



Asset Management

Relatório & Contas

SQUARE ASSET MANAGEMENT

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

20
23

Relatório de Gestão	3
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	4
2. Enquadramento Macroeconómico	5
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	11
4. Atividade Desenvolvida em 2023	14
5. Os Fundos sob Gestão	17
5.1 O Fundo CA Património Crescente	17
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	17
Atividade do Fundo em 2023	19
Perspetivas para 2024	24
5.2 O Fundo Carteira Imobiliária	24
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	24
Atividade do Fundo em 2023	27
Perspetivas para 2024	28
5.3 O Fundo Property Core Real Estate Fund	28
Caracterização do Property Core Real Estate Fund	28
Atividade do Fundo em 2023	29
Perspetivas para 2024	32
5.4 A SIC IREEHF – Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, SA	33
Caracterização da IREEHF – Lisbon Avenida	33
Atividade da IREEHF em 2023	34
Perspetivas para 2024	34
5.5 O Fundo Saudeinveste	35
Caracterização do Saudeinveste	35
Atividade do Saudeinveste em 2023	36
Perspetivas para 2024	36
5.6 A SIC PDSM Portfolio (Portugal) –SIC Imobiliária Fechada S.A.	37
Caracterização da PDSM Portfolio (Portugal)	37
Atividade da SIC em 2023	38
Perspetivas para 2024	38
5.7 A SIC Forum Coimbra –SIC Imobiliária Fechada S.A.	38
Caracterização da Forum Coimbra	38
Atividade da SIC em 2023	39
Perspetivas para 2024	39
6. Perspetivas da Square para 2024	40
7. Organização e Estrutura Organizativa	40
8. Informação Financeira	41
Demonstrações Financeiras	43
Balanço	44
Demonstração dos Resultados	46
Demonstração do Rendimento Integral	48
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	50
Demonstração dos Fluxos de Caixa	52
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023	54
Certificação Legal das Contas	76
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	80





Asset Management

h-
h-
h-
h-
h-
h-
h-
h-
h-
h-

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 2023.

1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

Estrutura Acionista

A estrutura acionista da Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (**SQUARE-SGOIC**) é a que abaixo se apresenta:

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

Órgãos Sociais

Assembleia Geral

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

Conselho De Administração

Presidente	Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
Vogal	Luísa Augusta Moura Bordado
Vogal	Luís Fernão de Torres Moura Souto
Vogal	Patrícia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro
Vogal	Fernando José Rodrigues Ferreira
Vogal Não-Executivo	Jorge Manuel de Carvalho Pereira

Conselho Fiscal

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

ROC

UHY – Oliveira, Branco & Associados, SROC, Lda

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

h
h
g
A

2. Enquadramento Macroeconómico

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- 1 de janeiro – Lula da Silva é eleito o 39º Presidente do Brasil.
- 2 de janeiro – A Procuradoria-Geral da República abre um inquérito ao caso da TAP. A indemnização a Alexandra Reis ditou várias demissões no Governo.
- 4 de fevereiro – A Força Aérea dos Estados Unidos derruba o balão espião chinês que sobrevoava o país.
- 6 de fevereiro – Um sismo de magnitude 7,8 na escala aberta de Richter, atinge o sul da Turquia, e faz perto de 36 mil mortos.
- 27 de fevereiro – O Governo britânico e a União Europeia (UE) chegam a um acordo para pôr fim às divergências sobre o estatuto comercial pós-Brexit.
- 6 de março – O Governo exonera o presidente do Conselho de Administração e a presidente executiva da TAP, Manuel Beja e Christine Ourmières-Widener, na sequência do relatório da IGF.
- 17 de março – O Tribunal Penal Internacional emite um mandado de captura contra Vladimir Putin, por crimes de guerra.
- 4 de abril – A Finlândia torna-se o 31.º Estado-membro da NATO.
- 5 de maio – A Organização Mundial da Saúde declara o fim da emergência global para a covid-19.
- 6 de maio – Carlos III é coroado como rei do Reino Unido.
- 23 de julho – O Partido Popular (PP) vence as eleições legislativas em Espanha, sem maioria absoluta.
- 2 de agosto – O Papa Francisco inicia visita a Portugal para participar na Jornada Mundial de Juventude.
- 8 de setembro – Um sismo de magnitude 7,0 na escala de Richter abala a região de Marraquexe.
- 22 de setembro – A Comissão Europeia aprova a revisão do Plano de Recuperação e Resiliência de Portugal (22,2 mil milhões de euros).
- 2 de outubro – O prémio Nobel da Medicina é atribuído a Katalin Karikó e a Drew Weissman por descobertas que permitiram as vacinas mRNA eficazes contra a covid-19.
- 7 de outubro – O grupo terrorista islâmico Hamas lança um ataque contra Israel. Em resposta ao ataque surpresa, Israel bombardeia instalações do Hamas na Faixa de Gaza.
- 7 de novembro – O primeiro-ministro, António Costa, pede a demissão ao Presidente da República, após o Ministério Público a investigação do Supremo Tribunal de Justiça aos projetos de lítio e hidrogénio.
- 5 de dezembro – A comissão técnica independente identifica Alcochete como a melhor solução para o novo aeroporto.
- 13 de dezembro – Os países reunidos na cimeira do clima aprovaram uma decisão que apela ao fim dos combustíveis fósseis, anunciou o presidente da COP28, no Dubai.

h -
g h
e
A

Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023

A economia portuguesa deverá crescer 2,1% em 2023 (6,8% em 2022), expandindo-se 1,2% em 2024. A taxa de inflação (IHPC) atingiu 5,3% em 2023 (8,1% em 2022), esperando-se uma redução gradual para 2,9% em 2024.

A diminuição da inflação evidencia uma normalização da frequência de ajustamentos dos preços, após um período em que ocorreram várias subidas a um ritmo bastante elevado em 2022 e 2023.

A evolução mais recente da atividade económica, último trimestre de 2023, reflete a fraqueza da procura externa, bem como os efeitos negativos da inflação e dos elevados custos de financiamento dos principais agentes económicos. Com efeito, a subida das taxas de juro teve um forte impacto na economia, sobretudo no setor industrial. Os serviços evidenciaram maior resiliência a que podemos atribuir uma situação de quase pleno emprego.

Para 2024, antecipa-se que a aceleração da procura externa, a redução da inflação e o PRR possam beneficiar o crescimento, a par de uma redução gradual da política monetária restritiva.

Assim, a economia portuguesa deverá continuar a um ritmo superior à da área do euro, em 0,5 pp em média, entre 2024 e 2026. Este diferencial é explicado pelo comportamento mais positivo das exportações. O aumento da produtividade também deverá ser superior em Portugal, refletindo, entre outros fatores, o aumento da escolaridade média.

Os principais indicadores orçamentais de Portugal deverão manter uma evolução favorável nos próximos anos. Estima-se que o excedente em 2023 possa atingir 1,1% do PIB, e 0,1% em 2024. Esta redução é o resultado do abrandamento da atividade económica e de uma política orçamental mais expansionista.

As despesas em juros veem o seu peso aumentar em 0,2 pp no PIB em 2023 e 0,1 pp em 2024. Quanto ao rácio da dívida pública, prevê-se que atinja um valor de 100% do PIB no final de 2023, continuando a reduzir-se ao longos dos anos.

O consumo privado continuará a crescer em 2024, num contexto de ganhos do rendimento disponível real e de aumento da taxa de poupança. O rendimento disponível real das famílias, após um aumento de 0,9% em 2023, deverá acelerar em 2024 para 3,2%. As medidas do Orçamento do Estado para 2024, como a redução dos impostos sobre as famílias e o aumento das prestações sociais, terão um elevado peso no aumento do rendimento disponível.

Num atual contexto de incerteza e de elevadas taxas das aplicações financeiras, a taxa de poupança deverá aumentar em 2024, e manter-se acima dos valores pré-pandemia nos próximos anos.

O crescimento das exportações nos próximos anos deverá ser menor, devido à situação económica dos nossos principais parceiros comerciais. A componente de serviços deverá registar taxas de variação mais moderadas em 2024–26, após o crescimento elevado em 2023, que refletiu ainda a recuperação do turismo.

O mercado de trabalho continuará a apresentar uma situação favorável, esperando-se um aumento dos salários reais. Em 2023, o emprego permaneceu resiliente, embora com indicações de abrandamento por parte dos empresários devido às dificuldades de recrutamento.

As expectativas dos contratos de futuros apontam para que as taxas de curto prazo comecem a reduzir-se no próximo trimestre. Em média anual, a taxa EURIBOR a 3 meses deverá atingir 3,6% em 2024, reduzindo-se para 2,8% em 2025.

Uma perspetiva global para 2024

O crescimento da economia mundial deverá situar-se nos 3% em 2024-2025, impulsionada pelos mercados emergentes. Na área do euro, observamos uma estagnação da atividade que remota a 2022. Espera-se uma ligeira melhoria em 2024-2025, reflexo do maior dinamismo das exportações e da recuperação do investimento.

As pressões inflacionistas resultantes dos preços internacionais serão moderadas considerando uma previsível diminuição do preço do petróleo, associada a expectativas de um aumento da oferta por parte dos EUA, bem como de um abrandamento da procura. Os elevados stocks de gás na Europa mitigam o risco de disrupções no fornecimento e, como tal, de oscilações bruscas nos preços.

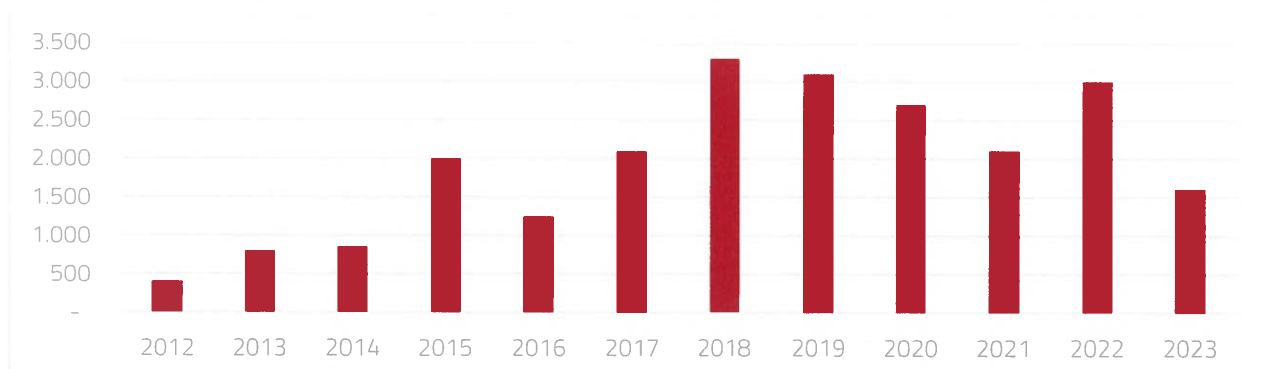
Fonte: Banco de Portugal, IGCP

Mercado Imobiliário em Portugal

Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2023 o volume de negócios tenha alcançado valores na ordem dos mil e seiscientos milhões de euros (-52% face a 2022).
- O setor hoteleiro destacou-se pela positiva, representando 40% do investimento total (605 milhões de euros). A transação de um portefólio com seis hotéis foi a maior do ano. Antevê-se novamente um forte investimento em hotéis em 2024, considerando o pipeline de transações já em curso e o dinamismo do setor como um todo.
- O setor de retalho foi o segundo melhor em 2023, representando 35% do volume de investimento (550 milhões de euros). A segunda maior transação do ano foi um portefólio de 150 supermercados, que ocorreu no primeiro semestre. As yields atrativas deste setor têm atraído um número crescente de investidores para diferentes subsectores de retalho, incluindo centros comerciais.
- Para 2024, as principais consultoras, esperam que o volume aumente 15%, atingindo valores entre os 1.600 milhões e os 1.800 milhões de euros.
- 76% do investimento foi realizado por investidores internacionais.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: Worx, CBRE. Valores em milhões de euros

h -
h
P
S
A

Mercado de escritórios - Lisboa

O mercado de escritórios em Lisboa registou 40 transações e uma ocupação de 40.000 m² no 4º trimestre de 2023. O último trimestre foi o mais ativo do ano, apresentando um crescimento de 63% em relação ao ano anterior e 16% em relação ao trimestre anterior. A maior transação ocorreu no Corredor Ocidental e totalizou 6.000 m². No geral, 2023 encerrou com uma absorção de cerca de 112.000 m² (-60% em relação ao ano anterior).

Num total de 154 transações em 2023, as mudanças de localização foram o principal impulsionador (63% da absorção). Os setores "TMT's & Utilities" e "Farmacêutico e Saúde" foram os que apresentaram as maiores operações.

Apesar da diminuição na absorção ao longo de 2023, temos assistido a um aumento gradual na procura.

No último trimestre, a vacancy rate em Lisboa diminuiu 1,1 ponto percentual em relação ao trimestre anterior e aumentou 1 ponto percentual em relação a 2022, situando-se atualmente em 9,2%.

A prime rent atingiu os €28/ m² e a prime yield subiu para 5,25%.

Fonte: CBRE

Mercado de escritórios – Porto

O mercado de escritórios no Porto registou 15 transações e uma ocupação de cerca de 9.300 m² no 4º trimestre de 2023 (-40% em relação ao trimestre anterior e 30% em relação ao ano anterior). A maior transação ocorreu na zona CBD Baixa e totalizou mais de 2.000 m². No geral, 2023 encerrou com uma absorção de 50.000 m², representando uma diminuição de 15% em comparação com 2022.

Num total de 63 transações em 2023, as expansões e novas empresas foram os principais impulsionadores. Houve 12 transações com mais de 1.000 m², e a maior transação do ano foi uma ocupação de quase 8.000 m² na zona CBD Boavista.

Os setores "Outros Serviços" e "TMT's e Utilities" foram os que apresentaram as maiores taxas de ocupação.

A prime rent atingiu os €19/ m² e a prime yield subiu para 5,75%.

Fonte: CBRE

Mercado industrial e logístico - Lisboa

Lisboa absorveu 85% da ocupação em Portugal no último trimestre - foram ocupados cerca de 18.300 m² de espaços logísticos, o que representa uma redução de 45% em relação ao terceiro trimestre de 2023 e 78% em comparação com o quarto trimestre de 2022. Em 2023, a ocupação em Lisboa atingiu 176.500 m², representando uma diminuição de 22% em relação ao ano anterior.

É importante destacar que a escassez de oferta continua a ser um problema para o mercado. Os ativos existentes não são suficientes para a procura, e a qualidade disponível também não responde às exigências de mercado.

Não houve edifícios concluídos no último trimestre de 2023 e apenas um em todo o ano - o VGP Park



h -
h
e
e

Loures, com 15.000 m². Outros nove empreendimentos estão atualmente em construção, totalizando mais de 390.000 m², com previsão de conclusão em 2024.

A falta de oferta agravou-se em 2023 e a prime rent em Lisboa é agora de 5,75€/m² na zona de Sintra-Cascais, e prevê-se que possa atingir os 6,00€/m²/mês em 2024.

A vacancy rate aumentou 1,7% no ano, situando-se agora em 2,7% (-13,1% trimestralmente). As prime yields subiram 75 pontos base no ano fixando-se em 5,75%.

Fonte: CBRE

Mercado industrial e logístico - Porto

No último trimestre do ano, o Porto registou uma ocupação logística de 3.250 m². No total do ano, a ocupação atingiu cerca de 77.000 m² (+21% face a 2022). O maior negócio do ano foi a ocupação de mais de 41.000 m² pelo supermercado ALDI na zona de Trofa-Santo Tirso.

Em 2023, apenas um edifício foi concluído no Porto - um armazém de 10.500 m² em Vilar e Mosteiró. Atualmente, estão sete projetos em construção e prevê-se que sejam concluídos em 2024, totalizando 220.500 m².

Tal como em Lisboa, a falta de oferta é uma limitação ao crescimento do mercado. Por outro lado, acresce uma maior prudência por parte dos investidores e dos ocupantes.

O valor do arrendamento aumentou €0,25/m²/mês em algumas localidades, e a prime rent atingiu os 5,00€/m² na zona da Maia, representando um aumento de 11% face a 2022. Para 2024 antevê-se a mesma tendência de crescimento.

Fonte: CBRE

Mercado do retalho

O investimento atingiu €200 milhões no quarto trimestre de 2023. Em 2023, foram investidos €550 milhões, um aumento de 82% face a 2022. Foi o segundo maior setor em termos de volume de investimento (35%).

Os indicadores de desempenho do setor foram melhores do que em 2022 e 2019, evidenciando sua resiliência e mostra disso é o interesse cada vez maior por parte dos investidores estrangeiros.

Foram inaugurados três parques em 2023 - o Lagos Retail Park (Lagos), Casal do Marco (Seixal) e Salinas Park (Alverca). Nas principais ruas comerciais, houve a abertura de 22 lojas em Lisboa e 11 no Porto no quarto trimestre nos principais eixos. Em 2023, houve um total de 161 aberturas de lojas em ambas as cidades.

As rendas prime estabilizaram nos €135/m²/mês no Chiado. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2024.

As prime yields dos shopping centres fixaram-se em 6,5% e no high street retail em 4,75%.

Fonte: CBRE



h-
ho
P
A

Mercado hoteleiro

O ano de 2023 foi o melhor de sempre para o setor do turismo, que arrecadou receitas de cerca de 25 mil milhões de euros.

Ao longo do ano foram vários os indicadores de procura turística a bater recordes. Em 2023 foram contabilizados mais de 30 milhões de hóspedes - um crescimento de cerca de 10% face a 2019, que tinha sido o melhor ano turístico até então -, e 77 milhões de dormidas.

As receitas na ordem dos 25 mil milhões de euros representam um crescimento de 37% face a 2019 e de 18,5% face a 2022. Foi um crescimento transversal a todo o país e que se verificou ao longo de todo o ano.

Em termos de oferta hoteleira, em 2023 foram inauguradas mais de 50 unidades, sobretudo no segmento de 4 estrelas. Os concelhos de Lisboa e Porto concentram a maior parcela desta nova oferta.

Destacam-se o Moov Lisboa Oriente (2 estrelas) com 180 quartos, o Renaissance Porto Lapa Hotel (4 estrelas) com 160 quartos e o Masa Hotel Campo Grande (4 estrelas) com 150 quartos.

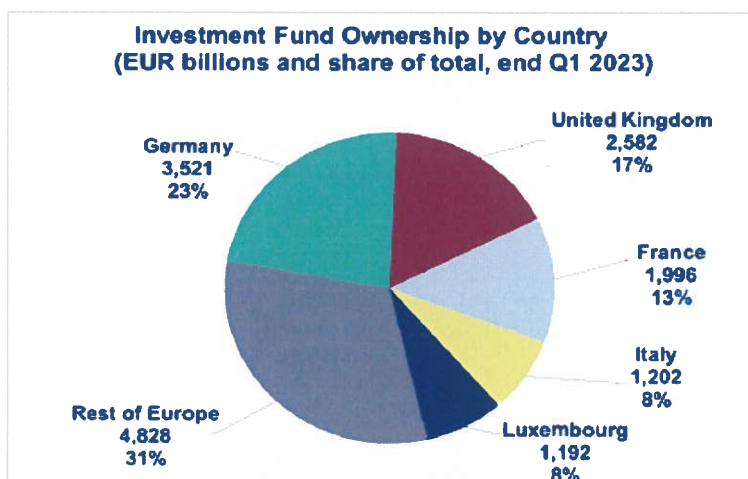
Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção mais de 100 novos projetos hoteleiros para os próximos 3 anos.

Para 2024, o mercado mantém a tônica positiva para este setor.

Fonte: CBRE, Cushman & Wakefield, Portugal.Gov.pt

Mercado de fundos investimento europeu

Em termos europeus, os principais investidores por país, incorporando todas as classes de ativos (mobiliários, imobiliário, alternativos, etc) são os seguintes:



Fonte: EFAMA Quarterly Statistical Release (Second quarter of 2023)



h -
h
C
S
A

No terceiro trimestre de 2023, os principais movimentos na indústria europeia por classes de ativos foram:

- Os Investidores continuaram a preferir fundos do mercado monetário em detrimento de fundos de ações e multiativos no último trimestre. Isso pode ser explicado pelo atual nível de taxas de juro e pela persistente volatilidade nos mercados de ações;
- É expectável que a antecipação de taxas de juro mais baixas, motive a procura por fundos com um perfil de risco mais agressivo;
- Os fundos de ações registaram saídas líquidas de 3 bilhões de euros, em comparação com 13 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os fundos multiativos registaram saídas líquidas mais altas, totalizando 23 bilhões de euros, em comparação com 20 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os fundos de obrigações desfrutaram de entradas líquidas de 20 bilhões de euros, abaixo dos 35 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os Fundos do Mercado Monetário, registaram entradas líquidas de 38 bilhões de euros, em comparação com 6 bilhões de euros no segundo trimestre;
- As vendas líquidas de ETFs atingiram 36 bilhões de euros, em comparação com 33 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os fundos SFDR Artigo 9 apresentaram queda, mas permaneceram positivos, registando entradas líquidas pelo décimo trimestre consecutivo;
- AIFs (Alternative Investment Funds) experimentaram entradas líquidas de 6 bilhões de euros, em comparação com 44 bilhões de euros no segundo trimestre.

Fonte: EFAMA

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2023, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 14.473,8 milhões de euros, mais 1.581 milhões (12,3%) do que em novembro.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 13,6% para 13.445,3 milhões de euros. Nos FEII, o valor decresceu 2,5% para 829,4 milhões de euros e nos FUNGEPI recuou 2,5% para 199,1 milhões de euros.

Em 2023 o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+21,4% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (66,2%).

Fonte: CMVM



L -
hg
C
A

Acontecimentos nacionais mais relevantes do último trimestre de 2023 na Gestão de Ativos

➤ Gestão individual de ativos:

- O investimento no mercado português subiu 8,7% no trimestre (+52% face ao período homólogo), situando-se em 8.850 milhões de euros. A tendência foi positiva nos restantes mercados, com exceção da Holanda e de Espanha;
- O investimento em ações nacionais caiu 15% e em obrigações subiu 68,1% face ao trimestre anterior.

➤ Gestão coletiva de ativos:

- O valor total da gestão coletiva de ativos cresceu 7,1% no trimestre e 10,4% face ao 4º trimestre de 2022;
- O número de fundos de investimento aumentou para 455 no quarto trimestre, mais 35 do que no trimestre anterior e mais 60 que no trimestre homólogo.

➤ Nos OICVM e FIA:

- O montante investido em dívida pública nacional decresceu 0,1% no trimestre e 61,9% face ao período homólogo;
- O montante investido em ações nacionais aumentou em 13% no trimestre, tendo crescido 46,9% face ao período homólogo. Por seu lado, o investimento em ações estrangeiras cresceu 4,2% no trimestre e 12,4% face ao período homólogo;
- A Alemanha foi o principal mercado de destino dos investimentos (22,2%), com um decréscimo de 0,9% no trimestre e um crescimento de 5,5% face ao período homólogo. O investimento em França (12,2%) subiu 15,8% no trimestre e 44,5% face ao período homólogo. O investimento em Portugal representou 4,0% do total.

Fonte: CMVM

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

Tal como em 2021 e 2022, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2023, com 1.777 milhões de euros (2022: 1.449 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2023 ascendia a 12,4% (2022: 12,3%).

Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2023

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,4%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	8,4%
GEF - SGOIC, S.A.	6,8%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	6,2%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	5,5%

Fonte: CMVM

h-
h
C
Z
A

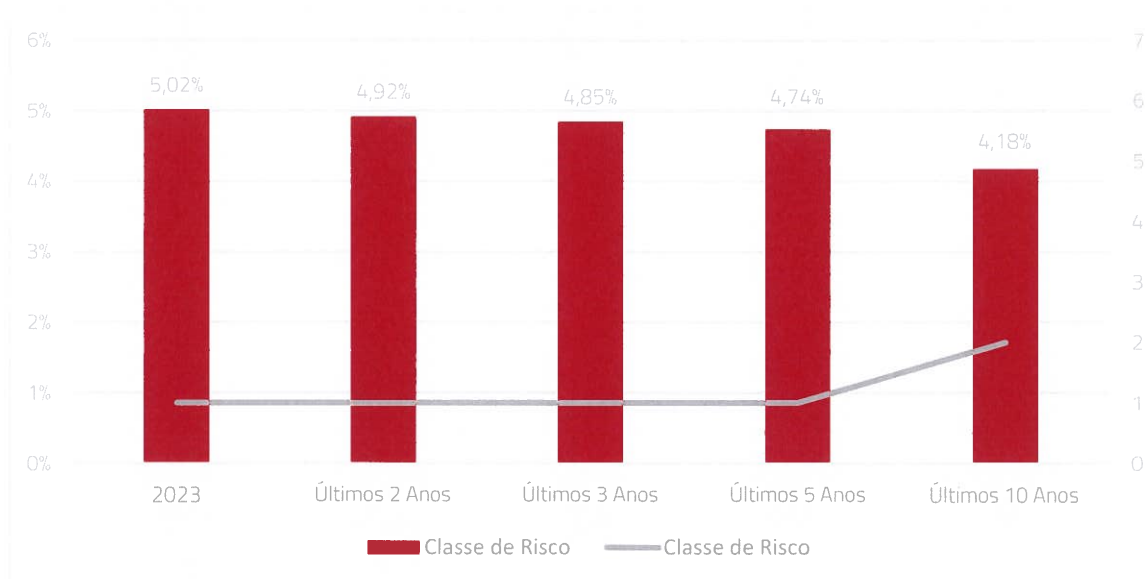
Em termos de rendibilidades, o mercado voltou a ter um comportamento muito positivo com os fundos abertos geridos pela Square AM liderarem em termos de performance:

Categoria	Rend. Média da Categoria	Nome do Fundo	Sociedade Gestora	Rend. Anualizada	Nível de Risco
Fundos Abertos de Acumulação	3,49%	Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Managment	5,39%	2
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Managment	5,02%	1
		Imonegócios	Imofundos	3,95%	3

Fonte: Apfipp

Pela sua relevância, importa salientar os seguintes factos:

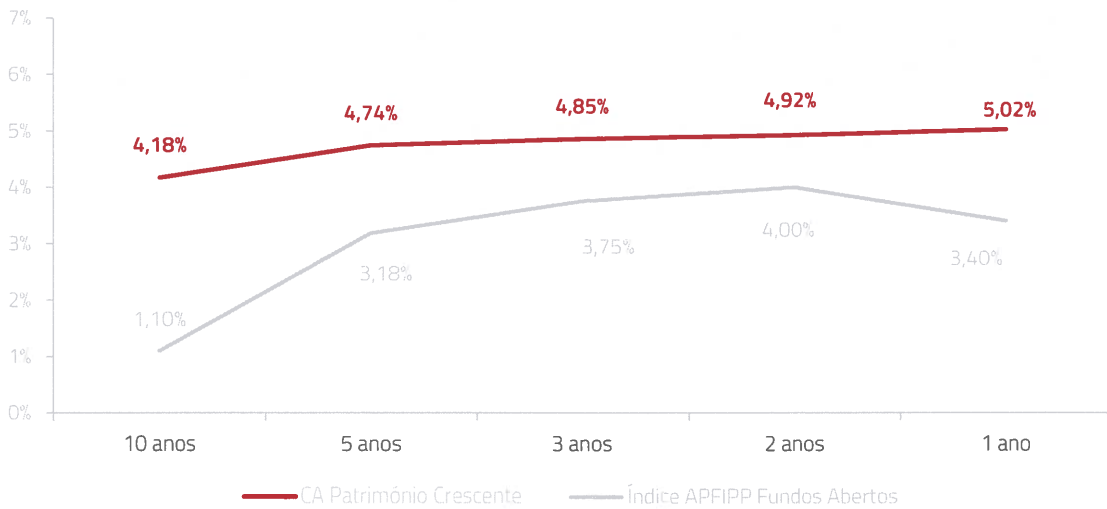
- Em 2023, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 3,40% a 12 meses (2022: 5,99%), 4,00% a 24 meses (2022: 5,06%), e 3,75% a 36 meses (2022: 4,35%). A redução do crescimento do índice nos períodos analisados reflete o aumento das taxas de juro em 2022 e 2023. Não obstante a redução assinalada, o índice mantém o excelente comportamento em todos os prazos;
- Em 2023, destaca-se a revalidação pela **13.ª vez consecutiva do prémio MSCI** que distinguiu o **CA Património Crescente** como o portefólio diversificado português mais rentável;
- Mesmo num contexto fortemente condicionado pela incerteza e pelo aumento das taxas de juro, o **CA Património Crescente** reforçou a imagem de um dos melhores produtos de mercado, no seguimento do que tinha vindo a acontecer nos anos transatos;
- Em 2023, o **CA Património Crescente** apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e classes de risco em função do tempo de permanência:



Após mais de 18 anos de atividade, é de assinalar a resiliência e a capacidade de gestão deste Fundo, que, mesmo em cenários altamente adversos como a crise financeira de 2010/2014, a crise provocada pela COVID-19 em 2020/2021 e a Guerra na Ucrânia em 2022, e o aumento da inflação e das taxas de juro em 2023, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos, batendo sistematicamente os índices do mercado.



Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



Fonte: Apfipp 31.12.2023

h-
 0h
 @
 ↑

Como se pode observar no gráfico acima, o Fundo CA Património Crescente bate o índice da APFIPP (Fundos Abertos) em todos os prazos analisados, sendo de destacar o diferencial a 10 anos no qual o Fundo bate o índice em 3,08% em cada ano decorrido.

4. Atividade Desenvolvida em 2023

O ano 2023 ficou marcado pelo aumento da inflação e das taxas de juro na atividade económica, bem como pelo ataque terrorista do Hamas a Israel.

A **SQUARE**, tal como nos anos anteriores, desenvolveu um conjunto de ações para aperfeiçoar o funcionamento da sua atividade, bem como minimizar os riscos que os eventos acima descritos tem vindo a provocar nos agentes económicos e nos fundos por si geridos. Neste sentido, há que realçar as seguintes ações:

- Reforço dos meios informáticos no controlo de acessos e integridade dos sistemas de segurança;
- Reforço dos recursos humanos em particular nas áreas de investimento e *compliance*;
- Novos *layers* de controlo no risco de crédito e de liquidez;
- Reforço dos processos de análise de investimento e desinvestimento que culminaram em diversas operações bem-sucedidas nos fundos, nos termos dos seus regulamentos;
- Cuidada análise e otimização da liquidez nos fundos de rendimento.

As ações referidas foram determinantes para a manutenção da boa performance dos fundos, mesmo num cenário económico adverso, dada a alta inflação e taxas de juro, e reforçaram a solidez e eficiência da empresa para o ciclo pós-pandemia e cenários inflacionistas prolongados.

O resultado do trabalho desenvolvido ao longo destes 18 anos permitiu à entidade gestora continuar a liderar o ranking das Sociedades Gestoras de Organismo de Investimento Coletivo Imobiliário, terceiro ano consecutivo, com o maior volume de ativos sob gestão (1.777 milhões de euros; 2022: 1.449 milhões de euros).



h -
ok
C
S
A

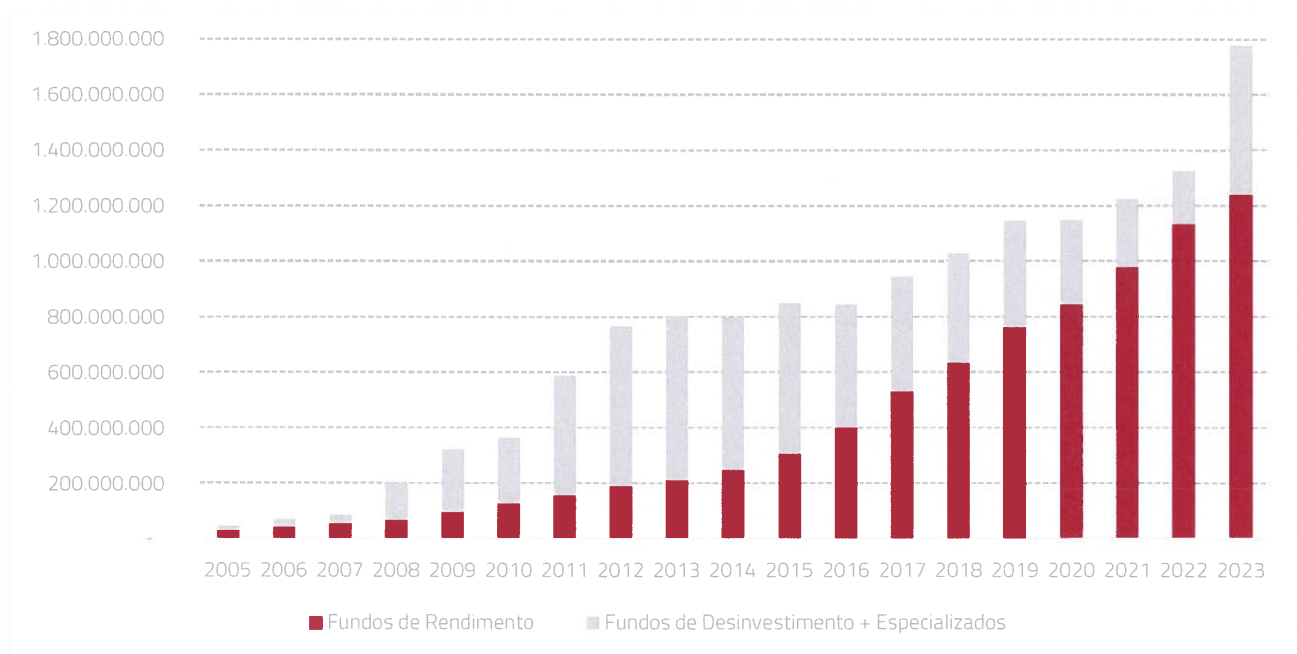
A quota de mercado da SQUARE no final de 2023 ascendia a 12,4% (2022: 12,3%).

Como se tem verificado nos últimos anos, a evolução de ativos geridos pela SQUARE durante o ano de 2023 apresentou um comportamento muito positivo com o volume sob gestão a crescer 22,6%.

Em 28 de Agosto de 2023 o Fundo aberto Property Core Real Estate Fund, comercializado no Banco BEST, celebrou o segundo aniversário e no final do ano contava já com cerca de 54 milhões de euros de volume sob gestão e 2.446 participantes (2022: 1.825).

De realçar que o Fundo aberto Property Core Real Estate Fund passou a ser comercializado no Novo Banco e no Novo Banco Açores potenciando assim o seu crescimento quer em ativos quer em número de participantes.

A 31 de dezembro de 2023 o total de ativos sob gestão de fundos, em euros, geridos pela SQUARE estava distribuído pelas seguintes categorias:



O aumento expressivo dos volumes geridos nos Fundos Especializados ficou a dever-se à constituição dos seguintes veículos:

- PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A, lançada em 6 de dezembro de 2023, opera essencialmente na área dos supermercados. Em dezembro de 2023 tinha um VLG de 78 milhões de euros;
- FORUM COIMBRA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. lançada em 18 de dezembro de 2023, desenvolve a sua atividade no segmento dos centros comerciais. Em dezembro de 2023 tinha um VLG de 111 milhões de euros.

A destacar ainda a transferência do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste da Fundimo para a Square em março de 2023. O Fundo está focado no segmento da saúde e hospitais e no final do ano contava com 157 milhões de euros de VLG.



h-
h
@
A

Referência ainda à rentabilidade positiva e regular que o CA Património Crescente que tem apresentado ao longo dos anos. Continua a atrair um número crescente de investidores confiantes na gestão de um fundo que recebeu pela 13ª vez consecutiva, em 2023, o prestigiado prémio internacional atribuído pela MSCI para o portefólio imobiliário mais rentável de Portugal.

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

De realçar a estratégia de diversificação de risco dos fundos através da compra de ativos em Espanha para os Fundos CA Património Crescente e Property Core Real Estate Fund. O mercado imobiliário espanhol é cerca de 4 a 5 vezes superior ao português e, como tal, mais líquido e diversificado. Ambos os fundos irão estar atentos a oportunidades futuras neste mercado.

As linhas de ação orientadoras traçadas há uns anos pela SQUARE têm permitido reduzir os ativos das carteiras dos fundos com objetivo de desinvestimento. Esta abordagem de colocação de imóveis no mercado, quer em termos de redes de mediadores, quer de vendas de portefólios, tem-se refletido no volume de ativos que se tem vindo a reduzir ao longo dos últimos anos. O sucesso desta estratégia materializou-se na redução dos ativos do Fundo Carteira Imobiliária que passou de 71 milhões de VLGf em 2022 para 56 milhões em 2023.

Há a assinalar a transferência da gestão, para outras sociedades gestoras, dos fundos (i) CA Imobiliário no dia 1 de fevereiro de 2023 (112 milhões de euros) e (ii) Turirent a 2 de outubro de 2023 (8,7 milhões de euros).

Para 2024, continuarão a ser aprofundados vários contactos com investidores internacionais com o objetivo aumentar o número fundos, bem como os ativos sob gestão.

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

ESG

Enfatizou-se a estratégia de reposicionar e valorizar os imóveis em carteira dos Fundos, investindo sempre que possível na sua requalificação e dotando-os de projetos alinhados com os princípios de sustentabilidade.

Ao longo dos próximos anos estão previstas ainda várias ações que irão decorrer faseadamente quer ao nível da intervenção dos imóveis quer ao nível da dotação dos mesmos de equipamentos e estruturas que potenciem a sua valorização.

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

A Square AM foi igualmente pioneira em Portugal na classificação dos seus Fundos de Rendimento, em 2023, no Artigo 8, nos termos SFDR de acordo com a legislação comunitária e nacional.

L-
L-
C
S
A-

Durante o ano de 2023 desenvolveram-se, portanto, várias atividades específicas relacionadas com cada um dos Fundos conforme abaixo:

5. Os Fundos sob Gestão

5.1. Fundo CA Patrimônio Crescente

Caracterização do Fundo CA Patrimônio Crescente

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

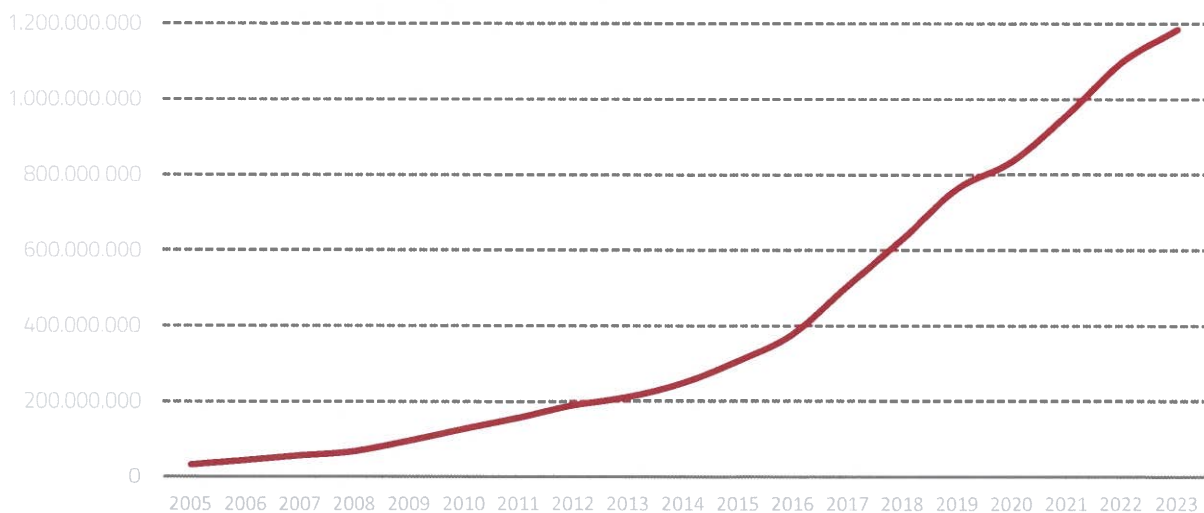
Tendo a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo como depositário e comercializador, e atuando os balcões de toda a rede bancária do Crédito Agrícola como agentes comercializadores, o fundo **CA Patrimônio Crescente** é gerido pela **Square Asset Management** — Sociedade Gestora de Organismos de Investimento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

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

O Fundo **CA Patrimônio Crescente** concluiu o seu 18º exercício completo de atividade com cerca de **1.185 milhões de euros** sob gestão (2022: 1.097 milhões de euros), correspondentes a **56.336.680 unidades de participação** (2022: 54.765.848), sendo o valor unitário por unidade de participação de **21,0389 euros** (2022: 20,0381 euros).

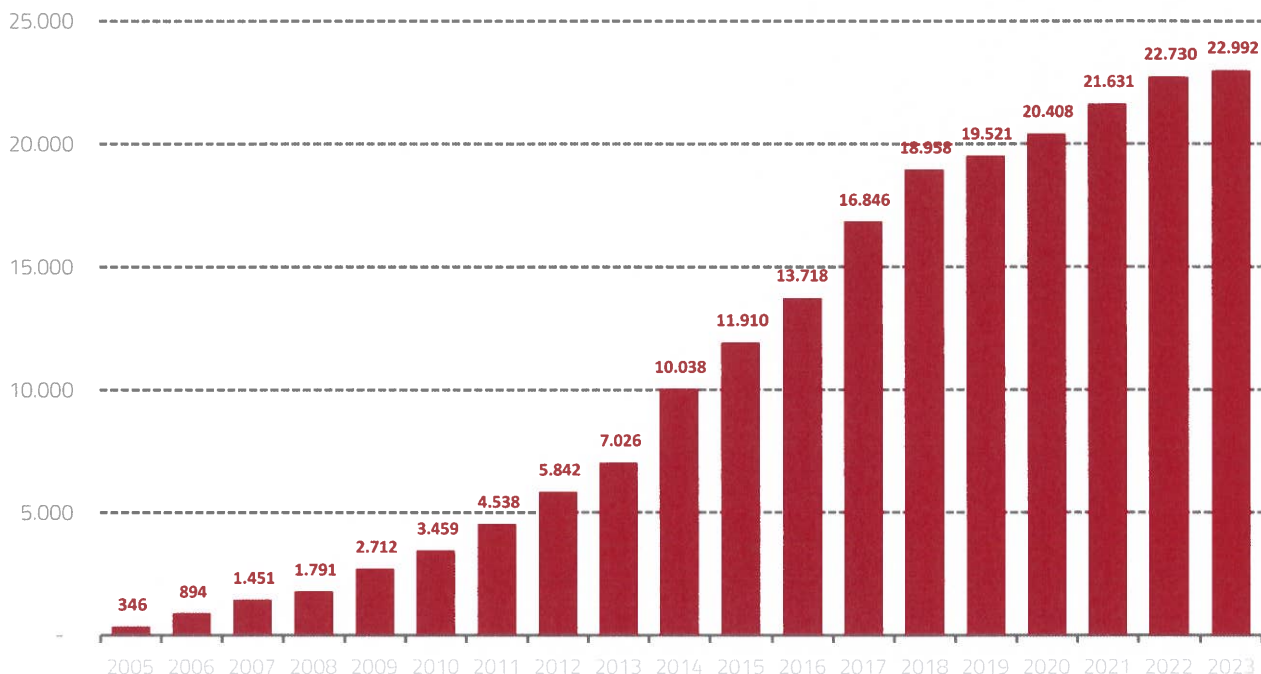
O crescimento do volume sob gestão (8% em 2023) reforça o sucesso do **CA Patrimônio Crescente** como alternativa de investimento e diversificação do risco. Este crescimento é ainda mais significativo quando assistimos, sobretudo no final do ano, a um crescimento das taxas das aplicações em ativos tradicionalmente de menor risco, como por exemplo os instrumentos de dívida pública.

Evolução do Valor Líquido Global sob Gestão (€)



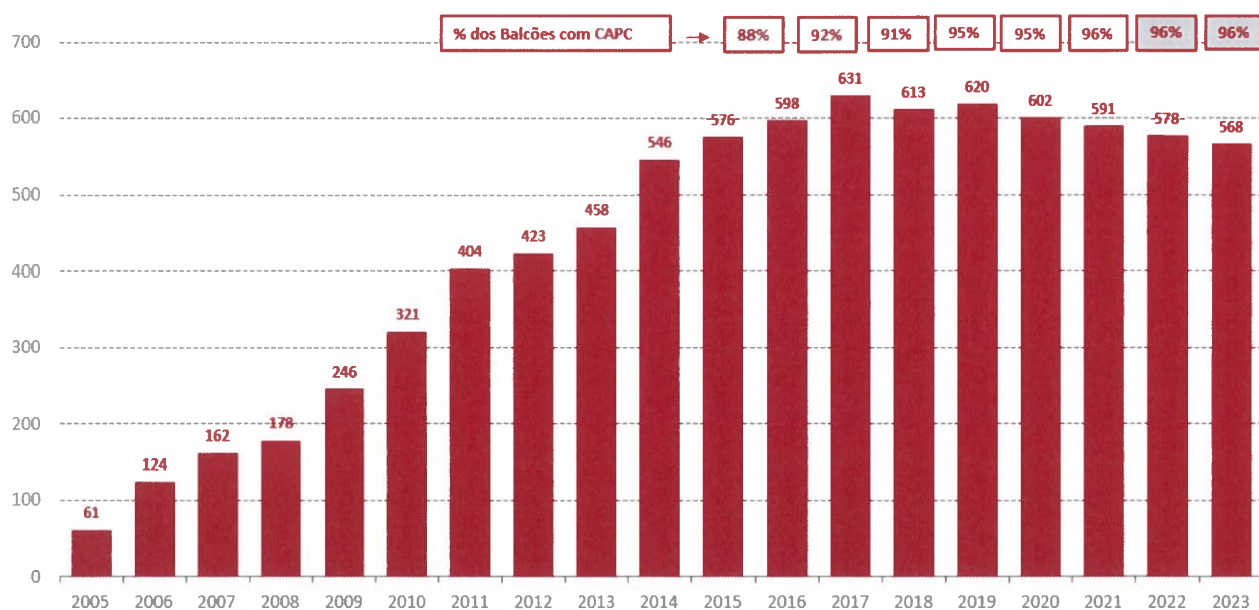
No final do seu 18.º exercício completo, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo **CA Patrimônio Crescente** tinha já **22.992 participantes** (2022: 22.730), **demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores** e a confiança dos clientes ao longo dos anos.

Evolução do número de Participantes



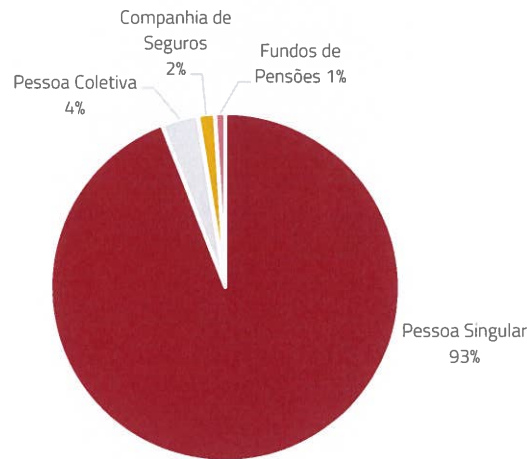
h-
h
@
E

É de destacar que o Fundo tem subscritores em 96% dos 591 balcões da rede Crédito Agrícola Mútuo, o que revela o dinamismo da rede na sua colocação:



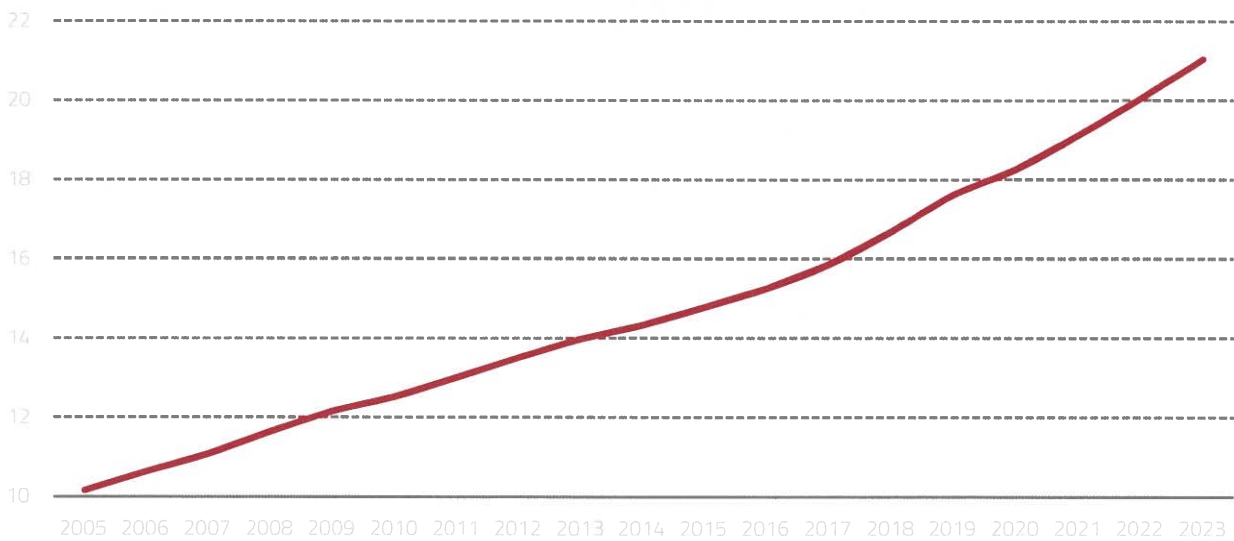
h-
h
@
S
A

A segmentação por tipologia de cliente do Fundo **CA Patrimônio Crescente** é a seguinte:



Relativamente à evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Evolução da cotação da unidade de participação do CA Patrimônio Crescente (€):



Atividade do Fundo em 2023

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

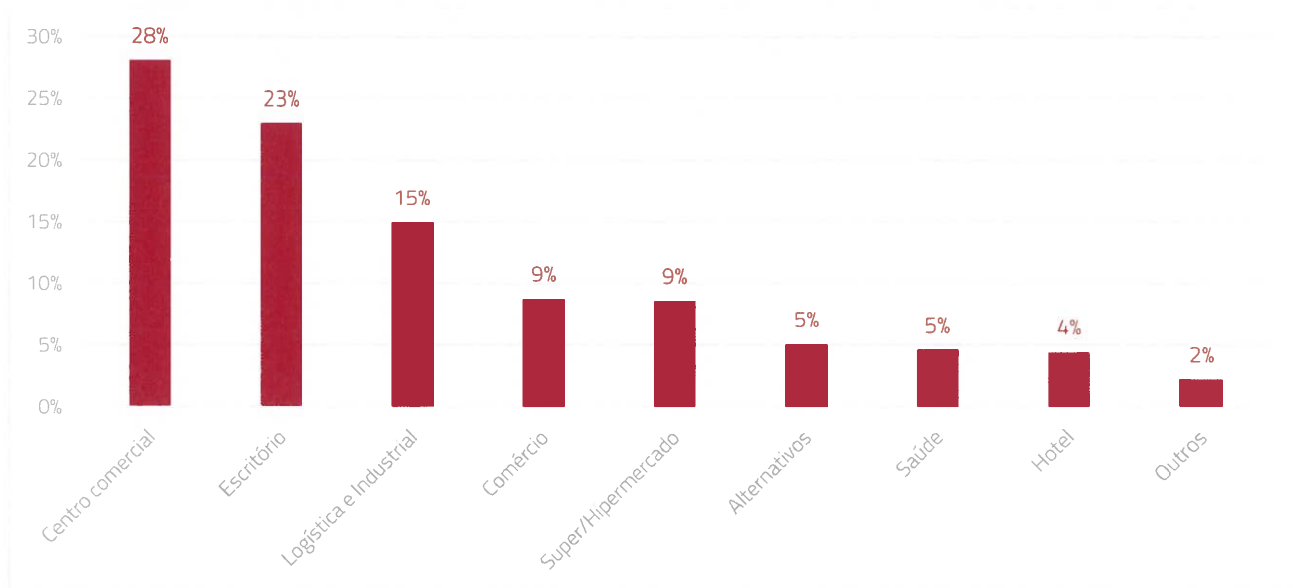
Diversificação dos Investimentos

Procurando constituir uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluiu o seu 18.º exercício completo. O Fundo tem 148 imóveis no



h-
h
@
@
S
A

seu portfólio, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era, em 31 de dezembro de 2023, a seguinte:



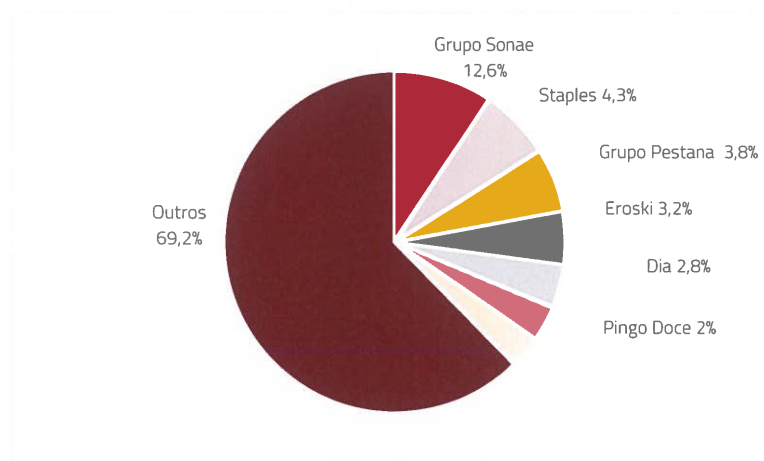
O Fundo adquiriu 2 imóveis em Espanha, procurando diversificar, ainda mais, as suas fontes de receita e a sua carteira de ativos.

Inquilinos Sólidos

Através de uma cuidadosa análise de risco dos potenciais inquilinos, procura-se ter a garantia de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permitam o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento. Simultaneamente, há o objetivo de desenvolver sempre que possível, um relacionamento de longo prazo, potenciando novas oportunidades de negócio.

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

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



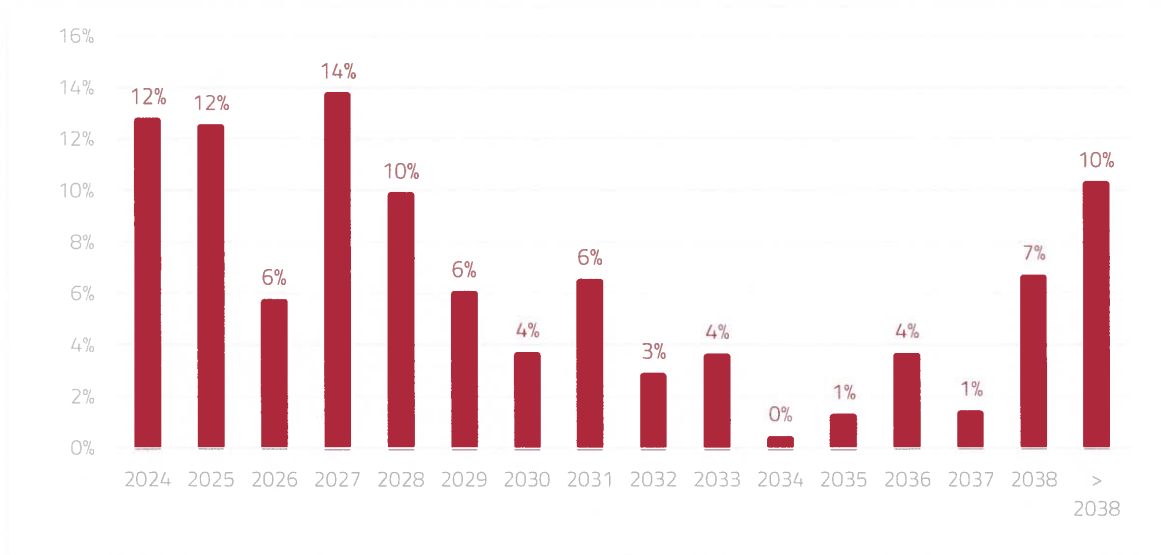
L-
L
@
S
A

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:

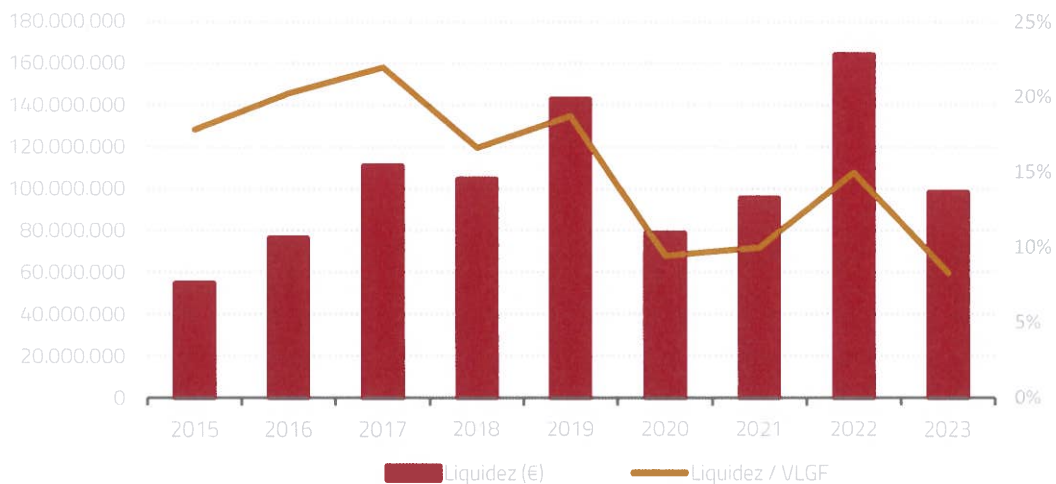


Gestão Prudente da Liquidez

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

Em 2023 aumentou-se o nível de prudência do Fundo, dada a maior incerteza do quadro económico, tendo o Fundo encerrado o ano com um rácio de 8,2% (Liquidez/VLG), correspondendo a mais de 97 milhões de euros.

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



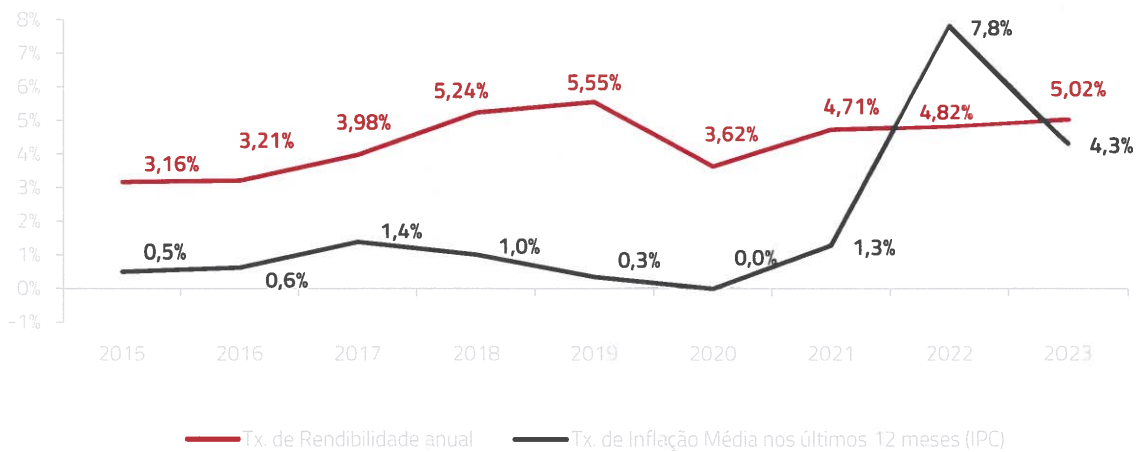
Handwritten notes in blue ink: "L -", "h", "P", "S", and a signature.

Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado maioritariamente em depósitos a prazo. Em 31 de dezembro de 2023, o montante em **depósitos à ordem** ascendia a **1.799 milhares de euros** (2022: 7.195 milhares de euros) e as **aplicações a prazo** totalizavam **95 milhões de euros** (2022: 157 milhões de euros).

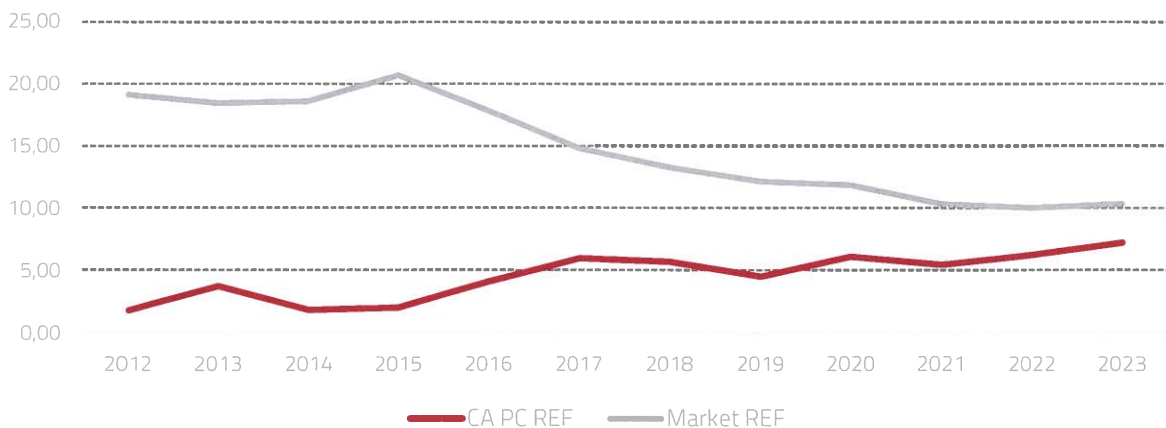
Como resultados desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

- **Valor Líquido Global do Fundo** a 31 de dezembro de 2023: **1.185 milhões de euros**. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de **28%** (2022: **27%**) dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da CMVM, e um **crescimento de 8%** face ao ano anterior.
- **Rendibilidade:** O Fundo **CA Património Crescente** obteve **rendibilidade** anual nos últimos anos sempre superior à inflação, com exceção do ano atípico de 2022.



- **Rendibilidade líquida baseada em cash flows / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias** – 91,8% / 8,2% (2022: 91,5% / 8,5%);
- **Vacancy Rate** a 31 de dezembro de 2023: 7,23% - ano após ano inferior aos comparáveis de mercado, conforme observado no gráfico abaixo:

Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs Mercado



h-
h
e
S

Gestão

2023 foi um ano extremamente desafiante para esta área dado que, apesar de finalmente termos sentido o alívio dos impactos da COVID-19, a guerra na Ucrânia continua sem fim à vista, tendo ainda surgido um novo foco de instabilidade com reatamento das tensões no Médio Oriente, motivadas pelo ataque terrorista do Hamas em Israel.

Estas situações, entre outras, levaram a um reaparecimento da pressão sobre a política monetária das economias desenvolvidas, o que as levou a atingir níveis de inflação a que já não muitos estariam habituados. Em consequência, foram surgindo ao longo do ano receios de uma recessão global, que não se confirmaram, apesar de o crescimento global se poder caracterizar como anémico.

Passando para o caso português, apesar do sinal positivo obtido pela significativa redução do nível de dívida pública, as condições políticas voltaram a piorar, com a demissão do Governo eleito com maioria absoluta, e consequente marcação de eleições para março de 2024.

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

As vendas realizadas durante o ano tiveram como objeto imóveis que estavam a apresentar uma de rentabilidade inferior à esperada, ou de reduzida dimensão no valor total da carteira, dando todos eles origem a mais-valias. De permeio, o Fundo adquiriu ativos de maior dimensão (cinco em Portugal e dois em Espanha). Há a destacar a aquisição do Centro Comercial Plaza Madeira, uma das maiores aquisições individuais alguma vez realizadas pelo Fundo.

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

Resumindo, todas estas ações foram determinantes para o crescimento do bom desempenho que o Fundo **CA Património Crescente** apresentou no final do ano, com uma rentabilidade de 5,02%.

Há ainda a referir que esta rentabilidade foi condicionada no seu valor pela lei travão, que limitou o aumento das rendas a 2% em Portugal em 2023. Com esta medida, o Governo pretendia mitigar os aumentos excessivos nas rendas na habitação, oferecendo alguma estabilidade aos inquilinos. No entanto, essa medida gerou desafios acrescidos no Fundo, uma vez que a limitação se aplicou a todos os contratos de arrendamento (incluindo, portanto, também os não-habitacionais). Dado que para 2024 não vai ser repetida esta imposição, teremos um aumento de rendas em Portugal de 6,94%, sendo este claramente um aspeto positivo no que toca às expectativas da gestão do Fundo.

ESG

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



L -
LQ
C
S
A-

Perspetivas para 2024

As perspetivas económicas para 2024, sobretudo para o início do ano, deverão continuar condicionadas pela evolução da inflação e da política monetária seguida pelos bancos centrais no que concerne às taxas de juro.

Será expectável que as medidas adotadas por parte dos bancos centrais, para conter a inflação em 2023, limitem o crescimento dos preços de bens de forma significativa em 2024. Assim, estamos convictos de que estão criadas as condições necessárias para um bom desempenho do Fundo ao longo do ano.

Ainda contexto acima referido, no qual a atividade do Fundo **CA Património Crescente** deverá ser beneficiada, acresce ainda o aumento de rendas em Portugal até ao limite de 6,94%.

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

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

Considerações Finais

No **18º ano de atividade do CA Património Crescente**, há que referir e reforçar os **excelentes resultados** do Fundo, que têm fundamentado o seu crescimento, tornando-o o maior Fundo de investimento imobiliário nacional:

- **Único** Fundo de investimento imobiliário a **ganhar 13 vezes consecutivas** o prestigiado **prémio MSCI** do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e dez vezes nacional);
- **18 anos consecutivos de rentabilidade positiva;**
- **Reforço do processo de internacionalização**, após a aquisição de mais 2 imóveis em Espanha.

5.2. O Fundo Carteira Imobiliária

Caracterização Do Fundo Carteira Imobiliária

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

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

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

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

h-

Em 31 de dezembro de 2023, o capital do Fundo ascendia a 56,31 milhões de euros (2022: 70,97 milhões de euros), correspondentes a 8.386.571 unidades de participação (2022: 10.368.340), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 6,7148 euros (2022: 6,8448 euros).

h

No ano de 2023 foram feitos os seguintes resgates:

CO

Data-Valor	Categoria UP	Cotação	Valor
01-02-2023	Categoria A	6,8356	1.543.943,30
01-02-2023	Categoria A	6,8356	7.442.908,88
			8.986.852,18
02-10-2023	Categoria A	6,7231	770.467,26
02-10-2023	Categoria A	6,7231	3.714.216,93
			4.484.684,19

h

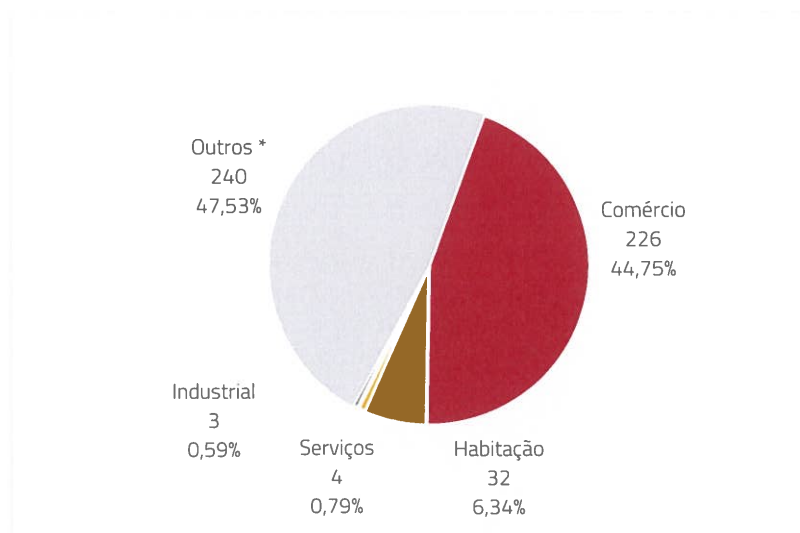
Quanto à carteira de imóveis do Fundo, relativamente ao ano anterior, verificou-se uma diminuição significativa do número de imóveis em carteira, de cerca de 23%, devido às vendas efetuadas, com redução em todos os sectores em números absolutos, sendo particularmente mais significativa no número de unidades no sector da habitação.

Distribuição por Segmento:

Segmento	Nº	%	Valor (€)	%
Comércio	226	44,75%	23.058.343,50	47,24%
Habitação	32	6,34%	3.363.606,50	6,89%
Serviços	4	0,79%	137.700,00	0,28%
Industrial	3	0,59%	1.815.400,00	3,72%
Outros *	240	47,53%	20.436.262,00	41,87%
	505	100%	48.811.312,00	100%

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

Unidades

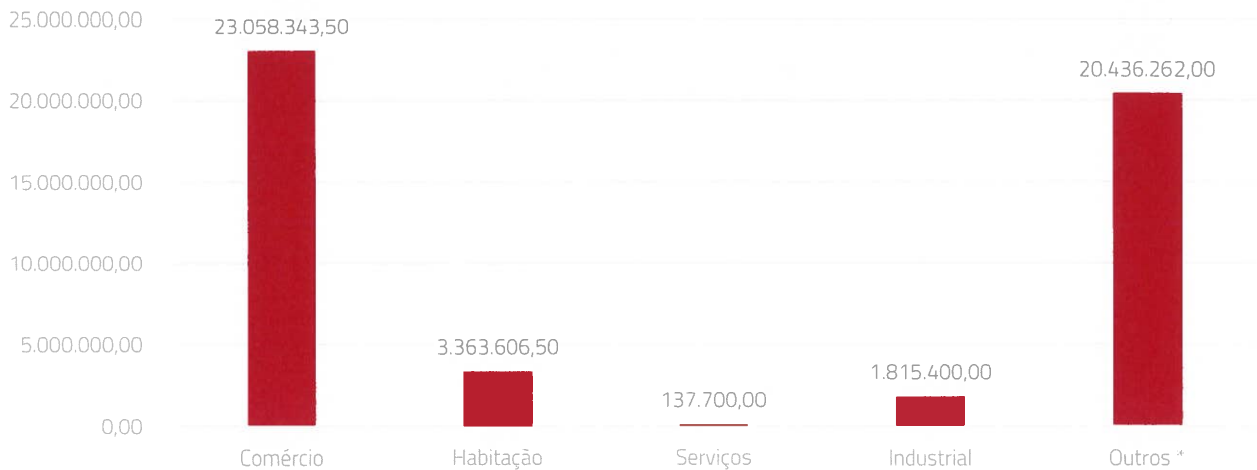


(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento



L -
Lp
@
S
A

Volume



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

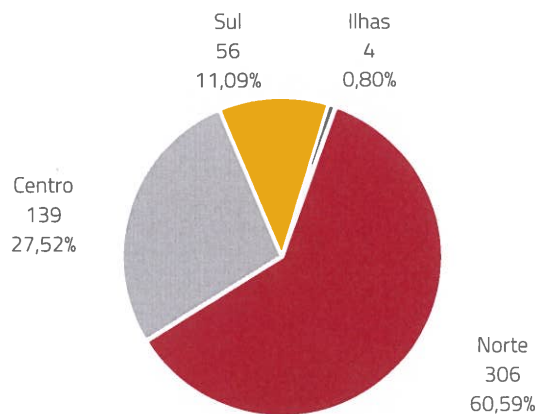
A distribuição geográfica manteve-se razoavelmente estável por comparação com o ano anterior, um reforço do peso relativo dos imóveis localizados na zona Norte, quer em número, quer em valor, com 61% e 45%, respetivamente, e uma ligeira baixa no peso da zona Centro, agora com 28% e 37%.

Distribuição Geográfica:

Localização	Nº	%	Valor (€)	%
Norte	306	60,59%	22.106.075,00	45,29%
Centro*	139	27,52%	17.975.360,00	36,83%
Sul	56	11,09%	8.254.277,00	16,91%
Ilhas	4	0,80%	475.600,00	0,97%
Total	505	100%	48.811.312,00	100%

* Inclui Lisboa

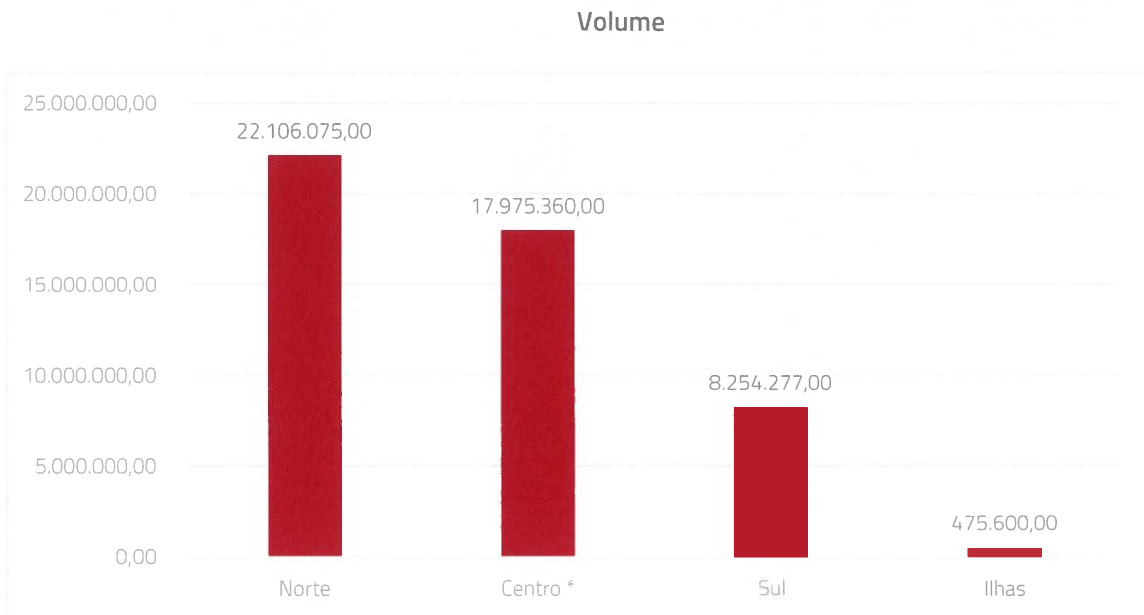
Unidades



* Inclui Lisboa



h-
h
@
Z
A

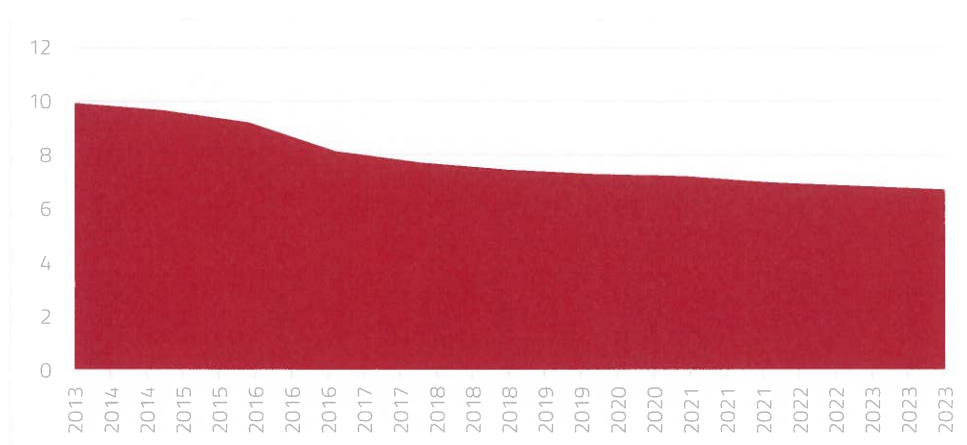


*Inclui Lisboa

Atividade do Fundo em 2023

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2023.

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



Durante o exercício de 2023, dando continuidade à política que já vinha sendo seguida em anos anteriores, a atividade do Fundo manteve-se centrada na concretização de operações de desinvestimento, acompanhando a tendência do mercado imobiliário, que se manteve significativamente mais propício para a venda do que para o arrendamento de imóveis, nomeadamente no sector da habitação.

Em 2023 foram vendidos 148 imóveis, no valor global de 11,97 milhões de euros.

Quanto aos arrendamentos, foi feito apenas 1 novo contrato (inclui 2 frações), um número mais baixo face ao ano anterior (2022: 3 arrendamentos), mas em condições excecionais, com carácter provisório, por um período curto de apenas um ano, e acompanhados da assinatura de contratos promessa de compra e venda.

L
h
o
p
s

Ambas as frações são do segmento não habitacional, respeitando a espaços comerciais.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo tinha arrendados 71 imóveis (2022: 125 imóveis), representando uma *yield* global bruta de 5,08€ (2022: 4,59%).

No ano de 2023 o Fundo não fez qualquer aquisição.

Perspetivas para 2024

Para o ano de 2024 manter-se-á a estratégia seguida em 2023, ou seja, privilegiar as vendas em todas as situações em que tal se mostre viável, não descurando, contudo, os arrendamentos, o que possibilitará um crescente e sustentado aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução do peso dos encargos fixos imputáveis aos imóveis em carteira.

5.3. O Fundo Property Core

Caracterização Do Fundo Property Core

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

Tendo como depositário o Novo Banco e comercializador o Banco Best, o **Fundo Property Core** é gerido pela **Square Asset Management** – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.

Já em 2023 o Fundo passou a ser comercializado no Novo Banco, S.A. e no Novo Banco dos Açores, S.A.

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

O Fundo **Property Core** concluiu o seu terceiro exercício de atividade com cerca de **54 milhões de euros sob gestão** (2022: **34,7 milhões de euros**), correspondentes a **4.684.490 unidades de participação** (2022: **3.176.634**) sendo o **valor unitário por unidade de participação de 11,5220 euros** (2022: **10,9333 euros**).

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo **Property Core** tinha **2.446 participantes** (2022: **1.825**), demonstrando um **crescimento sistemático dos seus investidores, um forte sinal** de confiança dos Clientes desde o seu lançamento.

Evolução do número de Participantes:



h-

h

@

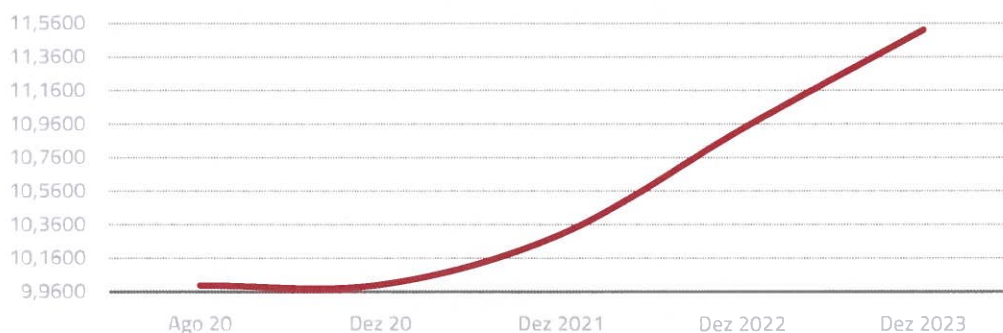
h

h

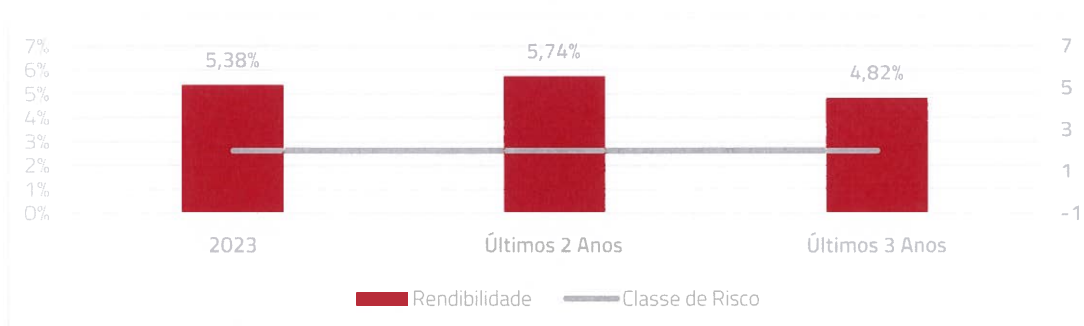
O crescimento assinalável, quer do volume sob gestão (56%), quer do número de participantes (15%), mostra o sucesso do Fundo junto dos investidores, mesmo num contexto económico adverso, fruto da incerteza gerada pela guerra na Ucrânia, da inflação e do aumento das taxas de juro, ou ainda o conflito militar no médio oriente.

Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular a partir da data de aquisição do primeiro ativo, ocorrida em 29 de outubro de 2020, até ao final de 2023, conforme se pode verificar no gráfico seguinte:

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



Em 2023, o Property Core Real Estate Fund apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e, calculadas em 29.12.2023, respetivas classes de risco, em função do tempo de permanência:



O Fundo, apesar de se encontrar numa fase de investimento, concluiu o ano de 2023 com uma rendibilidade de 5,38% e uma classe de risco 2, o que o coloca como o melhor do mercado na categoria de Fundos Abertos de Acumulação (Fonte: APFIPP).

Atividade do Fundo em 2023

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

Diversificação dos Investimentos

A construção do portefólio que permita abarcar todos os parâmetros de diversificação tem sido trabalho permanente desde o início do fundo. Em consistência, tem-se vindo a desenvolver uma carteira de ativos

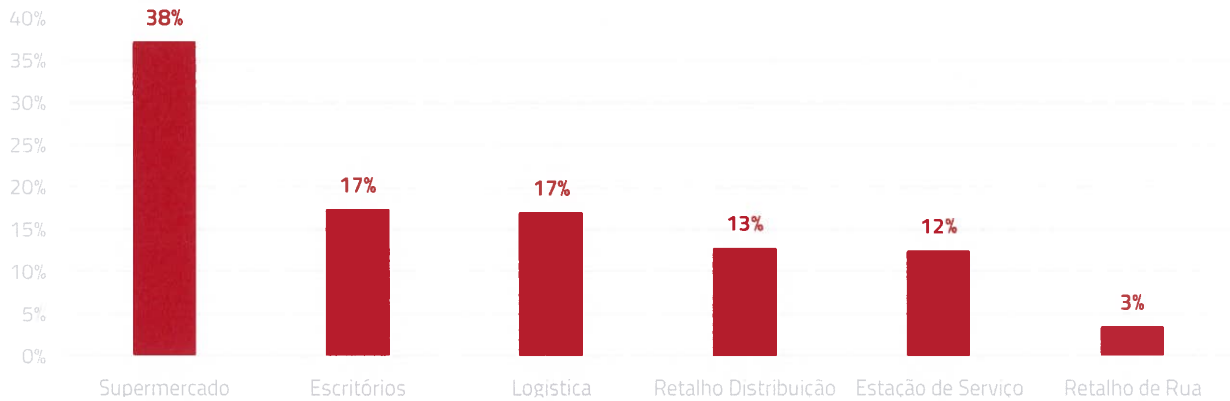


L -
 @
 S
 A

distribuída de forma equilibrada não só pelas várias geografias, mas também pelos vários setores comerciais do mercado imobiliário, sempre suportados em inquilinos sólidos do ponto de vista financeiro.

Mantendo a dispersão da carteira por vários segmentos do mercado, o Fundo, no final do de 2023, conta com um portefólio constituído por 17 imóveis, cuja estrutura de diversificação em 31 de dezembro de 2023 era seguinte:

Distribuição dos imóveis por setor



Todas as aquisições, consistentes com a criteriosa seleção e rigorosa negociação, contribuíram para alargar a qualidade e a quantidade da carteira do Fundo. Para 2024, de acordo com a expectativa manter-se-á a trajetória já que estão em curso processos de negociação já iniciados em 2023, a concluir no decurso de 2024.

Estes investimentos, dispersos em diferentes sectores como o retalho de rua, retalho alimentar (*stand alone*), retalho bricolage, logística ou escritórios, são a materialização da diversificação procurada na gestão do Fundo.

No primeiro semestre de 2023 foram adquiridos três ativos consistentes com a estratégia definida. Uma unidade de distribuição bricolage, e dois ativos destinados ao retalho alimentar, todos operados por principais operadores das respetivas indústrias, geograficamente diversificados.

Na área do retalho alimentar, o Fundo reforçou a sua posição com duas operações: (i) a aquisição de uma unidade, na zona da grande Lisboa, Sintra e (ii) uma segunda também nesta área metropolitana, porém na Margem Sul. Ambas associadas a duas diferentes, mas fortes, marcas da distribuição em Portugal, respeitando assim a diversificação em termos de inquilinos.

Ainda incluída em 2023, a aquisição de uma unidade de retalho bricolage em Castelo Branco, com um operador fortemente consolidado, beneficiando de localização bastante abrangente em termos populacionais, conferiu mais um ativo muito relevante para a performance do Fundo.

Por último, a aquisição de uma unidade de retalho alimentar no centro de Almada, na qual opera uma forte marca do sector, contribui para a consolidação da exposição do Fundo a um dos setores imobiliários mais sustentáveis de menor risco.

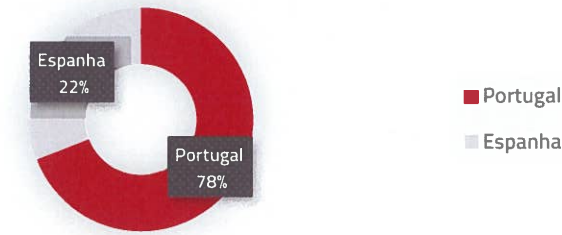
Assim, o ano de 2023 registou uma atividade relevante, com particular incidência no primeiro semestre. Já na segunda metade do ano, fruto do contexto de subidas das taxas de juro, com natural impacto nos valores do imobiliário, colocando-os sob pressão, assistiu-se a alguma retração por parte da oferta.



h -
 0 h
 @
 ⚡
 A

Esta retração não impediu a identificação de oportunidades de aquisição levando, no entanto, a negociações de maior complexidade com natural consequência nos tempos de concretização.

Distribuição dos imóveis por país

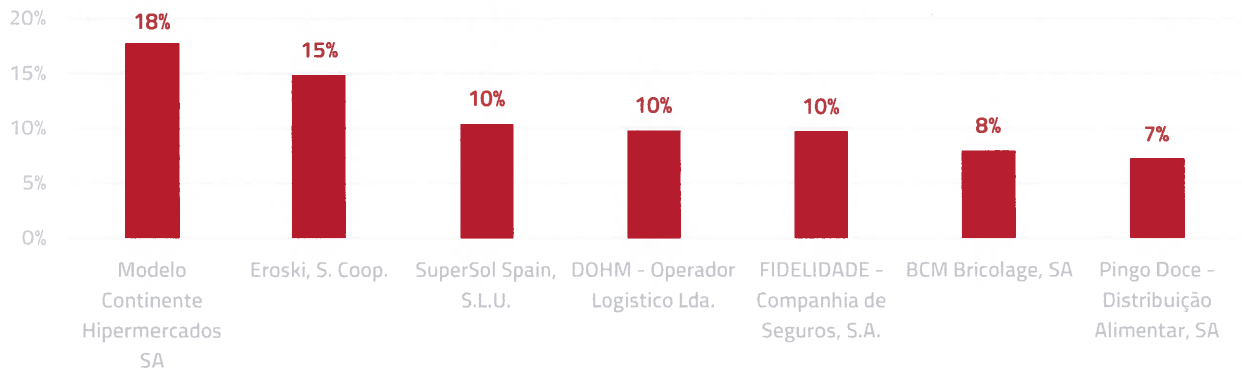


Inquilinos Sólidos

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

Assim, **O Modelo Continente**, a **Eroski**, o **Grupo Carrefour (SuperSol)**, a **Dohm**, a **Fidelidade - Companhia de Seguros**, o **Leroy Merlin** e o **Pingo Doce**, entre outros, são os inquilinos com maior valor de renda no Fundo.

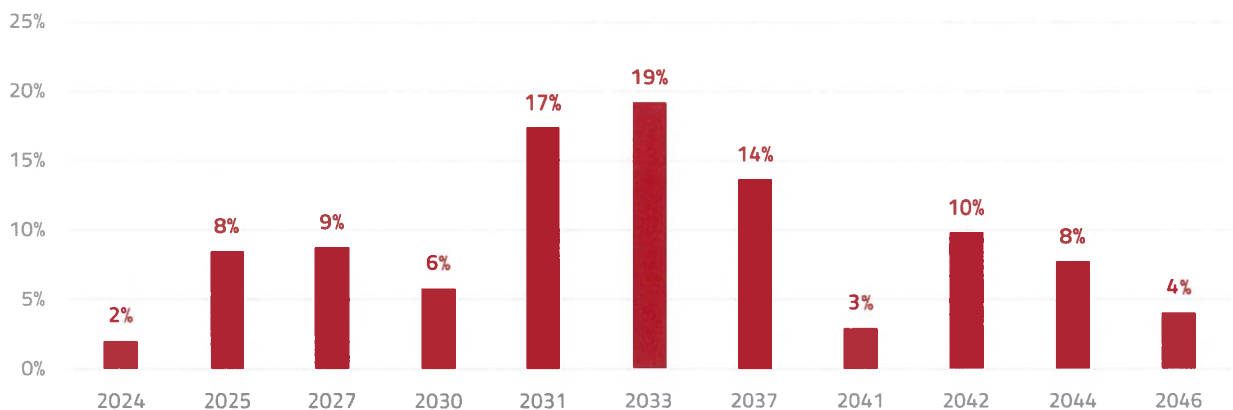
Principais Inquilinos (em % do total do valor de rendas):



Contratos Longos

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

Maturidade dos contratos



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do **Property Core Real Estate Fund** foi aplicado em depósitos a prazo no Novo Banco e no Banco Santander. Em 31 de dezembro de 2023, o montante em **depósitos a prazo** ascendia a **5.500.000 euros**.

ESG

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

Perspetivas para 2024

2024 será um ano atípico, que na nossa perspetiva atravessará dois momentos distintos.

O primeiro semestre irá revelar ainda alguma inércia em termos de oportunidades, fruto de yields ainda algo elevadas, reflexo dos níveis de taxas de juro. Consequentemente ainda pressão sobre os preços e por isso alguma retração da oferta. Estima-se, no entanto, uma alteração para a segunda metade do ano, acompanhando algum alívio das taxas de juro de acordo com as estimativas e, assim sendo, uma nova dinâmica nas transações imobiliárias.

O Fundo estará atento e posicionado para melhor tirar partido das oportunidades que forem sendo identificadas e, obviamente, fazer uso do poder negocial que detém. Em particular, não recorrer a financiamentos.

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

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

Em particular, o fundo tem em vista a aquisição de vários imóveis já em fase final de negociação, com forte possibilidade de ser concretizada já no primeiro trimestre de 2024. Três operações em curso que somam, no total, um investimento superior a quinze milhões de euros.

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

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

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

L.
h
e
A

5.4. A SIC IREEHF Lisbon Avenida

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Aquisição de imóveis residenciais, imóveis comerciais e imóveis de uso misto;
- Aquisição de imóveis que se encontrem em construção, desde que os edifícios projetados e/ou permitidos construir correspondam às utilizações indicadas no ponto (i);

L -
P L
P
S
A

- Aquisição de lotes de terreno para construção designados e aptos para o desenvolvimento próprio em tempo útil, de acordo com o ponto (i);
- Aquisição de outros imóveis;
- Aquisição dos bens necessários à gestão dos imóveis detidos pela sociedade;
- Aquisição de participações em outras empresas do sector imobiliário com sede em Portugal ou no estrangeiro cujo objeto social seja idêntico ou similar ao objeto social da sociedade.

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

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

Atividade da SIC em 2023

O exercício de 2023 decorreu na normalidade, tendo sido dada continuidade ao projeto em curso de gestão dos hotéis que compõem a carteira.

No que toca à operação dos ativos, salienta-se alteração do inquilino na loja do hotel Tivoli agora arrendada à Isabel Marante, retalhista no segmento de vestuário de luxo à semelhança do que se passa na Avenida da Liberdade.

Nota também para os investimentos que foram desenvolvidos nos ativos, e que contribuíram para a sua valorização.

A 31 de dezembro de 2023, o total do Ativo Líquido desta Sociedade é de € 217.047.424,48.

Perspetivas para 2024

Estão previstas para 2024, e já em curso, realizações de importantes intervenções as quais terão um contributo significativo para a valorização dos ativos. Não só a modernização do restaurante chamado de "Cervejaria", mas também a alteração de dois pisos com a fusão de quartos passando o hotel Tivoli a dispor de unidades de maior valor em termos de operação hoteleira.

Está também em curso a instalação de um elevador panorâmico na fachada que servirá o restaurante/bar no topo do Hotel Tivoli. Esta melhoria irá por um lado melhorar a experiência dos hóspedes do hotel, e também aumentar a procura pelo rooftop, espaços tão procurados atualmente.

Estas intervenções obviamente dotarão os hotéis de melhor preparação para enfrentar um ano de crescente procura pelo destino Lisboa. Mais ainda quando se perspetiva uma procura de exigência superior e disposta a obter melhores serviços, melhores hotéis.

Neste sentido, é razoável esperar melhores e mais rentáveis taxas de ocupação com o respetivo reflexo na renda variável a favor da SIC, perspetivando-se que 2024 venha a superar o ano anterior em termos de rentabilidade.

h - 8
h
@
→

5.5. O Fundo Saudeinveste

Caracterização do Fundo Saudeinveste

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

O Fundo foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 08 de novembro de 2002, tendo iniciado a sua atividade em 10 de dezembro de 2002. Atualmente, o fundo conta com 2 participantes.

O Fundo teve a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a respetiva duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos. Foi deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo, realizada no dia 7 de dezembro de 2012, a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 10 anos. A 9 de junho de 2022 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do Fundo por um novo período de 10 anos, com efeitos a partir de 10 de dezembro de 2022, com termo em 9 de dezembro de 2032.

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

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

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

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

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

Atualmente, a partir de 1 de março de 2023 e após a respetiva autorização da CMVM foi transferida a gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. As unidades de participação do Fundo são subscritas presencialmente nas instalações da entidade gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A.

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

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

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

Atividade do Fundo em 2023

A 31 de dezembro de 2023, o total do capital do Fundo ascendia a 157,2 milhões de euros, correspondentes a 82.767 unidades de participação.

A rentabilidade do Fundo calculada a 29 de dezembro de 2023 foi a seguinte:

	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos
Rentabilidade	6,56%	6,92%	6,57%	7,01%	8,15%
Classe de Risco	1	2	2	2	3

O bom comportamento do Fundo no ano de 2023 deve-se a um rigoroso controlo do risco, beneficiação dos ativos com intervenções, sempre que necessárias, e a uma estreita relação com o inquilino.

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

Durante o ano de 2023, o Fundo distribuiu rendimentos num total de 9.727.531 euros:

	Rendimento Distribuído
10/05/2023	4.913.901,62
20/12/2023	4.813.629,40
Total	9.727.531,02

Perspetivas para 2024

As exportações do sector da saúde cresceram 24% nos primeiros nove meses do ano de 2023 para 2.328 milhões de euros, face ao período homólogo, segundo a Health Cluster Portugal (HCP), perspetivando-se que se mantenha a tendência de crescimento.

Os últimos dados da Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal, tendo como fonte o Instituto Nacional de Estatística (INE), demonstram que o Top 3 de países clientes de Portugal são, por ordem de importância, os EUA, Alemanha e Espanha.

De notar que o volume de negócios anual na ordem dos 34 mil milhões de euros, envolve perto de 105 mil empresas e emprega mais de 400 mil pessoas.

A conjuntura supra, alicerçada numa contínua degradação dos serviços públicos a braços com uma das populações mais envelhecidas da Europa, e na melhoria contínua das instalações afetas ao Fundo, é expectável que o Fundo Saudeinveste mantenha o bom desempenho histórico.

O aumento potencial das rendas até ao limite de 6,94% poderá, ainda, melhorar o desempenho do Fundo.

Fonte: HCP – Polo de Competitividade da Saúde, Jornal Expresso.

L
L
@
S
A

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

Caracterização da PDSM Portfólio (Portugal)

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

A 31 de dezembro de 2022 a entidade era denominada de Trei Real Estate Portugal, Lda., sendo que a totalidade do seu capital social era detido pelo Grupo Tengemann. A 31 de janeiro de 2023 o Grupo Tengemann, decorrente de contrato de compra e venda (“SPA”), alienou a totalidade das quotas detidas à entidade Pingo Portfolio (Portugal), Lda. pertencente ao Grupo LCN. Na mesma data a entidade alterou igualmente a sua designação social de Trei Real Estate Portugal, Lda. para PDSM Portfolio (Portugal), Lda.

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

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

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

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

L -
P L
@
S
A

Atividade da SIC em 2023

Em 2023, há a destacar a fusão por incorporação da anterior acionista única e a conversão da sociedade em SIC, já descrita no ponto anterior. Adicionalmente, durante o exercício foi feita a aquisição de um terreno localizado em Felgueiras que possibilitou o desenvolvimento de um parque de estacionamento para uso exclusivo dos clientes do locador, permitindo a ampliação da própria loja, e o arrendamento da unidade que se encontrava devoluta, em Alhos Vedros. Esta solução veio reduzir a vacancy na carteira.

Perspetivas para 2024

Tendo em conta a estabilidade da carteira, caracterizada por contratos longos com inquilinos sólidos, não se antecipam alterações fundamentais em 2024.

Estão previstas remodelações, totalmente suportadas pelo ocupante, de alguns dos supermercados Pingo Doce do portfolio. Estas intervenções não terão impacto direto nos resultados operacionais da PDSM, mas representarão melhoramentos expressivos na qualidade dos imóveis, ao mesmo tempo que munirão o Pingo Doce de mais argumentos para reforçar a sua posição no mercado alimentar.

O imóvel localizado na Arrifana, Santa Maria da Feira, será colocado no mercado para arrendamento, sendo expectável a sua ocupação no decurso do ano.

O arrendamento dos ativos de Alhos Vedros e Felgueiras II terão um impacto positivo na rúbrica de ganhos em ativos imobiliários em 2024.

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

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

Caracterização da Forum Coimbra

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

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

A Sociedade constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, heterogerida, como capital social de €300.000,00, representado por 10.000 ações escriturais e nominativas sem valor nominal e contava, a 31 de dezembro de 2023, conta com um acionista único.

L.
h
h
A

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

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

Atividade da SIC em 2023

Em 2023, há a destacar a conversão da sociedade em SIC, já descrita no ponto anterior.

Foram executadas obras de requalificação do centro comercial, tendo sido feita uma remodelação do food court, entre outras intervenções, o que ascendem a 1.425.579 euros.

Durante o exercício de 2023 as frações que constituem o centro comercial encontram-se totalmente arrendadas, não tendo ocorrido alterações significativas além do que resultou da atualização das rendas.

O montante de rendas a receber em 31 de dezembro de 2023 de 1.026.882 euros reflete as rendas do mês seguinte não existindo valores de cobrança duvidosa para além de um valor não significativo de 19.209 euros totalmente provisionado, o que reflete um adequado nível de cobrança de performance do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2023 a SIC apresenta registado nas suas contas um empréstimo contraído junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal) no montante de 78.487.774 Euros.

Este empréstimo foi contraído em 28/11/2019 no montante inicial de 85.500.000 Euros, com reembolso previsto em 27/11/2024 a uma taxa de juro de 2,15%/ ano, encontrando-se a esta data em fase de renegociação junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal).

Uma vez que a renegociação ainda se encontra em curso, foi emitida uma carta conforto pela Lighthouse Properties One Limited, entidade que detém a 100% o acionista único da Fórum Coimbra, que assegura o cumprimento integral das responsabilidades da Sociedade junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal).

Perspetivas para 2024

Tendo em conta as características da SIC, a estratégia para 2024 terá como objetivo a maximização do valor das ações através do aumento das rendas geradas, e pela valorização do imóvel.

Dando continuidade à estratégia do ano anterior, estão previstas obras de melhoramento que incluem uma ampliação do centro comercial, que terá início no decorrer deste ano.

h -
@
h
h
h

Relativamente aos contratos de utilização de loja que finalizam em 2024 é expectativa da Sociedade Gestora, que os mesmos sejam renovados sem impactos consideráveis para a sociedade. O contrato mais significativo, em termos de áreas, com o Grupo Inditex, já foi renovado.

6. Perspetivas da SQUARE AM para 2024

A implementação do Plano de Recuperação e Resiliência e a evolução das taxas de juro, apesar da instabilidade política associada às eleições de março de 2024, serão os drivers para o crescimento do investimento nacional e internacional num mercado marcado por fundamentais sólidos.

O cenário central da **SQUARE** passou a otimista para 2024, dada a redução da inflação e, previsivelmente, das taxas de juro. Assim, será expectável a captação de novos fundos essencialmente de Clientes institucionais. Esta aposta centra-se essencialmente em “Fundos Especializados”, uma vez que tipicamente têm um fim ou uma atividade muito específica plasmada nos documentos constitutivos.

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

Relativamente aos fundos de desinvestimento, dada a sua especificidade, será expectável a redução dos ativos sob gestão em linha com os mandatos vertidos nos respetivos documentos constitutivos.

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

A implementação da estratégia de crescimento de ativos, melhoria da eficiência de gestão e de controlo, a par da monitorização e implementação da estratégia ESG implicarão o reforço da estrutura de quadros altamente qualificados da empresa.

7. Organização e Estrutura Organizativa

Para o exercício da sua atividade, a SQUARE Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A está organizada por áreas de responsabilidade e funções e, a 31 de dezembro de 2023, contava com 49 colaboradores, excetuando o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal:

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



h -
h
h
h
h

8. Informação Financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de €8.312.182.

A análise das contas mostra um lucro de €1.644.917,76 (Um milhão, seiscentos e quarenta e quatro mil, novecentos e dezassete euros e setenta e seis cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- €310.300 (Trezentos e dez mil e trezentos euros) para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros;
- €1.300.000 (Um milhão e trezentos mil euros) para distribuição de dividendos.
- €34.617,76 (Trinta e quatro mil, seiscentos e dezassete euros e setenta e seis cêntimos) para reservas livres.

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

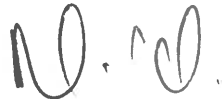
Em observação do Decreto-Lei nº 543/80 de 7 de novembro, informamos que não existem na Sociedade quaisquer dívidas em mora ao Sector Público Estatal.

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

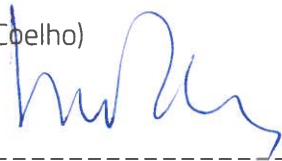
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar ao Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, à Caixa Económica Montepio Geral, ao Novo Banco, ao BEST, Novo Banco dos Açores, à CGD e ao Banco Invest como instituições depositárias e comercializadoras dos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

Lisboa, 13 de março de 2024

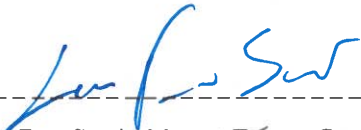
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



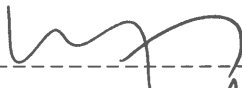
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Demonstrações Financeiras

h-
h
@
h
h





SQUARE

Asset Management

l-
h
@
SA

Balanço



Balanço em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores em Euros)

	Notas	Ano			Ano Anterior	
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor líquido 3=1-2	Valor líquido	Valor líquido
Ativo						
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		152		152		324
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	3.526.491		3.526.491		4.26.923
Aplicações em instituições de crédito	4	2.340.000		2.340.000		4.690.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		33.307		33.307		28.636
Outros ativos tangíveis	5	2.148.153	1.510.284	637.869		536.214
Ativos intangíveis	6	671.312	669.727	1.585		20.171
Outros ativos	7	1.772.778		1.772.778		5.943.800
Total de Ativo		10.492.193	2.180.011	8.312.182		11.646.068
Passivo						
Passivos por impostos correntes	15			93.984		276.320
Outros passivos	8			3.743.740		6.615.404
Total de Passivo				3.837.724		6.891.724
Capital Próprio						
Capital	9			375.000		375.000
Outras reservas e resultados transitados	9			2.454.540		1.810.073
Resultado líquido do exercício				1.644.918		2.569.271
Total de Capital Próprio				4.474.458		4.754.344
Total do Capital Próprio e Passivo				8.312.182		11.646.068

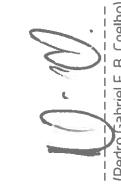
Lisboa, 13 de março de 2024

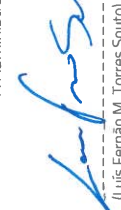
O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)

(CC 26398)

A Administração


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordador)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Fernando José Rodrigues Ferreira)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

h-
h
@8
A

Demonstração dos Resultados





Demonstração de Resultados em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	10	33.255	581
Juros e custos similares	10	10.898	8.897
Margem financeira	10	22.357	(8.316)
Rendimentos de serviços e comissões	11	14.030.112	18.912.710
Encargos com serviços e comissões	11	7.048.136	8.577.221
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		1.785	(2.060)
Resultados de alienação de outros ativos		400	-
Outros resultados de exploração	16	2.437.911	(24.076)
Produto bancário		9.444.429	10.301.037
Custos com pessoal	12 e 13	4.521.132	4.317.547
Gastos gerais administrativos	14	2.340.040	2.279.598
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	218.439	218.304
Resultado antes de impostos	15	2.364.818	3.485.588
Impostos:			
Correntes	15	719.900	916.317
Resultado líquido do exercício		1.644.918	2.569.271
Resultado por ação básico		21,93	34,26
Resultado por ação diluído		21,93	34,26

Lisboa, 13 de março de 2024

O Contabilista Certificado

(Wanda Saraiva)
(CC 26398)

A Administração

(Luis Augustina M. Bordado)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração do Rendimento Integral

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a circle, and some illegible scribbles.



Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em Euros)

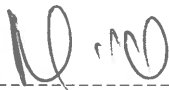
	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		1.644.918	2.569.271
<i>Outro rendimento integral</i>			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 13	238.467	(174.361)
Total do rendimento integral do exercício		1.883.385	2.394.910

Lisboa, 13 de março de 2024

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC 26398)



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

A Administração

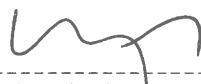

(Luísa Augusta M. Bordado)



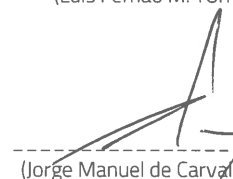
(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2022 e 2023

(Valores em Euros)


	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2022	375.000	375.000	1.150.388	2.716.421	4.616.809
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(174.361)	-	(174.361)
Constituição de reservas	-	-	459.046	(459.046)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(507.375)	(507.375)
Distribuição acionista	-	-	-	(1.750.000)	(1.750.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.569.271	2.569.271
Saldo em 31 de dezembro de 2022	375.000	375.000	1.435.073	2.569.271	4.754.344
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	238.467	-	238.467
Constituição de reservas	-	-	406.000	(406.000)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(463.271)	(463.271)
Distribuição acionista	-	-	-	(1.700.000)	(1.700.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.644.918	1.644.918
Saldo em 31 de dezembro de 2023	375.000	375.000	2.079.540	1.644.918	4.474.458

Lisboa, 13 de março de 2024

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)


 (Pedro Gabriel F.B. Coelho)

A Administração

 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernão M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Fernando José Rodrigues Ferreira)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração de Fluxos de Caixa

2-
L-
C-
S-
A-



Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores em Euros)

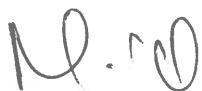
	Período	
	2023	2022
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e proveitos recebidos	16.765	581
Serviços e comissões recebidas	18.927.327	18.659.236
Serviços e comissões pagas	(7.608.332)	(8.332.180)
Pagamento a Fornecedores	(2.409.892)	(2.251.553)
Pagamentos ao Pessoal	(4.730.664)	(4.841.647)
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	4.195.204	3.234.437
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(915.799)	(1.197.854)
Outros recebimentos / pagamentos	(803.562)	1.467.783
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.475.843	3.504.366
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Tangíveis / Intangíveis	(50.647)	(5.839)
Recebimentos de:		
Ativos Fixos Tangíveis	400	-
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(50.247)	(5.839)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de:		
Dividendos	(1.676.200)	(1.725.500)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(1.676.200)	(1.725.500)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	749.396	1.773.027
Efeitos das diferenças de câmbio	-	-
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	5.117.247	3.344.220
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	5.866.643	5.117.247

Lisboa, 13 de março de 2024

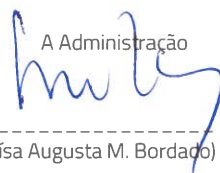
O Contabilista Certificado



 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

 A Administração


(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

h-
h
CP
A



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em euros)

Handwritten notes in blue ink: a circled 'A', a circled 'L', a circled 'L', a circled 'A', and a circled 'A'.

Nota 1 - Apresentação

A SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (SQUARE-SGOIC) iniciou a sua atividade em 1 de agosto de 1990, sob a forma de sociedade anónima, com um capital social de 75.000.000,00 de escudos, e um número de ações de 75.000, com valor nominal unitário de 1.000,00 escudos. A SQUARE-SGOIC tem por objeto único a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e qualquer outro que seja permitido por lei.

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

À data do balanço a Sociedade gere quatro (2022: 5) fundos de investimento imobiliário e três (2022: 1) SIC com um total de €1.777.079.225 (2022: €1.449.460.445) de ativos sob gestão.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

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

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

O anterior aviso do Banco de Portugal 5/2005 previa a possibilidade de as demonstrações financeiras serem preparadas de acordo com a adoção de normas de contabilidade ajustadas ao sector, durante um período transitório que terminou precisamente em 31 de dezembro de 2016. Assim, a partir de 1 de janeiro de 2017, as sociedades financeiras, enquanto entidades sujeitas à Supervisão do Banco de Portugal, passaram a elaborar as suas demonstrações financeiras em base individual, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), tal como adotadas, em cada momento, por Regulamento da União Europeia e respeitando a estrutura conceptual para a preparação e apresentação das

Handwritten notes in blue ink, including a circled 'A', a checkmark, and some scribbles.

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

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

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

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e foram preparadas de acordo com as normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), tal como adotadas na União Europeia.

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

As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGOIC na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2023 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior.

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

2.2. Principais Políticas Contabilísticas

Outros Ativos Tangíveis

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

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

Handwritten notes in blue ink, including the letters 'L', 'A', and 'S' with various symbols and arrows.

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

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

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

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

Ativos Intangíveis

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

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

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

Benefícios aos Empregados

Pensões

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

Os planos de pensões existentes na SQUARE-SGOIC correspondem a planos de benefícios definidos, uma vez que estabelecem os critérios de determinação do valor da pensão que um empregado receberá durante

a reforma, usualmente dependente de um ou mais fatores como sejam a idade, anos de serviço e retribuição.

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

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

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

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

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

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

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

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

F.
L -
L
C
S
A

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

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

Benefícios de saúde

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

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

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

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

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

Remunerações variáveis dos empregados

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

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

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled 'A', a checkmark, and several lines of scribbles.

Impostos sobre os lucros

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

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

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

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

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

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

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

Resultados por ação

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

Reporte por segmentos

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



9.
L -
L
P
S
A

2.3 Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras

As principais estimativas contábilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contábilísticos pela Sociedade são apresentadas nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados pela Sociedade e a sua divulgação. Uma descrição alargada das principais políticas contábilísticas utilizadas pela SQUARE-SGOIC é apresentada na Nota 2.2 às demonstrações financeiras.

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

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

Locações

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

A partir de 1 de janeiro 2021, a Sociedade adotou a IFRS16 “Locações” que vem substituir a IAS 17, sendo a contabilização pelos locatários alterada, como de seguida se descreve.

IFRS 16 Locações

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

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

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

❖ Definição de locação

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

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

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

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

❖ Transição

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

❖ Expedientes práticos

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

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

A Sociedade em 31 de dezembro de 2023 apenas detinha operações de locação operacional, enquanto locatário.

Impostos sobre os lucros

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

R.
 L - P
 L
 C
 A

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

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

Pensões e outros benefícios a empregados

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

Nota 3 – Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2023 e 2022 é analisada como segue:

	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Banco Santander, S.A.	2.308.802	4.937
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	815.961	209.475
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	243.546	69.982
Montepio Geral	87.416	43.853
Banco Português de Investimento	50.774	91.943
Credit Suisse	19.992	6.733
Total	3.526.491	426.923

Nota 4 – Aplicações Em Instituições De Crédito

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 existiam aplicações financeiras em instituições de crédito, cujos saldos se apresentam no quadro abaixo:

	31.12.2023	31.12.2022
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL	1.000.000	3.600.000
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	500.000	250.000
Credit Suisse	490.000	490.000
Banco Santander Totta, SA	350.000	350.000
Total	2.340.000	4.690.000

Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2023 e 2022, analisa-se como se segue:

	31.12.2023	31.12.2022
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	150.106	150.106
Mobiliário e material	264.495	266.916
Máquinas e ferramentas	14.665	14.665
Equipamento informático	523.940	475.118
Instalações interiores	152.675	152.675
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos sob direito de uso	1.040.368	894.109
	2.148.153	1.955.493
Depreciação acumulada	(1.510.284)	(1.419.279)
Saldo Líquido	637.869	536.214

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

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

Durante o exercício de 2022, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Ativos sob direito de uso	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	150.106	266.916	13.905	470.038	152.675	1.904	534.758	1.590.302
Adoção IFRS 16 - Adições							359.351	359.351
Adições	-	-	760	5.080	-	-	-	5.840
Saldo final	150.106	266.916	14.665	475.118	152.675	1.904	894.109	1.955.493
Depreciações								
Saldo inicial	76.778	259.307	12.579	365.704	148.463	1.904	339.979	1.204.714
Adoção IFRS 16 - Adições							127.079	127.079
Depreciações exercício	15.011	3.477	535	67.244	1.219	-	-	87.486
Saldo final	91.789	262.784	13.114	432.948	149.682	1.904	467.058	1.419.279
Saldo Líquido	58.317	4.132	1.551	42.170	2.993	-	427.051	536.214

R.

 L
 L
 @
 S
 A

Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2023	31.12.2022
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	671.122	669.297
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	-	20.171
	671.312	689.658
Amortização acumulada	(669.727)	(669.487)
Saldo Líquido	1.585	20.171

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

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

Durante o exercício de 2022, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	669.297	190	20.171	689.658
Adições	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	669.297	190	20.171	689.658
Amortizações				
Saldo inicial	665.556	190	-	665.746
Amortizações do exercício	3.741	-	-	3.741
Saldo final	669.297	190	-	669.487
Saldo Líquido	-	-	20.171	20.171



A.
 L-
 O
 L
 P
 S
 J

Nota 7 – Outros Ativos

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é analisada como segue:

	31.12.2023	31.12.2022
Devedores diversos	208.600	235.475
Rendimentos a receber	1.281.606	5.543.258
Pensões de reforma	87.042	24.221
Despesas com encargo diferido	195.530	140.846
	1.772.778	5.943.800
Imparidade de outros ativos	-	-
Saldo Líquido	1.772.778	5.943.800

A rubrica de rendimentos a receber inclui as comissões de gestão a receber dos fundos e das SIC geridos pela SQUARE-SGOIC, no montante de €1.265.116 (2022: €5.543.258).

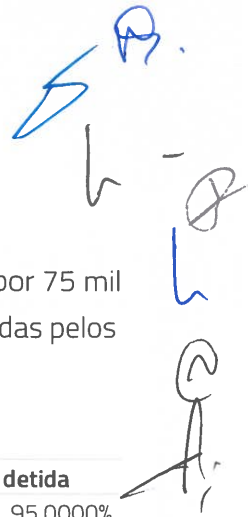
Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2023 e 2022, é analisada como segue:

	31.12.2023	31.12.2022
Comissões a pagar	1.909.299	2.554.995
Remunerações a pagar	781.252	779.454
Fornecedores de ativos sob direito de uso	547.160	429.419
Credores diversos	417.802	779.674
Outros custos a pagar	88.227	2.071.862
Total	3.743.740	6.615.404

Os montantes apresentados na rubrica “Comissões a pagar”, dizem respeito a despesas de comercialização e distribuição a pagar às entidades comercializadoras dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC - a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo, a Caixa Económica do Montepio Geral, o BEST e o Novo Banco.

Em 2022, a rubrica de “Outros Custos a pagar” incluía o valor de €2.000.000 referente a parte da indemnização previsível a pagar pela CCCAM à Square, em consequência da sua substituição como entidade gestora do fundo CA Imobiliário-Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto (Cláusula 5.1 do Acordo celebrado entre a CCCAM e a SQUARE-SGOIC, celebrado em 13 de outubro de 2022).



Nota 9 – Capital, Outras Reservas E Resultados Transitados

Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da SQUARE-SGOIC encontrava-se representado por 75 mil ações, com um valor nominal de €5 cada, as quais se encontram totalmente subscritas e realizadas pelos acionistas abaixo indicados:

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

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

Reserva Legal

No que se refere às reservas obrigatórias, aplica-se a legislação vigente para o sector bancário (Artigo 97º do Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro), a qual exige que a reserva legal seja anualmente creditada em, pelo menos, 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital da Sociedade. A reserva legal só pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2023 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).

Outras Reservas e Resultados Transitados

O movimento da situação líquida durante os exercícios de 2022 e 2023 foi o que abaixo se descreve:

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de janeiro de 2022	375.000	1.150.388	1.525.388
Constituição de reservas	-	459.046	459.046
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(174.361)	(174.361)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	375.000	1.435.073	1.810.073
Constituição de reservas	-	406.000	406.000
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	238.467	238.467
Saldos em 31 de dezembro de 2023	375.000	2.079.540	2.454.540



A.
L. -
L. P
P

Nota 10 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2023	31.12.2022
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	33.255	581
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	10.898	8.059
Outros juros e encargos similares	-	838
	10.898	8.897
Saldo Líquido	22.357	(8.316)

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

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

Nota 11 – Resultados De Serviços E Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2023	31.12.2022
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	14.030.112	18.912.710
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	7.045.395	8.572.089
Por serviços bancários	2.741	5.132
	7.048.136	8.577.221
Saldo Líquido	6.981.976	10.335.489

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2023:

	31.12.2023	31.12.2022
Comissões de gestão		
Fundo CA-Património Crescente	11.520.927	14.460.908
Fundo CA-Imobiliário	191.537	2.300.886
Fundo Turirent	33.208	37.268
Fundo Addressa Arrendamento	-	26.892
Fundo Carteira Imobiliária	1.223.530	1.629.185
Fundo Property Core	451.526	456.009
SIC IREEHF	190.000	1.562
Fundo Saudeinveste	393.570	-
SIC PDSM	15.625	-
SIC Forum Coimbra	10.189	-
Saldo Líquido	14.030.112	18.912.710



Handwritten notes in blue ink, including a signature and some illegible scribbles.

Importa ainda referir que a evolução negativa desta rubrica nos Fundos CA-Imobiliário e Turirent pelo facto de se ter procedido, durante o presente exercício, à transferência da Sociedade Gestora. De notar ainda que a variação detetada no Fundo Addressa Arrendamento justifica-se pelo facto de, no decorrer do ano de 2022, o Fundo ter sido liquidado.

Por outro lado, durante o exercício em análise, há a registar o início de gestão do Fundo Saudeinveste e das SICs PDSM e Forum Coimbra.

Nota 12 – Custos Com Pessoal

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

	31.12.2023	31.12.2022
Remunerações dos órgãos sociais	844.970	869.677
Remunerações dos empregados	2.481.806	2.298.237
Encargos sociais obrigatórios	940.174	921.873
Custos com pensões de reforma	211.757	192.766
Outros custos	42.425	34.994
Total	4.521.132	4.317.547

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

A 31 de dezembro de 2023, a SQUARE-SGOIC tem no seu quadro de pessoal um efetivo de 58 colaboradores (2022: 56) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	31.12.2023	31.12.2022
Quadros superiores	28	27
Quadros médios	30	29
Total	58	56

Nota 13 – Benefícios a Empregados

Pensões de reforma e benefícios de saúde

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

Para a gestão independente e profissional dessa responsabilidade, a SQUARE-SGOIC contratou com a Golden SGF - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, a constituição de um Fundo de Pensões de Benefício Definido, que financia as prestações de reforma por velhice, invalidez ou sobrevivência e os custos com o SAMS após a reforma, sendo transferidas as contribuições exclusivas da entidade que visam



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

assegurar a satisfação das obrigações futuras de pagamentos de benefícios de reforma, complementar ao regime público de segurança social.

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

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

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

	2023	2022
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	1.660.506	1.691.988
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	1.573.464	1.667.767
Excesso/(deficit) de cobertura das responsabilidades	87.042	24.221

Releva-se o pleno cumprimento da obrigação de assegurar que 95% das responsabilidades com pagamentos de prestações relativos a benefícios de longo prazo dos empregados, no montante de €1.494.791 (95% de €1.573.464 = €1.494.791) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2023, o fundo de pensões da SQUARE-SGOIC, englobava 7 participantes (2022: 8 participantes), sendo que estes participantes são quase na totalidade pessoal no ativo, existindo 2 reformados/pensionistas em (2022: 2).

O valor do fundo de pensões é representado por unidades de participação do Fundo de Pensões Aberto SGF Square Ações, os quais à data de 31 de dezembro de 2023, tinha um Valor Líquido Global de €1.660.506 (2022: €1.691.988).

Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram:

Pressupostos atuariais	2023	2022
Tábua de Mortalidade:		
Homens	TV 88/90	TV 88/99
Mulheres	TV 88/90	TV 88/99
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	1,20%	1,20%
Taxa de rendimento do fundo	3,7%	3,7%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,20%
Taxa técnica do juro	3,7%	3,7%



Handwritten notes and initials in blue ink, including 'A.', 'L-', 'Ph', and a signature.

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 2023 e 2022:

	Ano 2023			Ano 2022		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(1.477.431)	(96.033)	(1.573.464)	(1.565.978)	(101.789)	(1.667.767)
Valores do Fundo	1.559.161	101.345	1.660.506	1.588.721	103.267	1.691.988
Ativos líquidos em balanço	81.730	5.312	87.042	22.743	1.478	24.221
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	269.159	28.989	298.148	493.072	43.543	536.615

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

	Ano 2023			Ano 2022		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 1 de janeiro	1.565.978	101.788	1.667.766	1.361.547	88.500	1.450.048
Custo do serviço corrente	47.335	3.077	50.412	35.014	2.276	37.290
Custo dos serviços passados	-	-	-	-	-	-
Custo dos juros	55.721	3.622	59.343	56.283	3.658	59.941
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	(103.278)	(6.713)	(109.991)	178.275	11.588	189.863
Prémios únicos (resseguro)	-	-	-	(8.624)	(561)	(9.185)
Pensões pagas	(88.325)	(5.741)	(94.066)	(56.517)	(3.674)	(60.191)
Responsabilidades em 31 de dezembro	1.477.431	96.033	1.573.464	1.565.978	101.788	1.667.767

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2023 e 2022:

	Ano 2023			Ano 2022		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 1 de janeiro	1.588.719	103.269	1.691.988	1.370.991	89.117	1.460.108
Contribuições efetuadas	9.608	625	10.233	339.428	22.063	361.491
Rendimento esperado do fundo	(61.969)	(4.028)	(65.997)	(60.326)	(3.921)	(64.247)
Prémios únicos (resseguro)	-	-	-	(8.624)	(561)	(9.185)
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	111.125	7.223	118.348	3.767	245	4.012
Pensões pagas	(88.325)	(5.741)	(94.066)	(56.517)	(3.674)	(60.191)
	1.559.158	101.348	1.660.506	1.588.719	103.269	1.691.988

Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2023			Ano 2022		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 1 de janeiro	711.739	46.261	758.001	548.020	35.620	583.640
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	(223.913)	(14.554)	(238.467)	163.719	10.642	174.361
Responsabilidades em 31 de dezembro	487.826	31.707	519.534	711.739	46.261	758.001

Handwritten notes in blue ink, including a signature and various symbols like 'h', 'A', and '5'.

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2023 e 2022:

	Ano 2023			Ano 2022		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	47.335	3.077	50.412	35.014	2.276	37.290
Custo dos juros	55.721	3.622	59.343	56.283	3.657	59.940
Rendimento esperado do fundo	61.969	4.028	65.997	60.326	3.921	64.247
Custos do exercício	165.025	10.727	175.752	151.623	9.854	161.477

O montante total registado em custos com o plano complementar de pensões (para os trabalhadores admitidos após 4 de março de 2009 (ver Nota 2.2.) em 2023 ascende a €36.007 (2022: €31.289).

Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

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

	31.12.2023	31.12.2022
Consultores e auditores externos	711.356	711.963
Rendas e alugueres	372.875	358.969
Publicidade e edição de publicações	216.238	134.563
Deslocações e representação	208.665	285.916
Serviços de informática	196.737	185.642
Água, energia e combustíveis	116.259	113.949
Banco de dados	110.882	108.765
Avenças e honorários	72.909	73.512
Comunicações e expedição	48.422	53.437
Mão de obra eventual	34.643	29.874
Seguros	33.887	25.776
Conservação e reparação	29.355	21.954
Serviços de limpeza	26.287	24.871
Formação de Pessoal	22.555	16.916
Avaliadores externos	13.452	28.194
Material de consumo corrente	11.694	12.609
Outros gastos gerais administrativos	113.824	92.688
Total	2.340.040	2.279.598

Os honorários do exercício de 2023 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €14.725 (2022: €14.208).

Nos Outros gastos gerais administrativos incluem-se (i) €17.641 (2022: €5.781) os gastos com a representação no Clube GRI, uma conceituada organização com vista ao acompanhamento da evolução e representatividade do mercado imobiliário em Portugal e no mundo e (ii) €27.736 (2022: €28.582) relativos à compra de material diverso, em particular de apoio informático.



S
 A.
 L - P
 L
 @
 /

Nota 15 - Impostos

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

O cálculo do imposto corrente dos exercícios de 2023 e 2022 foi apurado pela SQUARE-SGOIC com base numa taxa nominal de IRC, derramas municipal e estadual.

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

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos após 1/1/2010, anteriormente 6 anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízo fiscal, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2019 a 2022 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão. No entanto, é convicção da SQUARE-SGOIC que não ocorrerá liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2023 e 2022 explica-se como se segue:

	31.12.2023	31.12.2022
Imposto corrente	719.900	916.317
Total	719.900	916.317

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2023 e 2022, analisa-se como segue:

	31.12.2023	31.12.2022
Lucro bruto contabilístico	2.364.818	3.485.588
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	81.763	(289.148)
Base tributável	2.446.581	3.196.440
Coleta	513.782	671.252
Derrama	36.699	47.947
Derrama estadual	28.397	50.893
Tributações autónomas	141.022	146.225
Subtotal	719.900	916.317
Retenções na fonte	-	-
Pagamentos por conta efetuados	(625.916)	(639.997)
IRC a pagar / (recuperar)	93.984	276.320

Handwritten notes in blue ink: 'S', 'L', 'A', 'G', 'S' with arrows pointing to various parts of the table.

Nota 16 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2023	31.12.2022
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	2.619.322	136.425
	2.619.322	136.425
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	180.398	159.177
Outros impostos	1.013	1.324
	181.411	160.501
Saldo Líquido	2.437.911	(24.076)

Os “Outros rendimentos e receitas operacionais” incluem a indemnização paga pela CCCAM à Square, em consequência da sua substituição como entidade gestora do fundo CA Imobiliário-Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto (Cláusula 5.1 do Acordo celebrado entre a CCCAM e a SQUARE-SGOIC, celebrado em 13 de outubro de 2022).

A rubrica de “Outros encargos e gastos operacionais” inclui (i) as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €113.571 (2022: €71.116) por força da aplicação da IFRS 16 (ii) quotizações obrigatórias para a associação do setor que ascendem a €10.354 (2022: €9.605), (iii) donativos no valor de €7.500 (2022: €10.000), bem como (iv) o montante de €7.709 (2022: €21.466), relativo à majoração da taxa da CMVM dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC.

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

A Sociedade Gestora, assegura a existência de um sistema de controlo interno e de gestão de riscos adequado e eficaz e proporcional à natureza, dimensão e complexidade das suas atividades e dos fundos sob sua gestão, garantido o efetivo cumprimento das obrigações legais e dos deveres a que está obrigada. Neste contexto, a Sociedade Gestora, em conformidade com os requisitos legais, está dotada de áreas específicas de controlo com a Função de Gestão de Riscos, Função da Verificação do Cumprimento e Função de Auditoria Interna. O Sistema de Controlo Interno abrange, para além das áreas funcionais de controlo, as responsabilidades e funções do Órgãos de Administração, do Órgão de Fiscalização e de todas as áreas de estrutura.

Nesse sentido dispõe de estratégias e processos de avaliação da natureza e do nível dos riscos a que está, ou possa vir a estar exposta, nomeadamente aos riscos de mercado, de crédito, de liquidez, de taxa de juro, de contraparte, operacional e outros riscos, incluindo o risco de modelo de negócio, risco de governo interno, risco de sistemas de informação, risco de compliance e risco de branqueamento de capitais.

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

Nota 18 – Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2023, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.


Lisboa, 13 de março de 2024

O Contabilista Certificado

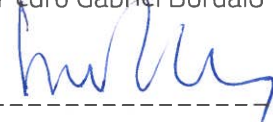


Vanda Saraiva
(CC 26398)

A Administração



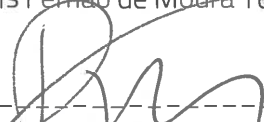
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge-Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Certificação Legal das Contas

L.
L.
L.
L.
L.
L.





CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 8.312.182 euros e um total de capital próprio de 4.474.458 euros, incluindo um resultado líquido de 1.644.918 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS).

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS);
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large stylized 'S' and other illegible scribbles.

- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Lisboa, 14 de março de 2024

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

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



Asset Management

S
P
A

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal



RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

No cumprimento das disposições legais e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso parecer sobre as demonstrações financeiras, o relatório de gestão e proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Relatório

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

A conjuntura marcada por pressões inflacionistas e pela subida das taxas de juro, teve os seus reflexos na erosão do produto bancário sobretudo ao nível da comissão de performance associada à remuneração variável, cujo desempenho é particularmente influenciada pela Lei travão de crescimento das rendas publicada em 2022 e a vigorar no ano civil de 2023.

Apesar da transferência da gestão de fundos para outras sociedades gestoras, a Sociedade apresentou no exercício de 2023 um resultado positivo apreciável, que não obstante a influência da tipologia de comissões de gestão conduziu à redução dos resultados, os quais foram positivamente influenciados pela procura de novas oportunidades, e permitiram equilibrar os resultados e atenuar o impacto dos fundos que foram transferidos; que foi compensada pelos proveitos registados em outros resultados de exploração, nomeadamente na rubrica outros rendimentos e receitas operacionais que integra a indemnização paga, pela CCCAM, para fazer face à perda da comissão de gestão na sequência da substituição da entidade gestora do Fundo CA Imobiliário-Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto.

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

As responsabilidades pelo pagamento de prestações de reforma encontram-se asseguradas pelo Fundo de Pensões Aberto SGF Square Acções gerido pela Golden SGF-Sociedade Gestora de Fundos de Pensões. No exercício de 2023 os custos com pensões de reforma ascenderam a 211.757 euros e as pensões pagas pelo referido Fundo totalizaram 94.066 euros.

O Balanço, referente a 31 de dezembro de 2023, que evidencia um total de 8.312.182 euros e um total de capital próprio de 4.474.458 euros, incluindo um resultado líquido de 1.644.918 euros, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstrações dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, o correspondente Anexo, e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com a Certificação das Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor.

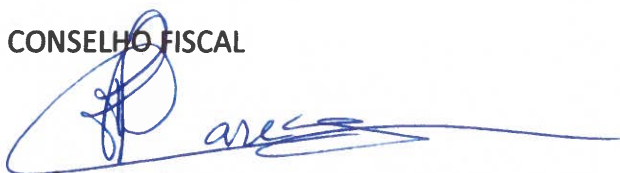
Parecer

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

- O Balanço referente a 31 de dezembro de 2023, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstrações dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, o correspondente Anexo, e o Relatório de Gestão, apresentados pelo Conselho de Administração da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.;
- A proposta de aplicação de resultados apresentada pela Conselho de Administração, que prevê 310.300 euros para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração a título de participação dos lucros, 1.300.000 euros para distribuição de dividendos e 34.617,76 euros para reservas livres.

Lisboa, 27 de março de 2024

O CONSELHO FISCAL



Presidente – João António de Carvalho Careca



Vogal – Carlos Eduardo Pais e Jorge



Vogal – Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro



Asset Management

