



# Square Asset Management – SGFII, SA

## Relatório de Atividades e Contas

Exercício de 2015





# Índice

Relatório de Gestão	3
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	4
2. Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2015	5
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	7
4. Atividade Desenvolvida em 2015	9
5. Os Fundos sob Gestão	10
5.1 O Fundo CA Património Crescente	10
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	10
Atividade do Fundo em 2015	11
Perspetivas para 2016	12
5.2 O Fundo CA Imobiliário	13
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	13
Atividade do Fundo em 2015	13
Perspetivas para 2016	16
5.3 O Fundo Turirent	16
Caracterização do Fundo TURIRENT	16
Atividade do Fundo em 2015	17
Perspetivas para 2016	17
5.4 O Fundo CA Arrendamento Habitacional	18
Caracterização do Fundo CA Arrendamento Habitacional	18
Atividade do Fundo em 2015	19
Perspetivas para 2016	20
5.5 O Fundo Carteira Imobiliária	20
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	20
Atividade do Fundo em 2015	21
Perspetivas para 2016	22
6. Perspetivas da Square para 2016	22
7. Organização e Estrutura Organizativa	22
8. Informação Financeira	23
Demonstrações Financeiras	24
Balanço	25
Demonstração dos Resultados	27
Demonstração do Rendimento Integral	29
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	31
Demonstração dos Fluxos de Caixa	33
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2015	35
Certificação Legal das Contas	51
Relatório e Parecer do Fiscal Único	54

h-  
S  
Ph



h  
S  
h

---

# Square Asset Management – SGFII, SA

## Relatório de Gestão



## 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 2015.

### 1. ESTRUTURA ACIONISTA E ÓRGÃOS SOCIAIS

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

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

#### ÓRGÃOS SOCIAIS

##### ASSEMBLEIA GERAL

Presidente da Mesa	António Frutuoso de Melo
Secretário da Mesa	Guilherme Frutuoso de Melo
Secretário	António Gaio
Secretário Suplente	Patricia Saraiva de Aguilar

##### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente	Mário Jorge Patricio Tomé
Vice-Presidente	Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
Vogal	Luísa Augusta Moura Bordado
Vogal	Luis Fernão de Torres Moura Souto
Vogal	Patricia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro
Fiscal Único Efetivo	Joaquim da Silva Neves em representação de Silva Neves & Teresa Marques
Fiscal Único Suplente	Martins Pereira, João Careca & Associados, Sroc, Lda

h-  
S  
h



## 2. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2015

A economia portuguesa manteve em 2015 o seu cenário de recuperação, tendo como principais motores o aumento continuado das exportações, as melhorias de financiamento em consequência da redução das taxas de juro, a retoma da procura interna, via consumo privado das famílias e aumento do investimento por parte das empresas.

- Segundo as projeções do Banco de Portugal, o Produto Interno Bruto em 2015 situou-se em 1,7% (o mais alto desde 2007), com perspetivas de crescimento para 2016 (1,9%).
- A procura interna, que ajudou ao crescimento do PIB, foi suportada pela criação de emprego, aumento do consumo privado, baixas taxas de juro e descida do preço do petróleo.
- O mercado de trabalho também apresentou sinais de melhoria com a diminuição da taxa de desemprego para 12,7%, prevendo-se que se mantenha a tendência em 2016.
- A taxa de inflação manteve-se reduzida, embora positiva na ordem dos 0,6% em 2015, existindo no entanto a expectativa que esta venha a subir nos próximos anos.

No final do ano, com a tomada de posse de um novo governo de um quadrante político diferente do anterior, aguardam-se as novas medidas do governo ainda em fase de aprovação no Parlamento mas já negociadas com a União Europeia. Estas implicam uma inversão na política seguida ao longo dos últimos 4 anos pelo anterior governo e, por tal, deverão obrigar a uma revisão nas previsões de evolução da economia.

De entre as medidas anunciadas pelo governo para o Orçamento de Estado de 2016, destacam-se para o setor imobiliário o agravamento do IMI e IMT dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Pensões. Este agravamento fiscal da propriedade terá certamente um efeito negativo sobre a atividade do investimento imobiliário. A penalização fiscal do consumo privado, com aumento dos combustíveis e outros produtos e alterações do IVA, poderá ter também um impacto negativo na procura interna, e consequentemente no setor de retalho e logística, não compensado pelo aumento previsto do rendimento disponível da função pública.

Num enquadramento distinto do que se antevê para 2016, durante o ano de 2015 o mercado imobiliário nacional atingiu um recorde histórico de investimento em Portugal, com um total de 2,1 mil milhões de euros, valor 40% acima do anterior recorde de 2007 sendo 89% deste proveniente de investimento estrangeiro e contando com um total de 68 operações.

Este investimento, fruto de um recuperar da economia, foi sentido em todos os segmentos do mercado imobiliário.

### MERCADO DE ESCRITÓRIOS

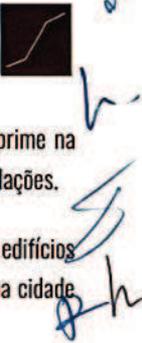
No mercado de escritórios, refletindo a melhoria da conjuntura económica, assistiu-se em 2015 a um aumento significativo da procura, com a ocupação de escritórios a crescer 14% relativamente a 2014, consubstanciado num volume total de absorção de 145.000m<sup>2</sup> de 256 operações.

O ano foi marcado por um maior otimismo das empresas com uma procura motivada mais pelo crescimento do negócio e do potencial futuro, ao invés da otimização de custos que norteava as anteriores decisões de ocupação de espaço. Os setores mais dinâmicos foram o legal, os call centres, os centros de serviços partilhados e as empresas de recursos humanos.

Do lado da oferta, existiu uma inversão de atitude de promotores e investidores, dada a melhoria da economia e das condições de financiamento e do risco de escassez de produto no curto prazo. Ao longo do ano alguns projetos que se encontravam parados pelo efeito da crise foram repensados e outros iniciaram construção.

O Central Business District (Amoreiras e Avenidas Novas) foi a zona mais procurada, à semelhança de 2014, com 29.000m<sup>2</sup> transacionados e 20% da procura, embora com quebra em relação ao ano anterior dada a ausência de operações de maior dimensão. O Corredor Oeste (A5 Lisboa-Cascais) e o Parque das Nações foram as seguintes zonas em termos de volume de absorção com 28.000m<sup>2</sup> e 25.000m<sup>2</sup> respetivamente. Registou-se maior crescimento na zona de Santos pela ocupação por parte da EDP da sua nova sede e na zona do Prime Central Business District (Av. Liberdade, Saldanha) devido à ocupação pelo BNP Paribas da Alexandre Herculano 50 e pelo Banco Portugal do Edifício Castilho, 24.

A taxa de disponibilidade manteve-se estável, com uma redução de desocupação significativa no Corredor Oeste e principalmente no Parque das Nações, revelando a grande atratividade da zona e o seu reduzido potencial de crescimento.



O aumento da atividade motivou uma gradual redução do nível de incentivos concedidos pelos proprietários, justificando uma manutenção da renda prime na Grande Lisboa, que se situou nos €18,5/m<sup>2</sup>/mês. As restantes zonas mantiveram os valores de referência prime, com exceção do aumento no Parque das Nações.

Em pipeline e ainda em projeto, estão a 3ª Torre do Colombo e um edifício na Avenida da República, sendo que até 2018 está prevista a conclusão de seis edifícios com um total de 50.000m<sup>2</sup> de escritórios. Apesar da maioria destes projetos ser ainda especulativo, a escassez de oferta de dimensão e de qualidade na cidade tem beneficiado a sua performance e muitos projetos contam já com um bom nível de interesse.

Fruto da escassez de produto, as perspetivas futuras de evolução do mercado passam por uma mudança face aos últimos anos, com uma maior tendência para o pré-arrendamento. O Corredor Oeste, sendo a zona com maior disponibilidade, poderá beneficiar da falta de espaço de outras zonas. O dinamismo na zona de Santos, em virtude de negócios como o da EDP e da futura sede da Abreu Advogados, poderá levar a que esta área venha a assumir uma maior preponderância fazendo surgir um novo cluster de negócios nas zonas ribeirinhas.

## MERCADO DE COMÉRCIO

A evolução positiva da economia traduziu-se também no indicador de confiança dos consumidores com consequente aumento do consumo privado. Assim, assistiu-se a uma boa performance do comércio, principalmente nos ativos prime, tanto do comércio de rua como de centros comerciais.

No comércio de rua, o crescimento do turismo trouxe um novo dinamismo às tradicionais zonas comerciais de Lisboa e Porto. Destaca-se o Chiado que ficou plenamente ocupado, não existindo lojas disponíveis nos principais eixos. Na Avenida da Liberdade surgiu alguma disponibilidade devido ao aparecimento de diversos projetos e edifícios recentemente reabilitados.

Como anteriormente referido, a Baixa foi a zona que mais beneficiou com o turismo, tendo atraído muitos retalhistas e consequentemente proporcionado um aumento das rendas ao longo de 2015. Assim, pela reduzida disponibilidade de espaços, 2015 terminou com as rendas prime em alta: o Chiado atingiu os 120 €/m<sup>2</sup>/mês, a Baixa chegou aos 85 €/m<sup>2</sup>/mês e o Príncipe Real aumentou para os 40 €/m<sup>2</sup>/mês.

No Porto, a Rua de Santa Catarina voltou a registar o aumento da renda prime com 50 €/m<sup>2</sup>/mês, e denotou-se forte procura pela zona dos Clérigos e dos Aliados, onde começaram a aparecer algumas unidades de comércio com um posicionamento premium e de luxo.

Os centros comerciais prime beneficiaram também do crescimento do turismo, surgindo a procura de marcas premium/luxo por esta tipologia de mercado. O setor dos centros comerciais, especialmente em Lisboa e Porto já se encontra numa fase de maturidade em termos de oferta, pelo que apresenta um potencial de crescimento reduzido. Existem apenas dois projetos em pipeline: um centro comercial em Loulé, promovido pela Ikea Centres, que abrirá portas em 2017; e o Nova Arcada em Braga (ex-Dolce Vita Braga) que esteve em parado durante vários anos e que irá abrir também com uma loja IKEA.

A restauração foi o setor mais ativo do retalho, representando 30%, fruto do crescimento do turismo e da tendência de surgimento de novos conceitos de retalho independentes que se enquadraram neste setor.

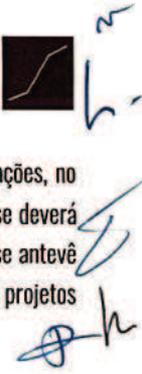
Tirando proveito das alterações legislativas ao nível do arrendamento e da reabilitação urbana, será o comércio de rua que terá maior potencial de crescimento de futuro.

## MERCADO INDUSTRIAL LOGÍSTICO

A atividade de negociação de terrenos, ainda que essencialmente para usos alternativos ao industrial, foi reiniciada fruto da recuperação da economia, tendo sido intensa a negociação de ativos logísticos por parte de investidores internacionais.

O setor industrial transformador nacional demonstrou ao longo do ano uma retoma consistente com a confiança dos operadores, em linha com a tendência desde 2012. Esta recuperação deveu-se à evolução favorável do comércio externo com uma subida de 4% nas exportações, apesar da situação económica desfavorável de alguns mercados-destino como Angola e Brasil.

No setor imobiliário este dinamismo foi pouco notório. O mercado continua assim marcado pelas renegociações de contratos com revisão em baixa das rendas, por parte de muitos ocupantes que ainda não conseguiram recuperar os níveis de atividade pré-crise e têm ainda espaço disponível.



As expectativas para a evolução do setor em 2016 são moderadamente positivas, tendo em conta os indicadores da atividade industrial e das exportações, no entanto as dúvidas sobre o crescimento da economia poderão condicionar esta tendência. A retoma da construção de nova oferta na Grande Lisboa não se deverá sentir este ano, fruto dos elevados níveis de desocupação que existem. No Grande Porto mantém-se em curso o projeto do Porto de Leixões para o qual se antevê uma ocupação favorável tendo em conta a escassez de espaço de qualidade na zona. O maior otimismo no setor poderá conduzir ao surgimento de outros projetos no Grande Porto.

#### MERCADO DE TURISMO E RESIDENCIAL TURÍSTICO

O setor da hotelaria nacional confirmou ao longo de 2015 a retoma que já vinha a ser anunciada ao longo dos últimos anos para o mercado, revelando forte crescimento não só na procura mas também na rentabilidade da operação. O número de hóspedes foi de 17,4 milhões, um aumento de 8,6% relativamente a 2014. Por sua vez o número de dormidas foi de 48,9 milhões também um aumento de cerca de 6,7%.

Consequentemente os proveitos também aumentaram bem como a procura interna (para além da procura estrangeira). Não obstante a evolução positiva, os indicadores deste setor encontram-se ainda entre os mais baixos da Europa, com boa margem para crescer.

Ao longo do ano foi evidente um maior interesse dos operadores hoteleiros em Portugal, com estratégias de alargamento de rede ou mesmo de entrada no país, em particular em Lisboa e Porto. Numa perspetiva de investimento imobiliário, o setor hoteleiro regista um interesse crescente pela evolução recente do mercado turístico em Portugal com boas perspetivas futuras, e exemplo disso foi a aquisição em 2015 do portefólio dos hotéis Tivoli por parte do grupo Minor International.

A reabilitação urbana tem sido alvo de especial interesse por parte dos operadores que encontram nela a melhor forma de entrada no país.

Para 2016 prevê-se uma manutenção do crescimento da procura estrangeira e também da atividade do investimento, tendo em conta os bons resultados da operação hoteleira.

#### MERCADO HABITACIONAL

O mercado residencial consolidou a tendência de recuperação que se tem vindo a sentir desde 2013. A subida no nível de confiança das famílias permitiu a retoma do setor, fruto de um enquadramento económico mais favorável com a correção em baixa do desemprego e de uma melhoria nas condições de acesso ao crédito (dada a descida dos custos de financiamento) a que se juntou o aumento considerável da procura por parte de estrangeiros não residentes (motivada pelos incentivos fiscais).

O volume de vendas em Lisboa manteve-se estável tendo havido um crescimento mais forte no Porto.

Relativamente ao segmento do arrendamento, apesar da retração da procura em 2015 com a subida da compra de imóveis, este mercado manterá algum dinamismo ao longo de 2016, contribuindo para a atratividade do produto residencial numa perspetiva de investimento, particularmente no segmento da reabilitação urbana em Lisboa e no Porto.

As perspetivas de evolução para o mercado residencial são positivas e em linha com o crescimento económico esperado. A evolução dos preços deverá manter-se ou aumentar ligeiramente, com principal ênfase em Lisboa e Porto, onde a procura por parte de investidores privados ou estrangeiros é maior.

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

Em 31 de dezembro de 2015, o valor líquido global dos Fundos de Investimento Imobiliário ascendia a 10,6 mil milhões de euros, traduzindo uma redução de 7% dos montantes sob gestão face a 2014. De 2014 para 2015, o volume dos fundos abertos caiu 2%, o volume dos fundos fechados caiu 18% e os FIAAHs caíram 52%. O valor do património imobiliário registou um decréscimo de 11,6% desde 2014.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos que fecha 2015 com 1359,9 milhões de euros que se traduz numa quota de 13%, seguida da Fundger com 1227,8 milhões de euros e uma quota de 12%. A Square Asset Management com 850 milhões de euros e uma quota de 8% subiu da 5ª posição em 2014 para o 4º lugar em 2015.



O ano de 2015 fica marcado pela entrada em vigor do novo regime legal dos organismos de investimento coletivo (Lei nº16/2015) de 24 de fevereiro que transpõe para o ordenamento jurídico português parte substantiva das Diretivas nº2011/61/EU e nº2013/14/EU.

Para além de novas regras em termos de práticas e procedimentos ao nível da gestão dos OICs, que a Square Asset Management já tinha antecipado nomeadamente quanto a controlo de risco e de compliance, foram introduzidas novas normas de comercialização para os Fundos de Investimento Imobiliários Abertos que vêm condicionar sobremaneira a comercialização desta tipologia de ativos junto dos pequenos investidores. Não obstante a Square AM partilhar da preocupação do sector e do regulador relativamente à discrepância entre a liquidez oferecida aos participantes e a liquidez dos ativos subjacentes, desde a primeira hora que manifestou a sua discordância quanto à solução adotada pelo constrangimento que esta iria provocar quer ao nível dos participantes quer ao nível da gestão. Ao nível dos participantes a solução afugenta os investidores com menores poupanças pela obrigatoriedade de imobilização prolongada do capital e, ao nível da gestão, não resolve a questão da escassez de liquidez dos fundos, devido à obstaculização das subscrições causado pelo prazo do resgate excessivamente longo.

O efeito destas novas regras teve impacto direto no nível das subscrições médias do fundo CA Património Crescente que após a entrada em vigor da lei caíram cerca de 60% face aos primeiros nove meses de 2015.

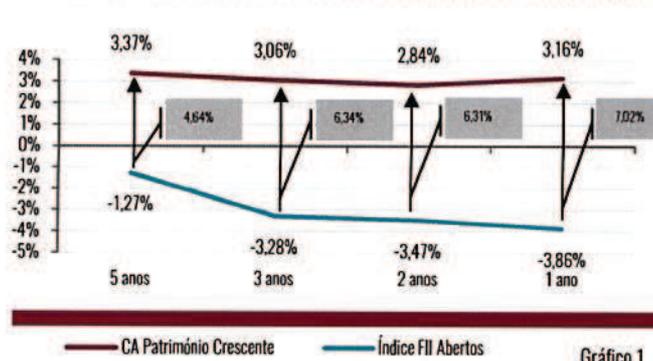
Com este novo enquadramento, distorce-se o conceito básico do objetivo dos fundos de investimento que é o acesso das pequenas poupanças, através da sua agregação num veículo regulado, a grandes investimentos, constituindo uma forma de participação e de investimento direto na economia.

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

- Na sequência da crise económica que assola o país desde 2008, a rentabilidade dos Fundos Imobiliários Abertos continuou a cair, tendo o Índice APFIPP para Fundos Abertos caído em 2015 para -3,86% a 12 Meses (face a -3,29% no final de 2014), -3,47% a 24 meses (face a -2,73% no final de 2014), e para -3,28% a 36 meses (face a -1,96% no final de 2014);
- É o terceiro ano consecutivo, que a rentabilidade média dos fundos abertos é simultaneamente negativa para os períodos de 12, 24 e 36 meses, algo que nunca tinha acontecido nos 25 anos anteriores;
- No que respeita aos Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional o comportamento da maioria dos fundos reflete a queda de valor dos ativos imobiliários apresentando rendibilidades negativas. Comparativamente ao índice dos fundos fechados da APFIPP o CA Arrendamento Habitacional, apesar de acompanhar a tendência de desvalorização, apresentou no final de 2015 uma rendibilidade superior em cerca de 7% desde o início de atividade;
- O CA Património Crescente, à semelhança do que veio a acontecer desde o eclodir da crise de 2008, consolidou ainda mais a imagem de ser um dos melhores produtos do mercado, terminando o ano com uma rendibilidade de 3,16 %, com uma diferença em 0,20% para o segundo melhor fundo do mercado e 1,73% relativamente ao terceiro melhor Fundo.

Destaca-se, em 2015, a revalidação, pela 5ª vez consecutiva, do prémio IPD (Investment Property Databank), que voltou a distinguir o CA Património Crescente como sendo o portefólio imobiliário português com melhor rentabilidade.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos

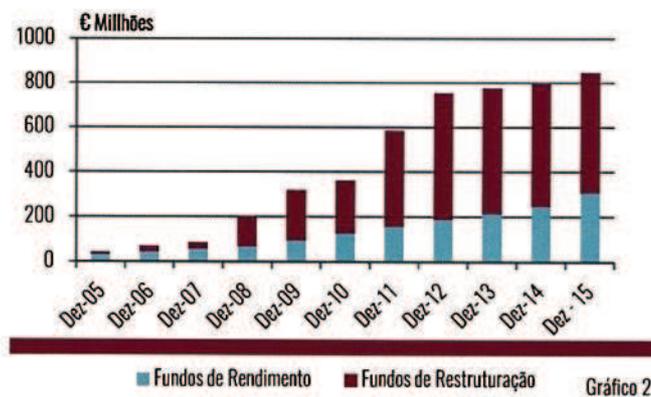




#### 4. ATIVIDADE DESENVOLVIDA EM 2015

A evolução da volume de ativos geridos pela da Square AM - SGFI durante o ano de 2015 teve um comportamento díspar pelas diferentes tipologias de carteiras geridas. Se por um lado o volume dos fundos de investimento de reestruturação diminuiu face ao ano transato o volume dos denominados ativos core teve uma evolução positiva tendo crescido mais de 23%.

Assim em 31 de dezembro de 2015, o total de ativos sob gestão de fundos geridos pela SQUARE-SGFI era de 848 Milhões de Euros face a 797 Milhões de Euros em 31 de dezembro de 2014 o que representa um crescimento de cerca de 6%, distribuído pelas seguintes categorias:



Há que referir que estes resultados estão em linha com os objetivos para cada tipologia de fundos. Os fundos de reestruturação são por definição fundos de desinvestimento e os resultados alcançados em 2015 nesta área devem-se acima de tudo ao desempenho da área comercial que, após a sua reestruturação no início do ano, concretizou o maior volume de vendas registado num ano desde o início da gestão dos fundos. Já no que respeita ao fundo de rendimento, a rentabilidade positiva e regular que o Fundo CA Património Crescente tem apresentado ao longo dos anos, tem atraído um número crescente de investidores confiantes na gestão de um fundo que obteve pela 5ª vez consecutiva em 2015 o prestigiado prémio internacional atribuído pela Morgan Stanley /IPD (Investment Property Databank) de melhor portfólio imobiliário de Portugal.

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

A merecer grande destaque no ano transato, a entrada em vigor da nova lei e do novo quadro fiscal, exigiram adaptações nas estruturas das sociedades e na forma de funcionamento dos fundos sendo de salientar a limitação dos resgates e o impacto negativo que esta medida trouxe para as subscrições dos fundos de investimento imobiliários abertos.

Quanto aos fundos de reestruturação, que exigem uma abordagem distinta em termos de gestão imobiliária e financeira, as linhas de ação orientadoras traçadas pela SQUARE-SGFI têm permitido potenciar os ativos das carteiras dos fundos sob gestão evidenciado pelo turnover e pela colocação em mercado de arrendamento de valores significativos quando comparados com outros agentes do mercado. Em relação às vendas de imóveis, 2015, como já referido, foi um ano de viragem com uma nova abordagem de colocação dos imóveis no mercado quer em termos de redes de mediadores quer em termos de vendas de portfólios.

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

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



h-  
Z  
ho

## 5. OS FUNDOS SOB GESTÃO

### 5.1 O FUNDO CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

#### CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

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

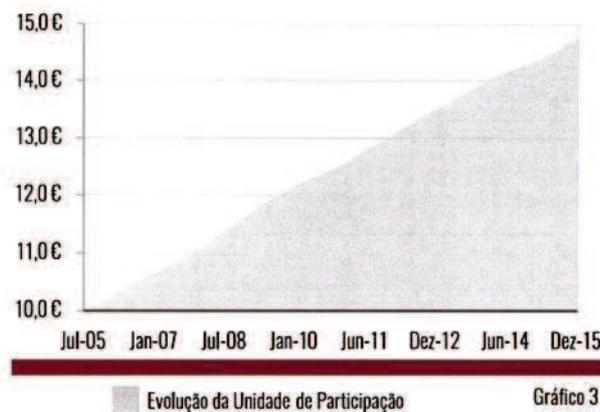
Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e, atuando como agentes comercializadores, toda a rede bancária do Crédito Agrícola, o Fundo CA Património Crescente é gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA.

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

O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu décimo exercício completo de atividade com cerca de 307,1 milhões de euros sob gestão (2014: 249 milhões), correspondentes a 20.781.402 unidades de participação (2014: 17.383.538), sendo o valor unitário por unidade de participação de 14,7764 euros (2014: 14,3235 euros). A variação corresponde a 6.099.947 unidades subscritas e 2.702.083 unidades resgatadas.

No final do seu décimo exercício completo, em 31 de Dezembro de 2015, o Fundo CA Património Crescente tinha já 11.910 participantes (2014: 10.038 participantes) que subscreveram o Fundo em 570 balcões (2014: 546) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 80 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2014: 79).

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





## ATIVIDADE DO FUNDO EM 2015

Na gestão do Fundo, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de baixo risco e eficiência que abaixo se enumeram:

### DIVERSIFICAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluído o seu décimo exercício completo, tem no seu portfólio sessenta e cinco imóveis, cuja estrutura de diversificação era a seguinte em 31 de dezembro de 2015:

Escritórios	30,7%
Retalho Distribuição	24,6%
Industrial	16,0%
Armazéns	12,5%
Saúde	10,0%
Retalho Rua	3,3%
Serviços	2,3%
Terrenos	0,6%
	100%

Quadro 1

### INQUILINOS SÓLIDOS

Através de uma cuidadosa análise da situação financeira dos potenciais inquilinos, procura-se ter a garantia de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento. Assim, para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, a Jerónimo Martins, Media Markt, Sonae, Virgin Active, EDP, Chronopost e Estado Português são alguns dos inquilinos de referência do Fundo.

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

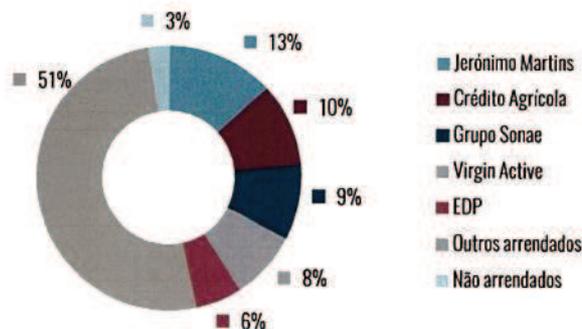


Gráfico 4



## CONTRATOS LONGOS

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

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

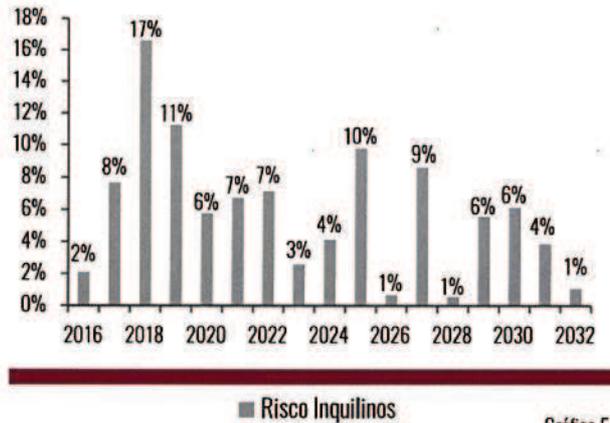


Gráfico 5

## APLICAÇÕES MOBILIÁRIAS

O investimento da componente mobiliária do Fundo é feito em aplicações, sem risco de capital nem de taxa de juro, em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Em 31 de Dezembro de 2015 o montante em depósitos à ordem ascendia a 715 milhares de euros (2014 : 1.442 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam 54 milhões de euros (2014: 38,5 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2015: 307,1 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 8,5% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e um crescimento de 23,3% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 3,16% nos últimos 12 meses, 2,84% nos últimos 24 meses, 3,06% nos últimos 36 meses, 3,37% para os últimos 60 meses e 3,81% para os últimos 120 meses. Esta rendibilidade é a melhor do mercado dos FI Abertos para todos os prazos, na ótica do participante;
- Rendibilidade líquida baseada em cash flows / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 99,7% / 0,3%;
- Vacancy Rate em 31 de dezembro de 2015: 2,7%.

## PERSPETIVAS PARA 2016

Para o ano de 2016, perspectiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rendibilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Por outro lado, com as taxas de juro em níveis historicamente baixos, e com a boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial, é previsível o acentuar do crescimento, quer do número de unidades de participação vendidas, quer do número de balcones intervenientes na venda, em linha com o que aconteceu nos últimos anos.



## 5.2 O FUNDO CA IMOBILIÁRIO

### CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO CA IMOBILIÁRIO

O Fundo CA Imobiliário foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 05 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 01 de setembro do mesmo ano. Por autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 23 de abril de 2006, o Fundo, que era um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, transformou-se em Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto em 23 de junho de 2006.

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

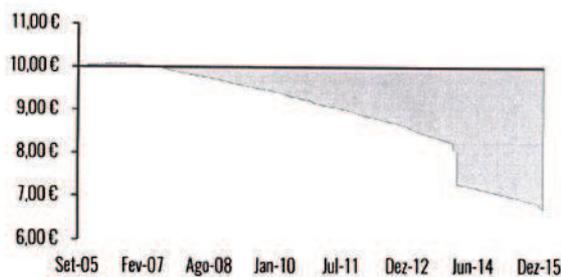
O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através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

O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2015 o seu décimo exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 220,4 milhões de euros (2014: 232,3 milhões de euros), correspondentes a 33.000.853 de Unidades de Participação (2014: 33.002.153), sendo o valor unitário por unidade de participação de 6,6783 euros (2014: 7,0390 euros).

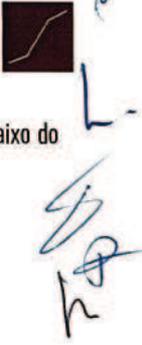
### ATIVIDADE DO FUNDO EM 2015

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2015:

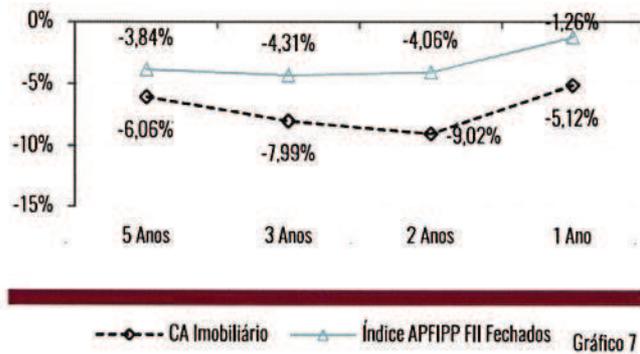
Em termos de evolução do valor da Unidade de participação, podemos observar um movimento próprio de um Fundo com estas características, isto é, um Fundo onde predominam os ativos de promoção, em contraponto a um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:



■ Evolução da Unidade de Participação Gráfico 6



Esta rentabilidade, apesar de superior em alguns prazos à performance do índice dos fundos fechados do setor, apresentou no final do ano um valor abaixo do referido índice de cerca de 3,9%.



No decorrer do exercício de 2015 o Fundo CA Imobiliário não realizou qualquer investimento na aquisição de imóveis, tendo investido apenas cerca de 347 mil euros na requalificação de imóveis anteriormente adquiridos.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 217,5 milhões de euros de imóveis, em que o peso do segmento habitacional representa 23% do nº de unidades, e 33% do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 67 % em nº de unidades, e 59 % do valor da carteira do Fundo. O nº de unidades é inflacionado pela inclusão das frações autónomas de estacionamento nesta categoria.

A entrada em vigor, em julho de 2015, da nova Lei dos Solos (DL 80/2015, de 14 de maio), trouxe a necessidade de se analisarem com mais detalhe as questões relacionadas com os terrenos em carteira, dado o potencial impacto na valorização dos mesmos. Nesse sentido, têm vindo a ser analisadas individualmente cada uma das situações e adotadas medidas concretas com vista à melhor afetação de uso dos terrenos.

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

▪ Por usos:

	#	%	Valor	%
Comércio	21	4%	8.377.670 €	4%
Habituação	173	35%	58.670.188 €	27%
Serviços	20	4%	3.241.464 €	1%
Outros (*)	279	57%	147.198.934 €	68%
<b>Total</b>	<b>493</b>	<b>100%</b>	<b>217.488.255 €</b>	<b>100%</b>

Quadro 2

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

Unidades

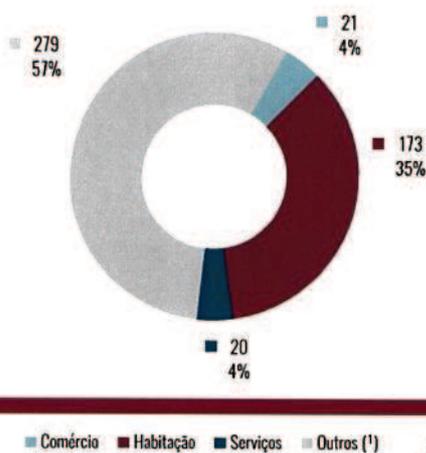


Gráfico 8

Volume (em Euros)

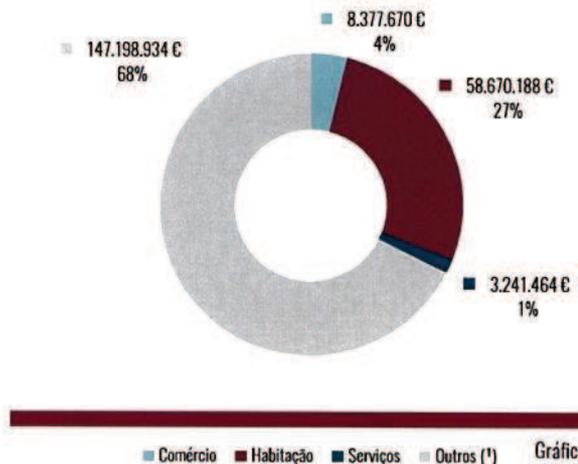


Gráfico 9

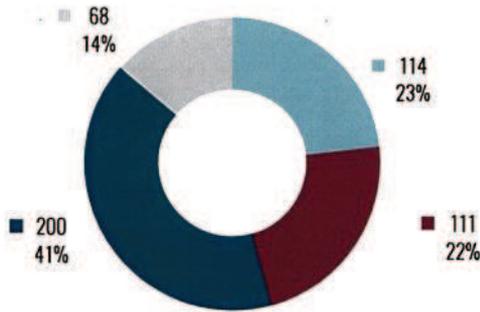


▪ Por escalões de valor:

	#	%	Valor	%
Até 50.000 €	114	23%	2.268.837 €	1%
De 50.001 € a 100.000 €	111	22%	7.886.789 €	4%
De 100.001 € a 500.000 €	200	41%	34.578.431 €	16%
Superior a 500.000 €	68	14%	172.754.198 €	79%
<b>Total</b>	<b>493</b>	<b>100%</b>	<b>217.488.255 €</b>	<b>100%</b>

Quadro 3

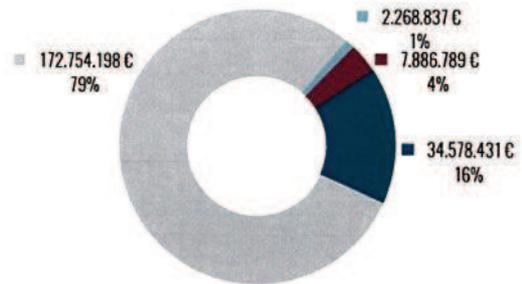
Unidades



Até 50.000 € De 50.001 € a 100.000 €  
De 100.001 € a 500.000 € Superior a 500.000 €

Gráfico 10

Volume (em Euros)



Até 50.000 € De 50.001 € a 100.000 €  
De 100.001 € a 500.000 € Superior a 500.000 €

Gráfico 11

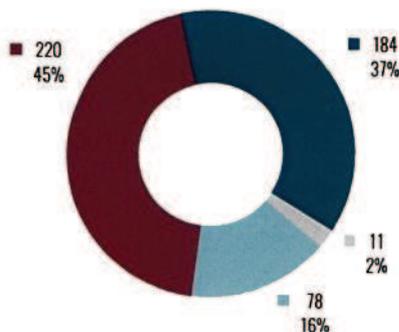
- O perfil da carteira manteve-se razoavelmente estável relativamente ao período anterior, principalmente devido ao facto de não ter havido novos investimentos.
- O peso do segmento que inclui terrenos, quer urbanizados, quer não urbanizados (incluindo herdades), manteve-se, representando metade do total.
- O peso do segmento habitação diminuiu, passando a representar cerca de 27% do valor total da carteira.

Já no que respeita à distribuição geográfica pode-se constatar uma concentração no território nacional, principalmente nas zonas Centro (que inclui Lisboa), com 48%, e Sul (Sul do Tejo), com 35%.

	#	%	Valor	%
Norte	78	16%	25.347.831 €	12%
Centro	220	45%	98.458.882 €	45%
Sul	184	37%	92.935.493 €	43%
Ilhas	11	2%	746.050 €	0%
<b>Total</b>	<b>493</b>	<b>100%</b>	<b>217.488.255 €</b>	<b>100%</b>

Quadro 4

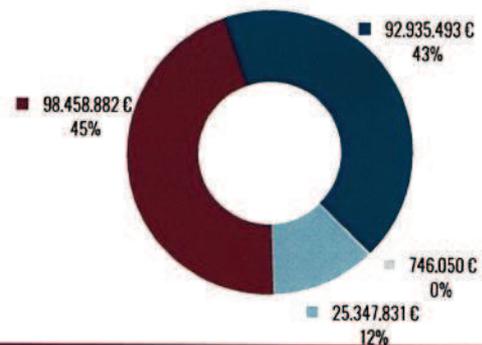
Unidades



Norte Centro Sul Ilhas

Gráfico 12

Volume (em Euros)



Norte Centro Sul Ilhas

Gráfico 13



Do ponto de vista da gestão do Fundo, tanto a dimensão da carteira como as características dos ativos que a compõem justificaram a estratégia adotada pela Sociedade Gestora de rentabilização dos ativos, privilegiando cada vez mais a alienação, em detrimento do arrendamento.

Foi assim que a partir do início de 2015 foi reformulada a estratégia comercial, com um reforço da equipa da Sociedade Gestora, e recurso mais acentuado às plataformas on-line e rede de mediação imobiliária. Foi igualmente desenvolvida a comercialização no mercado internacional, tendo-se dado passos decisivos, nomeadamente junto de comunidades emigrantes, conducentes ao incremento das vendas no estrangeiro.

## PERSPETIVAS PARA 2016

Para o ano de 2016 perspetiva-se o prosseguimento da política que vem sendo seguida, de privilegiar o aumento das vendas, com uma melhoria da performance do Fundo relativamente ao ano anterior.

Na realidade, no sector da habitação, verifica-se que o mercado tem vindo a apontar cada vez mais no sentido da preferência pela aquisição, e menos pelo arrendamento, o que é confirmado pelo significativo aumento do crédito concedido pelos bancos verificado em 2015.

Por outro lado, constata-se igualmente algum aumento de interesse da parte de grandes investidores, já notório em 2015, perspetiva-se que possa vir a gerar resultados acrescidos em 2016, nomeadamente pelo interesse que vem sendo demonstrado em alguns ativos de maior valor.

## 5.3 O FUNDO TURIRENT

### CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO TURIRENT

O Turirent é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos. A constituição e funcionamento dos fundos de investimento imobiliário obedecem ao disposto no Artº.48º, nº 2 do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de janeiro (Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, doravante R.J.F.I.I.). O Fundo tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a respetiva duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos.

O capital inicial do Fundo foi de 4.628.000 € (quatro milhões seiscientos e vinte e oito mil euros), a que correspondem 4.628 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 € (mil euros), sendo que 100.000 € (cem mil euros) foram subscritas em numerário e o remanescente foi subscrito em espécie.

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

A administração, gestão e representação do Fundo competiu à "Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A." até 15 de junho de 2008.

Nesta data e após a autorização respetiva da CMVM foi transferida a gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o "Banif - Banco de Investimento, S.A.".

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

O Fundo tem como principais áreas de atuação:

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



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

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

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

O Fundo iniciou a respetiva atividade com as unidades de participação a serem subscritas a 1.000 €, e encerrou o exercício de 2015 nos 559,7273€.

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

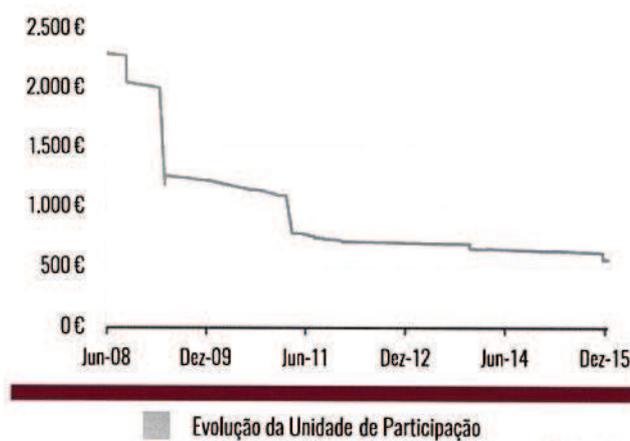


Gráfico 14

## ATIVIDADE DO FUNDO EM 2015

Tendo em consideração o conjunto de factos relatados nos Relatórios e Contas dos exercícios anteriores, a situação que se antevia para 2015 para a carteira do Fundo não era auspiciosa, o que se veio efetivamente a verificar.

Foi novamente comunicado ao participante do Turirent a necessidade de ser injetada a liquidez necessária a permitir quer a normal continuidade da vida do Fundo, quer a devolução à respetiva Sociedade Gestora de todas as importâncias já pagas por conta do mesmo participante, que ascendiam, no final de 2015 a cerca de 65.622 Euros.

Com efeito, a total ausência de liquidez do Turirent que se tem vindo a agravar com o passar dos anos, impede que a normal gestão do Fundo seja assegurada por parte da Square Asset Management, que não pode fazer face às mais elementares necessidades financeiras do mesmo e do respetivo património imobiliário, que, deste modo, se continua a degradar desnecessariamente.

## PERSPETIVAS PARA 2016

Não antevemos que em 2016 se venham a concretizar quaisquer das medidas preconizadas e apresentadas pela Sociedade Gestora para a resolução dos constrangimentos de gestão que o Fundo tem apresentado, o que se afigura cada vez mais difícil. No final do ano o Fundo irá atingir a maturidade não se antevendo que o prazo de liquidação venha a ser prorrogado.



## 5.4 O FUNDO CA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

### CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO CA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

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

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

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

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

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo CA Arrendamento Habitacional é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA.

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

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

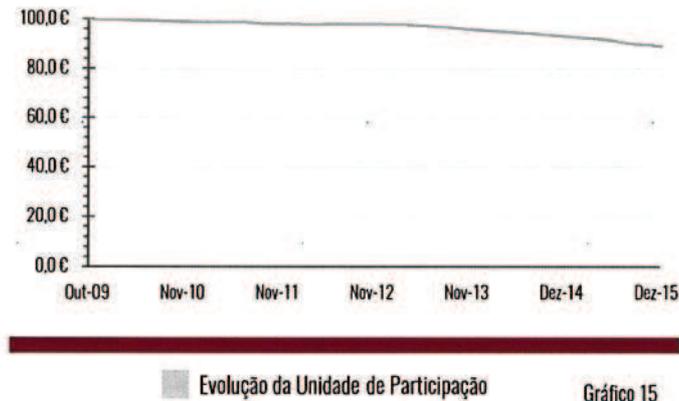
Durante o ano de 2011, ocorreu um aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 06 de setembro, com a subscrição de um montante aproximado de 50 Milhões de Euros, correspondentes a 509.728 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2012 com um Ativo Líquido de cerca de 98,71 Milhões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

Durante o ano de 2013, ocorreu um novo aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 01 de abril, com a subscrição de um montante aproximado de 18 Milhões de Euros, correspondentes a 184.410 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2014 com um Ativo Líquido de cerca de 110,88 Milhões de Euros, correspondentes a 1.194.138 unidades de participação.

A 31 de dezembro de 2015, o capital do Fundo ascendia a 106,08 Milhões de Euros, correspondentes a 1.194.138 unidades de participação.



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



## ATIVIDADE DO FUNDO EM 2015

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

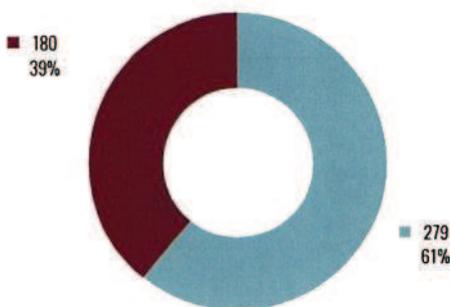
Prosseguindo uma política de valorização dos ativos imobiliários através da promoção do arrendamento e da venda, o ano de 2015 ficou marcado pelo maior volume de vendas realizado desde o início de atividade do fundo. Para este resultado contribuiu não só um maior dinamismo do mercado mas acima de tudo uma reorganização da estrutura comercial que implementou uma nova abordagem na colocação dos ativos do fundo. Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2015:

Frações adquiridas durante o ano	4
Frações vendidas durante o ano	34
Frações arrendadas durante o ano	80

Quadro 5

Assim, é possível verificar no gráfico abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 459 frações, das quais 279 (61%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 429 frações, das quais 310 (72%) se encontravam arrendadas.

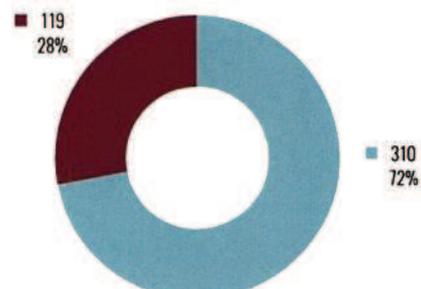
2014



■ Arrendadas ■ Devolutas

Gráfico 16

2015



■ Arrendadas ■ Devolutas

Gráfico 17



## PERSPETIVAS PARA 2016

Para o ano de 2016 perspectiva-se a manutenção da inversão da tendência de predominância dos arrendamentos sobre as vendas, circunstância que possibilitará um aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução de encargos fixos não recuperáveis imputáveis aos imóveis em carteira.

## 5.5 O FUNDO CARTEIRA IMOBILIÁRIA

### CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO CARTEIRA IMOBILIÁRIA

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

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

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

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam a maximização dos valores no longo prazo, através de projetos de reestruturação, de construção, se aplicável, de promoção, 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 2015, o capital do Fundo ascendia a 207,5 milhões de euros correspondentes a 22.527.728 unidades de participação.

A carteira de imóveis do Fundo (que inclui os imóveis em contrato de promessa de compra) totaliza 206,2 milhões de euros, em que o uso habitacional representa cerca de 42% do valor total, o uso comercial representa cerca de 21% e os terrenos representam cerca de 26%. Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por segmentos e por distribuição geográfica.

### DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO

#### Unidades

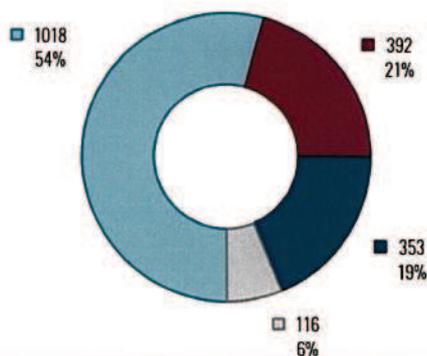


Gráfico 18

#### Volume

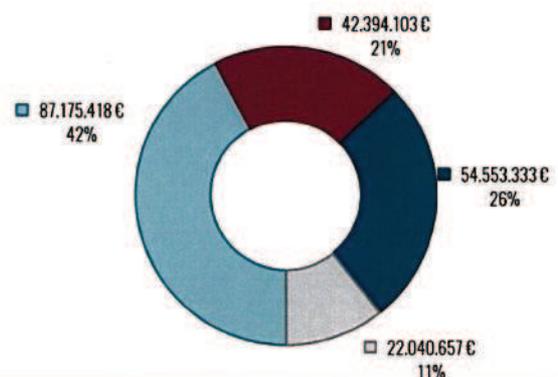


Gráfico 19

	#	%	Valor	%
Habitação	1018	54%	87.175.418 €	42%
Comércio	392	21%	42.394.103 €	21%
Terrenos	353	19%	54.553.333 €	26%
Outros	116	6%	22.040.657 €	11%
<b>Total</b>	<b>1879</b>	<b>100%</b>	<b>206.163.511 €</b>	<b>100%</b>

Quadro 6



## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

## Unidades

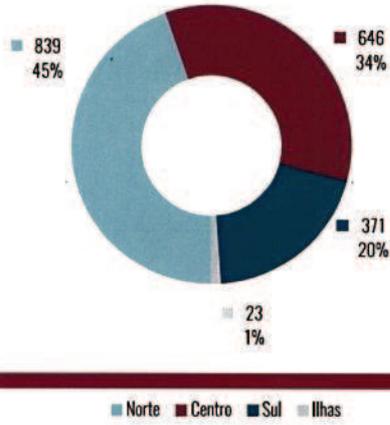


Gráfico 20

## Volume

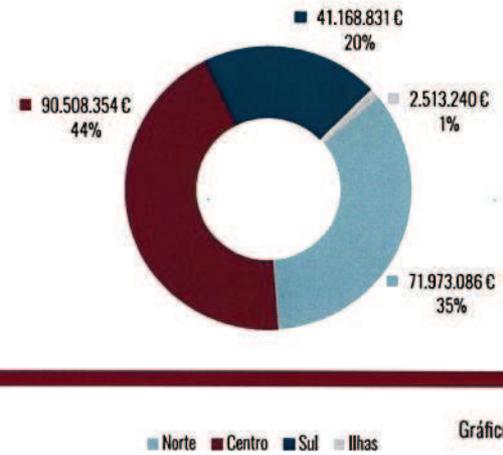


Gráfico 21

Pode-se constatar uma concentração nas zonas Norte – com cerca de 45% - e Centro (que inclui Lisboa) - com 34% do número de imóveis.

	#	%	Valor	%
Norte	839	45%	71.973.086 €	35%
Centro	646	34%	90.508.354 €	44%
Sul	371	20%	41.168.831 €	20%
Ilhas	23	1%	2.513.240 €	1%
<b>Total</b>	<b>1879</b>	<b>100%</b>	<b>206.163.511 €</b>	<b>100%</b>

Quadro 7

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

## ATIVIDADE DO FUNDO EM 2015

Durante o exercício de 2015 a atividade do Fundo foi orientada, principalmente, para a concretização de operações de desinvestimento, acompanhando a tendência do mercado imobiliário, significativamente mais propício para a venda de imóveis. Não obstante, não foi descurada a vertente da rentabilização da carteira por via da celebração de novos contratos de arrendamento, embora com um ritmo mais moderado.

Deste modo, foram realizadas vendas de 67 imóveis, num total que ascendeu a 6.633 ME, valor que corresponde a um decréscimo -65% relativamente ao ano anterior.

A maioria dos imóveis transacionados inclui-se no segmento da habitação (78%), seguido dos imóveis com destino comercial (4%). Já quanto à distribuição geográfica, 43% dos imóveis situam-se na zona Norte e 18% na zona Sul.

No que respeita a arrendamento, regista-se a existência de 364 contratos, que correspondem a 19% da carteira total, e que representam um valor total de rendas anuais que ascende a 1.267 ME, o que se traduz numa yield bruta de 4,10%. Na distribuição por segmento, nota-se a predominância dos imóveis destinados à habitação (77%), seguidos pelos imóveis com vocação comercial (17%); no que se refere à distribuição geográfica, regista-se maior concentração dos imóveis arrendados a Norte (45%) contra 14% no Sul.



h  
h

## PERSPETIVAS PARA 2016

Para o ano de 2016 perspectiva-se a manutenção da tendência já registada em 2015 - predominância das vendas sobre os arrendamentos -, circunstância que possibilitará um crescente e sustentado aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução do peso dos encargos fixos imputáveis aos imóveis em carteira.

## 6. PERSPETIVAS DA SQUARE PARA 2016

Para 2016 serão mantidas as linhas estratégicas de gestão no sentido de potenciar o valor dos ativos de acordo com a tipologia de cada uma das carteiras sob gestão da SQUARE ASSET MANAGEMENT, tendo em atenção a tendência que se prevê da manutenção da predisposição do mercado relativamente a compra e venda de imóveis.

Quanto ao fundo de investimento imobiliário aberto, apesar da restrição comercial imposta pela nova lei dos fundos, as taxas de juro em níveis historicamente baixos que se deverão manter em 2016, associada à boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial fazem prever que o volume sob gestão continue a aumentar mas de uma forma menos acentuada face ao que se verificou em anos anteriores.

Relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliários Especiais Abertos, para o ano de 2016 perspectiva-se que venham a sofrer de um impacto significativo no valor dos terrenos detidos pelos fundos decorrente da entrada em vigor do Decreto-Regulamentar nº15/2015, de 19 de agosto, na medida em que veio introduzir novos critérios de classificação e reclassificação do solo bem como de qualificação das categorias de solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante, o que poderá levar a alterações do valor de alguns terrenos aquando da sua reavaliação.

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

Para o segmento habitacional, nomeadamente no que respeita ao arrendamento, o mercado deverá comportar-se em 2016 em linha com o verificado em 2015 onde se verificou uma recuperação do mercado que contrariou a tendência que se vinha assistindo desde o eclodir da crise no sector.

## 7. ORGANIZAÇÃO E ESTRUTURA ORGANIZATIVA

Em 31 de dezembro de 2015 a SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. tinha, ao seu serviço, 38 colaboradores, distribuídos pelas seguintes áreas:

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



## 8. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de Euros 5.749.652,26.

A análise das contas mostra um Lucro de Euros 1.394.991,38 já após a provisão para uma gratificação de balanço aos colaboradores no valor de 291 000 Euros, propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

Distribuição aos acionistas:	Euros 1.200.000,00
Reservas Livres:	Euros 194.991,38

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

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

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

Lisboa, 4 de Março de 2016

### O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

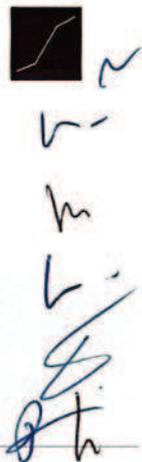
Mário Jorge Patrício Tomé

Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho

Luísa Augusta Moura Bordado

Luís Fernão Moura Torres Souto

Patrícia de Almeida e Vasconcelos



---

# Square Asset Management – SGFII, SA

---

## Demonstrações Financeiras



---

# Square Asset Management – SGFII, SA

~  
m  
h

## Balanço

Balanco em base Individual (NCA) do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (Valores em Euros)

	Notas	Ano		Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	
<b>Ativo</b>				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		484		359
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	1.894.778		410.329
Aplicações em instituições de crédito	4	1.650.000		3.500.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		2.243		720
Outros ativos tangíveis	5	725.098	360.126	374.221
Ativos intangíveis	6	425.688	257.873	99.515
Ativos por impostos correntes	16	11.899		159.192
Outros ativos	7 e 14	1.817.509	160.048	1.334.829
<b>Total de Ativo</b>		<b>6.527.699</b>	<b>778.047</b>	<b>5.879.165</b>
<b>Passivo</b>				
Passivos por impostos correntes				
Outros passivos	8			2.179.223
<b>Total de Passivo</b>				<b>2.179.223</b>
<b>Capital Próprio</b>				
Capital	9			375.000
Outras reservas e resultados transitados	9			1.381.680
Resultado líquido do exercício				1.394.991
<b>Total de Capital Próprio</b>				<b>3.151.671</b>
<b>Total do Capital Próprio e Passivo</b>				<b>5.879.165</b>

Lisboa, 4 de março de 2016

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

A Administração



(Mário Jorge Patrício Tome)



(Pedro G. F. Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia A.L. Vasconcelos)



h-n  
S  
h

---

# Square Asset Management – SGFII, SA

---

## Demonstração dos Resultados



## Demonstração de Resultados em base Individual (NCA) do exercício findo em 31 de dezembro de 2015

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	11	7.070	15.755
Juros e custos similares	11	360	573
<b>Margem financeira</b>	11	<b>6.710</b>	<b>15.182</b>
Rendimentos de serviços e comissões	12	12.956.696	12.365.263
Encargos com serviços e comissões	12	5.794.527	5.457.249
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		5	3
Resultados de ativos financeiros disponíveis para venda			(3.354)
Resultados de alienação de outros ativos			(149.609)
Outros resultados de exploração	17	(242.526)	
<b>Produto bancário</b>		<b>6.926.358</b>	<b>6.770.236</b>
Custos com pessoal	13 e 19	2.541.456	2.148.017
Gastos gerais administrativos	15	2.306.199	2.400.366
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	160.246	96.539
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	38.993	26.206
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>1.879.464</b>	<b>2.099.105</b>
Impostos:			
Correntes	16	484.473	555.787
Diferidos		-	-
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>1.394.991</b>	<b>1.543.321</b>
Resultado por ação básico		3,72	4,12
Resultado por ação diluído		3,72	4,12

Lisboa, 4 de março de 2016

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro G. F. Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia A.L. Vasconcelos)



h  
h  
h

---

# Square Asset Management – SGFII, SA

---

## Demonstração do Rendimento Integral



## Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		1.394.991	1.543.321
Outro rendimento integral			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 14	(52.262)	36.581
<b>Total do rendimento integral do exercício</b>		<b>1.342.729</b>	<b>1.579.902</b>

Lisboa, 4 de março de 2016

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro G. F. Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia A.L. Vasconcelos)



h-  
Sh  
S

---

# Square Asset Management – SGFII, SA

---

## Demonstração das Alterações no Capital Próprio



## Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2014 e 2015

(Valores em Euros)

	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Dividendos Antecipados	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2014	375.000	375.000	1.370.040	1.998.048	-	4.118.088
Outro Rendimento integral						
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	36.581	-	-	36.581
Constituição de reservas	-	-	-	-	-	-
Distribuição acionista	-	-	-	(1.998.048)	-	(1.998.048)
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.543.321	-	1.543.321
Dividendos antecipados	-	-	-	-	-	-
Outras variações	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>375.000</b>	<b>375.000</b>	<b>1.406.621</b>	<b>1.543.321</b>	<b>-</b>	<b>3.699.942</b>
Outro Rendimento integral						
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(52.262)	-	-	(52.262)
Constituição de reservas	-	-	2.321	(2.321)	-	-
Distribuição acionista	-	-	(350.000)	(1.260.000)	-	(1.610.000)
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.394.991	-	1.394.991
Dividendos antecipados	-	-	-	-	-	-
Outras variações	-	-	-	(281.000)	-	(281.000)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>375.000</b>	<b>375.000</b>	<b>1.006.680</b>	<b>1.394.991</b>	<b>-</b>	<b>3.151.671</b>

Lisboa, 4 de março de 2016

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

A Administração

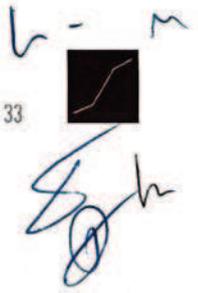
  
(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro G. F. Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

  
(Patrícia A.L. Vasconcelos)



---

# Square Asset Management – SGFII, SA

---

## Demonstração dos Fluxos de Caixa



## Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2015

	Período	
	2015	2014
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Juros e proveitos recebidos	7.260	16.654
Juros e custos pagos	(1)	-
Serviços e comissões recebidas	12.587.188	13.958.987
Serviços e comissões pagas	(5.634.510)	(5.264.089)
Pagamento a Fornecedores	(2.121.501)	(2.380.347)
Pagamentos ao Pessoal	(1.904.858)	(1.623.181)
<b>FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>2.933.578</b>	<b>4.708.025</b>
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(1.182.797)	(1.472.293)
Outros recebimentos / pagamentos	(224.348)	(260.722)
	<b>(1.407.145)</b>	<b>(1.733.015)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Pagamentos de:		
Ativos Fixos Tangíveis/Intangíveis	(314.085)	(232.472)
Recebimentos de:		
Ativos Fixos Tangíveis	9.701	1.175
<b>FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO</b>	<b>(304.384)</b>	<b>(231.297)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamentos de:		
Dividendos	(1.587.475)	(1.970.085)
<b>FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO</b>	<b>(1.587.475)</b>	<b>(1.970.085)</b>
<b>VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES</b>	<b>(365.426)</b>	<b>773.629</b>
Efeitos das diferenças de câmbio	-	-
<b>CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO</b>	<b>3.910.688</b>	<b>3.137.059</b>
<b>CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO</b>	<b>3.545.262</b>	<b>3.910.688</b>

Lisboa, 4 de março de 2016

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

A Administração

  
(Mário Jorge Patrício Tomé)


  
(Pedro G. F. Bordalo Coelho)


  
(Luísa Augusta M. Bordado)


  
(Luís Ferrão M. Torres Souto)


  
(Patrícia A.L. Vasconcelos)



W. H.  
S. J.

---

# Square Asset Management – SGFII, SA

---

## Anexo às Demonstrações Financeiras



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Valores expressos em euros)

## NOTA 1 - APRESENTAÇÃO

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

Em cumprimento com o Decreto-Lei nº 343/98, de 6 de novembro, procedeu-se à redenominação do capital social para 375.000,00 euros não alterando o número de ações emitidas.

À data do balanço a Sociedade gere cinco (2014: cinco) fundos de investimento imobiliário com um total de 847.678.115 euros (2014: 796.650.085 euros) de ativos sob gestão.

## NOTA 2 – BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

### 2.1. BASES DE APRESENTAÇÃO

As Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, por força do nº 1 do artigo 1º e da alínea d) do nº 1 do artigo 6º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

No âmbito do disposto no Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho de 2002, na sua transposição para a legislação Portuguesa através do Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de fevereiro e do Aviso n.º 1/2005, do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras da Sociedade passaram a ser preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal.

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

Os IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e as interpretações emitidas pelo Internacional Financial Reporting Interpretation Committee (“IFRIC”), e pelos respetivos órgãos antecessores.

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e foram preparadas de acordo com as NCA, as quais incluem os IFRS que estão em vigor e que foram adotados pela União Europeia até à data. As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGFII na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2015 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior.

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

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



FE

h - r  
h

## 2.2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

### OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

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

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

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

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

Quando existe indicação de que um ativo possa estar em imparidade, o IAS 36 exige que o seu valor recuperável seja estimado, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um ativo exceda o seu valor recuperável. As perdas por imparidade são reconhecidas na demonstração dos resultados.

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

### ATIVOS INTANGÍVEIS

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

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

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

### BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

#### PENSÕES

Face às responsabilidades assumidas no âmbito do Acordo Coletivo de Trabalho do Sector Bancário, a SQUARE-SGFII aderiu ao fundo de pensões aberto, Fundo de Pensões SGF Empresas, com vista à cobertura das responsabilidades com pensões de reforma por velhice, invalidez e sobrevivência relativamente à maior parte do seu quadro de pessoal (ver Nota 14). Em 31 de agosto de 2013 a adesão coletiva da SQUARE-SGFII foi transferida do Fundo de Pensões Aberto SGF Empresas Equilibrado para o Fundo de Pensões Aberto SGF Square Ações.

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

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



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

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

A SQUARE-SGFII efetua contribuições para o fundo de forma a assegurar a solvência do mesmo, sendo os níveis mínimos fixados como segue:

- Financiamento integral no final de cada exercício das responsabilidades atuariais por pensões em pagamento;
- Financiamento a um nível mínimo de 95% do valor atuarial das responsabilidades por serviços passados do pessoal no ativo.

Para os colaboradores admitidos após o dia 04 de março de 2009 e que não tenham transitado de outras instituições financeiras e se encontrem ao abrigo do antigo regime bancário, de acordo com o Decreto-Lei 54/2009, passaram obrigatoriamente a ser inscritos no regime geral da Segurança Social.

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

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

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

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

## BENEFÍCIOS DE SAÚDE

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

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

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

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



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

#### REMUNERAÇÕES VARIÁVEIS DOS EMPREGADOS

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

De acordo com a IAS 19 – Benefícios dos empregados, estes montantes são reconhecidos como gastos do exercício a que respeitam.

#### IMPOSTOS SOBRE OS LUCROS

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

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

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

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

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

O cálculo do IRC foi apurado pela Sociedade com base numa taxa nominal de imposto de 21%, acrescido das derramas municipal e estadual, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro (ver Nota 16).

#### CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

#### RECONHECIMENTO DE RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

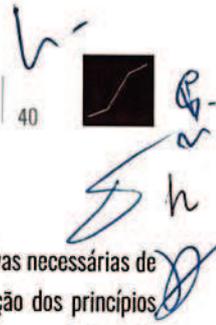
Os rendimentos de serviços e comissões obtidos à medida que os serviços são prestados são reconhecidos em resultados no período a que se referem.

#### RESULTADOS POR AÇÃO

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

#### REPORTE POR SEGMENTOS

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



### 2.3 PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS UTILIZADOS NA ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

#### IMPOSTOS SOBRE OS LUCROS

A SQUARE-SGFII encontra-se sujeita ao pagamento de impostos sobre os lucros. A determinação do montante global de impostos sobre os lucros requer determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transações e cálculos para os quais a determinação do valor final de imposto a pagar é incerto durante o ciclo normal de negócios.

Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente de impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

As Autoridades Fiscais têm a atribuição de rever o cálculo da matéria coletável efetuado pela Sociedade, durante um período de quatro ou seis anos, no caso de haver prejuízos fiscais reportáveis. Desta forma, é possível que haja correções à matéria coletável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção do Conselho de Administração da Sociedade de que não haverá correções significativas aos impostos sobre lucros registados nas demonstrações financeiras.

#### PENSÕES E OUTROS BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

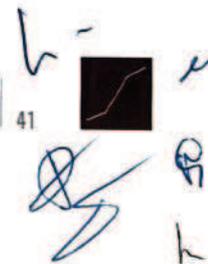
A determinação das responsabilidades por pensões de reforma requer a utilização de pressupostos e estimativas, incluindo a utilização de projeções atuariais, rentabilidade estimada dos investimentos e outros fatores que podem ter impacto nos custos e nas responsabilidades do plano de pensões.

As estimativas anteriormente referidas são asseguradas por uma entidade independente.

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

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2015 e 2014 é analisada como segue:

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Disponibilidades em outras instituições de crédito</b>		
Banco Português de Investimento	157.204	205.191
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	146.581	105.289
Montepio Geral	1.379.092	87.839
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	211.409	11.152
Banco Santander, S.A.	492	858
	<b>1.894.778</b>	<b>410.329</b>



## NOTA 4 – APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2015 e 2014 é analisada como segue:

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Aplicações em instituições de crédito</b>		
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	1.400.000	2.000.000
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250.000	250.000
Caixa Económica Montepio Geral	-	1.250.000
	<b>1.650.000</b>	<b>3.500.000</b>

Em 31 de dezembro de 2015, os montantes relativos a aplicações em instituições de crédito (escalonadas até 3 meses) vencem juros a taxas entre 0,10% e 0,16% (2014: 0,8% e 1,5%).

## NOTA 5 – OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2015 e 2014, analisa-se como se segue:

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Equipamento</b>		
Obras em imóveis arrendados	92.852	92.852
Mobiliário e material	254.026	249.106
Máquinas e ferramentas	26.151	23.681
Equipamento informático	195.376	129.437
Instalações interiores	144.887	143.705
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos em locação financeira	5.828	5.828
Ativos tangíveis em curso	4.074	-
	<b>725.098</b>	<b>646.513</b>
<b>Depreciação acumulada</b>		
	(360.126)	(272.292)
<b>Saldo Líquido</b>	<b>364.972</b>	<b>374.221</b>

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

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Material de transporte	Outros ativos locação financeira	Ativos tangíveis em curso	Total
<b>Custo de aquisição</b>										
Saldo inicial	92.852	249.106	23.681	129.437	143.705	1.904	-	5.828	-	646.513
Adições	-	4.920	2.470	65.939	1.182	-	-	-	4.074	78.585
Abates/Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>92.852</b>	<b>254.026</b>	<b>26.151</b>	<b>195.376</b>	<b>144.887</b>	<b>1.904</b>	<b>-</b>	<b>5.828</b>	<b>4.074</b>	<b>725.098</b>
<b>Amortizações</b>										
Saldo inicial	2.321	49.555	17.570	114.248	85.043	1.904	-	1.651	-	272.292
Amortizações exercício	9.285	36.636	3.240	20.986	16.495	-	-	1.166	-	87.807
Abates/Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	-	27	-	-	-	-	-	-	-	27
<b>Saldo final</b>	<b>11.606</b>	<b>86.218</b>	<b>20.810</b>	<b>135.234</b>	<b>101.538</b>	<b>1.904</b>	<b>-</b>	<b>2.817</b>	<b>-</b>	<b>360.126</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>81.246</b>	<b>167.808</b>	<b>5.340</b>	<b>60.142</b>	<b>43.349</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.011</b>	<b>-</b>	<b>364.972</b>



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

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

## NOTA 6 – ATIVOS INTANGÍVEIS

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Adquiridos a terceiros</b>		
Sistemas de tratamento automático de dados	407.540	263.446
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	17.958	21.313
	<b>425.688</b>	<b>284.949</b>
<b>Amortizações acumuladas</b>	<b>(257.873)</b>	<b>(185.434)</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>167.815</b>	<b>99.515</b>

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

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'L', 'M', 'R', 'S', 'M', and 'h'.

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

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

## NOTA 7 – OUTROS ATIVOS

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2015 e 2014 é analisada como segue:

	31.12.2015	31.12.2014
Crédito e juros vencidos de devedores	160.048	121.055
Devedores diversos	180.871	165.067
Rendimentos a receber	1.375.753	1.045.935
Pensões de reforma	5.782	50.020
Despesas com encargo diferido	95.055	73.807
Imparidade de outros ativos	(160.048)	(121.055)
	<b>1.657.461</b>	<b>1.334.829</b>

A rubrica rendimentos a receber inclui o montante de 1.375.578 euros (2014: 1.043.553 euros) relativo a comissões de gestão a receber dos fundos geridos pela SQUARE-SGFIL.

## NOTA 8 – OUTROS PASSIVOS

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2015 e 2014, é analisada como segue:

	31.12.2015	31.12.2014
Comissões a pagar	1.769.676	1.614.367
Remunerações a pagar	580.726	285.710
Credores diversos	181.110	242.508
Outros custos a pagar	66.469	36.638
	<b>2.597.981</b>	<b>2.179.223</b>



Os montantes apresentados na rubrica comissões a pagar, dizem respeito a despesas de comercialização e distribuição a pagar às entidades comercializadoras dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII - a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo e a Caixa Económica do Montepio Geral.

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

### AÇÕES ORDINÁRIAS

Em 31 de dezembro de 2015, o capital social da SQUARE-SGFII encontrava-se representado por 75 mil ações, com um valor nominal de 5 euros cada, as quais se encontram totalmente subscritas e realizadas pelos acionistas abaixo indicados:

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

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

### RESERVA LEGAL

No que se refere às reservas obrigatórias, aplica-se a legislação vigente para o sector bancário (Artigo 97º do Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro), a qual exige que a reserva legal seja anualmente creditada em, pelo menos, 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital da Sociedade. A reserva legal só pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2015 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (375.000 euros).

### OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
SalDOS em 1 de janeiro de 2014	375.000	1.370.040	1.745.040
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	36.581	36.581
SalDOS em 31 de dezembro de 2014	375.000	1.406.621	1.781.621
Distribuição dos resultados	-	(347.679)	(347.679)
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(52.262)	(52.262)
<b>SalDOS em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>375.000</b>	<b>1.006.680</b>	<b>1.381.680</b>



## NOTA 11 – MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Juros e proveitos similares</b>		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	7.070	15.755
<b>Juros e encargos similares</b>		
Juros de contratos de leasing	351	446
Outros juros e encargos similares	9	127
	<b>360</b>	<b>573</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>6.710</b>	<b>15.182</b>

A margem financeira refletida nas contas resulta, essencialmente, da aplicação de capitais na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na Caixa Económica do Montepio Geral, na Caixa Geral de Depósitos e no Banco Português de Investimento (ver Nota 4).

## NOTA 12 – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Rendimentos de serviços e comissões</b>		
Comissão de gestão	12.853.698	12.294.837
Comissão de resgate de unidade de participação	102.998	70.426
	<b>12.956.696</b>	<b>12.365.263</b>
<b>Encargos com serviços e comissões</b>		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	5.789.818	5.451.151
Por serviços bancários	4.709	6.098
	<b>5.794.527</b>	<b>5.457.249</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>7.162.169</b>	<b>6.908.014</b>

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2015, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de 3.133.798 euros (2014: 2.405.303 euros); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de 4.564.531 euros (2014: 4.771.221 euros); (iii) Turirent FII, no valor de 38.641 euros (2014: 39.745 euros); (iv) Fundo CA- Arrendamento Habitacional no valor de 1.103.948 euros (2014: 1.140.639 euros) e (v) Fundo Carteira Imobiliária no valor de 4.115.778 euros (2014: 4.008.354 euros).

## NOTA 13 – CUSTOS COM PESSOAL

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

	31.12.2015	31.12.2014
Remunerações dos órgãos sociais	501.791	355.580
Remunerações dos empregados	1.511.908	1.294.709
Encargos sociais obrigatórios	506.620	481.169
Custos com pensões de reforma	12.694	11.553
Outros custos	8.443	5.006
	<b>2.541.456</b>	<b>2.148.017</b>



A SQUARE-SGFII teve no seu quadro de pessoal durante o exercício um efetivo médio de 38 colaboradores (2014: 36) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	2015	2014
Quadros superiores	14	13
Quadros médios	24	23
	38	36

*Handwritten signature and initials.*

## NOTA 14 – BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

### PENSÕES DE REFORMA E BENEFÍCIOS DE SAÚDE

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

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

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

A SQUARE-SGFII adotou na contabilização das responsabilidades com o Fundo de Pensões a IAS 19, que entrou em vigor a 01 de janeiro de 2013 e que foi publicada pela União Europeia no Jornal Oficial de 6 de junho de 2012, tal como havia sido aprovada pela IFRS Foundation, a 31 de Julho de 2012.

A norma contabilística de relato financeiro (IAS 19) determina que as demonstrações financeiras devem conter (i) os ativos líquidos disponíveis para benefícios (valorizados ao justo valor); (ii) o valor presente atuarial dos benefícios de reforma prometidos; (iii) o excesso ou deficit existente no Fundo.

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

	Ano 2015	Ano 2014
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	975.114	658.645
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	969.332	608.625
Excesso/(déficit) de cobertura das responsabilidades	5.782	50.020

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 920.865 euros (95% de 969.332 = 920.865 euros) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2015, o fundo de pensões da SQUARE-SGFII, englobava 11 participantes (2014: 10 participantes), sendo que estes participantes são na totalidade pessoal no ativo não existindo reformados ou pensionistas.

O valor do fundo de pensões é representado por unidades de participação do Fundo de Pensões Aberto SGF Empresas Equilibrado, os quais à data de 31 de dezembro de 2015, tinha um Valor Líquido Global de 975.114 euros (2014: 658.645 euros.)



Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2015 e 2014 foram:

Pressupostos atuariais	2015	2014
Tábua de Mortalidade:		
Homens	TV 88/90	TV 88/90
Mulheres	TV 88/90	TV 88/90
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	1,50%	2,00%
Taxa de rendimento do fundo	4,50%	4,50%
Taxa de crescimento das pensões	1,50%	2,00%
Taxa técnica do juro	4,50%	4,50%

No cálculo das responsabilidades foi utilizado o método da unidade de crédito projetada.

A aplicação do IAS 19 traduz-se nas seguintes responsabilidades e níveis de cobertura reportáveis a 31 de dezembro de 2015 e 2014:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(879.087)	(90.245)	(969.332)	(546.400)	(62.225)	(608.625)
Valores do Fundo	915.600	59.514	975.114	618.446	40.199	658.645
Ativos líquidos em balanço	36.513	(30.731)	5.782	72.046	(22.026)	50.020
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	241.625	15.706	257.331	192.553	12.516	205.069

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

	Ano 2015			Ano 2014		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 01 de janeiro	571.479	37.146	608.625	578.288	37.589	615.877
Custo do serviço corrente	1.152	75	1.227	(339)	(22)	(361)
Custo dos juros	25.716	1.672	27.388	25.716	1.672	27.388
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	27.230	1.770	29.000	(20.281)	(1.318)	(21.599)
Prémios únicos (resseguro)	315.037	20.477	335.514	-	-	-
Prémio de resseguro	(13.967)	(908)	(14.875)	(11.906)	(774)	(12.680)
Pensões pagas	(16.476)	(1.071)	(17.547)	-	-	-
Responsabilidades em 31 de dezembro	910.171	59.161	969.332	571.479	37.146	608.625

Tendo ocorrido no final do exercício de 2014, o óbito de um colaborador no ativo da SQUARE-SGFII, em 2015 o fundo pagou pensões de viuvez e orfandade no montante total de 17.547 euros. O capital encontrava-se ressegurado a 100% pelo que originou uma entrada no montante total de 335.514 euros no valor do fundo para fazer face ao pagamento destas responsabilidades.

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2015 e 2014:

	Ano 2015			Ano 2014		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 01 de janeiro	618.446	40.199	658.645	589.746	38.333	628.079
Contribuições efetuadas	16.601	1.079	17.680	10.415	677	11.092
Rendimento esperado do fundo	27.830	1.809	29.639	26.539	1.725	28.264
Prémios únicos (resseguro)	315.037	20.477	335.514	-	-	-
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	62.314	4.050	66.364	8.254	536	8.790
(Rendimento efetivo do fundo)	30.192	1.962	32.154	30.192	1.962	32.154
	915.600	59.514	975.114	618.446	40.199	658.645



## Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2015			Ano 2014		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 01 de Janeiro (Ganhos) e perdas atuariais do ano	234.374	15.234	249.608	268.722	17.467	286.189
	49.072	3.190	52.262	(34.348)	(2.233)	(36.581)
Responsabilidades em 31 de dezembro	283.446	18.424	301.870	234.374	15.234	249.608

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2015 e 2014:

	Ano 2015			Ano 2014		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	1.152	75	1.227	(339)	(22)	(361)
Custo dos juros	25.716	1.672	27.388	25.716	1.672	27.388
Rendimento esperado do fundo	27.830	1.809	29.639	26.539	1.725	28.264
Custos do exercício	(962)	(62)	(1.024)	(1.162)	(75)	(1.237)

O montante total registado em custos com o plano complementar de pensões (para os trabalhadores admitidos após 04 de março de 2009 (ver Nota 2.2)) em 2015 ascende a 13.718 euros (2014: 12.790 euros).

## NOTA 15 – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

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

	31.12.2015	31.12.2014
Consultores e auditores externos	443.270	655.204
Avenças e honorários	471.049	587.095
Rendas e alugueres	313.996	252.754
Deslocações e representação	306.140	186.285
Judiciais, contencioso e notariado	85.138	171.792
Publicidade e edição de publicações	215.839	114.361
Comunicações e expedição	71.691	87.531
Serviços de informática	92.018	85.593
Água, energia e combustíveis	68.263	52.181
Formação de Pessoal	11.083	35.271
Material de consumo corrente	31.401	29.903
Banco de dados	83.041	23.335
Seguros	16.876	15.315
Conservação e reparação	13.067	12.450
Serviços de limpeza	17.537	11.985
Outros serviços especializados	23.481	7.503
Outros fornecimentos e serviços de terceiros	42.309	71.808
	2.306.199	2.400.366

Os honorários do exercício de 2015 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a 18.204 euros (2014: 10.676 euros).



## NOTA 16 - IMPOSTOS

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

O cálculo do imposto corrente dos exercícios de 2015 e 2014 foi apurado pela SQUARE-SGFII com base numa taxa nominal de IRC e derramas municipal e estadual. As taxas encontram-se definidas nas Leis 64-B/2011 de 30 de dezembro e 64-A/2008 de 31 de dezembro, respetivamente.

As declarações de autoliquidação da SQUARE-SGFII relativas aos exercícios de 2009 e seguintes ficam sujeitas a inspeção e eventuais ajustamentos pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da legislação fiscal. No entanto, é convicção da SQUARE-SGFII que não ocorrerá liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2015 e 2014 explica-se como se segue:

	31.12.2015	31.12.2014
Imposto corrente	484.473	555.787
Imposto diferido	-	-
<b>Total do imposto registado em resultados</b>	<b>484.473</b>	<b>555.787</b>

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2015 e 2014, analisa-se como segue:

	31.12.2015	31.12.2014
Lucro bruto contabilístico	1.879.465	2.099.108
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	(196.587)	17.124
Prejuízos fiscais dedutíveis	-	-
<b>Base tributável</b>	<b>1.682.878</b>	<b>2.116.232</b>
<b>Coleta</b>	<b>353.404</b>	<b>486.733</b>
Derrama	25.243	31.743
Derrama estadual	5.486	18.487
Tributações autónomas	100.340	18.824
<b>Subtotal</b>	<b>484.473</b>	<b>555.787</b>
Retenções na fonte	(507)	(1.604)
Pagamentos por conta efetuados	(495.865)	(713.375)
<b>IRC a pagar / (recuperar)</b>	<b>(11.899)</b>	<b>(159.192)</b>

## NOTA 17 – OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Proveitos</b>		
Outros rendimentos e receitas operacionais	1.989	11.047
	<b>1.989</b>	<b>11.047</b>
<b>Custos</b>		
Outros encargos e gastos operacionais	243.434	159.417
Outros impostos	1.081	1.239
	<b>244.515</b>	<b>160.656</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>(242.526)</b>	<b>(149.609)</b>



A rubrica de Outros encargos e gastos operacionais inclui as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de 162.502 euros (2014: 136.416 euros) e quotizações obrigatórias para a associação do setor que em 2015 ascendem a 6.751 euros (2014: 6.875 euros).

## NOTA 18 – SISTEMA DE CONTROLO INTERNO E GESTÃO DOS RISCOS DE ATIVIDADE

A Sociedade Gestora, tendo em conta a natureza da sua atividade, assegura a existência de um sistema de controlo interno e de gestão de riscos adequado e eficaz que assegura o efetivo cumprimento das obrigações legais e dos deveres a que está obrigada. Nesse sentido dispõe de estratégias e processos de avaliação da natureza e o nível dos riscos a que está, ou possa vir a estar exposta, nomeadamente aos riscos de Compliance, Operacional, Sistemas de Informação.

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

Lisboa, 4 de Março de 2016

O Contabilista Certificado

Vanda Saraiva

O Conselho de Administração

Mário Jorge Patrício Tomé

Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho

Luísa Augusta Moura Bordado

Luís Fernão Moura Torres Souto

Patrícia de Almeida e Vasconcelos



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'L', 'M', 'P', 'S' and a stylized 'h'.

---

# Square Asset Management – SGFII, SA

---

## Certificação Legal das Contas

## **CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

EXERCÍCIO DE 2015

### **Introdução**

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2015, (que evidencia um total de 5.749.652 euros e um total de capital próprio de 3.151.671 euros, incluindo um resultado líquido do exercício de 1.394.991 euros), a Demonstração dos Resultados, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras elaborados de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal.

### **Responsabilidades**

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

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

### **Âmbito**

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

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



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

### **Opinião**

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2015, os fluxos de caixa, as alterações no capital próprio e o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal para o sector financeiro.

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

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

Lisboa, 30 de Março de 2016

Silva Neves & Teresa Marques, SROC  
representada pelo sócio



Joaquim Manuel da Silva Neves, ROC 421



---

# **Square Asset Management – SGFII, SA**

Relatório e  
Parecer do Fiscal Único

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

EXERCÍCIO DE 2015

Senhores Accionistas,

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, vimos apresentar a V.Exas. o nosso Relatório sobre a acção fiscalizadora por nós exercida na qualidade de Fiscal Único da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, no exercício de 2015 e o Parecer sobre os documentos de prestação de contas relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2015 que nos foram presentes pelo Conselho de Administração.
2. No desempenho das nossas funções legais e em cumprimento do mandato que V.Exas. nos conferiram acompanhámos, durante o exercício de 2015, a actividade desenvolvida pela **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** tendo recebido do Conselho de Administração e dos Serviços todos os elementos necessários ao desempenho das nossas funções.
3. Procedemos à verificação dos registos contabilísticos e documentos de suporte e efectuámos os testes e outros procedimentos com a profundidade que considerámos adequada nas circunstâncias.
4. Analisámos os balancetes da contabilidade e confirmámos, por amostragem, os diversos valores activos e passivos da Sociedade bem como a adequação das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adoptados.
5. No final do exercício, analisámos o Relatório de gestão que consideramos estar elaborado nos termos legais e de acordo com as contas do exercício.
6. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2015 e que compreendem o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o Anexo às Demonstração Financeiras, foram elaborados de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal.
7. Como Revisores Oficiais de Contas emitimos a Certificação Legal das Contas e apresentámos o nosso relatório anual dos trabalhos efectuados, documentos que aqui se dão como reproduzidos.

8. Como Fiscal Único inteiramo-nos da acção prosseguida pelo Conselho de Administração no âmbito, nomeadamente, dos fundos de investimento imobiliário geridos pela Sociedade.
9. Agradecemos a colaboração que nos foi prestada e a total receptividade sempre manifestada.
10. Tendo em consideração a Certificação Legal das Contas que nesta data emitimos, somos de parecer que:
- a) Seja aprovado o Relatório de gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o Anexo às Demonstrações Financeiras da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** referentes a 2015;
- b) Seja aprovada a proposta do Conselho de Administração sobre a aplicação dos resultados do exercício; e
- c) Se proceda à apreciação geral da Administração e Fiscalização da Sociedade, nos termos e para os efeitos do artº 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 30 de Março de 2016

O Fiscal Único,

Silva Neves & Teresa Marques, SROC  
representada pelo sócio



Joaquim Manuel da Silva Neves, ROC 421