução das taxas de juro e o aumento do limite de endividamento dos governos locais.

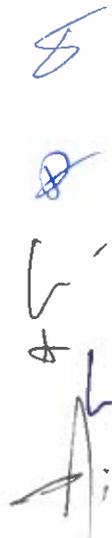
A segunda maior economia mundial enfrenta dificuldades devido a uma crise crescente no setor imobiliário e a uma redução do já débil consumo interno.

- **A polémica reeleição de Maduro na Venezuela** – Nicolás Maduro foi reeleito presidente da Venezuela para um terceiro mandato (2025-2031) nas eleições de 28 de julho de 2024, contestadas pela oposição, que alegou fraude e apresentou provas a favor do seu candidato, Edmundo González Urrutia. A reeleição de Maduro provocou vários protestos violentos. Os EUA, a União Europeia e vários países latino-americanos não reconheceram o resultado, enquanto González Urrutia pediu asilo em Espanha após a emissão de um mandado de prisão.
- **Redes sociais** – Em agosto, o fundador do Telegram, Pavel Durov, foi preso em França, acusado de não filtrar conteúdos criminosos na plataforma. No Brasil, o X (antigo Twitter) foi suspenso por 40 dias após Elon Musk recusar eliminar contas que espalhavam desinformação, sendo reativado em outubro após cumprir as exigências do Supremo Tribunal Federal.

Em Portugal:

- Em janeiro de 2024, dá-se a Dissolução da Assembleia da República e o fim da XV Legislatura.
- O Presidente do Governo Regional da Madeira, Miguel Albuquerque, anuncia a sua intenção de resignar ao cargo. Em maio, o PSD vence as eleições legislativas regionais sem maioria absoluta.
- Em fevereiro, realizaram-se eleições legislativas regionais nos Açores. Vitória da coligação PSD/CDS-PP/PPM por maioria simples, com 42% dos votos; foi a primeira vez em 30 anos que os sociais-democratas conseguiram derrotar o Partido Socialista nas eleições regionais açorianas.
- Em março, realizaram-se eleições legislativas. Vitória tangencial da Aliança Democrática, com 28,8% dos votos e apenas mais dois deputados do que o Partido Socialista. Em terceiro lugar fica o Chega, que, com 50 deputados, quadruplica o seu número de mandatos. Luís Montenegro toma posse como Primeiro-Ministro do XXIV Governo Constitucional em abril.
- Em maio, o Governo aprova o sistema aeroportuário de Lisboa, anunciando, com caráter definitivo, a decisão sobre o novo aeroporto de Lisboa, no Campo de Tiro de Alcochete — cujo nome, Aeroporto Luís de Camões, é revelado pela primeira vez, e que se encontrava por definir há mais de 50 anos. É também anunciada a Terceira Travessia do Tejo, uma ponte rodoferroviária entre Chelas e o Barreiro, bem como o reforço das ligações ferroviárias de alta velocidade Porto-Lisboa e Lisboa-Madrid.
- Junho – Eleições parlamentares europeias. O PS venceu por um ponto percentual, elegendo oito deputados ao Parlamento Europeu, mais um do que a AD.

- O ex-Primeiro-Ministro português António Costa é eleito para um mandato de dois anos e meio como Presidente do Conselho Europeu, tornando-se o primeiro português e o primeiro socialista a assumir o cargo, em dezembro de 2024.
- Agosto – Regista-se um sismo de magnitude 5,3 na escala de Richter, com epicentro a 58 quilómetros a oeste de Sines, sem danos pessoais ou materiais.
- Setembro – Cinco reclusos, quatro dos quais com medidas especiais de segurança, fogem do Estabelecimento Prisional de Vale de Judeus, em Alcoentre, Lisboa, com auxílio do exterior, através do lançamento de uma escada que permitiu aos reclusos escalar o muro. A fuga foi facilitada por uma série de falhas graves no sistema de segurança: o sistema de sensores de movimento e alarmes estavam inativos há anos, a rede da cadeia não estava eletrificada porque levava a falhas de luz na prisão, as torres de vigia foram demolidas em 2018, e o sistema de videovigilância, apesar de funcionar, não vigiava efetivamente porque consistia em 200 câmaras a serem monitorizadas apenas por um funcionário, ao longo de dez horas.
- Outubro – Amadeu Guerra toma posse como Procurador-Geral da República, sucedendo a Lucília Gago à frente do Ministério Público. Na mesma cerimónia, no Palácio de Belém, o Presidente da República dá posse a Filipa Urbano Calvão como Presidente do Tribunal de Contas, sucedendo a José Fernandes Farinha Tavares.
- Dezembro – No primeiro dia do seu mandato como Presidente do Conselho Europeu, António Costa, faz uma visita oficial a Kiev para garantir o apoio europeu à Ucrânia face à invasão russa; a deslocação ocorre após dias de intensos ataques russos contra infraestruturas energéticas críticas da Ucrânia.
- Queda do XIV Governo Regional da Madeira, liderado por Miguel Albuquerque, na sequência da votação favorável de uma moção de censura apresentada pelo Chega (e com os votos a favor de toda a oposição) na Assembleia Legislativa da Madeira; a moção justificou-se pelos processos judiciais que colocaram sob suspeição o presidente do executivo e quatro secretários regionais, que foram constituídos arguidos em casos distintos. É a primeira vez que um executivo regional cai com base neste tipo de iniciativa.



Enquadramento macroeconómico Global

(Fonte: Banco de Portugal, FMI, Comissão Europeia)

Em 2024, tal como em 2023, assistimos ao agravamento da situação geopolítica internacional, resultado da infundável guerra na Ucrânia, do conflito Israel-Hamas, das tensões no Mar Vermelho, do agravamento da retórica do mundo ocidental contra a China, levando inclusive à imposição de tarifas por parte dos EUA e da Europa.

Ainda assim, a economia global demonstrou resiliência, com a inflação a aproximar-se das metas dos bancos centrais e o crescimento a manter-se estável. Contudo, persistem desafios significativos, incluindo tensões geopolíticas, níveis preocupantes de dívida pública em alguns países e perspetivas de crescimento insuficientes em algumas geografias.

S

8

W

A

L

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

Nas economias não pertencentes à OCDE, espera-se que o crescimento agregado se mantenha amplamente estável, com a Ásia emergente a dar o maior contributo para o crescimento global.

Evolução do PIB

	2021	2022	2023	2024 {e}	2025 {p}	2026 {p}
Mundo	6	3,5	3,3	3,2	3,3	3,3
Economias Avançadas	5,2	2,6	1,7	1,7	1,9	1,8
EUA	5,7	1,9	2,9	2,8	2,7	2,1
Zona Euro	5,2	3,4	0,4	0,8	1	1,4
Alemanha	2,6	1,8	-0,3	-0,2	0,3	1,1
França	6,8	2,5	1,1	1,1	0,8	1,1
Itália	6,7	3,7	0,7	0,6	0,7	0,9
Espanha	5,1	5,8	2,7	3,1	2,3	1,8
Japão	1,7	1	1,5	-0,2	1,1	0,8
Reino Unido	7,4	4,3	0,3	0,9	1,6	1,5
Canadá	4,5	3,8	1,5	1,3	2	2
M. Emergentes e em Desenvolvimento	6,6	4,1	4,4	4,2	4,2	4,3
China	8,1	3	5,2	4,8	4,6	4,5
Índia	8,7	7,2	8,2	6,5	6,5	6,5

Fonte: IMF World Economic Outlook, January 2025
Nota: e - Estimativa; p - Previsão.

As perspetivas de crescimento variam entre regiões. Nos EUA, o PIB deverá crescer 2,7% em 2025 e abrandar para 2,1% em 2026. Na zona euro, o crescimento será impulsionado pela recuperação dos rendimentos reais e dos cortes nas taxas de juro, com um crescimento previsto de 1,0% em 2025 e 1,4% em 2026.

A economia chinesa deverá continuar a desacelerar, com um crescimento de 4,6% em 2025 e 4,5% em 2026. O mau comportamento da economia, fruto da redução do consumo e da contração contínua no setor imobiliário, deverá manter-se, prevendo-se um crescimento económico abaixo da meta de 5% de referência nos próximos anos.

De realçar novamente o mau comportamento da economia alemã (-0,2% em 2024) motivado pelo mau desempenho da indústria e das exportações.

O mercado de trabalho global tem registado um alívio gradual, mas o desemprego continua baixo em comparação com padrões históricos. Os ganhos salariais e a redução da inflação sustentaram os rendimentos reais das famílias, embora o crescimento do consumo privado permaneça modesto devido à fraca confiança dos consumidores.

Relativamente aos principais riscos, destacam-se o regresso dos conflitos no Médio Oriente, depois do acordo de paz celebrado em janeiro de 2025, as tensões comerciais crescentes e surpresas imprevistas nos mercados financeiros. Por outro lado, a recuperação do poder de compra ou a resolução precoce de conflitos geopolíticos podem impulsionar o crescimento.

A implementação de políticas fiscais corretas para assegurar a sustentabilidade das finanças públicas, contendo o crescimento da despesa, são imperativas para evitar mais um choque de liquidez, com as nefastas consequências a nível económico.

As reformas estruturais ambiciosas, incluindo o reforço da educação e desenvolvimento de competências, a redução de restrições ao investimento e o investimento em infraestruturas críticas, sobretudo na Europa, podem ser igualmente um motor de desenvolvimento.

A redução global da inflação irá continuar, mas há sinais de estagnação em alguns países. A mediana global da inflação subjacente tem-se mantido ligeiramente acima de 2% nos últimos meses.

Embora a inflação dos preços de bens tenha regressado ou ficado abaixo da tendência, a inflação nos preços de serviços continua acima das médias pré-Covid-19 em muitas economias, particularmente nos EUA e na zona euro.

Evolução da Inflação

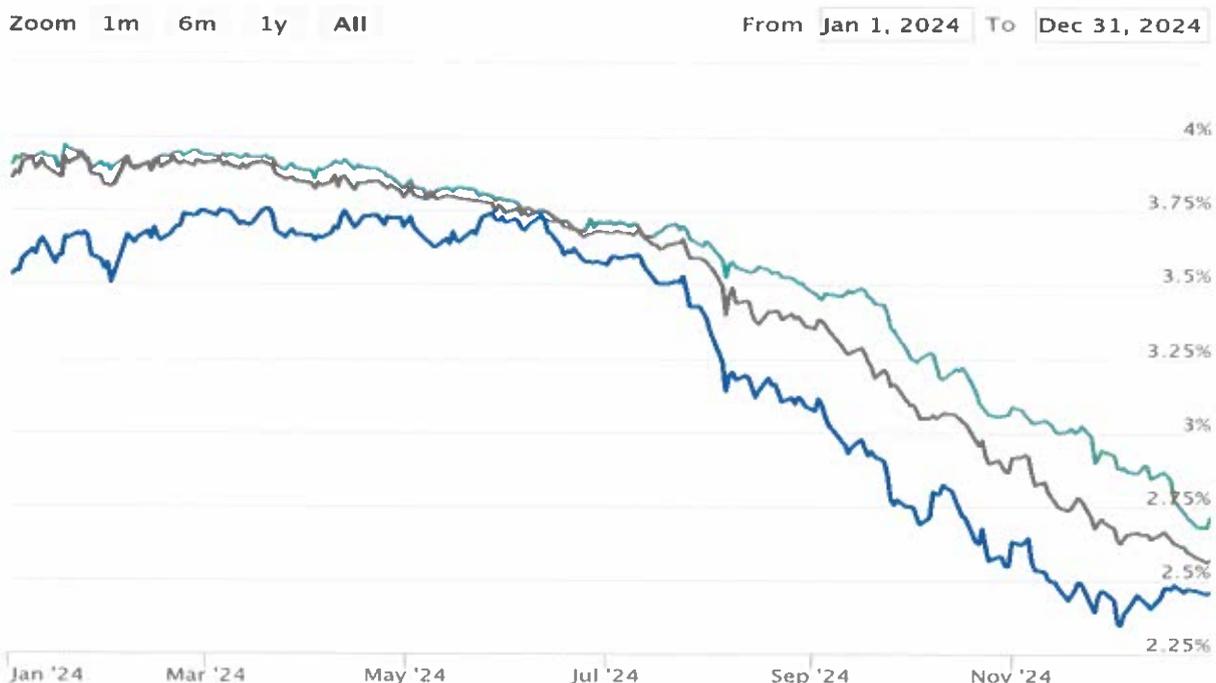
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 {e}	2025 {p}	2026 {p}
Euro Área	1,2	0,3	2,6	8,4	5,4	2,4	2,1	2,0
G20	3,1	2,8	3,9	7,9	6,3	5,4	3,5	2,9
Estados Unidos	1,4	1,1	4,2	6,5	3,7	2,5	2,1	2,0
Alemanha	1,4	0,4	3,2	8,7	6,0	2,4	2,0	1,9
Reino Unido	1,8	0,9	2,6	9,1	7,3	2,6	2,7	2,3
Japão	0,5	0,0	-0,3	2,5	3,3	2,6	1,9	2,1

Fonte: OECD Economic Outlook, Volume 2024 Issue 2

O sucesso observado no combate às pressões inflacionistas esteve intimamente ligado às políticas monetárias das principais economias mundiais (muito restritivas). Note-se que 2024 marcou a inversão deste ciclo, com o início dos cortes por parte dos bancos centrais das principais economias.

No final de 2024, as taxas Euribor a 12 meses estavam nos 2,46%, a 6 meses nos 2,56% e a 3 meses nos 2,71% conforme se observa no gráfico seguinte:

Evolução das Taxas Euribor a 3, 6 e 12 Meses



Fonte: <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-charts/>

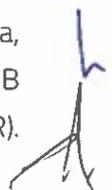
A economia portuguesa em 2024

Prevê-se que a economia portuguesa cresça 1,7% em 2024, acelerando para 2,2% em 2025. O aumento no ritmo da atividade económica deve-se a uma melhoria das condições financeiras, ao aumento da procura externa e ao aumento dos fundos da União Europeia. Contudo, o panorama externo permanece vulnerável a choques económicos e geopolíticos significativos.





O mercado de trabalho continua sólido, com crescimento do emprego e dos salários reais, acompanhado de uma taxa de desemprego muito baixa. A política orçamental seguida, com um caráter expansionista, também impulsionará o dinamismo económico. Em 2027, o previsto abrandamento do crescimento do PIB será, em grande parte, consequência do término da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).



Projeções do Banco de Portugal: 2024–27 | Taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado):

	Pesos		BE dezembro 2024			
	2023	2023	2024 ^(p)	2025 ^(p)	2026 ^(p)	2027 ^(p)
Produto interno bruto (PIB)	100,0	2,5	1,7	2,2	2,2	1,7
Consumo privado	61,8	2,0	3,0	2,7	1,9	1,8
Consumo público	16,8	0,6	1,1	1,1	0,8	0,3
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,6	0,5	5,4	4,6	0,1
Procura interna	99,1	1,7	2,2	2,9	2,3	1,2
Exportações	47,3	3,5	3,9	3,2	3,3	3,2
Importações	46,4	1,7	5,2	4,7	3,4	2,1
Emprego ^(a)		1,0	1,3	0,8	0,7	0,4
Taxa de desemprego ^(b)		6,5	6,4	6,4	6,4	6,4
Balança corrente e de capital (% PIB)		1,9	3,6	4,0	3,9	3,3
Balança de bens e serviços (% PIB)		1,2	2,4	2,0	2,0	2,6
Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC)		5,3	2,6	2,1	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,4	2,7	2,4	2,2	2,1
Deflador do PIB		6,9	4,9	3,3	2,5	2,2
Saldo orçamental (% PIB)		1,2	0,6	-0,1	-1,0	-0,9
Dívida pública (% PIB)		97,9	91,2	86,5	83,5	81,3

Fonte: Banco de Portugal e INE. Notas: (p) — projetado, % — percentagem. Pesos a preços correntes. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Prevê-se que a inflação desça de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e para 2,1% em 2025, estabilizando em 2% durante 2026 e 2027. Esta evolução deve-se a uma moderação gradual nos custos salariais e à contenção das pressões inflacionistas externas.

As políticas orçamentais e os resultados subsequentes, de acordo com o Banco de Portugal, indicam um regresso ao défice em 2025, apesar da dívida pública continuar a diminuir.

Nos anos seguintes, a manutenção do défice é explicada pelo impacto de medidas permanentes adotadas, que afetam tanto a despesa pública como a receita fiscal, bem como pelos empréstimos associados ao PRR.





Entre 2024 e 2027, a política orçamental deverá manter-se expansionista e pró-cíclica, o que provocará uma deterioração acumulada do saldo primário estrutural superior a 2% do PIB, num contexto em que o PIB se mantém acima do seu potencial. Na ausência de novas medidas de contenção da despesa ou de aumento da receita, o cumprimento das novas regras orçamentais europeias poderá estar comprometido.



Apesar do acima exposto, o rácio da dívida pública face ao PIB deverá continuar a descer, passando de 97,9% em 2023 para 81,3% em 2027.

O rendimento *per capita* tem crescido a um ritmo mais moderado do que o PIB, devido ao aumento da população. Este crescimento populacional é resultado de saldos migratórios positivos e significativos, que compensam largamente o saldo natural negativo. A entrada de imigrantes tem tido um impacto positivo na economia, nomeadamente ao ajudar a colmatar a escassez de mão-de-obra em certos setores.



Em 2024, o rendimento disponível regista um aumento historicamente elevado, que se reflete numa aceleração do consumo privado e num aumento significativo da poupança. O rendimento disponível real cresce 7,1% (face a 2,7% em 2023), enquanto o consumo privado aumenta 3% (comparado com 2% em 2023). A aceleração do rendimento disponível deve-se ao aumento das pensões, dos rendimentos provenientes de empresas (incluindo remunerações do trabalho independente, juros líquidos, dividendos, rendas, entre outros), bem como à redução dos impostos.

As taxas de juro mais altas estão a levar as famílias a adiar consumo, reduzir empréstimos e aumentar a poupança, enquanto procuram proteger-se de um futuro menos favorável. A taxa de poupança deverá estabilizar em valores ligeiramente superiores a 11%.

As exportações deverão crescer 3,9% em 2024 e 3,2%, em média, entre 2025 e 2027, impulsionadas pela aceleração da procura externa, embora com menor dinamismo do turismo. O turismo desacelera devido à normalização do consumo global após a recuperação pós-pandemia, mas deverá crescer 5,5% em 2024 e 3,4%, em média, nos anos seguintes.

O excedente externo aumentou de 1,9% do PIB em 2023 para 3,8% em média entre 2024 e 2026, reduzindo-se para 3,3% em 2027, devido ao fim do PRR e à diminuição das transferências da UE. A capacidade de financiamento da economia será sustentada pelo setor privado.

Em suma 2024 foi um ano globalmente positivo para a economia portuguesa e global.





Mercado Imobiliário em Portugal.

Principais números

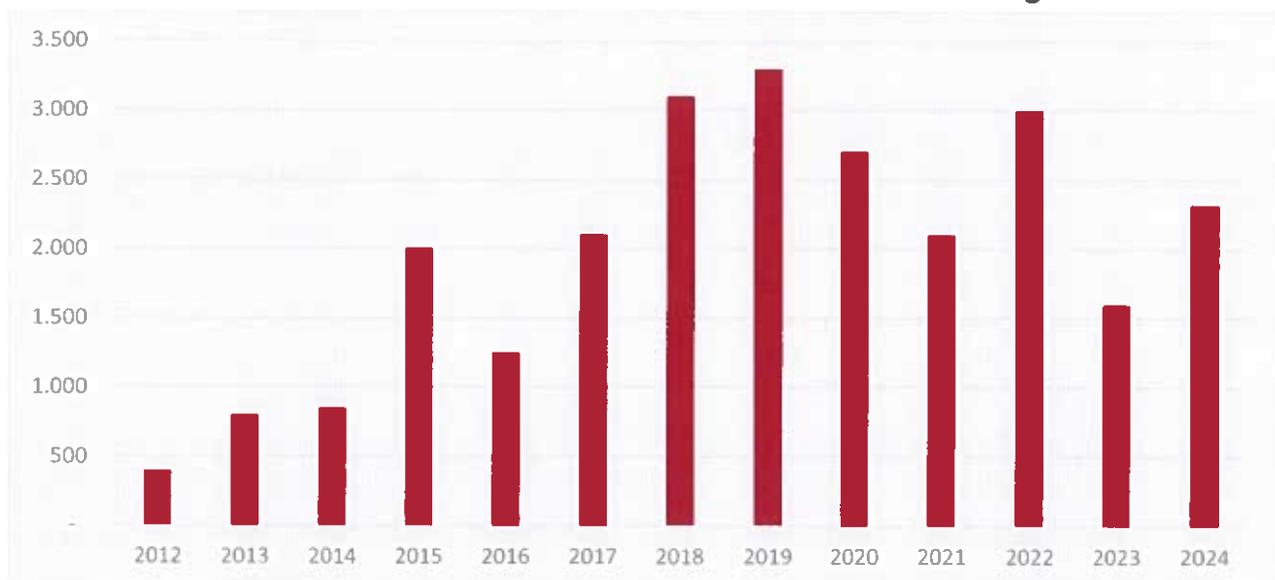
(fonte: Worx, CBRE, JLL.)

- As grandes consultoras estimam que, em 2024, o volume de negócios tenha atingido 2.370 milhões de euros, um crescimento de 47% face a 2023.
- 38% do investimento foi transacionado através de portefólios.
- 40% do investimento foi realizado por investidores que nunca tinham investido em Portugal.
- A quota de mercado dos investidores estrangeiros ascendeu a 79% do volume investido.
- O investimento foi liderado por capitais franceses e espanhóis, destacando-se as operações da Castellana Properties, Leadcrest Capital Partners e Slate Asset Management.
- A maior transação do ano foi a aquisição do Projeto Athos, composto por 245 supermercados e unidades independentes do grupo Os Mosqueteiros, num valor estimado de 250 milhões de euros.
- O setor do retalho destacou-se pela positiva, representando 48% do investimento total, atingindo 1.135 milhões de euros (2023: 605 milhões de euros).
- Os setores hoteleiro e de escritórios representaram, em conjunto, um terço do investimento total, com 21% e 14%, respetivamente:

No setor hoteleiro, a maior transação foi a venda do Conrad Algarve por 150 milhões de euros, adquirido pela Quinta do Lago.

No setor de escritórios, destacou-se a venda da K-Tower à Real I.S. AG, com o setor a totalizar cerca de 345 milhões de euros.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: Worx, CBRE. Valores em milhões de euros



Mercado de escritórios - Lisboa

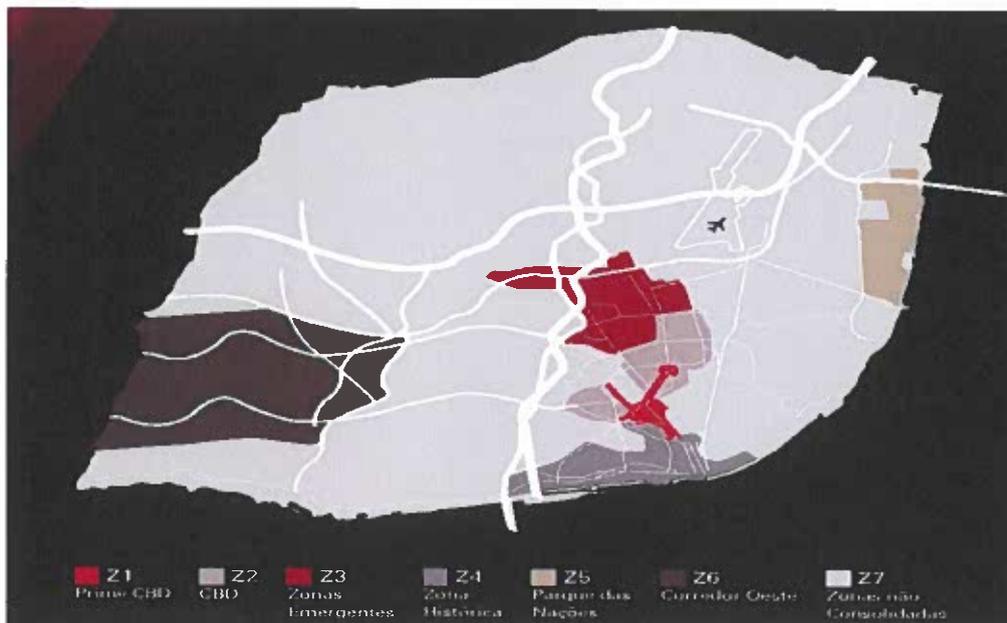
Fonte: Worx

O mercado de escritórios em Lisboa registou o terceiro melhor ano de sempre, com um volume de ocupação na ordem dos 220.000 m², distribuídos por 173 operações. Este resultado representa um aumento expressivo face a 2023, praticamente o dobro.

Este crescimento reflete a atratividade do mercado de escritórios, impulsionada pela procura de novos espaços e pelo aumento do número de novas empresas em Lisboa.

Para 2025, perspectiva-se um crescimento moderado da procura, à medida que as restrições às políticas de teletrabalho aumentem. Estas mudanças, aliadas à necessidade de espaços de trabalho mais flexíveis e de maior qualidade, deverão continuar a dinamizar o mercado de escritórios.

Principais Zonas de Escritórios em Lisboa



Fonte: Worx

A maior operação de 2024 foi a ocupação, por parte da Caixa Geral de Depósitos, da totalidade do edifício WellBe (zona 5), com mais de 26.700 m². Impulsionadas por negócios de grande dimensão, as zonas do Parque das Nações (zona 5) e as Zonas Emergentes (zona 3) concentraram os maiores volumes de absorção, com 32% e 21%, respetivamente.

Ainda assim, o CBD (zona 2) posicionou-se em terceiro lugar, com 20% da absorção, o que reflete o contínuo interesse das empresas por localizações centrais, apesar da menor oferta disponível.

O Parque das Nações (zona 5) destacou-se ainda pelo crescimento mais expressivo na sua quota de mercado, registando um aumento de 11 pontos percentuais face a 2023, totalizando 72.000 m² ocupados.



As empresas do setor financeiro lideraram a procura em termos de área colocada, que ascendeu a cerca de 55.000 m². O setor das Tecnologias, Media e Telecomunicações (TMT's) e Utilities manteve-se como o mais dinâmico na procura por espaços de escritórios na região de Lisboa, representando 17% da área colocada.



A recuperação da procura levou à redução da vacancy rate para 8,0%.

A prime rent atingiu os 28€/m²/mês, enquanto a prime yield manteve-se nos 5,25%.

Fonte: Worx



Mercado industrial e logístico

O setor industrial e logístico registou mais de 770.000 m² ocupados em 2024, duplicando os valores de 2023.

A região de Lisboa continua a apresentar a maior taxa de absorção, com mais de um terço da área, totalizando 253.000 m² ocupados. A região do Porto foi responsável por 24% da área absorvida, com a colocação de 187.000 m².

A absorção caracterizou-se principalmente por necessidades de expansão de área e por uma crescente procura por espaços mais modernos.

Destaca-se a já habitual escassez de stock e a falta de instalações modernas.

As prime yields fixaram-se em 6,00% e as prime rents em 5,25€/m²/mês (Alverca-Azambuja).

Fonte: Worx

Mercado do retalho

As vendas no comércio a retalho em Portugal registaram uma recuperação face a 2023, refletindo um crescimento de 4%, principalmente proveniente dos produtos alimentares.

Nos centros comerciais, 2024 foi o melhor ano de sempre, com um aumento dos valores faturados em 7% face a 2023, tendo os turistas representado 12% da faturação.

O segmento de moda e similares continua a ser o mais expressivo em termos de vendas, com 36%, seguido pelos supermercados, com 23%, e pelos eletrodomésticos e tecnologia, com 11%.

Destaque para a restauração, que cresceu 11% em faturação face ao ano anterior, reforçando o aumento da procura que se tem verificado nos centros comerciais.

A par do comércio físico, também o comércio online consolida a trajetória de subida, com um crescimento de 2% em relação ao ano anterior até novembro de 2024.



As rendas prime estabilizaram nos 135€/m²/mês em Lisboa e 75€/m²/mês no Porto, ainda ligeiramente abaixo dos valores pré-pandemia. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2025.

As *prime yields* dos shopping centres fixaram-se em 6,5% (-0,25 p.p. face a 2023) e no high street retail em 4,75%.

Em termos de valores de renda, os centros comerciais concluíram o ano com 95€/m²/mês, igualando os valores pré-pandemia, e os retail parks nos 12€/m²/mês.

Fonte: Worx

Mercado hoteleiro

De acordo com os últimos dados publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, Portugal alcançou 32 milhões de hóspedes e 80 milhões de dormidas em estabelecimentos turísticos. Estes valores representam um crescimento homólogo, com o número de visitantes a aumentar 5% e as dormidas 4%.

As receitas totais aumentaram para cerca 6,7 mil milhões de euros e as receitas de alojamento para 5,1 mil milhões de euros, um crescimento de 10,9% face a 2023 em ambas as categorias.

Até novembro de 2024, últimos dados disponíveis à data, Portugal registou um número recorde de chegadas de turistas internacionais. Notavelmente, 62% da procura veio de hóspedes internacionais, sublinhando a forte atratividade de Portugal como destino turístico global.

As regiões do Algarve e de Lisboa mantiveram a sua predominância na captação de turistas, com 26% cada, destacando-se as cidades de Lisboa, Albufeira, Loulé e Portimão, que registaram maior procura.

O crescimento da procura foi transversal a todas as regiões, com destaque para os Açores, cuja procura cresceu quase 10%.

Em 2024, foram inaugurados 75 estabelecimentos hoteleiros (+4.000 unidades de alojamento). A ampla maioria destas novas aberturas localiza-se nas regiões do Norte e de Lisboa, com 38% e 30% das unidades de alojamento, respetivamente.

Para os próximos anos, estão previstas quase 180 unidades adicionais, particularmente de 4 estrelas, com um total de mais de 16.600 unidades de alojamento.

A indústria hoteleira intensificou o seu foco em práticas sustentáveis. Esta mudança vai além dos novos empreendimentos, onde a sustentabilidade já se tornou um requisito fundamental. Muitos operadores iniciaram ou reforçaram processos de certificação sustentável em todo o seu portefólio de ativos.

B
D
L-
A
A

Este movimento generalizado no setor reflete o crescente reconhecimento da importância da responsabilidade ambiental e a crescente procura por parte de viajantes mais conscientes em termos ecológicos.

Iniciou-se igualmente um novo ciclo tecnológico no sector motivado pela inteligência artificial (IA). Os hotéis oferecem interações mais personalizadas, permitindo que as equipas se concentrem na prestação de maior qualidade. Isto possibilita a criação de experiências mais significativas e individualizadas para os hóspedes, de forma consistente.

No futuro, com a obtenção de mais dados, os proprietários poderão reconfigurar os seus espaços físicos de forma mais eficiente. Desde renovações à otimização da utilização dos espaços, a implementação de iniciativas estratégicas ajudará a eliminar a incerteza e a focar-se na criação de ambientes que maximizem o valor para os hóspedes.

3. Mercado de Fundos de Investimento Europeu

Oportunidades e Desafios

Private Assets

Apesar dos desafios de curto prazo, os investimentos em private equity, dívida privada e infraestruturas continuam a apresentar oportunidades de crescimento a longo prazo, prevendo-se uma taxa de crescimento anual na ordem dos 14% nos próximos 3/4 anos. Atente-se a importância da revisão do quadro regulamentar que abre novas perspetivas para investidores particulares, permitindo uma participação mais alargada nestes mercados até então exclusivos de investidores institucionais.

Gestão Ativa vs Gestão Passiva

O investimento em instrumentos passivo continua a crescer de forma constante, tendo a sua quota de mercado aumentado de 13% para 17% na última década. Nos últimos três anos, os fluxos de fundos na Europa têm sido maioritariamente direcionados para fundos do mercado monetário e estratégias passivas. Esta tendência levanta questões essenciais sobre o futuro da gestão ativa de fundos de ações e de que forma esta pode diferenciar-se num cenário cada vez mais competitivo.

Sustainable Finance

A legislação europeia sobre Finanças Sustentáveis consolidou a posição da UE como líder global nesta área. Para manter essa vantagem competitiva, é crucial que a UE continue a adotar uma abordagem proativa. Os decisores políticos devem agora concentrar-se na simplificação das regulamentações existentes.



Handwritten notes:
 B
 P
 L
 *

Redes de distribuição

Tem-se vindo a observar os investidores de retalho a aumentar de forma constante nos últimos anos. Os avanços tecnológicos, especialmente na inteligência artificial, têm o potencial de transformar a distribuição de produtos financeiros, melhorando a eficiência e proporcionando experiências personalizadas aos clientes. No entanto, a atual Estratégia de Investimento de Retalho (RIS) não cumpre o seu objetivo de aumentar a participação dos investidores nos mercados de capitais europeus, acrescentando, pelo contrário, mais complexidade a um quadro regulamentar já exigente. A UE deve aproveitar as próximas negociações para recentrar a RIS na simplificação da experiência do investidor e na garantia de divulgações claras e relevantes.

Consolidação da Indústria

A consolidação da indústria de gestão de ativos na Europa deverá acelerar, com os 10 maiores gestores de ativos a conquistar uma fatia ainda maior do mercado. Atualmente, os gestores de ativos europeus continuam a operar em menor escala e com menor rentabilidade face aos seus concorrentes norte-americanos, evidenciando a necessidade de mudanças estruturais para reforçar a competitividade do setor.

Evolução dos Ativos sob Gestão na Europa (triliões de euros)



Fonte: Efama

Ativos sob Gestão por País

European assets under management at end 2023

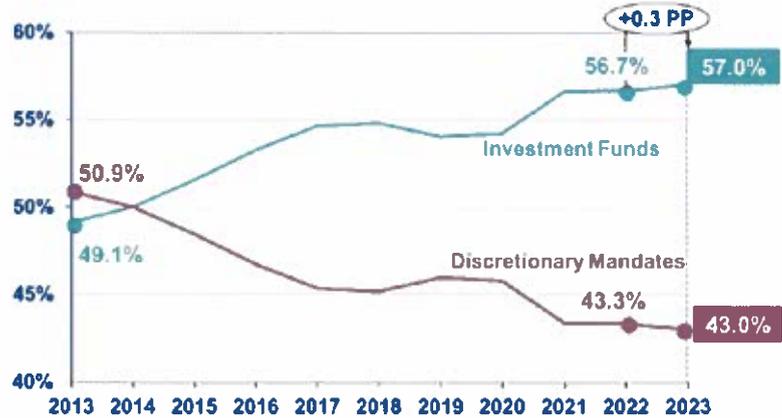


Country	AuM (€bn)	Market Share
1 UK	10,497	35.0%
2 France	4,842	16.1%
3 Switzerland	3,356	11.2%
4 Germany	2,894	10.0%
5 Netherlands	1,979	6.6%
6 Italy	1,497	5.0%
7 Spain	506	1.7%
8 Denmark	467	1.6%
9 Belgium	412	1.4%
10 Austria	188	0.6%
11 Poland	74	0.2%
12 Czech Republic	53	0.2%
13 Hungary	49	0.2%
14 Portugal	44	0.1%
15 Turkey	39	0.1%
16 Greece	22	0.1%
17 Slovakia	10	<0.1%
18 Slovenia	8	<0.1%
19 Croatia	4	<0.1%
20 Cyprus	3	<0.1%
21 Bulgaria	2	<0.1%
Rest of Europe	2,941	9.8%
Total	29,988	

Fonte: Efama

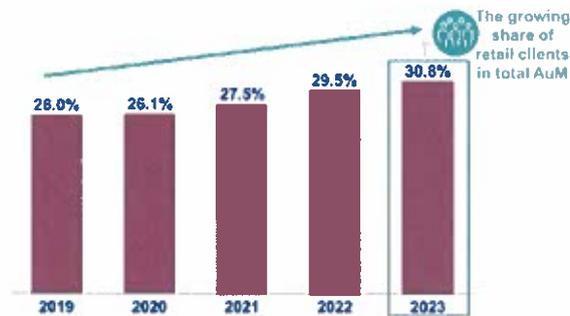
Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin.

Evolução da quota de mercado de Fundos vs Mandatos de Gestão



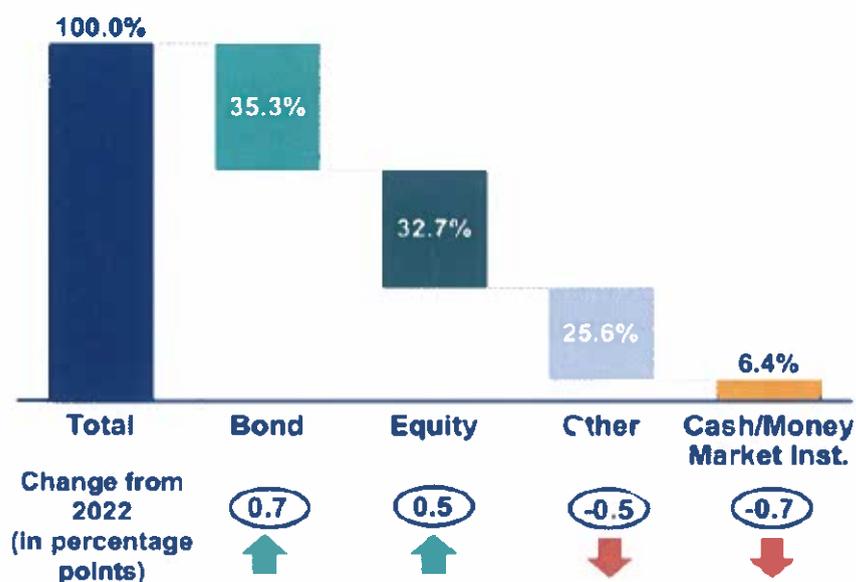
Fonte: Efama

Evolução da % dos ativos detidos pelos Clientes de retalho



Fonte: Efama

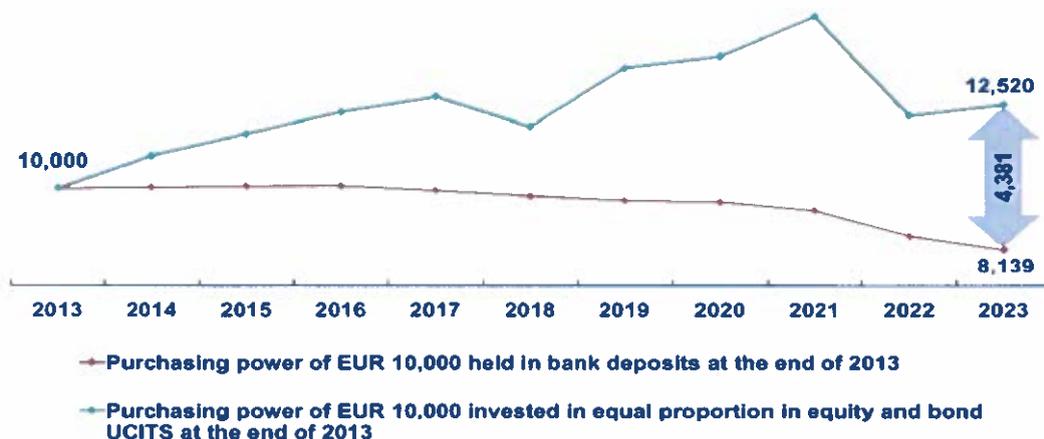
Asset Allocation (variação percentual 2003 Vs 2022)



Fonte: Efama



Retorno dos Fundos de Investimento Vs Depósitos

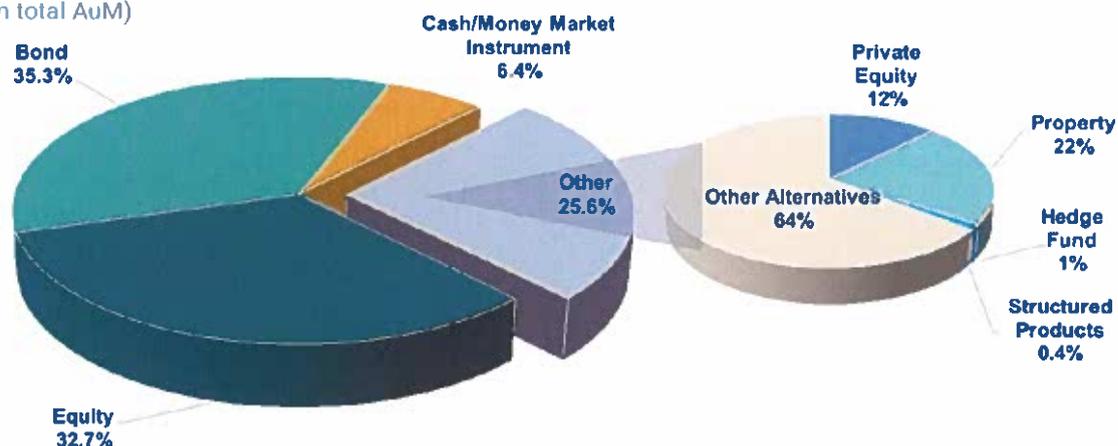


Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

Source: EFAMA's calculations based on Morningstar Direct and ECB data

Ativos Por Classe na Europa (final 2023, em %)

Asset allocation at end 2023
(Share in total AuM)



Fonte: Efama

4. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 16.385,8 milhões de euros, mais 446,1 milhões (2,8%) do que em novembro.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 1,9% para 15.235,6 milhões de euros. Nos FEII, o valor caiu 0,6% para 854,8 milhões de euros e nos FUNGEPI subiu 141,1% para 295,4 milhões de euros.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 46,4% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (43,8%).



A Square AM (13,7%), a Lynx Asset Managers (10%) e a Sierra IG (9,2%) detinham as quotas de mercado mais elevadas.

Evolução do Volume sob Gestão dos FII (abertos e fechados) e dos FEII:

Tal como em 2021, 2022 e 2023, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2024, com 2.194 milhões de euros (2023: 1.777 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2024 ascendia a 13,65% (2023: 12,4%).

Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2024

Fonte: CMVM

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	13,65%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	9,95%
Sierra IG, SGOIC, S.A.	9,16%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,93%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,91%

Em termos de rendibilidades, o mercado voltou a ter um comportamento muito positivo com os fundos abertos geridos pela Square AM liderarem em termos de performance:

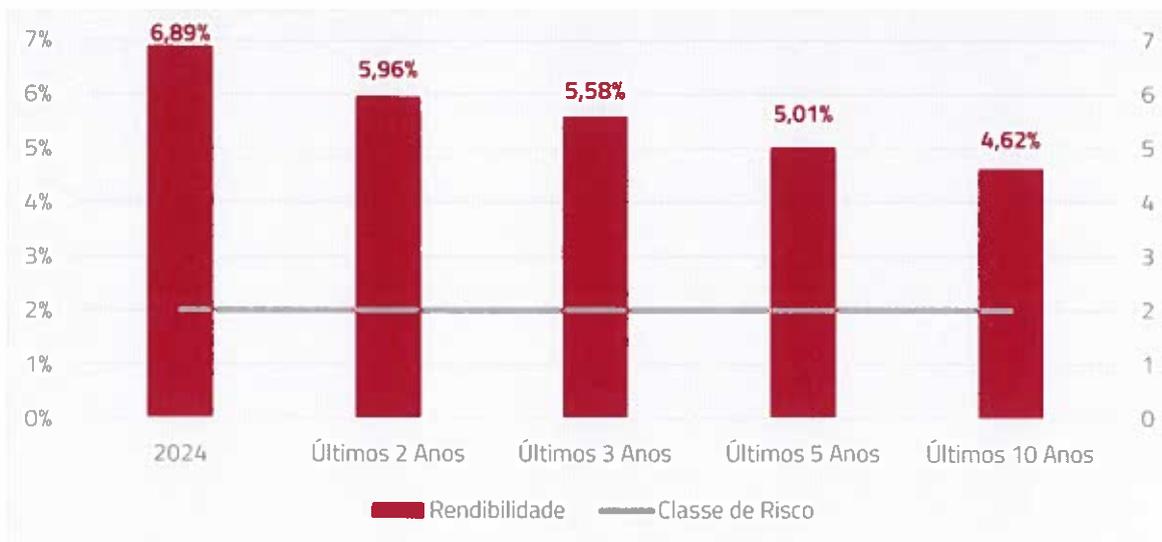
Designação do Fundo	RENDIBILIDADE ANUALIZADA *					RISCO *									
						Volatilidade / Nivel de Risco									
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	10 anos	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos
FUNDOS ABERTOS DE ACUMULAÇÃO															
AF Portfólio Imobiliário	9,27	6,33	6,00	5,34	4,44	5,98	4	4,42	3	3,91	3	3,16	3	2,41	3
CA Património Crescente - CA	6,89	5,96	5,58	5,01	4,62	0,71	2	0,58	2	0,58	2	0,50	2	0,56	2
Property Core Real Estate Fund - C/	5,45	5,42	5,65			0,75	2	0,79	2	1,17	2				
Imonegócios	4,53	4,24	6,49	4,91	2,80	1,18	2	1,63	2	3,88	3	3,23	3	3,39	3
Carteira Imobiliária - CA	-3,24	-2,57	-2,33	-2,27	-3,89	1,45	2	1,16	2	1,16	2	1,32	2	1,72	2
CA Imobiliário - CA	-3,42	-8,41	-7,06	-5,67	-7,31	1,10	2	4,73	3	3,92	3	3,13	3	4,41	3

Fonte: APFIPP

Pela sua relevância, importa salientar os seguintes factos:

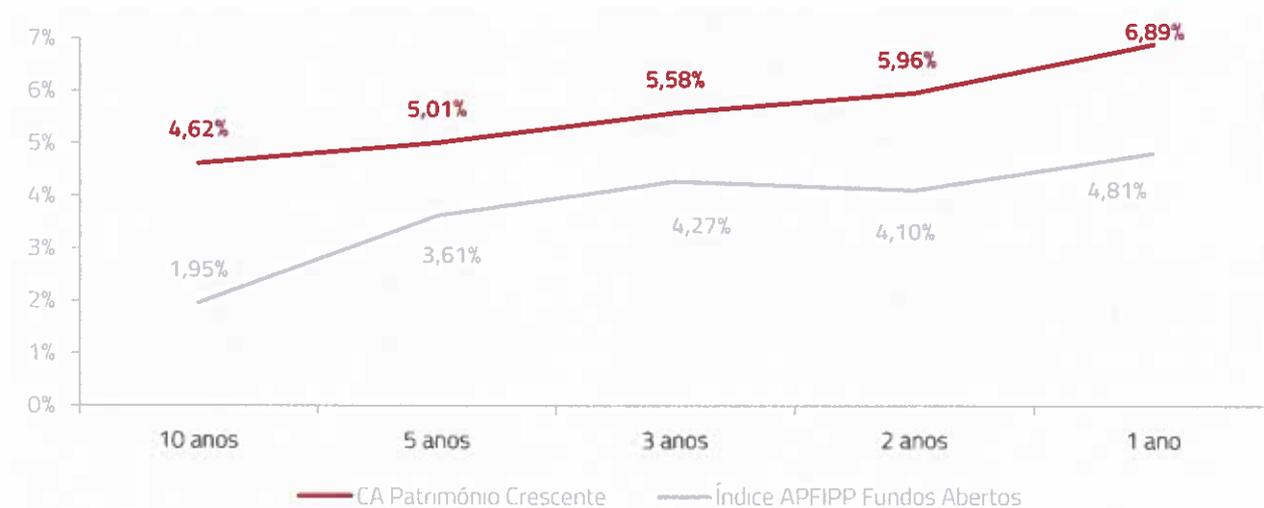
- Em 2024, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 4,81% a 12 meses (2023: 3,4%), 4,1% a 24 meses (2023: 4%), e 4,27% a 36 meses (2023: 3,75%). O crescimento do índice nos períodos analisados reflete o bom comportamento do mercado imobiliário, dotando o índice de um excelente comportamento em todos os prazos.
- Em 2024, destaca-se a revalidação pela **14ª vez consecutiva** do **prémio MSCI** que distinguiu o **CA Património Crescente** como o portefólio diversificado português mais rentável;
- Mesmo num contexto fortemente condicionado pela incerteza e pelas elevadas das taxas de juro, o **CA Património Crescente** reforçou a imagem de um dos melhores produtos de mercado, no seguimento do que tinha vindo a acontecer nos anos transatos.

Em 2024, o CA Patrimônio Crescente apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e classes de risco em função do tempo de permanência:



Após mais de 19 anos de atividade, é de assinalar a resiliência e a capacidade de gestão deste Fundo, que, mesmo em cenários altamente adversos como a crise financeira de 2010/2014, a crise provocada pela COVID-19 em 2020/2021 e a Guerra na Ucrânia em 2022, e o aumento da inflação e das taxas de juro em 2024, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos, batendo sistematicamente os índices do mercado.

Rendibilidades CA Patrimônio Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



Fonte: Apfipp 31.12.2024

Como se pode observar no gráfico acima, o Fundo CA Patrimônio Crescente bate o índice da APFIPP (Fundos Abertos) em todos os prazos analisados, sendo de destacar o diferencial a 10 anos no qual o Fundo bate o índice em 2,67% em cada ano decorrido.

B
 P
 L-
 +
 L
 A

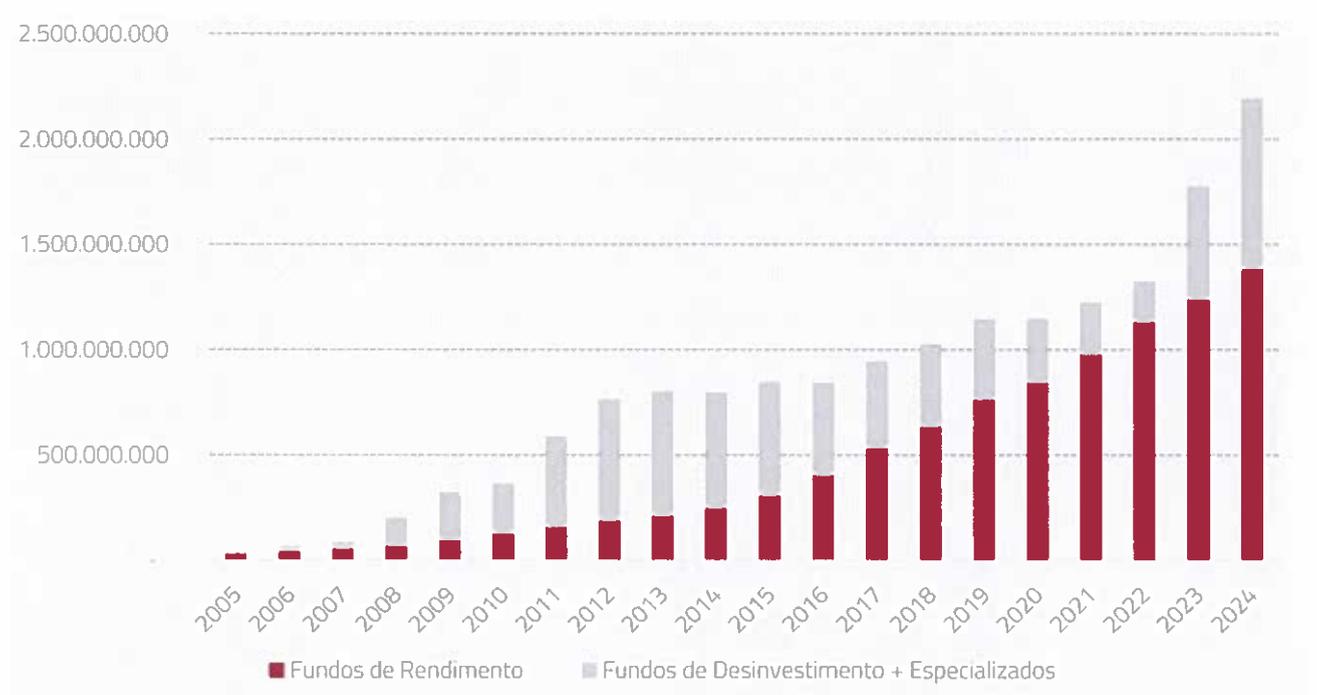
5. Atividade Desenvolvida em 2024

O ano 2024 ficou marcado pela redução da inflação e das taxas de juro na atividade económica a partir do segundo semestre, bem como pelas eleições americanas com a eleição de Donald Trump.

É entendimento da equipa de gestão da **SQUARE**, que é essencial a melhoria constante dos meios técnicos, dos meios humanos e dos processos num mercado em constante evolução por forma a aperfeiçoar o funcionamento da sua atividade, bem como minimizar os riscos que eventos externos possam provocar nos agentes económicos e nos fundos por si geridos.

O resultado do trabalho desenvolvido ao longo destes 19 anos permitiu à entidade gestora continuar a liderar o ranking das Sociedades Gestoras de Organismo de Investimento Coletivo Imobiliário, quarto ano consecutivo, com o maior volume de ativos sob gestão (2.194 milhões de euros; 2023: 1.777 milhões de euros).

A 31 de dezembro de 2024 o total de ativos sob gestão de fundos, em euros, geridos pela **SQUARE** estava distribuído pelas seguintes categorias:



Como se tem verificado nos últimos anos, a **evolução de ativos geridos pela SQUARE durante o ano de 2024 apresentou um comportamento muito positivo com o volume sob gestão a crescer 23,5%**, tendo a componente dos fundos abertos contribuído com um crescimento de 144 milhões de euros.

Em 28 de agosto de 2024 o **Fundo Aberto Property Core Real Estate Fund**, comercializado no Banco BEST, Novo Banco e Novo Banco dos Açores celebrou o quarto aniversário e no final do ano contava já com cerca de 122 milhões de euros de volume sob gestão (2023: 54 milhões de euros) e 4.324 participantes (2023: 2.446).

Referência ainda à estratégia de diversificação de risco dos fundos de rendimento através da compra de ativos em Espanha (**CA Património Crescente e Property Core Real Estate Fund**). O mercado imobiliário





espanhol é cerca de 5 a 6 vezes superior ao português e, como tal, mais líquido e diversificado. Ambos os fundos continuam a estar atentos a oportunidades futuras neste mercado.



O ano de 2024 assinala um novo marco histórico – foi o melhor ano de sempre em termos de rentabilidade do Fundo CA Património Crescente, tendo concluído o exercício com uma rentabilidade de 6,89%. Este desempenho ganha ainda mais relevância num contexto macroeconómico desafiante, marcado por incertezas nos mercados financeiros, pressões inflacionistas e sobretudo elevada instabilidade política.



As linhas de ação orientadoras traçadas há uns anos pela SQUARE têm permitido reduzir os ativos das carteiras dos fundos com objetivo de desinvestimento. O resultado desta estratégia no ano de 2024, materializou-se na redução dos ativos do **Fundo Carteira Imobiliária** que passou de **56 milhões de valor sob gestão em 2023 para 46 milhões em 2024 (-18%)**.



Para 2025, continuarão a ser aprofundados vários contactos com investidores nacionais e internacionais com o objetivo de aumentar o número de fundos, bem como os ativos sob gestão.

Em termos de gestão manter-se-á o rigor, o princípio da diversificação, a gestão prudente da liquidez e a procura de novas oportunidades de aquisição e de venda de ativos não estratégicos, para os fundos.

ESG (Environmental, Social and Governance)

Enfatizou-se a estratégia de reposicionar e valorizar os imóveis em carteira dos Fundos, investindo sempre que possível na sua requalificação e dotando-os de projetos alinhados com os princípios de sustentabilidade, bem como a introdução de cláusulas de sustentabilidade em novos contratos e análises de risco ESG em novas aquisições. Estão previstas ainda várias ações que irão decorrer faseadamente quer ao nível da intervenção dos imóveis quer ao nível da dotação dos mesmos de equipamentos e estruturas que potenciem a sua valorização.

Ao longo dos próximos anos a Square procura responder e participar nos desafios dos temas ESG envolvendo os vários stakeholders, seja através do apoio a iniciativas setoriais, apoio a programas centrados no bem-estar da comunidade ou através da partilha de conhecimento e disponibilização de informação relevante sobre sustentabilidade. Por isso, em outubro de 2023 associámo-nos à UN Global Compact Portugal da qual passamos a fazer orgulhosamente parte enquanto membros.

Para tal a nossa adesão implicou um compromisso formal com os Dez Princípios universais do Pacto Global da ONU, alinhados com as áreas de direitos humanos, práticas laborais, proteção ambiental e anticorrupção. Estes princípios servem como uma bússola que orienta as nossas operações e decisões estratégicas, garantindo que as nossas práticas empresariais contribuem para um futuro mais sustentável e justo. Anualmente, reforçaremos este compromisso através da submissão da nossa Comunicação de Progresso (CoP), um relatório transparente que detalha as nossas ações, progressos e desafios na implementação destes princípios.

Enquanto membro do UN Global Compact, a Square beneficia de um reconhecimento internacional que valida a nossa dedicação à responsabilidade corporativa. Esta parceria eleva a nossa credibilidade, fortalecendo a nossa reputação no mercado. Temos também acesso privilegiado a recursos e ferramentas para aprofundar o nosso conhecimento em sustentabilidade e implementar as melhores práticas.





Além disso, a associação permite-nos participar ativamente numa rede global e local de empresas e organizações com os mesmos ideais, promovendo a troca de experiências, a colaboração em projetos de impacto e o desenvolvimento de soluções inovadoras para os desafios globais de sustentabilidade, nomeadamente os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 das Nações Unidas. Esta colaboração é essencial para impulsionar a nossa capacidade de inovação e criar valor a longo prazo, não só para a nossa empresa, mas para a sociedade em geral de acordo com princípios e valores que queremos apoiar e ser associado.

Em destaque para o posicionamento da Square relativamente às suas políticas ambientais sociais e de governança, sendo estas uma realidade enquadrada nas boas práticas de gestão, que passarão a ter um destaque próprio conforme as exigências regulamentares para o cumprimento das regras ESG. Em termos estratégicos a Square continuará a procurar desenvolver ainda mais os diferentes domínios relacionados com as políticas ambientais tendo estabelecido como prioridades de atuação.

A Square foi igualmente pioneira em Portugal na classificação dos seus Fundos de Rendimento, Artigo 8 nos termos SFDR e de acordo com a legislação comunitária e nacional.

Durante o ano de 2024 desenvolveram-se, portanto, várias atividades específicas relacionadas com cada um dos Fundos conforme abaixo:

6. Os Fundos sob Gestão

6.1. Fundo CA Património Crescente

Caracterização do Fundo CA Património Crescente

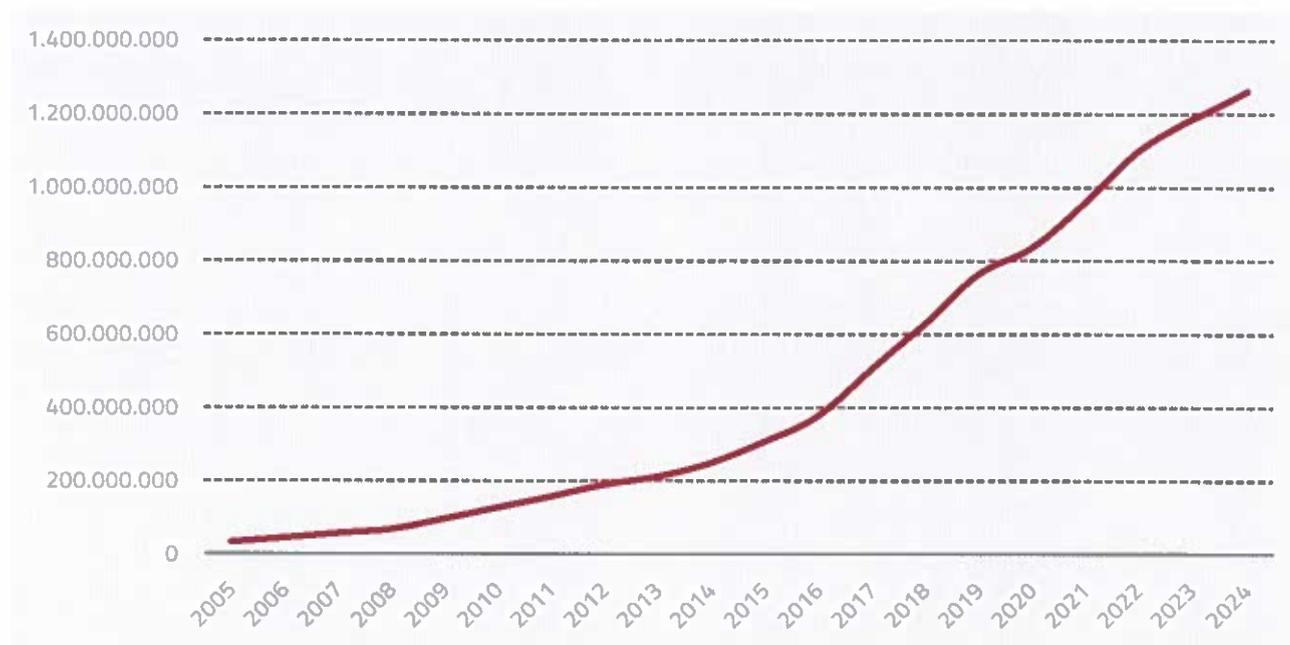
O Fundo **CA Património Crescente** – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (CA Património Crescente foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 6 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 15 de julho do mesmo ano.

Tendo a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo como depositário e comercializador, e atuando os balcões de toda a rede bancária do Crédito Agrícola como agentes comercializadores, o fundo **CA Património Crescente** é gerido pela **Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.**

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

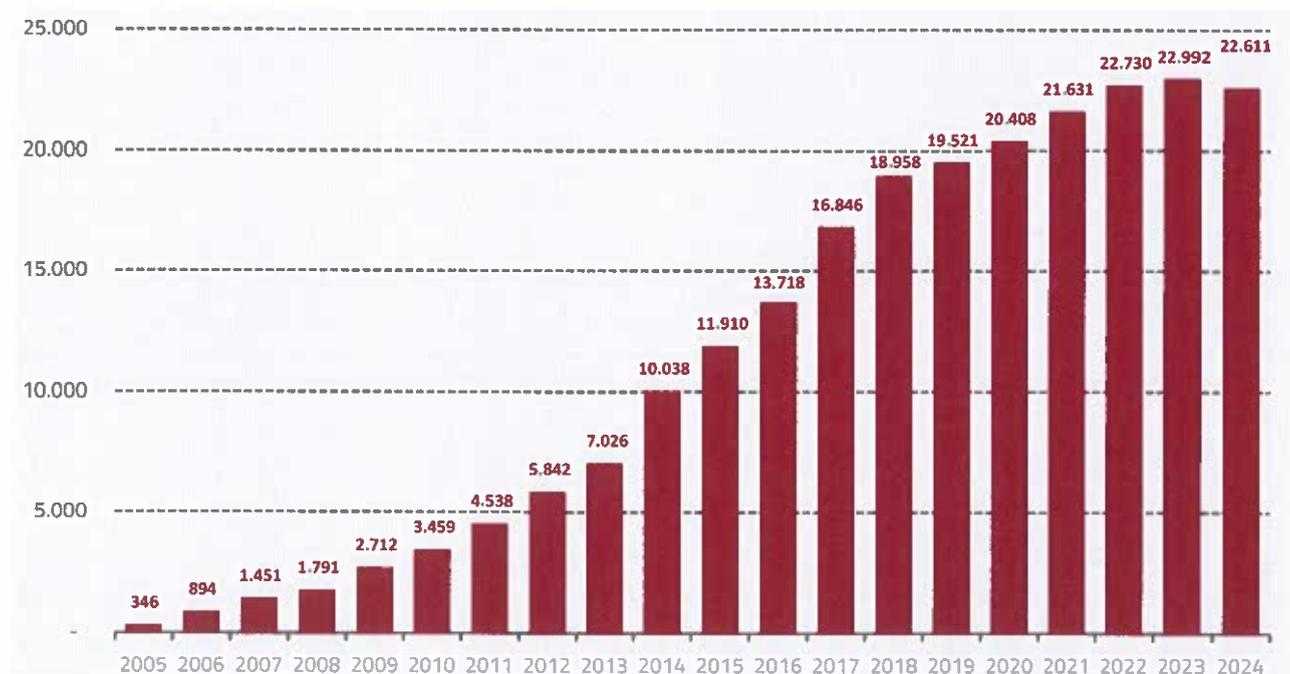
O Fundo **CA Património Crescente** concluiu o seu 19º exercício completo de atividade com cerca de **1.262 milhões de euros** sob gestão (2023: **1.185** milhões de euros), correspondentes a **56.067.790 unidades de participação** (2023: **56.336.680**), sendo o valor unitário por unidade de participação de **22,5013 euros** (2023: **21,0389** euros).

Evolução do Valor Líquido Global sob Gestão (€)



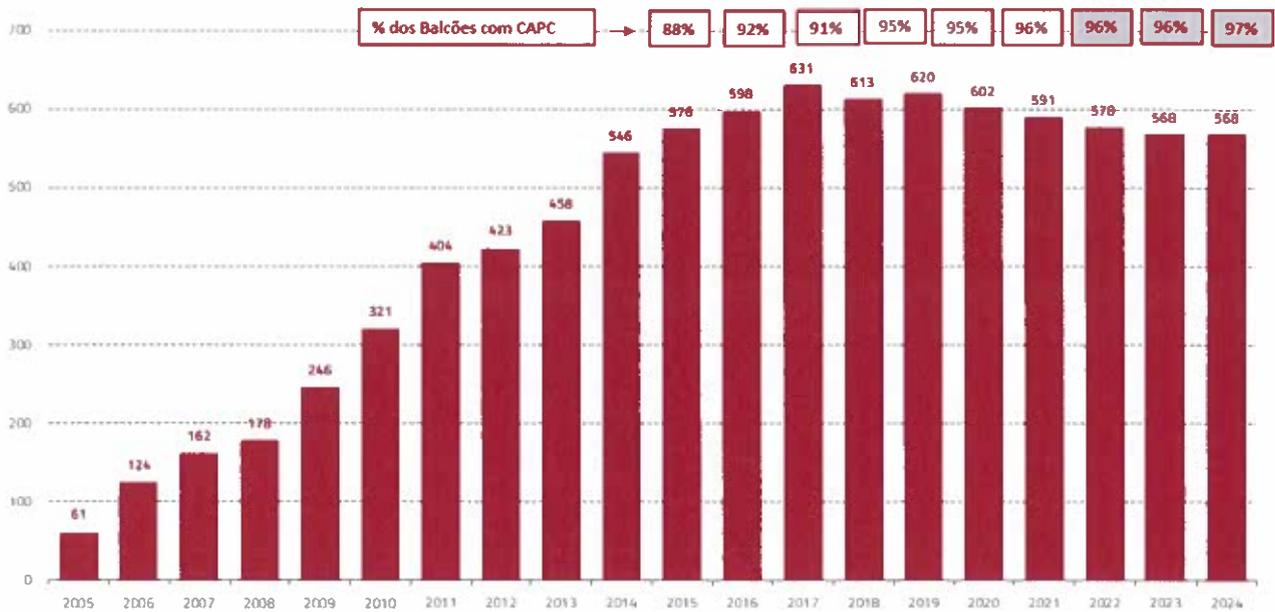
No final do seu 19.º exercício completo, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo CA Patrimônio Crescente tinha **22.611** participantes.

Evolução do número de Participantes





É de destacar que o Fundo tem subscritores em 96,5% dos 587 balcões da rede Crédito Agrícola Mútuo, o que revela o dinamismo da rede na sua colocação:



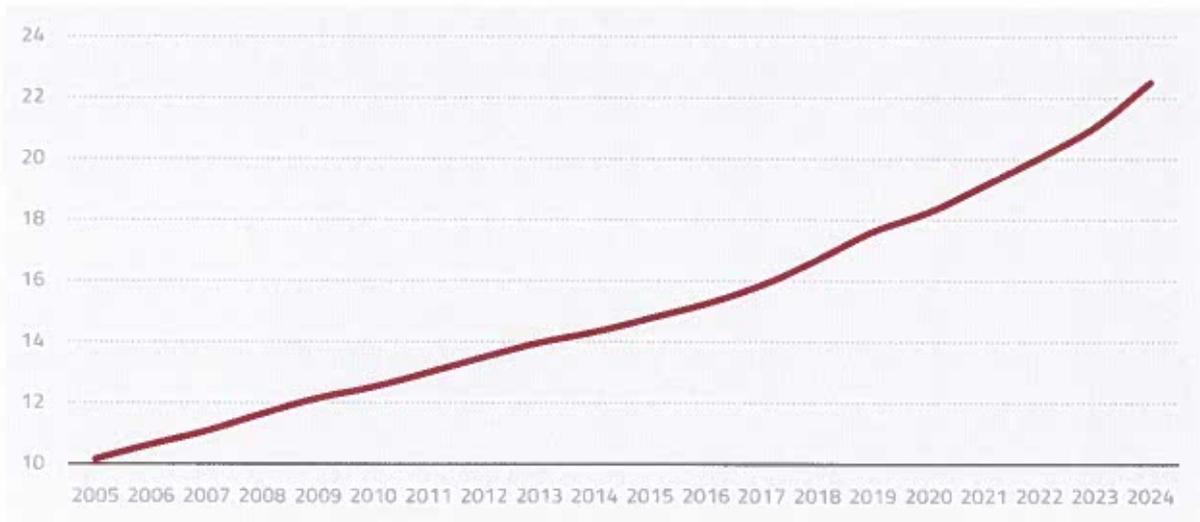

No entanto e apesar do dinamismo da rede comercial, a classificação como produto complexo realizada pela Caixa Central de Crédito Agrícola em finais de 2023, teve impacto no número de novos participantes e conseqüentemente no crescimento das subscrições. Esta classificação, implica um processo de adequação dos investidores antes das subscrições e o próprio desadequado com a realidade dos participantes a que o fundo se destina.

No ano em que historicamente o Fundo apresentou a sua melhor rentabilidade quer absoluta e quer relativa face a produtos alternativos foi, paradoxalmente, o ano em que pela primeira vez o acumulado das subscrições foi menor que o total dos resgates devido a uma quebra de mais de 40% das subscrições. Esta classificação foi totalmente extemporânea, dado estava previsto que o novo regulamento que enquadra a atividade de gestão de fundos de investimento, eliminasse o período mínimo de permanência de 12 meses, período este que foi a justificação para que o Fundo passasse a ser considerado complexo. Com a publicação em 29 de dezembro do Regulamento do Regime da Gestão de Ativos, veio-se a confirmar a eliminação do período de permanência, sendo que, no entanto, esta classificação manteve-se durante todo o ano de 2024. Não tendo sido alterada ainda, prevê-se assim que o resultado comercial de 2025 esteja em linha com o de 2024 se não houver qualquer alteração como tem sido recorrentemente solicitado pela Sociedade Gestora.

Relativamente à 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 (€):



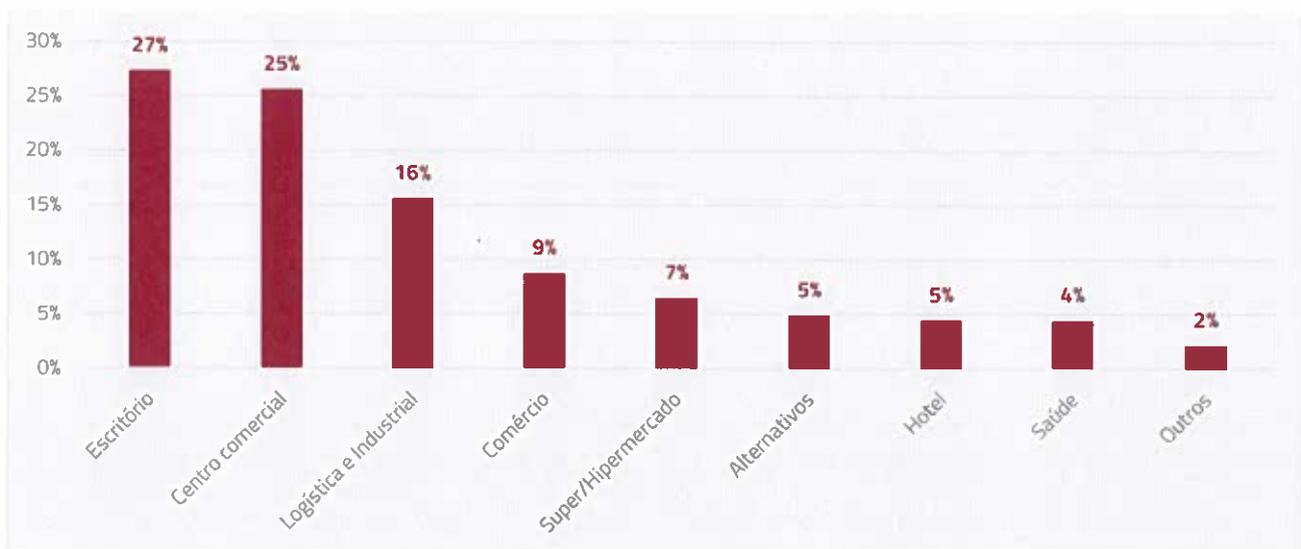
Handwritten notes in blue ink:
 ✓
 ✓
 ✓
 ✓
 ✓

Atividade do Fundo em 2024

Na gestão do Fundo, a **Square Asset Management** - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A, procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de eficiência e de baixo risco que a seguir se enumeram.

Diversificação dos Investimentos

Procurando constituir uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo **CA Património Crescente**, concluiu o seu 19.º exercício completo, com 144 imóveis no seu portefólio, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era, em 31 de dezembro de 2024, a seguinte:



O Fundo adquiriu um imóvel em Espanha, procurando diversificar, ainda mais, as suas fontes de receita e a sua carteira de ativos.



ES

⊕

h-

A

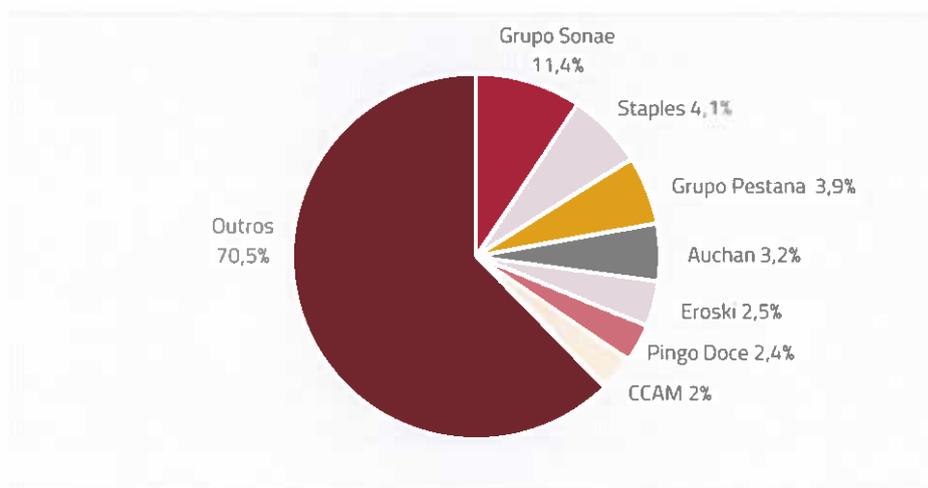
h
A

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 permitam o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento. Simultaneamente, procura-se estabelecer, sempre que possível, um relacionamento de longo prazo, potenciando novas oportunidades de negócio.

Assim, além da **Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo**, são também inquilinos de referência do Fundo: o **Grupo Sonae**, a **Staples**, o **Grupo Pestana**, o **AKI**, a **Eroski**, o **Auchan**, o **Pingo Doce**, entre outros.

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

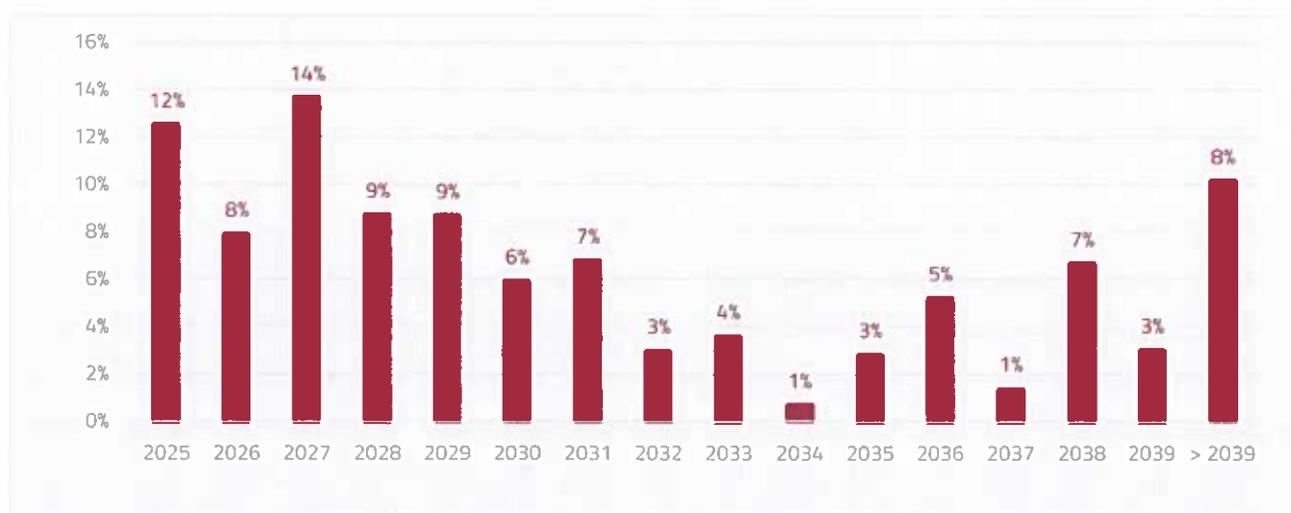


Contratos Longos

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:



Handwritten notes:
 S
 ⊕
 L'
 +
 L
 A

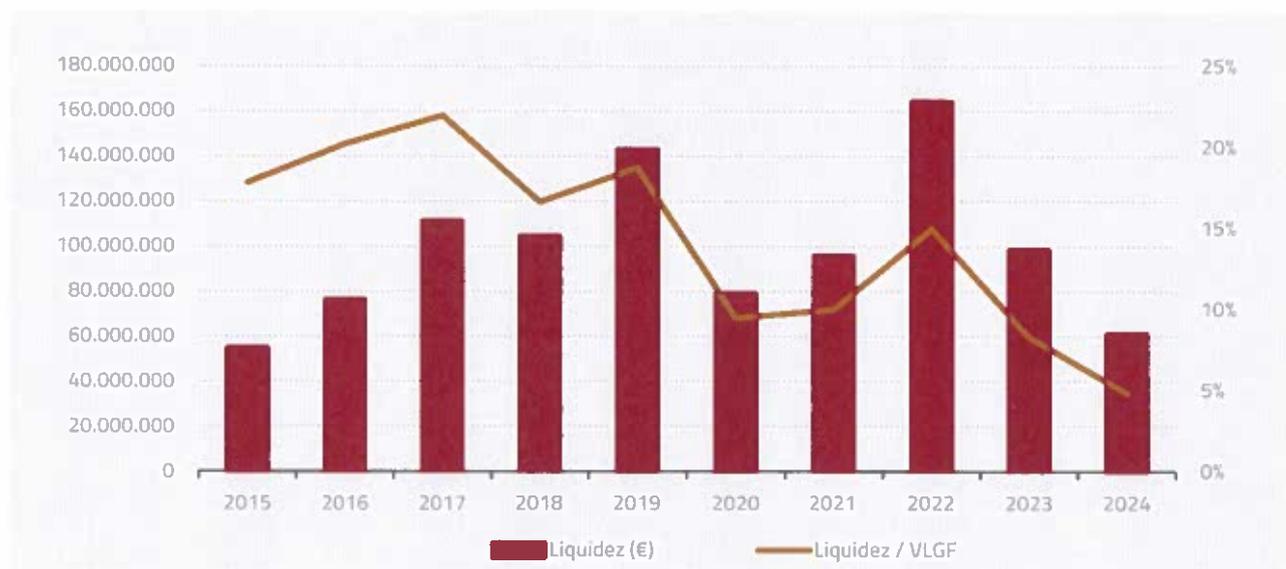
Gestão Prudente da Liquidez

A gestão eficiente da liquidez é fulcral para uma otimização da rentabilidade do Fundo e cumprimento das suas obrigações.

Em 2024 manteve-se a prudência do Fundo, dada a maior incerteza do quadro económico, tendo o Fundo encerrado o ano com um rácio de 4,8% (Liquidez/VLG), correspondendo a cerca de 61 milhões de euros.

No tocante à liquidez, apesar dos €61 Milhões referidos anteriormente, o rácio de liquidez apresentou um valor historicamente baixo, devido às consequências da classificação como complexo, que interferiu na dinâmica dos saldos entre as subscrições e os resgates do Fundo conforme exposto anteriormente. Não obstante o valor absoluto elevado de liquidez mantido pelo Fundo, tendo por base a gestão prudencial efetuada pela Square, continuar-se-ão a implementar medidas para que em termos de rácio o fundo mantenha os valores apresentados historicamente.

Apresentamos, de seguida, a evolução o rácio da liquidez do Fundo, comparativamente ao seu valor líquido global sob gestão:



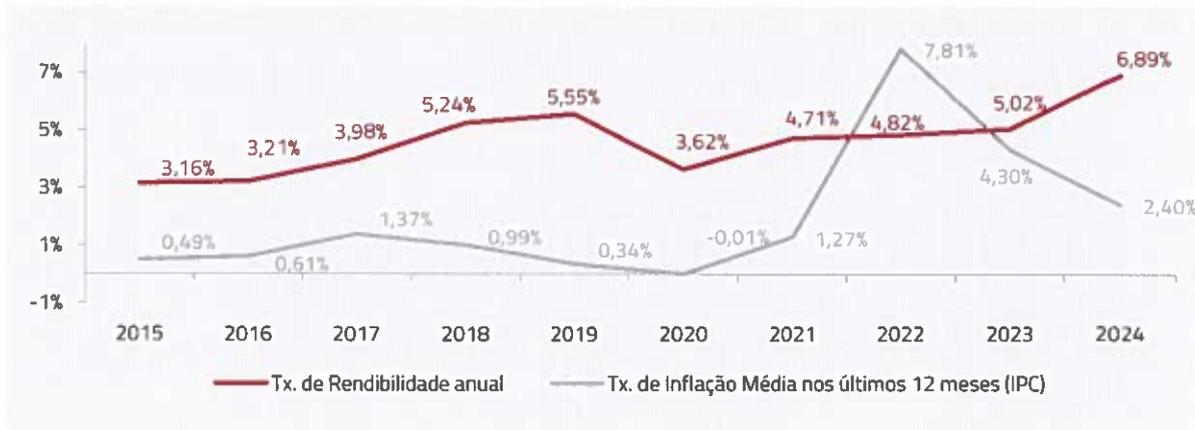
Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado maioritariamente em depósitos a prazo. Em 31 de dezembro de 2024, o montante em **depósitos à ordem** ascendia a **20.918 milhares de euros** (2023: **1.799 milhares de euros**) e as **aplicações a prazo** totalizavam **39 milhões de euros** (2023: **95 milhões de euros**).

Como resultados desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

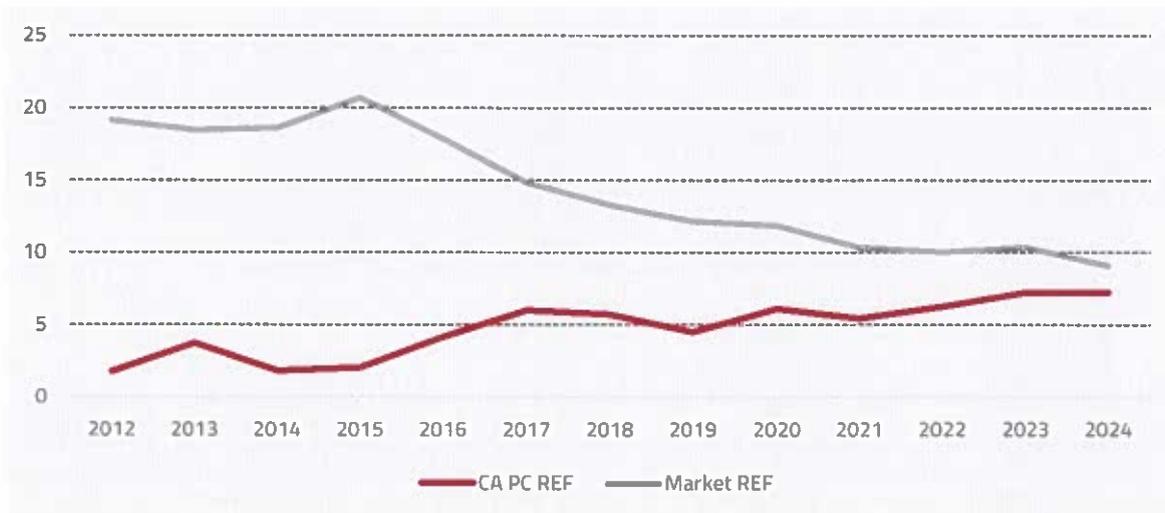
- **Valor Líquido Global do Fundo** a 31 de dezembro de 2024: **1.262 milhões de euros**. Este valor representa uma **quota de mercado** de cerca de **28%** (2023: **28%**) dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da CMVM, e um **crescimento de 6%** face ao ano anterior.

- Rendibilidade: O Fundo **CA Patrimônio Crescente** obteve **rendibilidade** anual nos últimos anos sempre superior à inflação, com exceção do ano atípico de 2022, tendo este ano tido a sua melhor rendibilidade de sempre (6,89%).



- Rendibilidade líquida baseada em cash flows / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 90,4% / 9,6% (2023: 91,8% / 8,2%);
- Vacancy Rate a 31 de dezembro de 2024: 7,23% - ano após ano inferior aos comparáveis de mercado, conforme observado no gráfico abaixo:

Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs Mercado (em%)



Gestão

2024 foi um ano em que se sentiu algum alívio nesta área comparativamente aos anos anteriores, dado que, apesar de termos sentido o alívio da inflação, a guerra na Ucrânia continua sem fim à vista, bem como se mantêm as tensões no Médio Oriente.

Passando para a realidade nacional, apesar do sinal positivo obtido pela aprovação do Orçamento do Estado, as condições políticas continuam num equilíbrio precário, ainda mais com os "casos" que vão surgindo quase diariamente na Comunicação Social e que afetam praticamente todos os partidos com assento parlamentar, erodindo assim a confiança dos cidadãos no sistema em que vivemos há pouco mais de 50 anos.



Na gestão do Fundo, voltou-se a promover o reforço e controlo do risco, especialmente no que respeita à liquidez e ao risco de crédito, a fim de minimizar a possibilidade de incumprimento por parte dos inquilinos.



Naturalmente, o facto de não ter havido constrangimentos para que o valor do aumento das rendas para 2024 acompanhasse a inflação foi também um aspeto importante na performance do Fundo.



As vendas realizadas durante o ano tiveram como objeto imóveis de reduzida dimensão no valor total da carteira ou imóveis que estavam a apresentar uma rentabilidade inferior à esperada, dando todos eles origem a mais-valias. Pelo meio, e apesar de os níveis de investimento terem sido inferiores aos dos anos transatos, o Fundo adquiriu dois ativos um em Portugal e outro em Espanha.



Estes movimentos permitem ao Fundo encarar o futuro próximo com uma maior diversificação geográfica e setorial da carteira e, no nosso entender, com maior potencial de crescimento do valor da unidade de participação.



Resumindo, todas estas ações foram determinantes para o crescimento do bom desempenho que o Fundo **CA Património Crescente** apresentou no final do ano, com uma rentabilidade de 6,89%.

ESG (Environmental, Social and Governance)

De acordo com o exposto na legislação para os produtos financeiros, referidos no Artigo 8.º, nos 1, 2 e 2-A, do Regulamento (UE) 2019/2088 e no artigo 6.º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852, consta de anexo específico a este Relatório o reporte do Fundo relativo à temática da sustentabilidade, incluindo análise relativa aos compromissos assumidos pela gestão, nos domínios da sustentabilidade e os impactos negativos associados às decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.

Perspetivas para 2025

As perspetivas económicas para 2025 são melhores do que no início do ano anterior, dado que a evolução da inflação e da política monetária seguida pelos bancos centrais no que concerne às taxas de juro, tem sido no sentido de uma diminuição das mesmas, que prevemos menos exacerbada durante este ano do que no transato, mas ainda assim significativa.

Isto leva-nos também a crer que os níveis de investimento a realizar em 2025 serão mais consonantes com o histórico do Fundo. Quanto aos critérios de investimento, este manter-se-á fiel à sua disciplina quanto à relação risco/retorno, procurando maximizar a aplicação da sua liquidez em novas oportunidades que cumpram todos os critérios definidos relativamente à solidez do retorno esperado.

Continuará também o movimento de expansão ibérica, reforçando a presença do Fundo no país vizinho. Para tal, prossegue o esforço na procura de oportunidades neste mercado, com o alargar de contactos e análise de potenciais operações.

Quanto a rentabilidades, e dado que o valor de aumento das rendas para este ano é significativamente inferior ao do ano transato (2,16% em 2025 vs 6,94% em 2024) contamos que os valores das mesmas voltem a estar mais em linha com as dos anos anteriores a 2024.

O bom desempenho histórico do Fundo, mesmo em cenários altamente adversos, como a crise das dívidas soberanas, o Covid, e o aumento brusco das taxas de juro, serão fatores determinantes para o crescimento do número de unidades de participação subscritas e de participantes.



A equipa de gestão procurará reforçar a trajetória positiva do valor da unidade de participação, em linha com os últimos anos.

Considerações Finais

No **19º ano de atividade do CA Património Crescente**, há que referir e reforçar os **excelentes resultados** do Fundo, que têm fundamentado o seu crescimento, tornando-o o maior Fundo de investimento imobiliário nacional.

É também o **Único** Fundo de investimento imobiliário a **ganhar 14 vezes consecutivas** o prestigiado **prémio MSCI** do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e onze vezes nacional);

- **19 anos consecutivos de rentabilidade positiva;**
- **Reforço do processo de internacionalização**, após a aquisição de mais 1 imóvel em Espanha.

6.2. 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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante **SQUARE**).

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 2024, o capital do Fundo ascendia a 46,11 milhões de euros (2023: 56,31 milhões de euros), correspondentes a 7.096.676 unidades de participação (2023: 8.386.571), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 6,4974 euros (2023: 6,7148 euros).

No ano de 2024 foram feitos os seguintes resgates:

Data-Valor	Categoria UP	Cotação	Nº UPs Resgatadas	Valor do Resgate
01-04-2024	Categoria A	6,6224	755.013	4.999.998,09
04-11-2024	Categoria A	6,4691	534.882	3.460.205,15
			1.289.895	8.460.203,24

Quanto à carteira de imóveis do Fundo, relativamente ao ano anterior, verificou-se uma diminuição significativa do número de imóveis em carteira, de cerca de 16%, devido ao prosseguimento da política de atuação do Fundo, cuja principal finalidade é a venda dos imóveis em carteira. Houve redução em todos os sectores em números absolutos, sendo particularmente mais significativa no número de unidades no sector do comércio.

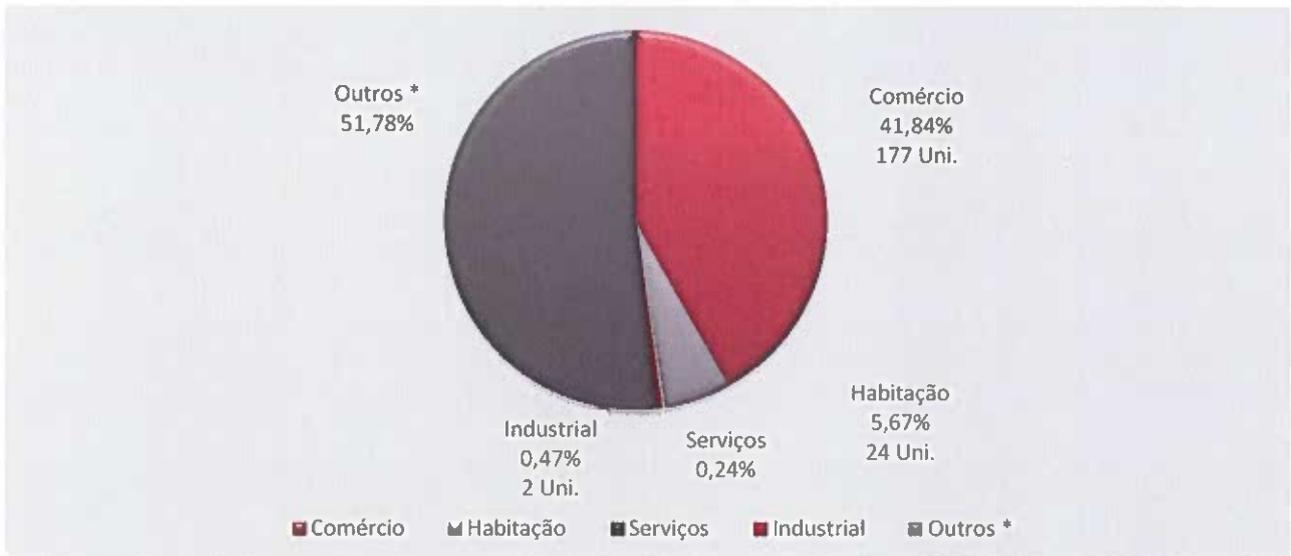
Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'S' at the top and a signature at the bottom right.

Distribuição por Segmento:

Segmento	Nº	%	Valor (€)	%
Comércio	177	41,84%	17.741.240,00	45,39%
Habitação	24	5,67%	2.400.600,00	6,14%
Serviços	1	0,24%	21.350,00	0,05%
Industrial	2	0,47%	1.504.700,00	3,85%
Outros *	219	51,78%	17.417.850,00	44,57%
	423	100,00%	39.085.740,00	100%

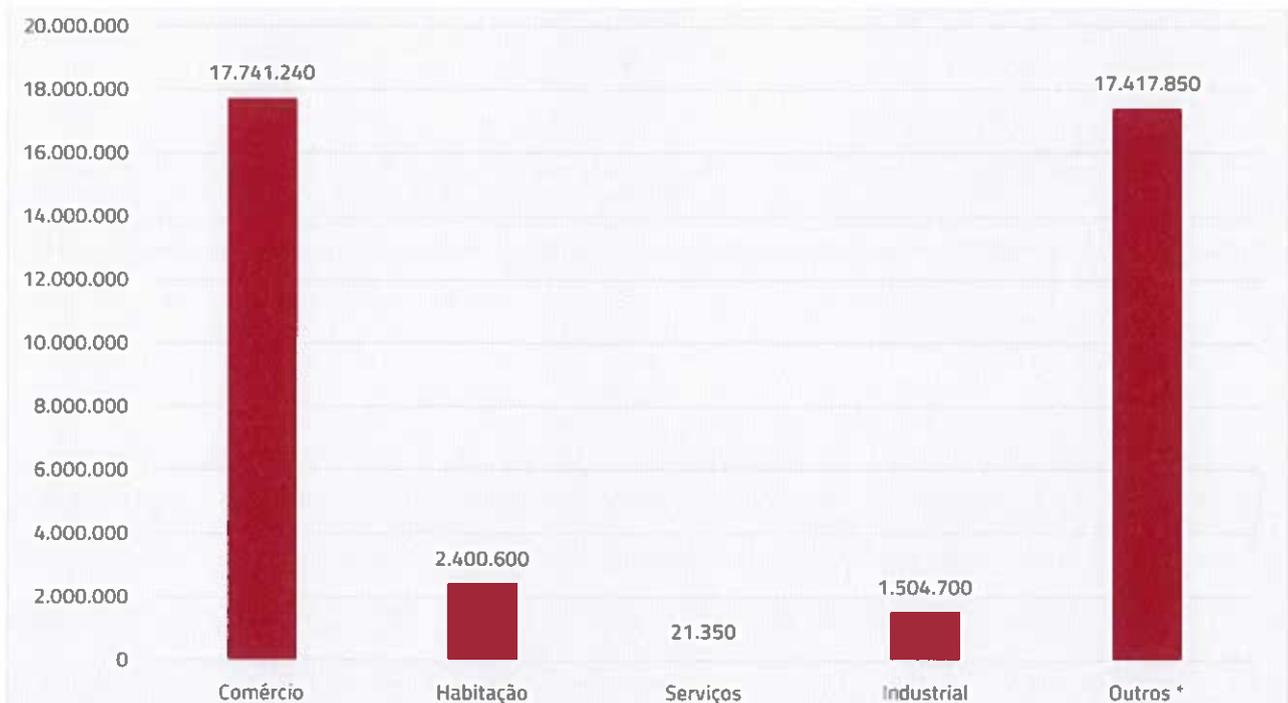
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

Unidades



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

Volume



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



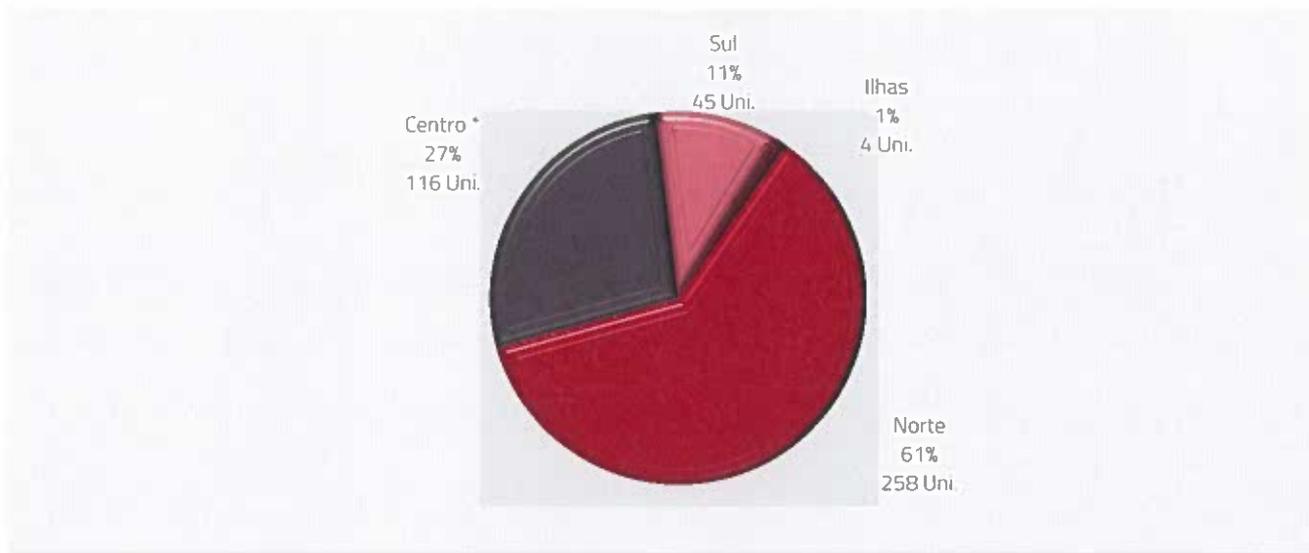
A distribuição geográfica apresenta-se de forma muito idêntica à do ano anterior, mantendo-se o maior peso na zona Norte, quer em número de unidades, quer em valor:

Distribuição Geográfica:

Localização	Nº	%	Valor (€)	%
Norte	258	61%	16.079.965,00	41,14%
Centro *	116	27%	15.053.450,00	38,51%
Sul	45	11%	7.414.225,00	18,97%
Ilhas	4	1%	538.100,00	1,38%
	423	100%	39.085.740,00	100%

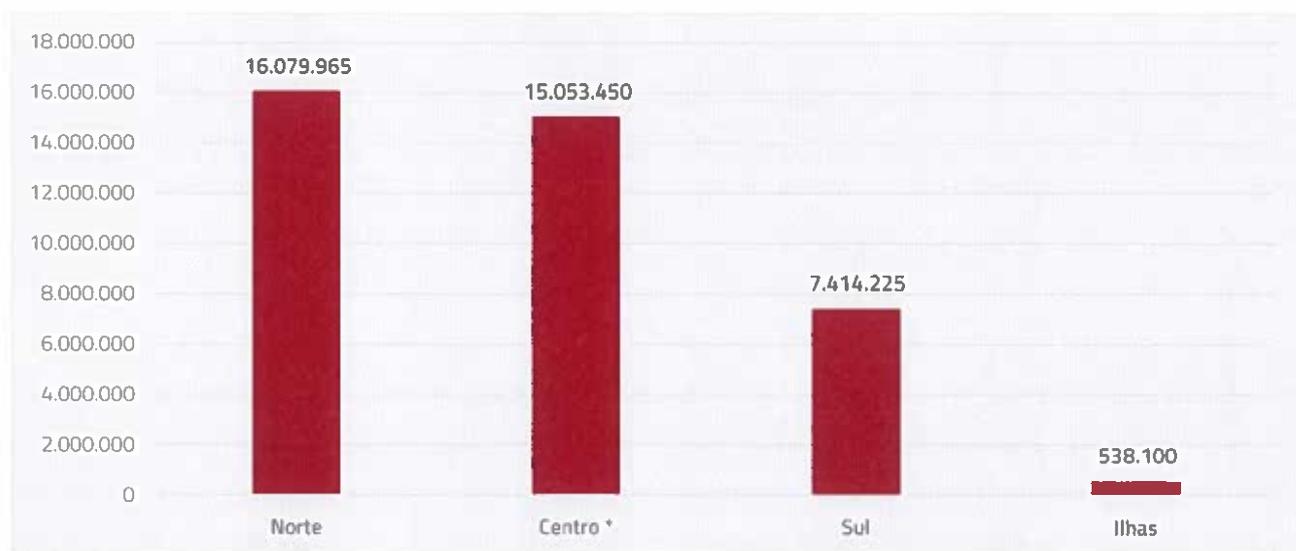
* Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume



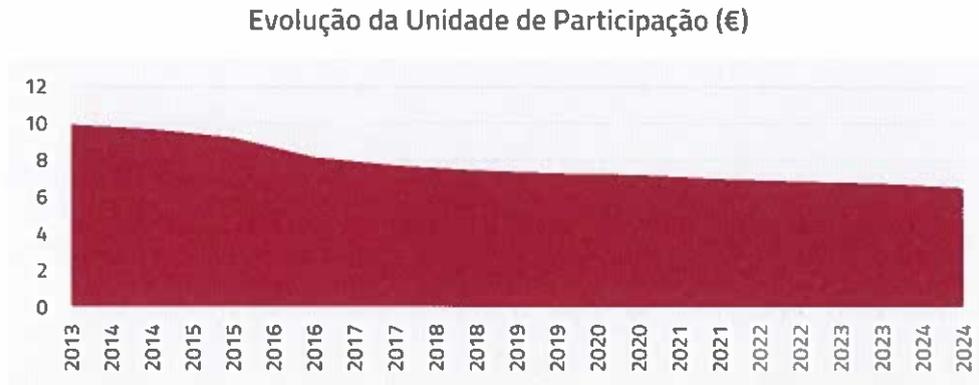
* Inclui Lisboa

S
Ø
L
+
L
A

Atividade do Fundo em 2024

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2024.

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 2024, dando continuidade 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 do que para o arrendamento de imóveis.

Em 2024 foram vendidos 82 imóveis, com um valor global de venda de 10,16 milhões de euros (valor venal de 9,25 milhões de euros).

No ano de 2024 o Fundo não fez qualquer aquisição, nem efetuou nenhum contrato de arrendamento.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo tinha arrendados 50 imóveis (2023: 71 imóveis), representando uma yield global bruta de 5,52% (2023:5,08%).

Perspetivas para 2025

Para o ano de 2025 dar-se-á seguimento à mesma estratégia seguida em 2024, ou seja, privilegiar as vendas em todas as situações em que tal se mostre viável, embora não descurando os arrendamentos, o 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.

6.3. O Fundo Property Core

Caracterização Do Fundo Property Core

O Fundo **Property Core** Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (“Property Core”) foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 7 de maio de 2020, iniciando a respetiva atividade em 28 de agosto do mesmo ano.

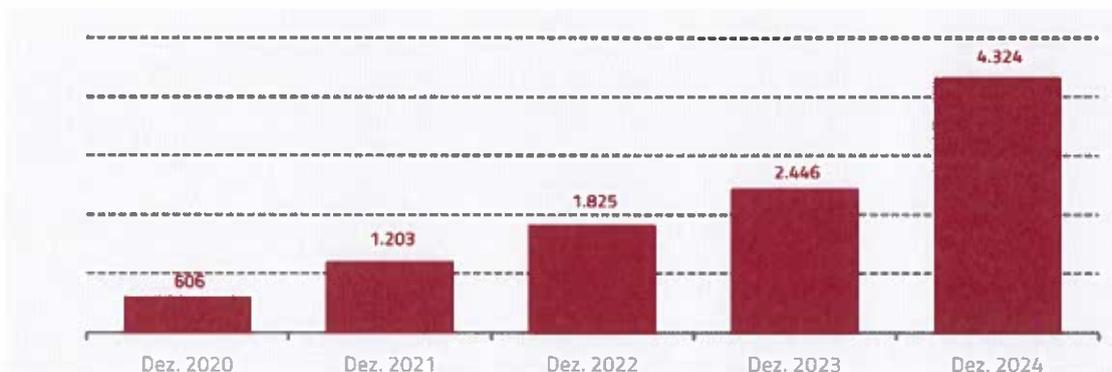
Tendo como depositário o Novo Banco e comercializador o Banco Best, o **Fundo Property Core** é gerido pela **Square Asset Management** – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA. Em 2023 o Fundo passou a ser comercializado no Novo Banco, S.A. e no Novo Banco dos Açores, S.A.

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

O Fundo **Property Core** concluiu o seu quarto exercício de atividade com cerca de **122 milhões de euros sob gestão** (2023: **54 milhões de euros**), correspondentes a **10.048.958 unidades de participação** (2023: **4.684.490**) sendo o **valor unitário por unidade de participação de 12,1532 euros** (2023: **11,5220 euros**).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo **Property Core** tinha **4.324 participantes** (2023: **2.446**), demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores, um forte sinal de confiança dos Clientes desde o seu lançamento.

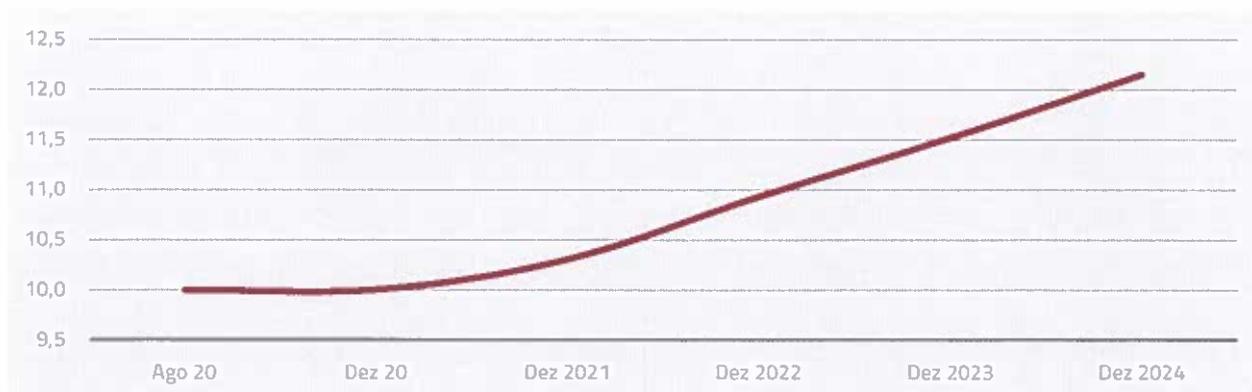
Evolução do número de Participantes:



O crescimento assinalável, quer do volume sob gestão (126,3%), quer do número de participantes (77%), mostra o sucesso do Fundo junto dos investidores, mesmo num contexto económico adverso, fruto da incerteza gerada pela guerra na Ucrânia, da inflação e do aumento das taxas de juro, ou ainda o conflito militar no médio oriente.

Em termos de evolução do valor da unidade de participação, é patente a valorização verificada nos últimos anos, evidenciando o crescimento da unidade de participação e a inclinação positiva do gráfico, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Evolução da cotação da unidade de participação do Property Core (€):



Em 2024, o Property Core Real Estate Fund apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e, calculadas em 29 de dezembro de 2024, respetivas classes de risco, em função do tempo de permanência:



O Fundo, apesar de se encontrar numa fase de investimento, concluiu o ano de 2024 com uma rendibilidade de 5,45% e uma classe de risco 2, o que o coloca como o melhor do mercado na categoria de Fundos Abertos de Acumulação (Fonte: APFIPP).

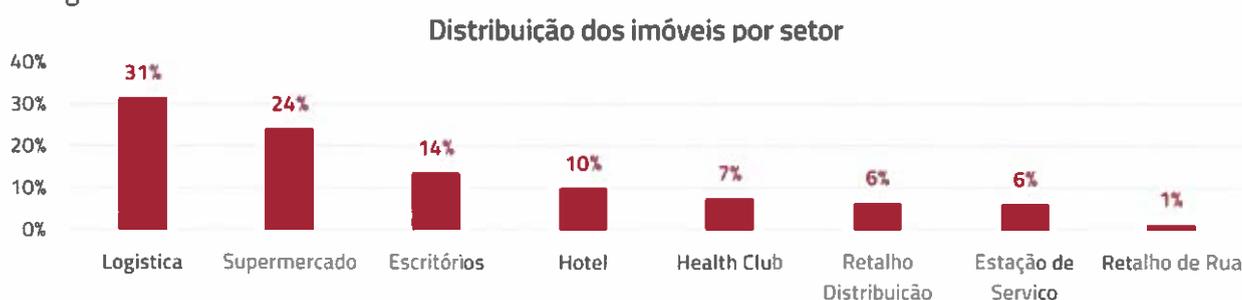
Atividade do Fundo em 2024

Na gestão do Fundo, e desde a sua génese, a **Square Asset Management** – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA. tem vindo a procurar investir de forma a promover a obtenção de rendimento para os participantes, de acordo com as expectativas de longo prazo, adotando os critérios de eficiência e de baixo risco que a seguir se enumeram.

Diversificação dos Investimentos

A construção do portefólio que permita abarcar todos os parâmetros de diversificação tem sido trabalho permanente desde o início do fundo. Em consistência, tem-se vindo a desenvolver uma carteira de ativos distribuída de forma equilibrada não só pelas várias geografias, mas também pelos vários setores comerciais do mercado imobiliário, sempre suportados em inquilinos sólidos do ponto de vista financeiro.

Mantendo a dispersão da carteira por vários segmentos do mercado, o Fundo, no final do de 2024, conta com um portefólio constituído por 23 imóveis, cuja estrutura de diversificação em 31 de dezembro de 2024 era seguinte:



Todas as aquisições, consistentes com a criteriosa seleção e rigorosa negociação, contribuíram para alargar a qualidade e a quantidade da carteira do Fundo. Para 2025, de acordo com a expectativa manter-se-á a trajetória já que estão em curso processos de negociação já iniciados em 2024, a concluir no decurso de 2025.

Estes investimentos, dispersos em diferentes sectores como indústria, retalho alimentar (stand alone), retalho, logística ou ginásios, são a materialização da diversificação procurada na gestão do Fundo.

Na área do retalho alimentar, o Fundo reforçou a sua posição com a aquisição duma unidade na zona de Sintra operada por uma forte marca da distribuição em Portugal, respeitando assim a procura da excelência em termos de inquilinos.

S
D
L
A
K

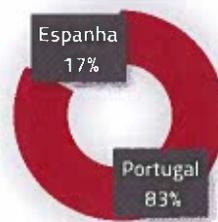
Também a aquisição de uma unidade industrial farmacêutica em Lisboa, veio alargar o portfolio do fundo ao chamado sector life science.

O reforço da posição ibérica ficou patente em mais uma aquisição em Espanha, durante o mês de agosto fechou-se a aquisição de um edifício de escritórios na zona de Madrid arrendado a uma multinacional.

Ainda incluída em 2024, a aquisição de uma unidade de industrial a norte de Portugal, com um operador fortemente consolidado, beneficiando de um contrato de longa duração, conferiu mais um ativo muito relevante para a performance do Fundo.

Assim, o ano de 2024 registou uma atividade relevante, distribuída ao longo de todo o ano.

Distribuição dos imóveis por país

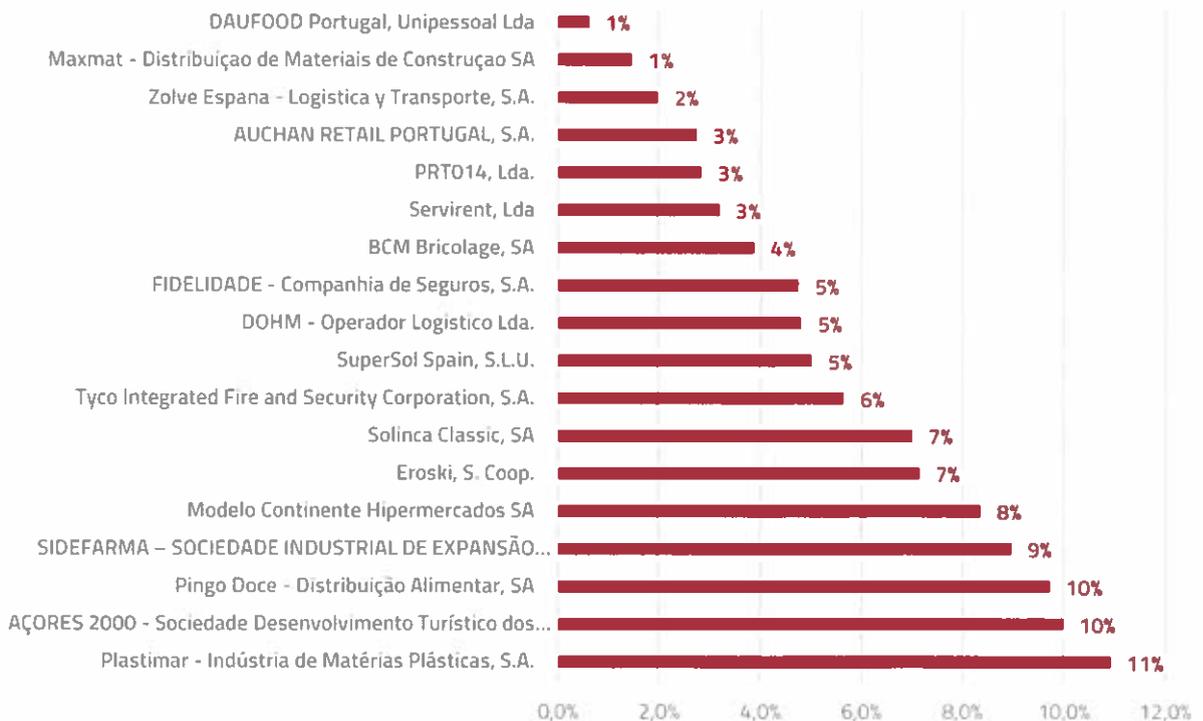


Inquilinos Sólidos

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, a Plastimar, a Açores 2000, o Pingo Doce, a Sidefarma, o Modelo Continente, a Eroski, e o Solinca, entre outros, são os inquilinos com maior valor de renda no Fundo.

Principais Inquilinos (em % do total do valor de rendas):

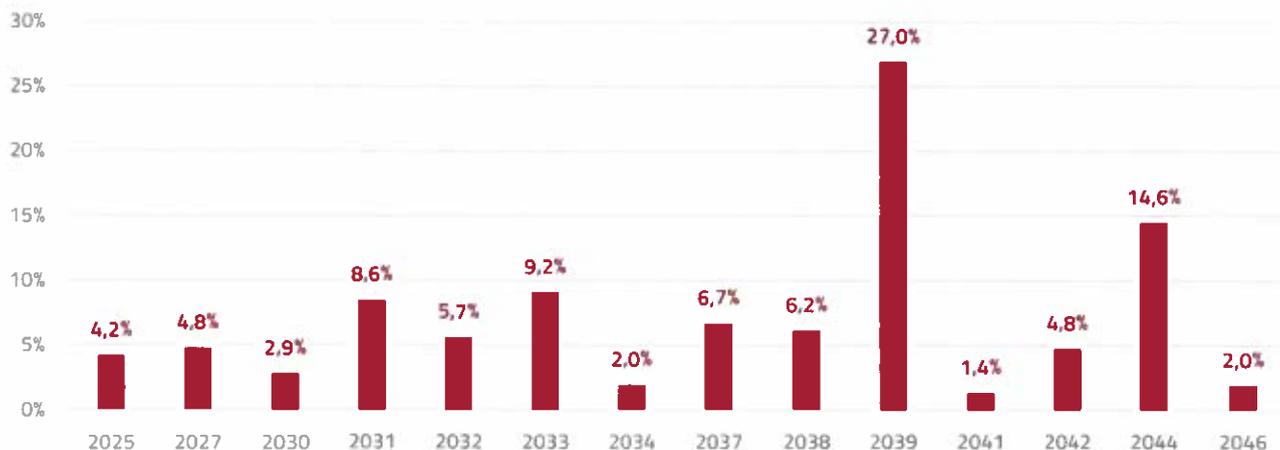


Handwritten notes:
 E
 L -
 +
 A

Contratos Longos

O alvo do Fundo tem sido estabelecer **contratos com duração acima de 5 anos**. A estratégia tem por objetivo a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas.

Maturidade dos contratos



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do **Property Core Real Estate Fund** foi aplicado em depósitos a prazo. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo tinha 37,5 milhões de euros em aplicações financeiras.

ESG (Environmental, Social and Governance)

De acordo com o exposto na legislação para os produtos financeiros, referidos no Artigo 8.º, nos 1, 2 e 2-A, do Regulamento (UE) 2019/2088 e no artigo 6.º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852, consta de anexo específico a este Relatório o reporte do Fundo relativo à temática da sustentabilidade, incluindo análise relativa aos compromissos assumidos pela gestão, nos domínios da sustentabilidade e os impactos negativos associados às decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.

Perspetivas para 2025

2025 será um ano para o qual se perspetiva uma forte atividade no campo das transações nas quais o fundo terá participação relevante.

A recente tendência de descida de taxas de juro tem vindo a animar o mercado, assistindo-se assim uma nova dinâmica nas transações imobiliárias.

O Fundo está atento e dinâmico pelo que um volume considerável de aquisições estão no presente, já em curso para aquisição no primeiro trimestre de 2025. Acreditamos numa maior dinâmica ao longo do ano.

Quanto aos critérios de investimento, manter-se-á fiel à sua disciplina quanto à relação risco/retorno, procurando maximizar a aplicação da sua liquidez em novas oportunidades que cumpram todos os critérios definidos relativamente à solidez do retorno esperado.

As operações em curso demonstram, claramente, a continuidade assegurada em matéria de aquisições.

Em particular, o fundo tem em vista a aquisição de vários imóveis já em fase final de negociação, com forte possibilidade de ser concretizada já no primeiro trimestre de 2025. Várias operações em curso que, no total, representam um investimento superior a 30 milhões de euros.



Continuará também o movimento de expansão ibérica, reforçando a presença do Fundo no país vizinho. Para tal, prossegue o esforço na procura de oportunidades neste mercado, com o alargar de contactos e análise de potenciais operações.

Estamos assim confiantes na evolução positiva da rentabilidade do Fundo, perspetivando-se um crescimento do valor da unidade de participação em linha com o histórico do Fundo.

É nossa convicção que, em consequência da manutenção da performance do Fundo, assistiremos a um ciclo virtuoso com impacto no volume das subscrições, que se irão traduzir numa maior capacidade de investimento, possibilitando obter melhores resultados.

6.4. A SIC IREEHF Lisbon Avenida

Caracterização da IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

A Sociedade foi constituída em novembro de 2014, tendo como principal objetivo societário a aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, de ativos imobiliários. Inicialmente, adotou a designação Minor Continental Portugal, S.A., tendo alterado em setembro de 2019 a sua denominação para IREEHF Lisbon Avenida, S.A.

Em 2019, a Sociedade celebrou os contratos de arrendamento dos Hotéis Tivoli Liberdade e Avani, com empresa do Grupo do anterior acionista. Até esta data, a exploração dos referidos hotéis estava a cargo da própria Sociedade, deixando de os explorar diretamente e passando a ter como ramo de atividade durante os anos de 2020, 2021 e 2022 o arrendamento dos imóveis atrás descritos.

Em 31 de março de 2020, com o objetivo de redução dos custos operacionais e maior racionalização dos recursos utilizados, a Sociedade efetuou uma operação de fusão por incorporação da totalidade do ativo e do passivo do seu acionista único (IREEHF REAL ESTATE, S.A.). Na sequência dessa operação passou a ser detida na sua totalidade pela IREEHF HoldCo 2 S.à.r.l.

Em 2022, foi decidida a transformação desta Sociedade em SIC.

A constituição da SIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 21 de outubro de 2022, e tem uma duração de 20 (vinte) anos, prorrogável, uma ou mais vezes, por um período não superior ao inicial, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Esta transformação concretizou-se no dia 29 de dezembro de 2022.

Durante o exercício de 2023, a Sociedade adota a designação de IREEHF Lisbon Avenida-SIC Imobiliária Fechada, S.A. após a entrada em vigor do novo Regime de Gestão de Ativos.

A **IREEHF-SIC** é uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como organismo de investimento imobiliário (OIC) de subscrição particular, gerida pela Square Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Tem como Banco Depositário dos ativos, a Caixa Geral de Depósitos, S.A.

Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, bem como a estrutura Acionista, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de ações aos Acionistas, mantendo cada Acionista o mesmo número de ações que detinha.

Sendo a SIC um OIC fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SIC, sendo a entidade comercializadora exclusiva a Sociedade Gestora.

Conforme atrás referido, a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada "IREEHF LISBON AVENIDA, S.A.", que tinha como objeto social:

"(i) A aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, dos ativos imobiliários, conforme definidos infra:

- Aquisição de imóveis residenciais, imóveis comerciais e imóveis de uso misto;
- Aquisição de imóveis que se encontrem em construção, desde que os edifícios projetados e/ou permitidos construir correspondam às utilizações indicadas no ponto (i);
- Aquisição de lotes de terreno para construção designados e aptos para o desenvolvimento próprio em tempo útil, de acordo com o ponto (i);
- Aquisição de outros imóveis;
- Aquisição dos bens necessários à gestão dos imóveis detidos pela sociedade;
- Aquisição de participações em outras empresas do sector imobiliário com sede em Portugal ou no estrangeiro cujo objeto social seja idêntico ou similar ao objeto social da sociedade.

(ii) realização de obras e benfeitorias em imóveis, incluindo através de desenvolvimento, melhoria, construção de edifícios para os usos como propriedade residencial, comercial ou mista.

(iii) E, em termos gerais, a realização de quaisquer transações que possam estar direta ou indiretamente relacionados com este objeto ou que sejam indicadas a promover a realização do mesmo, na medida em que não comprometam a qualificação da sociedade como sociedade imobiliária nos termos do documento de emissão do Fundo (Invesco Real Estate - European Hotel Fund FCP RAIF) e nos termos da Lei de Tributação do Investimento alemã", tendo esta sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo nos termos e para os efeitos dos artigos 59.º-A a 59.º-E do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro ("RGOIC").

Atividade da SIC em 2024

O exercício de 2024 decorreu na normalidade, tendo sido dada continuidade ao projeto em curso de gestão dos hotéis que compõem a carteira.

No que toca à operação dos ativos, salienta-se a boa performance evidenciada pelas duas unidades com crescentes índices de ocupação.

Nota também para os investimentos que foram desenvolvidos nos ativos, e que contribuíram para a sua valorização, como a colocação na fachada do Hotel Tivoli de um elevador panorâmico o qual permite a segregação entre a operação do hotel e do bar no rooftop, entre outros.

Perspetivas para 2025

Estão previstas para 2025, e já em curso, realizações de importantes intervenções as quais terão um contributo significativo para a valorização dos ativos. Não só a modernização do restaurante chamado de "Cervejaria", mas também a alteração dos quartos passando o hotel Tivoli a dispor de unidades de maior valor em termos de operação hoteleira.

Está também em fase de arranque um processo de modernização das instalações técnicas o qual irá permitir a necessária modernização de conforto e eficiência dotando ambos os hotéis de meios de para fazer face à crescente concorrência.

De notar também a gestão muito ativa por parte do operador no que concerne a gestão dos espaços, maximizando as suas receitas. Exemplos como o bar do lobby do hotel o qual tem sentido forte aumento de ocupação com a consequente aumento de faturação do bar.

Neste sentido, é razoável esperar melhores e mais rentáveis taxas de ocupação com o respetivo reflexo na renda variável a favor da SIC, perspetivando-se que 2025 venha a superar o ano anterior em termos de rentabilidade.

6.5. O Fundo Saudeinveste

Caracterização do Fundo Saudeinveste

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

O Fundo foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 8 de novembro de 2002, tendo iniciado a sua atividade em 10 de dezembro de 2002. Atualmente, o fundo conta com 2 participantes.

O Fundo teve 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. Foi deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo, realizada no dia 7 de dezembro de 2012, a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 10 anos. A 9 de junho de 2022 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do Fundo por um novo período de 10 anos, com efeitos a partir de 10 de dezembro de 2022, com termo em 9 de dezembro de 2032.

O capital inicial do Fundo foi de 32.500.000 euros, a que correspondiam 32.500 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 euros.

Foi autorizado pela CMVM em 17 de março de 2005 o aumento de capital que ocorreu em 6 de abril de 2005, passando o Fundo a ser representado por 34.447 unidades de participação.

A 22 de junho de 2006, foi autorizado pela CMVM o aumento de capital que ocorreu em 27 de junho de 2006, passando o Fundo a ser representado por 53.692 unidades de participação.

Foi autorizado pela CMVM em 3 de maio de 2007 o aumento de capital que ocorreu em 10 de maio de 2007, passando o Fundo a ser representado por 82.767 unidades de participação.

A administração, gestão e representação do Fundo coube entre 1 de julho de 2020 e 28 de fevereiro de 2023 à Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. Entre 1 de outubro de 2018 e até 30 de junho de 2020, o Fundo foi gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.. Entre a sua constituição e até 30 de setembro de 2018, o Fundo foi gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

A partir de 1 de março de 2023, e após a autorização da CMVM, foi transferida a gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. As unidades de

participação do Fundo são subscritas presencialmente nas instalações da entidade gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A.

O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e ativos predominantemente imobiliários, nos termos da lei e do presente Regulamento. Neste contexto, a administração do Fundo por conta e no interesse exclusivo dos participantes tem em vista a maximização do valor das unidades de participação e dos rendimentos a distribuir aos participantes e o bom desempenho das respetivas finalidades económicas, sociais e financeiras.

O Fundo tem como política a distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos proveitos líquidos correntes, deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

Atividade do Fundo em 2024

A 31 de dezembro de 2024, o total do capital do Fundo ascendia a 166,99 milhões de euros, correspondentes a 82.767 unidades de participação.

A rentabilidade do Fundo calculada a 31 de dezembro de 2024 foi a seguinte:

	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos
Rendibilidade	12,06%	9,29%	8,62%	7,74%	8,34%
Classe de Risco	4	3	3	3	3

Fonte: APFIPP

O bom comportamento do Fundo no ano de 2024 deve-se a um rigoroso controlo do risco, beneficiação dos ativos com intervenções, sempre que necessárias, e a uma estreita relação com o inquilino.

Os 5 imóveis detidos pelo Fundo, encontram-se arrendados na totalidade em 31 de dezembro de 2023, assim como durante todo o exercício de 2023.

Conforme evidenciado no capítulo acima, em 31 de dezembro de 2024, os 5 imóveis detidos pelo Fundo, encontram-se arrendados na totalidade assim como durante todo o exercício de 2024.

Durante o ano de 2024, o Fundo distribuiu rendimentos num total de 9.095.572 euros:

	Rendimento Distribuído
20/05/2024	4.678.694,36
30/10/2024	4.416.877,51
Total	9.095.571,87

Perspetivas para 2025

O ano de 2025 será, além de um ano de equilíbrio, um ano de adaptação, em que todo o ecossistema terá de continuar a articular-se em prol da sustentabilidade do setor.

O setor segurador e os cuidados de saúde no setor privado irão continuar a registar um aumento da procura, mas também do lado da oferta irá manter-se o crescimento registado nos últimos anos, estabilizando preços praticados e serviços prestados, depois do aumento dos preços e diminuição dos serviços prestados, ter sido a tendência até 2024.

No entanto, o próximo ano não se afigura como menos desafiante para as empresas do setor da Saúde. Desde logo, pelo tema dos recursos humanos, que continuam a escassear. Os prestadores de saúde privados, por exemplo, têm hoje muita dificuldade em manter enfermeiros e corpos clínicos, porque a concorrência no setor é grande. E deverá acentuar-se nos próximos tempos, porque há muitos “players” internacionais com os olhos postos no mercado português e que já anunciaram investimentos em novos hospitais, clínicas e laboratórios.

As exportações portuguesas no sector da saúde atingiram um marco histórico em 2023, com o valor de 3,3 mil milhões de euros, representando um crescimento de 36% relativamente ao ano anterior. Em 2024, de acordo com os dados que já se conhecem, tudo leva a crer que continuemos a observar crescimentos a dois dígitos. Os dados mostram que a internacionalização do setor da saúde português tem vindo a evoluir favoravelmente nos últimos anos e nem o protecionismo dos EUA, um dos principais mercados para as empresas portuguesas, retira ambição ao setor, perspetivando-se que se mantenha a tendência de crescimento em 2025, segundo a Health Cluster Portugal (HCP).

A evolução do sector, tal como descrito nos parágrafos anteriores, potenciado pela relutância dos serviços públicos em conseguir recuperar para níveis aceitáveis de satisfação no fornecimento de serviços de saúde, ajudado pela melhoria contínua das instalações afetas ao Fundo, torna expectável que o Fundo mantenha o bom desempenho histórico.

O aumento potencial das rendas até ao limite de 2,16%, por aplicação das atualizações das rendas, ainda que inferior ao ano de 2024 (6,94%), dará consistência à melhoria do desempenho do Fundo.

A possibilidade de ampliação de alguns dos ativos hospitalares, juntamente com o crescente interesse dos seus operadores, por necessidades crescentes de espaço, potenciará o crescimento do Fundo, se não em 2025, pelo menos a partir de 2026.

Fonte: Caderno Especial “O futuro da Saúde”, Executive Digest e HCP – Polo de Competitividade da Saúde, Jornal Expresso.

6.6. A SIC PDSM Portfólio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Caracterização da PDSM Portfólio (Portugal)

A Sociedade foi constituída em dezembro de 2004, sob a forma de sociedade por quotas tendo como objeto societário principal a compra e venda de imóveis, assim como a urbanização, construção e administração de imóveis próprios e alheios, elaboração de projetos e prestação de serviços relacionados com a atividade imobiliária. Foi constituída com a designação Admireal – Administração Imobiliária, Unipessoal, Lda., alterando mais tarde para Tengleman Real Estate International Portugal, Lda. e posteriormente para Trei Real Estate Portugal, Lda.

A 31 de dezembro de 2022 a entidade era denominada de Trei Real Estate Portugal, Lda., sendo que a totalidade do seu capital social era detido pelo Grupo Tengelman. A 31 de janeiro de 2023 o Grupo

Tengelmann, decorrente de contrato de compra e venda ("SPA"), alienou a totalidade das quotas detidas à entidade Pingo Portfolio (Portugal), Lda. pertencente ao Grupo LCN. Na mesma data a entidade alterou igualmente a sua designação social de Trei Real Estate Portugal, Lda. para PDSM Portfolio (Portugal), Lda.

Em 21 de junho de 2023, a "PDSM Portfolio (Portugal) LDA" incorporou a Sociedade Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda, com efeitos contabilísticos e fiscais retroativos, com o intuito de uma reorganização societária, pretendida pelos acionistas (comuns) de ambas as entidades. Sendo a Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda. a então acionista da sociedade, a dita operação é, em substância, uma fusão inversa. Após a referida fusão, o capital da empresa passou a ser detido pela PINGO (PT) SÀ.R.L.

Por outro lado, a 6 de dezembro de 2023 a Sociedade foi convertida em sociedade anónima e simultaneamente numa sociedade de investimento coletivo ("SIC"), posteriormente a comunicação efetuada à CMVM. Com a conversão, a entidade passou a adotar o Plano Contabilístico para Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

A PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC é um organismo de investimento coletivo, alternativo, imobiliário, fechado, por subscrição particular, sob a forma societária heterogerida, que assume a forma de sociedade anónima de capital fixo, de subscrição particular e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.. A sua constituição como organismo de investimento coletivo ("OIC") resultou do processo de conversão acima referido da sociedade anónima comercial previamente existente (denominada "PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL), S.A.") cujo objeto social era a compra e venda de imóveis, rústicos, urbanos ou mistos, incluindo a revenda de imóveis adquiridos para esse fim, bem como a urbanização, construção e administração de bens imóveis próprios ou alheios, incluindo o seu arrendamento, elaboração de projetos e prestações de serviços relativos à atividade imobiliária. A sociedade foi adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.

A carteira é constituída essencialmente por *stand alone units*, ocupadas, na sua esmagadora maioria, por retalho alimentar.

Atividade da SIC em 2024

Durante o ano de 2024 não foram realizadas aquisições e todos os contratos se mantiveram ativos, sem alterações, apenas havendo lugar à atualização das rendas.

Perspetivas para 2025

Tendo em conta a estabilidade da carteira, caracterizada por contratos longos com inquilinos sólidos, não se antecipam alterações fundamentais em 2025.

O plano de remodelações, totalmente suportadas pelo ocupante, de supermercados Pingo Doce do portefólio, continua em curso. Para este ano prevê-se a remodelação das lojas de Évora, Leiria, Ourém e Viana do Castelo. Estas intervenções não terão impacto direto nos resultados operacionais da PDSM, mas representarão melhoramentos expressivos na qualidade dos imóveis, enquanto munirão o Pingo Doce de mais argumentos para reforçar a sua posição no mercado alimentar.

Prevê-se também o rebranding da loja Minipreço em Braga, para a insígnia Auchan, como resultado da aquisição do Minipreço pelo Grupo Auchan. Não haverá, contudo, qualquer alteração do contrato em vigor.

À parte do acima referido, não se prevê que haja alteração significativa no portfólio.

6.7. A SIC Forum Coimbra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Caracterização da Forum Coimbra

A conversão da Fórum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A. em sociedade de investimento coletivo foi autorizada pela CMVM em 6 de dezembro de 2023 e ocorreu em 18 de dezembro de 2023. A sua duração é de 20 anos, prorrogável por uma ou mais vezes, mediante deliberação da Assembleia Geral. Tem como depositário o Banco Invest, S.A. e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("Square Asset Management" ou "Sociedade Gestora").

A SIC resultou de um processo de alterações estatutárias da sociedade anónima previamente existente, que tinha como objeto social "conceção, construção, reabilitação, comercialização, gestão e/ou exploração de conjuntos comerciais ou de estabelecimentos em conjuntos comerciais, podendo ceder a respetiva utilização sob qualquer forma juridicamente admissível, bem como na compra, venda, compra para revenda, locação, exploração e/ou administração de imóveis destinados à instalação de conjuntos comerciais, hipermercados, supermercados, escritórios ou habitação.", tendo sido adaptada ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo de capital fixo heterogeridas.

A Sociedade constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, heterogerida, como capital social de €300.000,00, representado por 10.000 ações escriturais e nominativas sem valor nominal e conta, a 31 de dezembro de 2024, conta com um acionista único.

A política de investimento da SIC é atualmente passiva, consistindo na detenção e gestão do imóvel inicial, numa perspetiva de médio a longo-prazo, com o intuito de maximizar o seu valor e, conseqüentemente, aumentar o valor das ações.

A carteira é constituída pelo Centro Comercial Fórum Coimbra sito na Avenida José Bonifácio de Andrade e Silva, Almegue, constituído pelas frações "B" a "AC" do prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra, sob o número 3002 e inscrito na caderna predial sob o número 3904, união de freguesias de Santa Clara e Castelo Viegas, por uma loja exterior ao centro comercial e por oito terrenos adjacente ao centro comercial, não urbanizados, descritos na mesma conservatória sob os números 2986 e 2771, 1446, 2742, 2992, 2983, 2990, 2989 e 2988 respetivamente.

Atividade da SIC em 2024

Durante o exercício de 2024, as frações que constituem o centro comercial estiveram totalmente ocupadas, não tendo ocorrido alterações significativas além do que resultou da atualização dos respetivos valores de remuneração mensal e de aumentos resultantes de renovações de contratos.

A receita do ativo em 2024 ascende a cerca de 18 milhões de euros, representando um crescimento relativamente ao ano anterior. Este desvio positivo justifica-se sobretudo pelos aumentos de remuneração mínima obtidos nas renovações contratuais executadas ao longo de 2024. O valor das remunerações relativas aos contratos de utilização de loja (incluindo remuneração variável) faturado em 2024 ultrapassou os 14 milhões de euros, o que se reflete num aumento de aproximadamente 6% comparativamente com 2023. O Net Operating Income resultante, após a dedução das despesas, totaliza cerca de 13,8 milhões de euros, que constitui um aumento de 6,15%, comparativamente com o ano anterior.

O financiamento contraído junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal) em 28 de novembro de 2019 no montante inicial de 85.500.000 euros, cuja maturidade foi atingida a 27 de novembro de 2024, foi renovado tendo o seu prazo ampliado até 18 de dezembro de 2029. O montante total financiado é de 76.800.000 euros.

Perspetivas para 2025

Tendo em conta as características da SIC, a estratégia para 2025 terá como objetivo a maximização do valor das ações através do aumento das rendas geradas, e conseqüente valorização do imóvel. Dando seguimento à estratégia do ano anterior, está prevista a continuidade das obras de melhoramento que incluem uma ampliação do centro comercial, permitindo a expansão dos espaços atualmente ocupados pelos lojistas Zara, Stradivarius, Pull & Bear e Primark. Estas obras deverão ter início no decurso do ano.

Relativamente aos contratos de utilização de loja que finalizam em 2025 é expetativa da Sociedade Gestora a sua renovação sem impactos consideráveis para a sociedade.

6.8. A SIC Brafero – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Caracterização da Brafero

A conversão da Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (doravante SIC) em sociedade de investimento coletivo foi autorizada pela CMVM em 11 de dezembro de 2024 e ocorreu em 17 de dezembro de 2024. A sua duração é de 40 anos, prorrogável por uma ou mais vezes, mediante deliberação da Assembleia Geral. Tem como depositário o Banco Invest, S.A. e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima previamente existente, denominada "Brafero - Sociedade Imobiliária, S.A." que tinha, antes da sua constituição como SIC, como objeto social "a compra e venda de imóveis, bem como a simples ou mera administração do seu imóvel próprio mantido para função e destinado ao centro comercial Forum Montijo, neste se incluindo designadamente o seu arrendamento, bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionados com a supra mencionada atividade", tendo sido adaptada ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo sob a forma de sociedade nos termos e para os efeitos do regime de gestão de ativos (RGA).

S
J
L-
A
A

A SIC constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do RGA, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de EUR 22.554.000 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil euros), representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

O ativo imobiliário da SIC na presente data, originário da conversão da sociedade preexistente, compreende as frações autónomas identificadas com as letras "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q" e "S", que constituem o centro comercial e retail park do complexo comercial designado "Alegro Montijo", do prédio urbano sito em Afonsoeiro, Pau Queimado, na União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro, município do Montijo, descrito na Conservatória do Registo Predial do Montijo sob o número 855 da referida freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o número 2895, da União de Freguesias das Montijo e Afonsoeiro (doravante designadas, em conjunto, por o "Centro Comercial").

A SIC celebrou com a Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A., anteriormente denominada Alegro Montijo-Gestão de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. um contrato de arrendamento em 24 de fevereiro de 2012 (subsequentemente aditado em 25 de fevereiro de 2014, 23 de dezembro de 2016, 15 de junho de 2017, 7 de novembro de 2019 e 27 de dezembro de 2022) relativamente às frações "B" a "Q", e um contrato de arrendamento em 20 de maio de 2024, relativamente à fração "S", ao abrigo dos quais a SIC dá o centro comercial de arrendamento, na qualidade de senhoria, àquela entidade, com o intuito de que esta proceda à sua exploração económica, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias às utilizações do imóvel em causa.

A política de investimento da SIC é atualmente passiva, consistindo apenas na detenção e arrendamento do centro comercial à Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A., com o objetivo de receber os rendimentos gerados e, dessa forma, aumentar o valor das ações, da titularidade do acionista.

Atividade da SIC em 2024

Em 2024, há a destacar a conversão da sociedade em SIC, já descrita no ponto anterior.

Foram feitas obras de ampliação do imóvel, que resultaram na criação da fracção "S", que, à semelhança das restantes fracções que compõem o centro comercial, foi também dada de arrendamento à Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Perspetivas para 2025

Em 2025 está previsto proceder-se à fusão por incorporação da Brafero – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC incorporada) na Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC incorporante), esta última detentora da totalidade do capital social da primeira. Proceder-se-á, por efeito da fusão, à transferência do conjunto do ativo e do passivo, bem como de todas as posições contratuais e todos os direitos e obrigações da SIC Incorporada para a esfera da SIC Incorporante. Como consequência, a Brafero – SIC Imobiliária Fechada, S.A. extinguir-se-á e os contratos de arrendamento entre a Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. e a Alegro

S
P
L
A
h
A

Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. cessarão automaticamente, uma vez que a propriedade dos imóveis passará para a arrendatária.

A referida fusão resultará na concentração na mesma SIC da atividade de exploração do centro comercial e detenção do imóvel, permitindo maior eficiência quer da gestão dos processos quer do próprio ativo imobiliário.

A operação acima descrita prevê-se estar concluída no primeiro semestre de 2025.

6.9. A SIC Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Caracterização da Alegro Montijo

A conversão da Alegro Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A., em sociedade de investimento coletivo, foi autorizada pela CMVM a 11 de dezembro de 2024 e ocorreu a 17 de dezembro de 2024. A sua duração é de 40 anos, prorrogável por uma ou mais vezes, mediante deliberação da Assembleia Geral. O banco depositário é o Banco Invest, S.A. e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

A constituição como sociedade de investimento coletivo (SIC) resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade unipessoal por quotas pré-existente (denominada Alegro Montijo – Gestão de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda), que tinha como objeto a compra e venda do imóvel do centro comercial designado como Forum Montijo, atualmente Alegro Montijo, o arrendamento, e a exploração e gestão do referido imóvel, bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionados com a supra mencionada atividade, tendo sido adaptada ao regime aplicável aos OIC sob a forma de sociedade nos termos e para os efeitos do regime de gestão de ativos (RGA).

A Sociedade constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, heterogerida, com o capital social de € 62.278.758, representado por 62.278.758 ações escriturais e nominativas sem valor nominal e tem, a 31 de dezembro de 2024, um acionista único. Na presente data, único ativo da SIC, originário da conversão da sociedade pré-existente, compreende 42.000 ações representativas da totalidade do capital social da Brafero – SIC Imobiliária Fechada, S.A., um organismo de investimento alternativo fechado, de subscrição particular, constituído sob a forma de sociedade de investimento coletivo heterogerida. Esta última é proprietária das frações autónomas identificadas com as letras "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q" e "S", que constituem o centro comercial e retail park do complexo comercial designado "Alegro Montijo", do prédio urbano situado em Afonsoeiro, Pau Queimado, na União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro, município do Montijo, descrito na Conservatória do Registo Predial do Montijo sob o número 855 da referida freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o número 2895, da União de Freguesias das Montijo e Afonsoeiro. Os imóveis acima descritos estão arrendados à Alegro Montijo.

A política de investimento da SIC é passiva, consistindo apenas na detenção das ações representativas do capital social da acima mencionada Brafero, e no direito a explorar economicamente o centro comercial ao

S
A
h
A
h
A

abrigo de contratos de arrendamento celebrados com esta última.

A Alegro Montijo, ao abrigo do contrato de arrendamento referido acima, por seu lado, detém a titularidade dos contratos de cedência de utilização de loja com os vários ocupantes do centro comercial.

Atividade da SIC em 2024

Em 2024, há a destacar a aquisição da quota da Alegro Montijo pela Lighthouse Netherlands B.V., ao que se seguiu a sua conversão em SIC, já descrita no ponto anterior.

Do ponto de vista da operação, realça-se a abertura da Primark e da clínica Affidea, que vieram reforçar a variedade de oferta comercial, e a renovação de 27 contratos de cedência de utilização de loja, representando 27% da área bruta locável do centro comercial.

O centro comercial esteve totalmente ocupado durante o ano de 2024.

Perspetivas para 2025

Tendo em conta as características da SIC e a sua política de investimento passiva, a estratégia para 2025 terá como objetivo a maximização do valor das ações através do aumento das remunerações geradas, e consequente valorização do imóvel arrendado.

Serão renovados, em 2025, 13 contratos de cedência de utilização de loja, equivalente a 9% da área bruta locável. Entre as renovações, estão os cinemas NOS, que pela área que ocupa, assume uma relevância considerável, pelo que as negociações conducentes à renovação do contrato já iniciaram, não se antevendo um impacto significativo para a Sociedade.

Serão também feitas intervenções com vista ao melhoramento e atualização de alguns dos equipamentos do centro comercial.

Em 2025 está previsto executar-se a fusão por incorporação da Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC incorporada) na Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC incorporante), esta última detentora da totalidade do capital social da primeira. Proceder-se-á, por efeito da fusão, à transferência do conjunto do ativo e do passivo, bem como de todas as posições contratuais e todos os direitos e obrigações da SIC Incorporada para a esfera da SIC Incorporante. Como consequência, a Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. extinguir-se-á e os contratos de arrendamento entre a Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. e a Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. cessarão automaticamente, uma vez que a propriedade dos imóveis passará para a arrendatária.

A referida fusão resultará na concentração na mesma SIC da atividade de exploração do centro comercial e detenção do imóvel, permitindo maior eficiência quer da gestão dos processos quer do próprio ativo imobiliário.

A operação acima descrita deverá estar concluída no primeiro semestre de 2025.

7. Perspetivas da SQUARE AM para 2025

A implementação do Plano de Recuperação e Resiliência e a redução das taxas de juro, apesar da instabilidade política internacional motivada pela nova política externa dos EUA, serão os fatores determinantes para o crescimento do investimento nacional e internacional num mercado marcado por fundamentos sólidos.

O cenário central da **SQUARE** mantém-se muito otimista para 2025 quer em termos de resultados, quer em termos de volumes sob gestão. Assim, será expectável a captação de novos fundos, essencialmente de Clientes institucionais. Esta aposta centra-se sobretudo em "Fundos Especializados", uma vez que tipicamente têm um fim ou uma atividade muito específica plasmada nos documentos constitutivos.

Em termos de rendibilidade, espera-se que os fundos abertos geridos pela SQUARE venham a apresentar um comportamento positivo, em linha, ou mesmo acima, das rendibilidades históricas apresentadas e das alternativas de investimento disponíveis no mercado.

Relativamente ao fundo de desinvestimento, dada a sua especificidade, será expectável a redução dos ativos sob gestão.

Estrategicamente, a **SQUARE** irá continuar a procurar diversificar a sua base de Clientes, através da colocação dos seus Fundos em Clientes institucionais e, se possível, abrindo novos canais de distribuição em Portugal e Espanha.

8. Organização e Estrutura Organizativa

Para o exercício da sua atividade, a SQUARE Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A está organizada por áreas de responsabilidade e funções e, a 31 de dezembro de 2024, contava com 51 colaboradores, excetuando o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal:

- Conselho de Administração (5 membros executivos e 1 membro não executivo)
- Conselho Fiscal (3 membros) e SROC
- Área de Controlo Interno
- Área de Serviços Jurídicos
- Área de Recursos Humanos
- Área ESG
- Área de Sistemas
- Área Administrativo/Financeiro
- Área Investimento/Desinvestimento
- Área Avaliações
- Área Property Management
- Área Informação e Desenvolvimento

9. Informação Financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de €9.398.849.

A análise das contas mostra um lucro de €2.023.788,02 (Dois milhões, vinte e três mil, setecentos e oitenta

e oito euros e dois cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- €362.550 (Trezentos e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta euros) para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros;
- €1.600.000 (Um milhão e seiscentos mil euros) para distribuição de dividendos.
- €61.238,02 (Sessenta e um mil, duzentos e trinta e oito euros e dois 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.

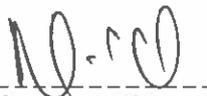
Em observação do Decreto-Lei nº 543/80 de 7 de novembro, informamos que não existem na Sociedade quaisquer dívidas em mora ao Sector Público Estatal.

Nos termos de nº 2 do artigo 4º do Regulamento da CMVM nº1/2020 informamos de que no exercício de 2023 a que se reporta este relatório foram cumpridos todos os requisitos de natureza prudencial exigíveis no Regulamento referido.

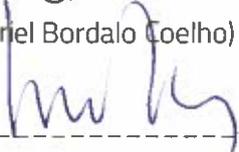
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar ao Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, à Caixa Económica Montepio Geral, ao Novo Banco, ao BEST, Novo Banco dos Açores, à CGD e ao Banco Invest como instituições depositárias e comercializadoras dos fundos e SICs geridos pela SQUARE-SGOIC, o seu reconhecimento pelo apoio sempre evidenciado.

Lisboa, 10 de março de 2025

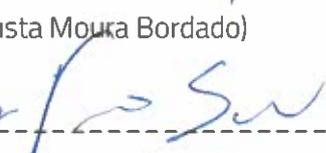
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



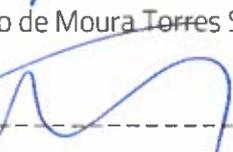
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



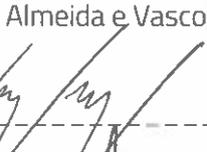
(Luísa Augusta Moura Bordado)



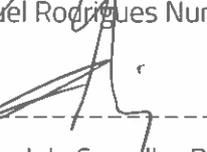
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

Handwritten notes in blue ink, including a signature and the number "81".





Asset Management

Handwritten signature or initials in blue ink.

Balanço



(Valores em Euros)

Balanço em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Notas	Ano		Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	
		Valor líquido 3=1-2	Valor líquido 3=1-2	Valor líquido
Ativo				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		221	221	152
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	1.876.600	1.876.600	3.526.491
Aplicações em instituições de crédito	4	2.440.000	2.440.000	2.340.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		32.655	32.655	33.307
Outros ativos tangíveis	5	2.441.039	1.711.645	637.869
Ativos intangíveis	6	671.312	670.335	1.585
Outros ativos	7	4.319.002	4.319.002	1.772.778
Total de Ativo		11.780.829	2.381.980	8.312.182
Passivo				
Passivos por impostos correntes	15		357.485	93.984
Outros passivos	8		4.172.933	3.743.740
Total de Passivo			4.530.418	3.837.724
Capital Próprio				
Capital			375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9		2.469.643	2.454.540
Resultado líquido do exercício			2.023.788	1.644.918
Total de Capital Próprio			4.868.431	4.474.458
Total do Capital Próprio e Passivo			9.398.849	8.312.182

Lisboa, 10 de março de 2025

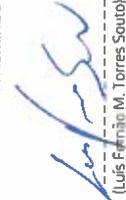
O Contabilista Certificado


 (Wanda Saraiva)
 (CC 26398)

A Administração

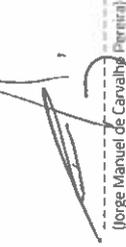

 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Filipe M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Nuno Miguel Rodrigues Nunes)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top and several smaller initials below it.

Demonstração dos Resultados





Demonstração de Resultados em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proventos similares	10	44.180	33.255
Juros e custos similares	10	12.924	10.898
Margem financeira	10	31.256	22.357
Rendimentos de serviços e comissões	11	17.231.723	14.030.112
Encargos com serviços e comissões	11	7.150.808	7.048.136
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		(652)	1.785
Resultados de alienação de outros ativos		100	400
Outros resultados de exploração	16	37.098	2.437.911
Produto bancário		10.148.717	9.444.429
Custos com pessoal	12 e 13	4.732.698	4.521.132
Gastos gerais administrativos	14	2.371.667	2.340.040
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	211.173	218.439
Resultado antes de impostos	15	2.833.179	2.364.818
Impostos:			
Correntes	15	809.391	719.900
Resultado líquido do exercício		2.023.788	1.644.918
Resultado por ação básico		26,98	21,93
Resultado por ação diluído		26,98	21,93

Lisboa, 10 de março de 2025

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

A Administração

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luísa Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

A grayscale photograph of a hand holding a pen, positioned as if about to write on a document. The document has some faint, illegible markings. The image is partially obscured by a dark text box.

Demonstração
das Alterações
no Capital Próprio

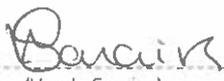
Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em Euros)

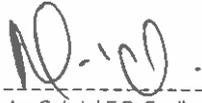
	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		2.023.788	1.644.918
<i>Outro rendimento integral</i>			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 13	(19.515)	238.467
Total do rendimento integral do exercício		2.004.273	1.883.385

Lisboa, 10 de março de 2025

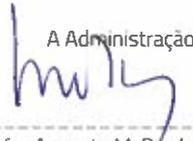
O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC 26398)



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

A Administração


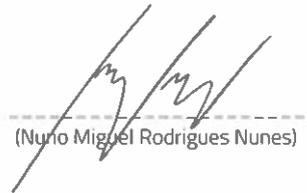
(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração das Alterações no Capital Próprio

6-
S
S
+
h
A



Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2023 e 2024

(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 2023	375.000	375.000	1.435.073	2.569.271	4.754.344
Outro Rendimento Integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	238.467		238.467
Constituição de reservas	-	-	406.000	(406.000)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(463.271)	(463.271)
Distribuição acionista	-	-	-	(1.700.000)	(1.700.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.644.918	1.644.918
Saldo em 31 de dezembro de 2023	375.000	375.000	2.079.540	1.644.918	4.474.458
Outro Rendimento Integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(19.515)		(19.515)
Constituição de reservas	-	-	34.618	(34.618)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(310.300)	(310.300)
Distribuição acionista	-	-	-	(1.300.000)	(1.300.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.023.788	2.023.788
Saldo em 31 de dezembro de 2024	375.000	375.000	2.094.643	2.023.788	4.868.431

Lisboa, 10 de março de 2025

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC 26398)



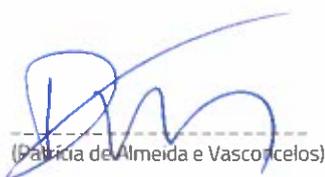
(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

A Administração

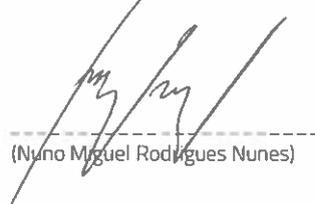

(Luísa Augusta M. Bordado)



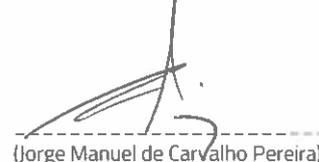
(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração de Fluxos de Caixa

Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores em Euros)

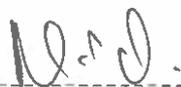
	Período	
	2024	2023
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e proveitos recebidos	47.764	16.765
Serviços e comissões recebidas	15.665.692	18.927.327
Serviços e comissões pagas	(7.248.841)	(7.608.332)
Pagamento a Fornecedores	(2.484.625)	(2.409.892)
Pagamentos ao Pessoal	(4.795.035)	(4.730.664)
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	1.184.955	4.195.204
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(603.234)	(915.799)
Outros recebimentos / pagamentos	(817.712)	(803.562)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(235.991)	2.475.843
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Tangíveis / Intangíveis	(32.131)	(50.647)
Recebimentos de:		
Ativos Fixos Tangíveis	100	400
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(32.031)	(50.247)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de:		
Dividendos	(1.281.800)	(1.676.200)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(1.281.800)	(1.676.200)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	(1.549.822)	749.396
Efeitos das diferenças de câmbio	-	-
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	5.866.643	5.117.247
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	4.316.821	5.866.643

Lisboa, 10 de março de 2025

O Contabilista Certificado

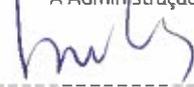


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

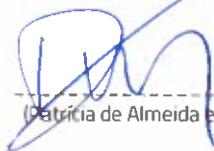
A Administração



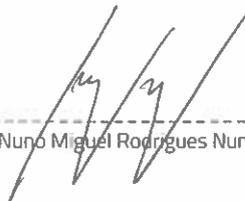
(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Asset Management

ANEXO ÀS

Demonstrações Financeiras

S
P
L
L

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em euros)

B.S.
P
A

Nota 1 - Apresentação

A SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (SQUARE-SGOIC) 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 1.000,00 escudos. A SQUARE-SGOIC tem por objeto único a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e qualquer outro que seja permitido por lei.

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

À data do balanço a Sociedade gere quatro (2023: 4) fundos de investimento imobiliário e cinco (2023: 3) SIC com um total de €2.193.856.238 (2023: €1.777.079.225) de ativos sob gestão.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

As Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo estão sujeitas à supervisão da CMVM, por força da publicação do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, que procede à transferência de competências de supervisão prudencial das SGOIC do Banco de Portugal para a CMVM, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

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 de as 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, as sociedades financeiras, enquanto entidades sujeitas à Supervisão do Banco de Portugal, passaram a elaborar as suas demonstrações financeiras em base individual, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), tal como adotadas, em cada momento, por Regulamento da União Europeia e respeitando a estrutura conceptual para a preparação e apresentação das

L - AS - S
A
A

Demonstrações financeiras que enquadre aquelas normas, a exemplo do que já era anteriormente requerido para as demonstrações financeiras em base consolidada, quando aplicável.

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

Não obstante a transferência de competências de supervisão prudencial das SGOIC do Banco de Portugal para a CMVM, as demonstrações financeiras da SQUARE-SGOIC continuam a ser preparadas de acordo com o atrás descrito.

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e foram preparadas de acordo com as normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), tal como adotadas na União Europeia.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros e foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos e seguindo o princípio do custo histórico, com exceção dos ativos e passivos registados ao seu justo valor, nomeadamente ativos e passivos financeiros ao justo valor através dos resultados e ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral.

As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGOIC na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2024 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as normas aplicáveis requer que a SQUARE-SGOIC efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, 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.

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.

L- R. S. d. h. w.

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-SGOIC 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-SGOIC 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-SGOIC 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.

h - R. E
A
A

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-SGOIC 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.

L. S. S.
A.
h
A.

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

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

Benefícios de saúde

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

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-SGOIC 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.

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a signature, and a circled 'P'.

Impostos sobre os lucros

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

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

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

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

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

O cálculo do IRC foi apurado pela Sociedade com base numa taxa nominal de imposto de 21%, acrescido das derramas municipal e estadual, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro (ver Nota 15).

Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e os seus equivalentes englobam os valores registados em balanço com maturidade inferior a três meses. Inclui caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

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

Resultados por ação

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

Reporte por segmentos

Considerando que a SQUARE-SGOIC 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 principais estimativas contábilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contábilísticos pela Sociedade são apresentadas 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 contábilísticas utilizadas pela SQUARE-SGOIC é apresentada na Nota 2.2 às demonstrações financeiras.

Considerando que em muitas situações existem alternativas ao tratamento contábilístico adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Sociedade e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

Os resultados das alternativas analisadas de seguida são apresentados apenas para um melhor entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas ou estimativas possam ser mais apropriadas.

Locações

Até 1 de janeiro de 2021 a Sociedade classificava as operações de locação como locação operacional em função da sua substância e não da sua forma legal cumprindo os critérios definidos na IAS 17 – Locações. Neste contexto, são classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ativo são transferidos para o locatário. Todas as restantes operações de locação são classificadas como locações operacionais.

A partir de 1 de janeiro 2021, a Sociedade adotou a IFRS 16 “Locações” que vem substituir a IAS 17, sendo a contabilização pelos locatários alterada, como de seguida se descreve.

IFRS 16 Locações

De acordo com a IFRS 16, a contabilização pelos locatários foi alterada passando a Sociedade a reconhecer um passivo de locação de modo a refletir os futuros pagamentos da locação e um ativo por “direito de uso” para todos os contratos de locação cujo prazo é inferior a 12 meses ou sejam ativos de reduzido valor. A própria definição de contrato de locação também sofreu alterações por passar a considerar-se que existe um “direito de controlar o uso de um ativo identificado”. Com efeito, a norma introduz um modelo único para a contabilização, com o reconhecimento, por um lado, de ativos sob direito de uso representativos dos seus direitos de uso dos ativos subjacentes e por outro, passivos da locação representativos das suas obrigações de efetuar pagamentos de locação.

A Sociedade apenas aplicou a IFRS 16 nos contratos que identificou como locações, cujo início ou alteração ocorreu após 1 de janeiro de 2019.

h - R.
S
A
h
A

Na transição para a IFRS 16, a SQUARE-SGOIC adotou a abordagem Retrospectiva Modificada, não existindo por isso qualquer impacto na situação líquida, dado que não existem diferenças entre o direito de uso do bem e o passivo da locação no momento do reconhecimento inicial.

❖ Definição de locação

De acordo com a IFRS 16, um contrato é, ou contém, uma locação se comportar o direito de controlar a utilização de um ativo identificado durante um certo período de tempo, em troca de uma retribuição.

Neste sentido, a Sociedade reconhece ativos sob direito de uso e passivos da locação para algumas classes de ativos, nomeadamente para viaturas que, desta forma, passam a se apresentar no Balanço.

No entanto, a Sociedade optou por não reconhecer ativos sob direito de uso e passivos da locação para locações de curta duração, cujo prazo de locação seja igual ou inferior a 12 meses, e locações de ativos de baixo valor. A Sociedade reconhece os pagamentos da locação associados a estas locações como despesas numa base linear ao longo do prazo de locação.

A Sociedade apresenta os passivos da locação em "outros passivos" no Balanço.

❖ Transição

Na transição, para as locações classificadas como locações operacionais de acordo com a IAS 17, os passivos da locação foram mensurados ao valor atual dos pagamentos da locação remanescentes, descontados à taxa implícita do contrato no caso de locações de viaturas. Na transição os ativos sob direito de uso foram mensurados pelo montante equivalente ao passivo da locação.

❖ Expedientes práticos

A Sociedade adotou alguns expedientes práticos previstos na norma na aplicação da IFRS 16 às locações previamente classificadas como locações operacionais de acordo com a IAS 17:

- Aplicada a exceção de não reconhecimento de ativos sob direito de uso e passivos para locações de curto prazo (i.e. com prazo de locação igual ou menor que 12 meses);
- Aplicada a exceção de não reconhecimento de ativos sob direito de uso e passivos para locações de baixo valor (i.e. valor em novo inferior a 5 milhares de euros);
- Não separar as componentes de locação das componentes de não locação.

A Sociedade em 31 de dezembro de 2024 apenas detinha operações de locação operacional, enquanto locatário.

R.
L - B
⊕
L
A

Impostos sobre os lucros

A SQUARE-SGOIC 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 2024 e 2023 é analisada como segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Banco Santander, S.A.	1.118.428	2.308.802
Banco Português de Investimento	267.898	50.774
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	211.579	243.546
Montepio Geral	184.531	87.416
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	59.450	815.961
Credit Suisse	34.714	19.992
Total	1.876.600	3.526.491

Nota 4 – Aplicações Em Instituições De Crédito

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 existiam aplicações financeiras em instituições de crédito, cujos saldos se apresentam no quadro abaixo:

	31.12.2024	31.12.2023
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL	1.250.000	1.000.000
Banco Santander Totta, SA	700.000	350.000
Credit Suisse	490.000	490.000
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	-	500.000
Total	2.440.000	2.340.000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'L', a circled 'A', and a signature.

Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2024 e 2023, analisa-se como se segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	150.106	150.106
Mobiliário e material	259.579	264.495
Máquinas e ferramentas	14.112	14.665
Equipamento informático	573.721	523.940
Instalações interiores	152.675	152.675
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos sob direito de uso	1.288.942	1.040.368
	2.441.039	2.148.153
Depreciação acumulada	(1.711.645)	(1.510.284)
Saldo Líquido	729.394	637.869

Durante o exercício de 2024, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Ativos sob direito de uso	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	150.106	264.495	14.665	523.940	152.675	1.904	1.040.368	2.148.153
Adoção IFRS 16 - Adições							248.574	248.574
Adições	-	3.734	-	49.781	-	-	-	53.515
Abates / Vendas	-	(8.650)	(553)	-	-	-	-	(9.203)
Saldo final	150.106	259.579	14.112	573.721	152.675	1.904	1.288.942	2.441.039
Depreciações								
Saldo inicial	106.799	262.084	13.675	477.450	150.774	1.904	497.598	1.510.284
Adoção IFRS 16 - Adições							170.559	170.559
Depreciações exercício	12.690	1.098	492	24.633	1.092	-	-	40.005
Abates/Vendas	-	(8.650)	(553)	-	-	-	-	(9.203)
Saldo final	119.489	254.532	13.614	502.083	151.866	1.904	668.157	1.711.645
Saldo Líquido	30.617	5.047	498	71.638	809	-	620.785	729.394

Durante o exercício de 2023, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Ativos sob direito de uso	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	150.106	266.916	14.665	475.118	152.675	1.904	894.109	1.955.493
Adoção IFRS 16 - Adições							271.033	271.033
Adoção IFRS 16 - Saídas							(124.774)	(124.774)
Adições	-		-	48.822	-	-	-	48.822
Abates / Vendas	-	(2.421)	-	-	-	-	-	(2.421)
Saldo final	150.106	264.495	14.665	523.940	152.675	1.904	1.040.368	2.148.153
Depreciações								
Saldo inicial	91.789	262.784	13.114	432.948	149.682	1.904	467.058	1.419.279
Adoção IFRS 16 - Adições							155.314	155.314
Adoção IFRS 16 - Saídas							(124.774)	(124.774)
Depreciações exercício	15.010	1.721	561	44.502	1.092	-	-	62.886
Abates/Vendas	-	(2.421)	-	-	-	-	-	(2.421)
Saldo final	106.799	262.084	13.675	477.450	150.774	1.904	497.598	1.510.284
Saldo Líquido	43.307	2.411	990	46.490	1.901	-	542.770	637.869

Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	671.122	671.122
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	-	-
	671.312	671.312
Amortização acumulada	(670.335)	(669.727)
Saldo Líquido	977	1.585

Durante o exercício de 2024, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	671.122	190	-	671.312
Adições	-	-	-	-
Regularizações	-	-	-	-
Saldo final	671.122	190	-	671.312
Amortizações				
Saldo inicial	669.537	190	-	669.727
Amortizações do exercício	608	-	-	608
Saldo final	670.145	190	-	670.335
Saldo Líquido	977	-	-	977

Durante o exercício de 2023, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	669.297	190	20.171	689.658
Adições	1.825	-	-	1.825
Transferências	-	-	(20.171)	(20.171)
Saldo final	671.122	190	-	671.312
Amortizações				
Saldo inicial	669.297	190	-	669.487
Amortizações do exercício	240	-	-	240
Saldo final	669.537	190	-	669.727
Saldo Líquido	1.585	-	-	1.585

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a circled 'P' and various scribbles.

Nota 7 – Outros Ativos

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é analisada como segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Devedores diversos	624.948	208.600
Rendimentos a receber	3.412.508	1.281.606
Pensões de reforma	53.234	87.042
Despesas com encargo diferido	228.312	195.530
	4.319.002	1.772.778
Imparidade de outros ativos	-	-
Saldo Líquido	4.319.002	1.772.778

A rubrica de rendimentos a receber inclui as comissões de gestão a receber dos fundos e das SIC geridos pela SQUARE-SGOIC, no montante de €3.399.603 (2023: €1.265.116).

Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2024 e 2023, é analisada como segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Comissões a pagar	1.858.958	1.909.299
Credores diversos	818.993	417.802
Remunerações a pagar	792.665	781.252
Fornecedores de ativos sob direito de uso	627.206	547.160
Outros custos a pagar	75.111	88.227
Total	4.172.933	3.743.740

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-SGOIC - a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo, a Caixa Económica do Montepio Geral, o BEST, o Novo Banco e o Novo Banco dos Açores.

Nota 9 – Capital, Outras Reservas E Resultados Transitados

Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da SQUARE-SGOIC 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 2024 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).

Outras Reservas e Resultados Transitados

O movimento da situação líquida durante os exercícios de 2023 e 2024 foi o que abaixo se descreve:

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de janeiro de 2023	375.000	1.435.073	1.810.073
Constituição de reservas	-	406.000	406.000
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	238.467	238.467
Saldos em 31 de dezembro de 2023	375.000	2.079.540	2.454.540
Constituição de reservas	-	34.618	34.618
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(19.515)	(19.515)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	375.000	2.094.643	2.469.643

Nota 10 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2024	31.12.2023
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	44.180	33.255
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	12.515	10.898
Outros juros e encargos similares	409	-
	12.924	10.898
Saldo Líquido	31.256	22.357

Os juros de disponibilidades registados dizem respeito à aplicação financeira constituída junto de diversas instituições bancárias (ver nota 4).

O montante reconhecido em juros de contratos de leasing diz respeito a juros incluídos em contratos de *renting* por aplicação da IFRS 16.

Nota 11 – Resultados De Serviços E Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2024	31.12.2023
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	17.231.723	14.030.112
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	7.147.468	7.045.395
Por serviços bancários	3.340	2.741
	7.150.808	7.048.136
Saldo Líquido	10.080.915	6.981.976

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2024:

	31.12.2024	31.12.2023
Comissões de gestão		
Fundo CA-Património Crescente	14.240.097	11.520.927
Fundo Carteira Imobiliária	1.020.596	1.223.530
Fundo Property Core	795.334	451.526
Fundo Saudeinveste	489.189	393.570
SIC Forum Coimbra	260.495	10.189
SIC PDSM	225.000	15.625
SIC IREEHF	190.000	190.000
SIC Brafero	7.500	-
SIC Alegro Montijo	3.512	-
Fundo CA-Imobiliário	-	191.537
Fundo Turirent	-	33.208
Saldo Líquido	17.231.723	14.030.112

Importa referir que a variação positiva verificada nas SICs Forum Coimbra e PDSM se deve ao facto de estas sociedades terem iniciado a gestão apenas no final do exercício de 2023. Deve ainda se referir a transferência durante o exercício de 2023 dos Fundos CA-Imobiliário e Turirent.

Por outro lado, no final do exercício em análise, há a registar o início de gestão das SICs Brafero e Alegro Montijo.

Nota 12 – Custos Com Pessoal

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

	31.12.2024	31.12.2023
Remunerações dos órgãos sociais	852.817	844.970
Remunerações dos empregados	2.610.100	2.481.806
Encargos sociais obrigatórios	1.005.514	940.174
Custos com pensões de reforma	225.714	211.757
Outros custos	38.553	42.425
Total	4.732.698	4.521.132

Não existem adiantamentos ou créditos concedidos a membros dos órgãos sociais nem compromissos assumidos por sua conta a título de garantia, ou autorizações concedidas a negócios, entre a Sociedade e os seus administradores.

A 31 de dezembro de 2024, a SQUARE-SGOIC tem no seu quadro de pessoal um efetivo de 60 colaboradores (2023: 58) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	31.12.2024	31.12.2023
Quadros superiores	28	28
Quadros médios	32	30
Total	60	58

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-SGOIC 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-SGOIC contratou com a Golden 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-SGOIC 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:

	2024	2023
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	1.862.181	1.660.506
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	1.808.947	1.573.464
Excesso/(deficit) de cobertura das responsabilidades	53.234	87.042

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

L- 



€1.718.500 (95% de €1.808.947 = €1.718.500) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2024, o fundo de pensões da SQUARE-SGOIC, englobava 7 participantes (2023: 7 participantes), sendo que estes participantes são quase na totalidade pessoal no ativo, existindo 1 reformados/pensionistas (2023: 2).

O valor do fundo de pensões é representado por unidades de participação do Fundo de Pensões Aberto SGF Square Ações, os quais à data de 31 de dezembro de 2024, tinha um Valor Líquido Global de €1.862.181 (2023: €1.660.506).

Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram:

Pressupostos atuariais	2024	2023
Tábua de Mortalidade:		
Homens	TV 88/90	TV 88/99
Mulheres	TV 88/90	TV 88/99
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	1,20%	1,20%
Taxa de rendimento do fundo	3,66%	3,7%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,20%
Taxa técnica do juro	3,66%	3,7%

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 2024 e 2023:

	Ano 2024			Ano 2023		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(1.698.542)	(110.405)	(1.808.947)	(1.477.431)	(96.033)	(1.573.464)
Valores do Fundo	1.748.527	113.654	1.862.181	1.559.161	101.345	1.660.506
Ativos líquidos em balanço	49.985	3.249	53.234	81.730	5.312	87.042
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	287.483	30.180	317.663	269.159	28.989	298.148

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

	Ano 2024			Ano 2023		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 1 de janeiro	1.477.431	96.033	1.573.464	1.565.978	101.788	1.667.766
Custo do serviço corrente	49.772	3.235	53.007	47.335	3.077	50.412
Custo dos serviços passados	-	-	-	-	-	-
Custo dos juros	60.276	3.918	64.194	55.721	3.622	59.343
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	188.339	12.242	200.581	(103.278)	(6.713)	(109.991)
Prémios únicos (resseguro)	-	-	-	-	-	-
Pensões pagas	(77.276)	(5.023)	(82.299)	(88.325)	(5.741)	(94.066)
Responsabilidades em 31 de dezembro	1.698.542	110.405	1.808.947	1.477.431	96.033	1.573.464

Handwritten notes in the top right corner, including a checkmark and several illegible scribbles.



Asset Management



L - S
A
L
A

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2024 e 2023:

	Ano 2024			Ano 2023		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 1 de janeiro	1.559.158	101.348	1.660.506	1.588.719	103.269	1.691.988
Contribuições efetuadas	155.768	10.125	165.893	9.608	625	10.233
Rendimento esperado do fundo	(59.141)	(3.844)	(62.985)	(61.969)	(4.028)	(65.997)
Prémios únicos (resseguro)	-	-	-	-	-	-
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	170.015	11.051	181.066	111.125	7.223	118.348
Pensões pagas	(77.276)	(5.023)	(82.299)	(88.325)	(5.741)	(94.066)
	1.748.524	113.657	1.862.181	1.559.158	101.348	1.660.506

Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2024			Ano 2023		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 1 de janeiro	487.826	31.707	519.534	711.739	46.261	758.001
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	18.324	1.191	19.515	(223.913)	(14.554)	(238.467)
Responsabilidades em 31 de dezembro	506.150	32.898	539.049	487.826	31.707	519.534

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2024 e 2023:

	Ano 2024			Ano 2023		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	49.772	3.235	53.007	47.335	3.077	50.412
Custo dos juros	60.276	3.918	64.194	55.721	3.622	59.343
Rendimento esperado do fundo	59.141	3.844	62.985	61.969	4.028	65.997
Custos do exercício	169.189	10.997	180.186	165.025	10.727	175.752

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 2024 ascende a €45.527 (2023: €36.007).

Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

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

	31.12.2024	31.12.2023
Consultores e auditores externos	631.362	711.356
Rendas e alugueres	400.998	372.875
Deslocações e representação	252.191	208.665
Serviços de informática	224.402	196.737
Publicidade e edição de publicações	170.007	216.238
Água, energia e combustíveis	119.824	116.259
Banco de dados	115.390	110.882
Avenças e honorários	78.469	72.909
Mão de obra eventual	59.206	34.643
Comunicações e expedição	47.106	48.422
Seguros	38.447	33.887
Conservação e reparação	37.008	29.355
Serviços de limpeza	28.458	26.287
Formação de Pessoal	25.487	22.555
Judiciais, Contencioso e notariado	19.407	1.182
Material de consumo corrente	10.959	11.694
Outros gastos gerais administrativos	112.946	126.094
Total	2.371.667	2.340.040

Os honorários do exercício de 2024 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €12.000 (2023: €14.725).

Nos Outros gastos gerais administrativos incluem-se (i) €20.499 (2023: €17.641) os gastos com a representação no Clube GRI, uma conceituada organização com vista ao acompanhamento da evolução e representatividade do mercado imobiliário em Portugal e no mundo e (ii) €17.163 (2023: €27.736) relativos à compra de material diverso, em particular de apoio informático.

Nota 15 - Impostos

A SQUARE-SGOIC 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 2024 e 2023 foi apurado pela SQUARE-SGOIC com base numa taxa nominal de IRC, derramas municipal e estadual.

As regras de determinação da matéria coletável de IRC são as constantes dos artigos 53.º e 54.º do CIRC, sendo aplicável aos rendimentos tributáveis a taxa de 21% prevista no n.º 5 do art.º 87.º do CIRC. Acresce ao valor da coleta de IRC apurado, a tributação autónoma sobre os encargos e às taxas previstas no artigo 88.º do CIRC. O tratamento contabilístico dos impostos sobre o rendimento é efetuado pelo método do imposto a pagar.

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

L. B. S. P. A.

anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízo fiscal, 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 2020 a 2023 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão. No entanto, é convicção da SQUARE-SGOIC que não ocorrerá liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2024 e 2023 explica-se como se segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Imposto corrente	809.391	719.900
Total	809.391	719.900

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2024 e 2023, analisa-se como segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Lucro bruto contabilístico	2.833.179	2.364.818
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	(4.233)	81.763
Base tributável	2.828.946	2.446.581
Coleta	594.079	513.782
Derrama	42.434	36.699
Derrama estadual	39.868	28.397
Tributações autónomas	133.010	141.022
Subtotal	809.391	719.900
Retenções na fonte	-	-
Pagamentos por conta efetuados	(451.906)	(625.916)
IRC a pagar / (recuperar)	357.485	93.984

Nota 16 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2024	31.12.2023
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	221.885	2.619.322
	221.885	2.619.322
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	184.037	180.398
Outros impostos	750	1.013
	184.787	181.411
Saldo Líquido	37.098	2.437.911

Em 31 de dezembro de 2024, os "Outros rendimentos e receitas operacionais" incluem (i) o excesso de estimativa para impostos do ano anterior no valor de €67.984 (2023: €101.758) e (ii) o montante de €107.722 relativo à "recuperação" de IVA pela aplicação da isenção de IVA no âmbito da aquisição de serviços, relativos a exercícios anteriores, necessários à gestão e administração de fundos de investimento geridos pela Square Asset Management. Em 31 de dezembro de 2023, esta rubrica incluía a indemnização paga pela CCCAM à Square, no valor de €2.500.000 em consequência da sua substituição como entidade gestora do fundo CA Imobiliário-Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto (Cláusula 5.1 do Acordo celebrado entre a CCCAM e a SQUARE-SGOIC, celebrado em 13 de outubro de 2022).

L -
A.
A

A rubrica de "Outros encargos e gastos operacionais" inclui (i) as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €117.248 (2023: €113.571) por força da aplicação da IFRS 16 (ii) quotizações obrigatórias para a associação do setor que ascendem a €11.205 (2023: €10.354), (iii) donativos no valor de €8.000 (2023: €7.500), bem como (iv) o montante de €2.881 (2023: €7.709), relativo à majoração da taxa da CMVM dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC.

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. Neste contexto, a Sociedade Gestora, em conformidade com os requisitos legais, está dotada de áreas específicas de controlo com a Função de Gestão de Riscos, Função da Verificação do Cumprimento e Função de Auditoria Interna. O Sistema de Controlo Interno abrange, para além das áreas funcionais de controlo, as responsabilidades e funções do Órgãos de Administração, do Órgão de Fiscalização e de todas as áreas de estrutura.

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 mercado, de crédito, de liquidez, de taxa de juro, de contraparte, operacional e outros riscos, incluindo o risco de modelo de negócio, risco de governo interno, risco de sistemas de informação, risco de compliance e risco de branqueamento de capitais.

A Sociedade Gestora apresenta anualmente à CMVM um relatório de autoavaliação, nos termos previstos no Regulamento da CMVM nº 9/2020, onde é expressa a avaliação dos órgãos de administração e de fiscalização sobre a adequação e eficácia do sistema de governo e de controlo interno e expressas as eventuais deficiências detetadas, as medidas adotadas para as corrigir bem como os respetivos prazos de implementação. Também anualmente reporta à CMVM, nos termos do Regulamento nº 2/2020, as atividades em matérias de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento ao terrorismo. As eventuais reclamações recebidas por parte dos titulares das unidades de participação dos fundos sob sua gestão são igualmente reportadas à CMVM semestralmente, nos termos do Regulamento nº 7/2020.

A



Nota 18 – Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2024, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 10 de março de 2025

O Contabilista Certificado

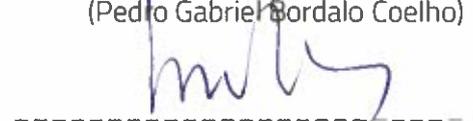


Vanda Saraiva
(CC 26398)

A Administração



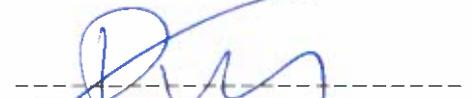
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



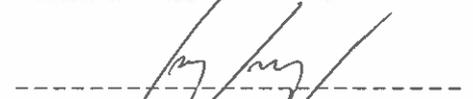
(Luísa Augusta Moura Bordado)



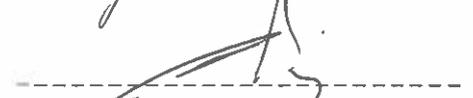
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Certificação Legal das Contas

5
S
P
A
L

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 9.398.849 euros e um total de capital próprio de 4.868.431 euros, incluindo um resultado líquido de 2.023.788 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 **Entidade** em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS).

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão 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 distorções materiais devido a fraude ou a erro;

- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas 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 a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião.

As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os 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 identificada 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

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 17 de março de 2025

UHY OLIVEIRA, BRANCO & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
(SROC n.º 164 e registada na CMVM com o n.º 20161471)
Representada por:



António Tavares da Costa Oliveira
(ROC n.º 656, inscrito na CMVM sob o n.º 20160300)



Asset Management

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

v
S
A
A. l

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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A. relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Relatório

No desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos, de forma regular, a atividade da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, 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.

A conjuntura marcada pela redução das pressões inflacionistas e pela descida das taxas de juro, teve os seus reflexos no aumento dos proveitos gerados sobretudo ao nível da comissão de gestão, nomeadamente da comissão de performance associada à remuneração variável.

Apesar da transferência da gestão de alguns fundos para outras sociedades gestoras, ocorrida em 2023, a Sociedade apresentou um resultado positivo substancial, positivamente influenciado pela angariação de novos Organismos de Investimento Coletivo, com uma expressão já significativa de rendimentos gerados.

A Square Asset Management continua a ser, de acordo com a CMVM, a entidade gestora com maior volume de ativos imobiliários sob gestão, o que assume maior relevância por se tratar de uma sociedade independente que atua num mercado onde entidades gestoras detidas por grupos financeiros também operam.

As responsabilidades pelo pagamento de prestações de reforma encontram-se asseguradas pelo Fundo de Pensões Aberto SGF Square Ações gerido pela Golden SGF-Sociedade Gestora de Fundos de Pensões. No exercício de 2023 os custos com pensões de reforma ascenderam a 225.714 euros e as pensões pagas pelo referido Fundo totalizaram 82.299 euros.

O Balanço, referente a 31 de dezembro de 2024, que evidencia um total de 9.398.849 euros e um total de capital próprio de 4.868.432 euros, incluindo um resultado líquido de 2.023.788 euros, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e 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 Organismos de Investimento Coletivo, 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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A. aprove:

- O Balanço referente a 31 de dezembro de 2024, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e 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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A.;
- A proposta de aplicação de resultados apresentada pela Conselho de Administração, que prevê 362.550 euros para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração a título de participação dos lucros, 1.600.000 euros para distribuição de dividendos e 61.238,02 euros para reservas livres.

Lisboa, 20 de março de 2025

O CONSELHO FISCAL



Presidente – João António de Carvalho Careca



Vogal – Carlos Eduardo Pais e Jorge



Vogal – Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro