



SQUARE

Asset Management

RELATÓRIO

# Atividade & Contas

## SQUARE ASSET MANAGEMENT

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

20  
21

## Índice

Relatório de Gestão	3
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	4
2. Enquadramento Macroeconómico	5
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	13
4. Atividade Desenvolvida em 2021	15
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 2021	19
Perspetivas para 2022	23
5.2 O Fundo CA Imobiliário	23
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	23
Atividade do Fundo em 2021	24
Perspetivas para 2022	27
5.3 O Fundo Turirent	28
Caracterização do Fundo Turirent	28
Atividade do Fundo em 2021	28
Perspetivas para 2022	29
5.4 O Fundo Addressa Arrendamento	29
Caracterização do Fundo Addressa Arrendamento	29
Atividade do Fundo em 2021	32
Perspetivas para 2022	32
5.5 O Fundo Carteira Imobiliária	32
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	32
Atividade do Fundo em 2021	34
Perspetivas para 2022	35
5.6 O Fundo Property Core Real Estate Fund	36
Caracterização do Property Core Real Estate Fund	36
Atividade do Fundo em 2021	37
Perspetivas para 2022	39
6. Perspetivas da Square para 2022	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 2021	54
Certificação Legal das Contas	76
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	80

Handwritten notes in blue ink: 'w', 'h-', 'h', and a signature.





Asset Management

# Relatório de Gestão

## Square Asset Management

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

2  
5  
3  
2



## 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 2021.

### 1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

#### Estrutura Acionista

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

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

#### Órgãos Sociais

##### Assembleia Geral

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

##### Conselho De Administração

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

##### Conselho Fiscal

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

##### ROC

Martins Pereira, João Careca & Associados, SROC, Lda

## 2. Enquadramento Macroeconómico

### 2021, um retrato do ano

- **Recuperação económica.** Portugal registou uma forte recuperação do PIB (4,8%), em linha com a economia europeia, face à histórica queda deste indicador em 2020 (-8,4%).
- **Atividade económica (ainda) afetada pela pandemia.** O ano foi marcado por indicadores positivos com impacto no volume de transações, como o caso da vacinação, que trouxe confiança aos agentes económicos. No entanto, a incerteza quanto ao surgimento de novas variantes — e medidas necessárias para as conter — continua a condicionar o investimento.
- **Desafios do futuro a exigir uma política económica robusta.** A economia portuguesa precisa de executar com eficiência o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para enfrentar desafios tão urgentes como os efeitos do envelhecimento demográfico, o aumento do preço das matérias-primas, o crescimento da produtividade e a redução da dívida pública.

### Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes em 2021:

- De 15 de janeiro a 14 de março – **Portugal volta a viver um longo período de confinamento** devido ao aumento preocupante de novos casos, internamentos e mortes por Covid-19 (a 28 de janeiro atingem-se os 303 óbitos, número que se repetiria três dias depois, o valor mais alto desde o início da pandemia). Atingido o patamar de 85% da população vacinada, a maioria das restrições foi levantada a 1 de outubro mas o agravamento do número de casos no final de Novembro levou o Governo a anunciar novas medidas restritivas.
- 20 de janeiro – **Joe Biden e Kamala Harris tomam posse** como presidente e vice-presidente dos Estados Unidos da América.
- 24 de janeiro – **Marcelo Rebelo de Sousa é reeleito presidente da República.** No discurso de vitória salienta a prioridade de “conter” e “abreviar” a pandemia, bem como a importância da “reconstrução” da economia.
- 13 de julho – A União Europeia **aprova o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) português** que prevê um apoio de 16,6 mil milhões de euros até 2026, dos quais 13,9 mil milhões em subvenções e 2,7 mil milhões de euros em empréstimos.
- 26 de maio – **Decisão histórica. Um tribunal dos Países Baixos determina que a Shell tem de reduzir em 45% as suas emissões de dióxido de carbono até 2030**, relativamente aos níveis de 2019. A sentença vai muito além do que a empresa tinha prometido: cortar 20% das emissões até 2030, com o objetivo de emissões zero em 2050.
- 27 de outubro – **O Orçamento do Estado para 2022 é chumbado** com os votos contra do PSD, CDS, IL e Chega, mas também do BE e PCP. Apenas o PS vota a favor, enquanto o PAN e as duas deputadas não inscritas optam pela abstenção.

- 5 de dezembro – O **Parlamento português é formalmente dissolvido** e o Presidente da República convoca eleições legislativas antecipadas para 30 de janeiro de 2022.
- 31 de dezembro – **Portugal termina o ano com cerca de 90% da população vacinada contra a Covid-19.**

m  
h-  
h  
A

### Recuperação económica

A economia portuguesa registou uma recuperação forte em 2021 (4,8%), após uma queda histórica do PIB em 2020 (-8,4%). Para 2022, prevê-se que o crescimento económico alcance os 5,8%, a que se seguirá um ritmo de expansão mais moderado nos anos subsequentes.

A recente recuperação nas economias mais avançadas beneficiou dos extensos programas de vacinação levados a cabo desde o final de 2020. Na zona Euro, o PIB cresceu 5,1% em 2021, estimando-se um crescimento robusto de 4,2% para 2022.

No primeiro semestre de 2022, a atividade económica deverá apresentar valores anteriores à crise pandémica (2019), mas a recuperação, tal como em 2020, será assimétrica nos diferentes setores de atividade.

A disseminação da variante Ómicron, a mais contagiosa até ao momento, poderá levar à reintrodução de medidas restritivas e ao aumento da incerteza, o que terá impacto no ritmo de recuperação, particularmente no turismo, nos transportes e em várias atividades culturais.

Adicionalmente, as recentes perturbações nas cadeias de fornecimento globais, a escassez de matérias-primas com o aumento dos respetivos preços, irão influenciar o comportamento económico no início de 2022.

### Forças e fraquezas da economia portuguesa

As medidas de contenção adotadas em 2020 e 2021, para contrariar os efeitos económicos da pandemia, ampararam o rendimento das famílias. Por consequência, o consumo privado cresceu 5% em 2021 – com previsão de crescimento de 4,8% para 2022.

Já a taxa de poupança – que bateu recordes em 2020, com o ano a fechar nos 12,8% - diminuirá em 2021-22.

O consumo público cresceu para os 4,8% em 2021, subida justificada pelo aumento do número de horas trabalhadas nos vários sectores da administração pública.

Quanto ao investimento impulsionado pelo PRR, apresentará um crescimento elevado em 2022, motivado pela recuperação da procura e por condições competitivas de financiamento.

Com um crescimento de 9,6% em 2021, prevê-se que o mercado das exportações continue com uma boa performance e alcance os 12,7% em 2022. A recuperação desta atividade será diferenciada entre bens e



serviços e é expectável que as perturbações no abastecimento de matérias-primas e componentes continuem a penalizar as exportações, sobretudo no setor automóvel.

No caso das exportações de serviços, vale a pena destacar que o agravamento da pandemia que se registou na Europa no final de 2021 e no início de 2022 imprimiu uma evolução lenta ao turismo. Espera-se uma melhoria significativa em meados de 2022, mas as exportações de serviços só devem atingir o nível pré-pandemia no final de 2023.

Em sentido contrário, as importações de bens cresceram em linha com a procura global, antecipando-se um crescimento mais forte da componente de serviços. Após um forte aumento em 2021, de 10,3%, as importações apresentarão crescimentos gradualmente mais moderados em 2022/2023.

### **Uma perspetiva global**

Em 2022, a economia mundial deverá crescer 4,5%, uma diminuição de 1,5 pontos percentuais face aos 6% atingidos em 2021. Este abrandamento é explicado pelo menor crescimento dos Estados Unidos da América (3,5% em 2022 vs. 5,4% em 2021) e da China (5,7% vs. 8,3%, respetivamente).

O potencial aparecimento de novas e ameaçadoras variantes da Covid-19, o comportamento da inflação e a atuação dos bancos centrais são as maiores ameaças a um crescimento económico robusto em 2022.

Com as taxas de juro em valores mínimos e com o futuro da Euribor a três meses em terreno negativo até ao início de 2023, é necessário que se mantenha a estabilidade financeira, com uma gestão eficiente e equilibrada do aumento da inflação.

As diferentes atuações do FED (Reserva Federal norte-americana) e do BCE (Banco Central Europeu) têm exacerbado as discrepâncias entre os dois bancos centrais, conjuntura que poderá provocar comportamentos assimétricos nas taxas de câmbio e, conseqüentemente, na economia.

Na Europa, resultado das políticas de apoio à economia e ao emprego para combater a crise provocada pela pandemia, registou-se o agravamento da situação das finanças públicas, reabrindo o debate sobre as medidas inscritas no Tratado de Maastricht, designadamente quanto ao limite da dívida pública (60% do PIB) e do défice público (3% do PIB).

Acresce um desafio claro e inultrapassável no curto prazo: a divergência entre o Norte e o Sul da Europa e as dificuldades claras dos países do Sul em cumprirem o Programa de Estabilidade e Crescimento.

### **Pensar o futuro cá dentro e lá fora**

A economia portuguesa enfrenta importantes desafios nos próximos anos, sendo decisiva a resposta do país para alcançar o crescimento sustentado e a convergência com a Europa.

A execução atempada e eficiente do PRR, bem como a implementação de reformas estruturais, como a digitalização da economia, a transição climática ou a reforma da justiça, constituem fatores primordiais para o crescimento económico. Trata-se de uma oportunidade única para potenciar o ritmo de crescimento de longo prazo da economia portuguesa.

Ultrapassada a fase crítica da pandemia, prevê-se, igualmente, uma forte redução do endividamento do setor público e o retomar do crescimento económico. Como ponto negativo, será previsível o aumento, ainda que de forma lenta, dos custos de financiamento da República, sobretudo nas maturidades mais longas da curva.

Notamos ainda que o envelhecimento da população portuguesa faz com que a força de trabalho dependa da atração de mão-de-obra estrangeira e da retenção dos trabalhadores nacionais. Só políticas fiscais atrativas e o aumento da criação de emprego, por via do crescimento económico e da modernização da estrutura produtiva, permitirão uma alteração estrutural desta dinâmica.

Neste capítulo, a melhoria das qualificações constitui um objetivo fundamental, sendo, para tal, necessário um aumento da taxa de escolaridade e uma adaptação às novas necessidades do mercado laboral, mais digital e informatizado. A dinamização dos cursos técnicos, como se verificou em Espanha nos últimos anos, poderá ser o caminho a seguir.

Em conclusão, a concretização eficiente destas mudanças determinará o aumento da produtividade, o crescimento sustentado e inclusivo e a retoma do processo de convergência real com a zona euro.

Os preços internacionais das matérias-primas energéticas e não energéticas manter-se-ão elevados em 2022, mesmo após a subida expressiva registada em 2021.

Já a inflação tem vindo a aumentar em diversas economias avançadas. Na área do euro, as projeções do Eurosistema apontam para uma subida de 0,3% em 2020 e de 2,6% em 2021 - aumento muito dependente da componente energética.

Em Portugal, em 2022, a inflação deverá cifrar-se em 1,8%. A subida dos preços das matérias-primas e de outros bens intermédios, bem como dos custos de transportes, continuará a pressionar o aumento dos preços dos bens importados. Adicionalmente, a recuperação do turismo deverá levar a um ajuste nos preços para valores próximos dos observados em 2019.

As condições monetárias e financeiras na área do euro deverão permanecer favoráveis por via da política monetária do BCE, sendo expectável que as taxas de juro de curto prazo se mantenham positivas no início de 2023. A taxa de juro implícita no stock de dívida pública portuguesa permanecerá em torno de 1,5% - 2%.

A recuperação económica será, assim, mais rápida do que na anterior crise de 2011-13. A evolução do PIB nas duas recessões reflete a diferente natureza dos choques subjacentes e das políticas anticiclo implementadas. Na crise pandémica, o choque teve uma natureza pontual, não sistémica, e a resposta política foi imediata e transversal na Europa. O setor financeiro estava capitalizado e as condições de financiamento foram asseguradas. Estes vários fatores reduziram o efeito recessivo e salvaguardaram o emprego e as estruturas produtivas.

m  
h-  
h  
h  
h  
h



## Mercado Imobiliário

O volume transacionado em 2021 ficou aquém do realizado em 2020, apesar de uma queda menos pronunciada do que se antevia. Para 2022, as perspectivas são animadoras, com a expectativa de regresso ao crescimento nos vários setores.

### Números significativos

- As grandes consultoras estimam que em 2021 o volume de negócios tenha alcançado entre os 2 e os 2,2 mil milhões de euros. Este valor corresponde a uma quebra de cerca de 28% relativamente a 2020.
- A estimativa bastante mais conservadora admitida em 2020 — cerca de 1,5 mil milhões de euros — foi claramente superada.
- Apesar da conjuntura negativa, 2021 foi o quarto melhor ano em volume transacionado.

### Em pormenor

- Em 2021, a oferta não satisfaz a procura (maioritariamente internacional, na ordem dos 70%), o que impediu que a recuperação fosse mais significativa.
- A manutenção do interesse dos investidores institucionais não é alheia à procura de ativos com rendimento estável, num cenário de ausência de alternativas de investimento com *yields* positivas e baixa volatilidade.
- A logística foi um dos segmentos em que se verificaram maior dinamismo, tal como em 2020 — a compressão das *yields* neste setor assim o demonstra. A procura manteve um elevado dinamismo e só a ausência de ativos de qualidade e de dimensão impediu que as transações fossem ainda mais expressivas.

### Perspetivas para 2022

Com a expectativa da redução gradual da pandemia da Covid-19, na sequência dos programas de vacinação, será previsível a recuperação em vários segmentos.

- É esperada a retoma do setor do retalho, particularmente nos centros comerciais.
- O setor da hotelaria deverá permanecer no radar dos investidores, tal como aconteceu em 2021.
- Também o setor dos escritórios continuará a despertar o interesse dos *players* internacionais, mantendo-se a tendência de descida nas *yields*.
- O chamado segmento alternativo — *co-living*, residências seniores e de estudantes — irá continuar a ganhar relevância nos ativos transacionados.

Prevê-se que o investimento atinja os 3 mil milhões de euros, valor em linha com o observado em 2019.

- Os bons fundamentos de mercado e a maior procura deverão continuar a pressionar as *yields* em baixa, sobretudo nos setores da logística e do retalho alimentar.
- Nas maiores operações, irão continuar a predominar os investidores europeus e norte-americanos, sobretudo em ativos *core* e *core plus*.

Setor	Ativo	Área (m2)	Vendedor	Comprador	Valor (Milhões)
Residencial	Project ZIP	4400 (Units)	Norfin	Tikehau / Albatross	€320
Healthcare	Project Heart	4 Hospitals	Fidelidade	Icadé	€213
Hotels	Tivoli Marina Vilamoura & Tivoli Carvoeiro	630 rooms	Minor International	Azora	€148
Office	Quinta da Fonte - 15 edifícios	50.260	Signal Capital Partners	Sixth Street (Acacia Point)	€130-140
Office	Portfólio Navigator	3.620	Rivercrown	South (Castel)	€120
Office	JQOne (antigo Entrepasto)	48.000	Signal Capital	Jamestown	€98
Hotel & Office	Porto Palácio	37.000	Sonae	Square	€61,5

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a checkmark and some illegible scribbles.

### Por último

A certificação ambiental e as normas ESG (Environmental, Social, Governance) estão na ordem do dia, tornando o desenvolvimento de projetos cada vez mais exigente. A legislação de fundos relativa ao processo ESG, plasmada no regulamento SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), vem definir, nos seus artigos 8.º e 9.º, os requisitos necessários para classificar os fundos ao abrigo das exigentes normas europeias neste domínio.

**De seguida**, apresentamos uma análise por segmento do mercado imobiliário em Portugal, uma vez que apresentam dinâmicas distintas.

### Mercado de escritórios

No ano de 2021, a procura foi 12% superior à de 2020.

Os valores de absorção (take-up) em Lisboa ficaram acima de 155 mil m<sup>2</sup>. O Porto teve uma penalização de 16%, com os seus 45 mil m<sup>2</sup> que se deveu, essencialmente, à escassez de oferta, sobretudo de qualidade.

Apesar do crescimento do teletrabalho, verifica-se um gradual regresso aos escritórios, ainda que com alguma flexibilidade em alguns setores ou instituições. Atualmente, existe um pipeline de cerca de 172 mil m<sup>2</sup>.

As prime yields do setor desceram 0,5 pontos percentuais face a 2020, cifrando-se atualmente em 4% (prime yield), com valores de arrendamento no prime CBD de 24€/m<sup>2</sup>/mês (2020: 23€/m<sup>2</sup>/mês). Espera-se que 2022 continue a evidenciar uma melhoria dos valores de renda.



No contexto atual de uma procura de maior qualidade de espaços, os principais drivers do setor são a adaptabilidade, flexibilidade, saúde e bem-estar, sustentabilidade e mobilidade.

### **Perspetivas para 2022**

Prevê-se a recuperação do take-up para níveis pré-pandemia, mas também um repensar dos espaços, muito por força das imposições ESG. A ocupação de escritórios deverá ser impulsionada por novas empresas que pretendem iniciar atividade em Portugal, assim como pela realocação de outras já instaladas.

### **Mercado do retalho**

O mercado do retalho foi fortemente condicionado pela mudança dos hábitos de compra, tendo havido um reforço do comércio online.

O surgimento da pandemia levou à diminuição do consumo privado, consequência dos sucessivos confinamentos, da redução drástica do turismo e da imposição do teletrabalho.

Embora o comércio de rua tenha visto uma evolução positiva em 2021 (mesmo que com alguma incerteza), os centros comerciais, enquanto ativos, continuaram penalizados, muito por via das medidas impostas em matéria de suspensão de rendas. Este impacto poderá ser ainda mais visível que nos espaços comerciais em localizações prime.

Se as vendas a retalho mostraram um aumento de 4% em 2021, as transações online cresceram 10%, mantendo-se esta tendência em 2022.

Não obstante as dificuldades, o investimento em algumas unidades tem vindo a ser retomado, traduzindo-se em cerca de 48 mil m<sup>2</sup> de novas aberturas em 2021 e de 56 mil m<sup>2</sup> previstos para 2022.

Quanto a novos ocupantes, comparativamente a 2020, o saldo de 2021 é positivo: mais 63% de novos contratos em comércio de rua, 2% em centros comerciais, 14% em retail parks e 48% na restauração.

As prime rents dos centros comerciais (115€/m<sup>2</sup>/mês) e do retalho de rua (130€/m<sup>2</sup>/mês, em Lisboa) originaram yields de 5,25% e 4,25%, respetivamente.

O setor tem como principais drivers o equilíbrio entre os senhorios e os inquilinos, a readaptação dos espaços comerciais, a sustentabilidade e o e-commerce.

### **Perspetivas para 2022**

Espera-se a retoma do interesse por centros comerciais por parte dos investidores internacionais, o incremento das rendas e o reposicionamento de algumas unidades.

### **Mercado hoteleiro**

#### **2021 foi o ano de início de recuperação do setor hoteleiro e de viagens.**

Entre janeiro e outubro, a procura por dormidas subiu 30% (mais 23,5 milhões), relativamente a 2020. O número de hóspedes terá atingido os 9,4 milhões, em 2021, correspondendo a cerca de mais 23% do que no ano anterior.

W  
L-  
L  
⊗  
Z  
↑

O mercado reagiu a esta perspetiva, encontrando-se em pipeline cerca de 130 novas unidades hoteleiras, que irão trazer um acréscimo de 11.500 quartos.

Apesar desta evolução positiva, no global, a operação é ainda bastante frágil e muito sensível à evolução da pandemia.

As prime yields para hotéis com contratos de longo prazo e exploradores de renome fixaram-se em 5% em Lisboa e 6% no Algarve.

A procura por parte de investidores institucionais e operadores hoteleiros continua elevada, mas existe uma escassez de ativos atrativos. Estas variáveis podem vir a condicionar o aumento do volume transacionado, mesmo num cenário de compressão de prime yields.

### **Perspetivas para 2022**

Antecipam-se substanciais melhorias em virtude da forte taxa de vacinação da população, com a consequente diminuição do número de casos graves e a redução das restrições. Gradualmente, assistir-se-á ao aumento não só da atividade do turismo, mas também das deslocações em trabalho.

### **Mercado industrial e logístico**

Após um ano recorde na ocupação de espaços de logística, prevê-se que, em 2022, se mantenha uma dinâmica elevada, mesmo com a entrada de novos espaços no mercado.

O setor da logística tem sido o mais resiliente nesta crise pandémica. O aumento do e-commerce conduziu a uma maior procura de espaços destinados a este modelo de negócio, particularmente para operações logísticas nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e plataformas de distribuição de last mile.

Os cerca de 408 mil m<sup>2</sup> ocupados em 2021 (mais 44% do que no ano anterior) representam um recorde absoluto nacional.

A escassez de oferta de logística de qualidade tenderá a ser reduzida com o pipeline existente, parte do qual já a operar (caso da plataforma logística de Lisboa Norte — Merlin Properties), mas ainda com a entrada de players como a Aquila, com 115 mil m<sup>2</sup>, ou a VGP (dos Países Baixos), ativamente no mercado e já com 60 mil m<sup>2</sup> em carteira.

Manter-se-á a tendência de crescimento da logística de proximidade e de distribuição urbana, o que implica espaços com possibilidade de cross-docking, devido à expansão do e-commerce, à alteração dos formatos de retalho (mais espaços e mais pequenos nos centros das cidades) e à necessidade de mão-de-obra, mais abundante nas grandes cidades.

No contexto acima referido, as yields do setor industrial e logística desceram 0,25 pontos percentuais, situando-se agora nos 5,75%, o valor mais baixo desde que existem dados.

### **Perspetiva para 2022**

A melhoria qualitativa das unidades em construção, em comparação com as existentes, e uma forte procura levarão a um aumento nas rendas, atualmente na ordem de 4€/m<sup>2</sup>/mês.

## Mercado residencial

O setor da habitação revelou-se particularmente resiliente em 2021, superando os dois anos anteriores.

No segmento residencial, em 2021, foram transacionados, no total, mais 18% do que em 2020 e mais 12% do que em 2019.

Os cerca de 30 mil milhões de euros transacionados distribuem-se entre o mercado nacional e o estrangeiro, numa proporção de 89% e 11%, respetivamente.

Assiste-se ainda ao aumento dos preços da habitação relativamente ao ano anterior — 2% em Lisboa e 16,5% no Porto.

Este fenómeno, mesmo no cenário adverso da crise pandémica, teve como principais drivers os seguintes fatores: promoção do crédito à habitação por parte das instituições financeiras; manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos; e o notório desequilíbrio entre a procura e oferta.

## Perspetivas para 2022

As expectativas quanto ao mercado residencial mantêm-se positivas. Continuaremos a assistir ao incremento do desenvolvimento de vários projetos em zonas mais acessíveis das grandes cidades, procurando satisfazer a procura existente no mercado.

## 3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2021, 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 10.924 milhões de euros — mais 340 milhões (3,2%) que em dezembro de 2020 (10.584 milhões de euros).

**O conjunto dos fundos abertos nestas três categorias mostra uma evolução mais expressiva, pela positiva**, apresentando um crescimento de 8,8%, ou 366 milhões de euros para os 4.537 milhões. Por outro lado, os fundos fechados viram o volume gerido contrair 4,17%, ou 278 milhões de euros para os 6.386 milhões.

O número total de fundos diminuiu, passando a contar com menos cinco unidades.

Pela primeira vez, a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Square Asset Management, com 1.224 milhões de euros (2020: 1.148 milhões de euros). Este feito é ainda mais marcante quando se trata de uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da **SQUARE** no final de 2021 ascendia a 11,6% (2020: 11,3%).

### Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras

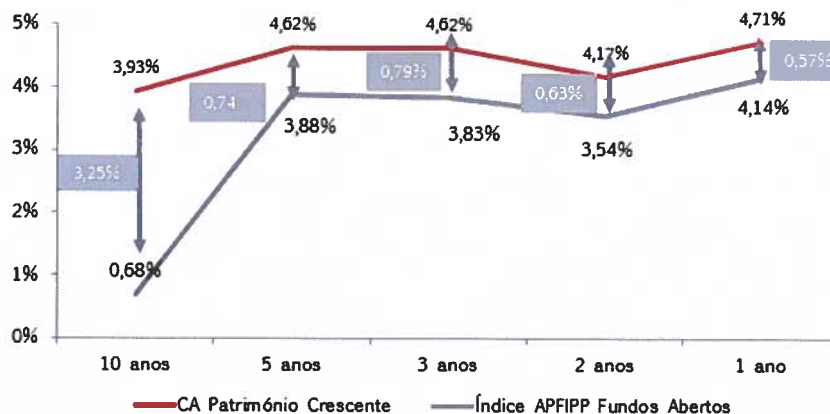
Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	11,6%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	11,2%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	8,5%
GNB Real Estate - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	6,5%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	6,0%
Silvip - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	4,5%

*m*  
*h*  
*h*  
*A*

Pela sua relevância, são de referir os seguintes factos:

- Em 2021, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 4,14% a 12 meses (2020: 2,82%), 3,54% a 24 meses (2020: 3,61%), e 3,83% a 36 meses (2020: 3,91%). O acentuar do crescimento do índice nos últimos 12 meses reflete o atenuar da crise provocada pela Covid-19, por via da estabilização da atividade económica. O índice mantém em todos os prazos um comportamento positivo e altamente favorável, quando comparado com as taxas médias dos depósitos bancários em 2021, cifradas em cerca de 0,04%.
- Em 2021, destaca-se a revalidação pela 11.ª vez consecutiva do **prémio MSCI** que distinguiu o **CA Património Crescente** como o mais rentável portefólio diversificado português;
- Assim, mesmo num contexto fortemente condicionado pela pandemia e pelas restrições legislativas no domínio dos contratos de arrendamento afetos a espaços comerciais, o **CA Património Crescente** consolidou ainda mais a imagem de um dos melhores produtos de mercado, no seguimento do que tinha vindo a acontecer nos anos transatos. Em 2021, o **CA Património Crescente** apresentou uma rentabilidade de 4,71% a 12 meses, 4,17% a 24 meses, e 4,62% a 36 meses, com a classe de risco mais baixa para todos estes prazos (classe de risco 1).
- Após mais de 16 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 e a crise provocada pela Covid-19 em 2020/2021, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos e marcadamente acima do *benchmark*.

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



#### 4. Atividade Desenvolvida em 2021

Uma vez mais 2021 ficou marcado pelo impacto da Covid-19 na atividade económica e na entidade gestora.

A **SQUARE**, tal como em 2020, desenvolveu um conjunto de ações para aperfeiçoar o funcionamento da sua atividade, bem como minimizar os riscos que a pandemia 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, permitindo que todos os colaboradores desenvolvessem a sua atividade remotamente sem qualquer restrição;
- Conferências regulares de vídeo para assegurar a fluidez de comunicação e reforçar o posicionamento estratégico;
- Reforço dos recursos humanos em particular nas áreas de investimento;
- 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.

As ações referidas foram determinantes para a manutenção da boa performance dos fundos, mesmo num cenário económico incerto, e reforçaram a solidez e eficiência da empresa para o ciclo pós-pandemia.

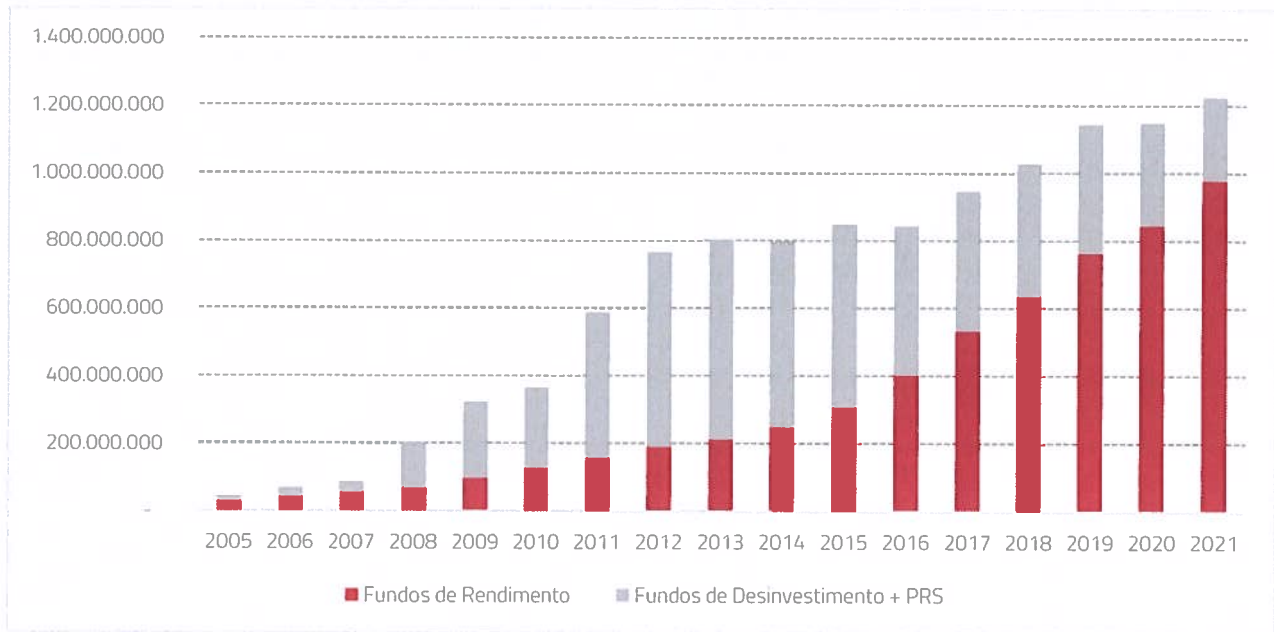
O resultado do trabalho desenvolvido ao longo destes 16 anos permitiu à entidade gestora liderar pela primeira vez o ranking das Sociedades Gestoras de Organismo de Investimento Coletivo Imobiliário, com maior volume de ativos sob gestão (1.224 milhões de euros; 2020: 1.148 milhões de euros). Num mercado fortemente bancarizado há sempre que destacar as posições de liderança assumidas pelas sociedades independentes, como é o caso da **SQUARE**.

A quota de mercado da **SQUARE** no final de 2021 ascendia a 11,6% (2020: 11,3%).

Como se tem verificado nos últimos anos, a evolução de ativos geridos pela **SQUARE** durante o ano de 2021 apresentou um comportamento díspar entre as diferentes tipologias de ativos geridos. O volume sob gestão dos fundos de investimento de reestruturação, diminuíram 19% face ao ano transato tendo o volume dos denominados ativos core tido uma evolução positiva, com um crescimento de 16%.

Em 28 de Agosto de 2021 o Fundo aberto **Property Core Real Estate Fund**, comercializado no Banco BEST, fez o primeiro aniversário e no final do ano contava já com cerca de 20 milhões de euros de volume sob gestão e 1.203 participantes.

A 31 de dezembro de 2021 o total de ativos sob gestão de fundos geridos pela **SQUARE** contabilizava 1.224 milhões de euros, face aos 1.148 milhões de euros no período homólogo, distribuído pelas seguintes categorias:



O rendimento e rentabilidade positiva e regular que o **CA Património Crescente** tem apresentado ao longo dos anos, tem atraído um número crescente de investidores confiantes na gestão de um fundo que recebeu pela 11ª vez consecutiva, em 2021, 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**.

Para os fundos de reestruturação foi exigida uma abordagem distinta em termos de gestão imobiliária e financeira. As linhas de ação orientadoras traçadas pela **SQUARE** têm permitido reduzir os ativos das carteiras dos fundos sob gestão, evidenciado pelo volume de vendas e pela colocação em arrendamento de valores significativos. 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.

Para 2022, continuarão a ser aprofundados vários contactos com investidores internacionais com o objetivo de eventuais aquisições de sub-portefólios dos ativos sob gestão, de rendimento e desenvolvimento agregando a estes, ativos imóveis de outras carteiras que complementem e diversifiquem o seu valor.

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

Em termos de atuação ESG, enfatizou-se a estratégia de reposicionar e valorizar os imóveis em carteira dos Fundos, em particular do **CA Património Crescente**, investindo sempre que possível na requalificação

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled 'h' and other illegible scribbles.



dos mesmos e dotando-os de projetos alinhados com os princípios de sustentabilidade. Neste contexto foram realizadas as seguintes ações:

- Introdução de fontes de energia limpa;
- Colocação de carregadores para veículos elétricos;
- Melhoria das amenidades como a inserção de lugares para veículos não poluentes
- Reforços nas coberturas para posterior utilização de painéis fotovoltaicos;
- Apoio ao desenvolvimento de hortas corporativas;
- Implementação de estratégias de eficiência hídrica e energética e melhoria dos sistemas existentes de redução do consumo de água e eletricidade nos Centros Comerciais;
- Implementação de medidas de melhoria na gestão de resíduos, com base em estratégias de economia circular.
- Obtenção de Certificados Ambientais.

m  
h-  
h  
o  
A

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:

- Obtenção de dados quantificáveis para medir o desempenho da **SQUARE**, trabalhando com referenciais como a TCFD;
- Utilização de métricas relevantes para avaliar e reportar o desempenho ESG;
- Aposta em iniciativas ambientais e de sustentabilidade;
- Contratação de especialistas em sustentabilidade para apoio na implementação das estratégias e métricas mais avançadas.

Durante o ano de 2021 desenvolveram-se, portanto, várias atividades específicas relacionadas com cada um dos Fundos conforme abaixo:

## 5. Os Fundos sob Gestão

### 5.1. Fundo CA Património Crescente

#### Caracterização do Fundo CA Património Crescente

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

Tendo a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo como depositário e comercializador, e atuando os balcões de toda a rede bancária do Crédito Agrícola como agentes comercializadores, o fundo **CA Património**



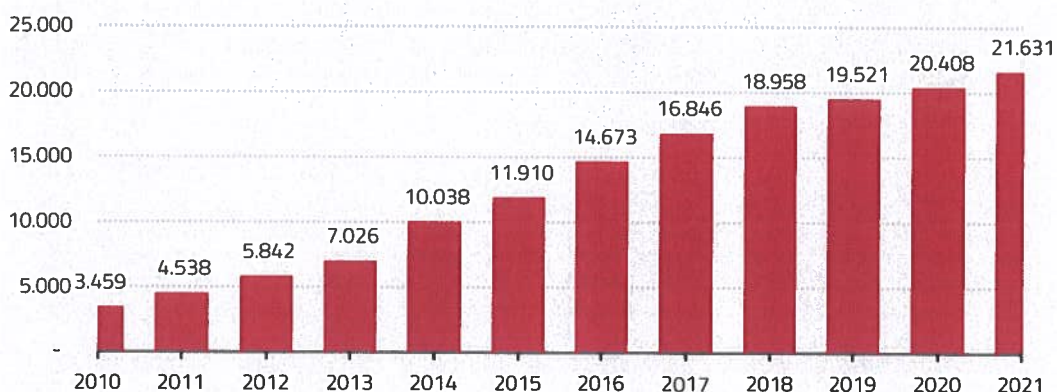
**Crescente** é gerido pela **Square Asset Management** — Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção 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 16º exercício completo de atividade com cerca de **958 milhões de euros** sob gestão (2020: 835 milhões de euros), correspondentes a **50.107.800 unidades de participação** (2020: 45.722.036), sendo o valor unitário por unidade de participação de **19,1175 euros** (2020: 18,2568 euros).

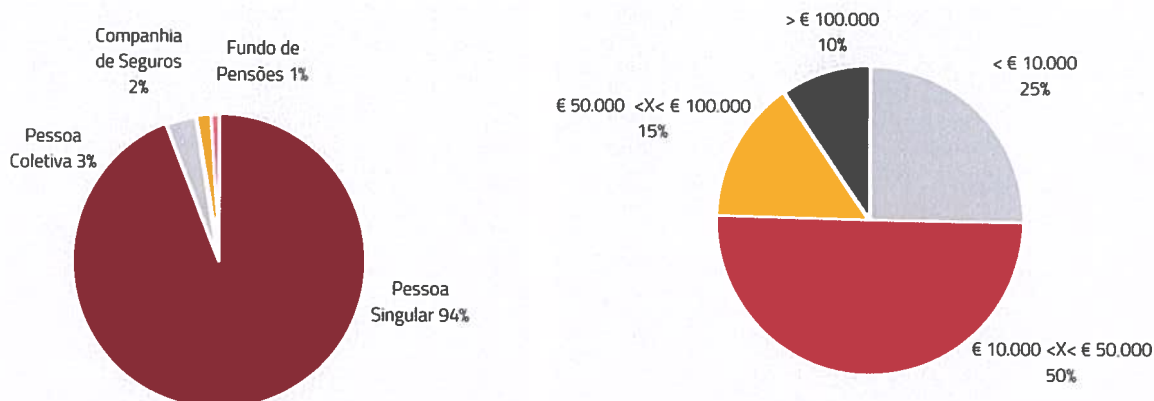
No final do seu 16.º exercício completo, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo **CA Patrimônio Crescente** tinha já **21.631 participantes**, demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores e a confiança dos clientes ao longo dos anos.

### Evolução do número de Participantes



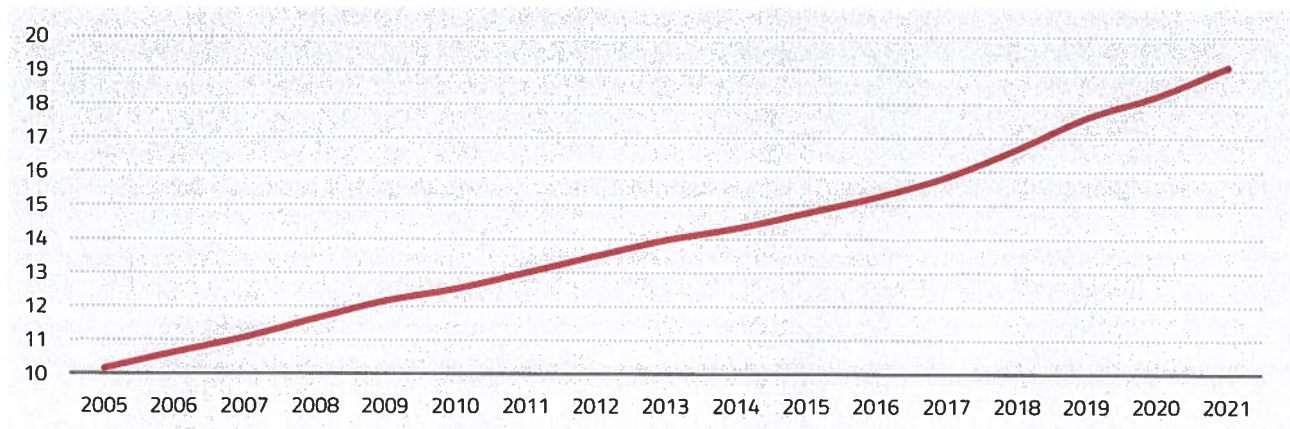
É de realçar que o Fundo tem subscritores em 96% dos 618 balcões da rede Crédito Agrícola Mútuo, o que revela o dinamismo da rede na sua colocação.

A segmentação por tipologia de cliente e montante 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 Património Crescente:**



### Atividade do Fundo em 2021

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, concluído o seu 16.º exercício completo. O Fundo tem 137 imóveis no seu portefólio, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era, em 31 de dezembro de 2021, a seguinte:

Segmento	Exposição
Centros Comerciais	29,2%
Escritórios	25,9%
Logística	15,3%
Retalho Distribuição	14,1%
Hotéis	8,2%
Saúde	6,3%
Retalho de Rua	0,7%
Serviços	0,3%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

O Fundo promoveu a aquisição de oito imóveis em Espanha, procurando diversificar ainda mais as suas fontes de receitas e a sua carteira de ativos.

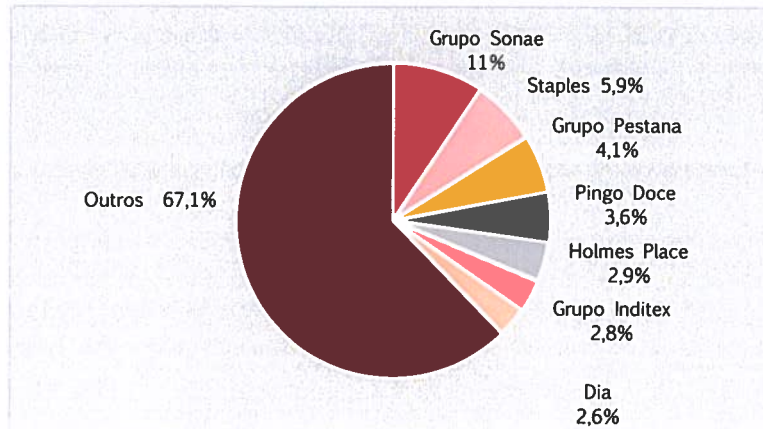
### Inquilinos Sólidos

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.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and some illegible scribbles.

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

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

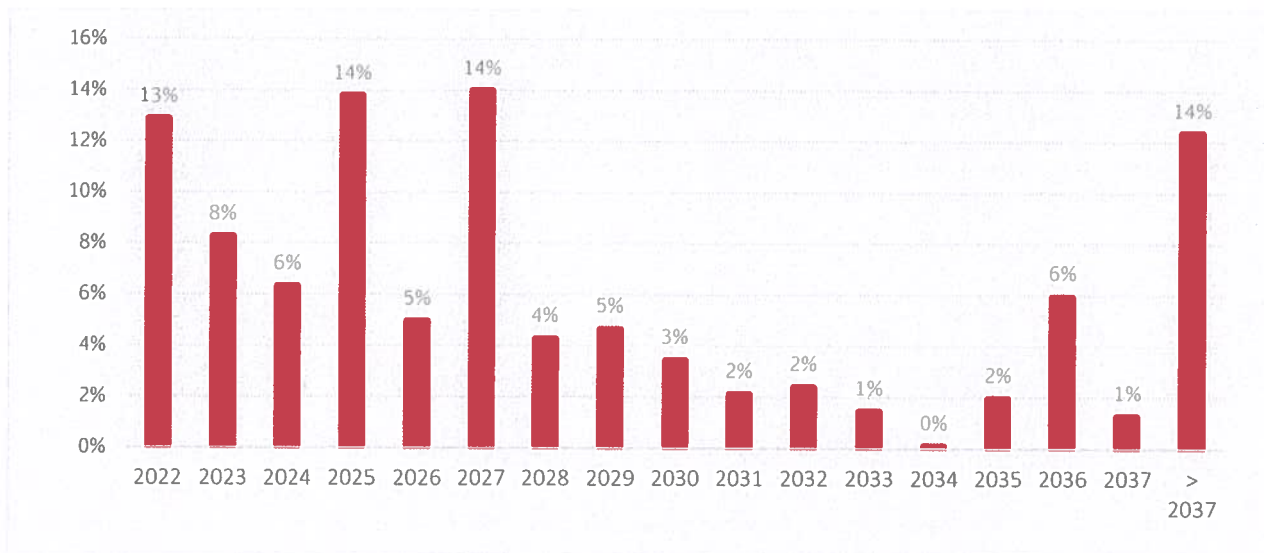


### Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer **contratos com duração superior a 5 anos**, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas.

Dos imóveis adquiridos, existem contratos com **duração prevista entre os 5 e 30 anos** de vigência mínima.

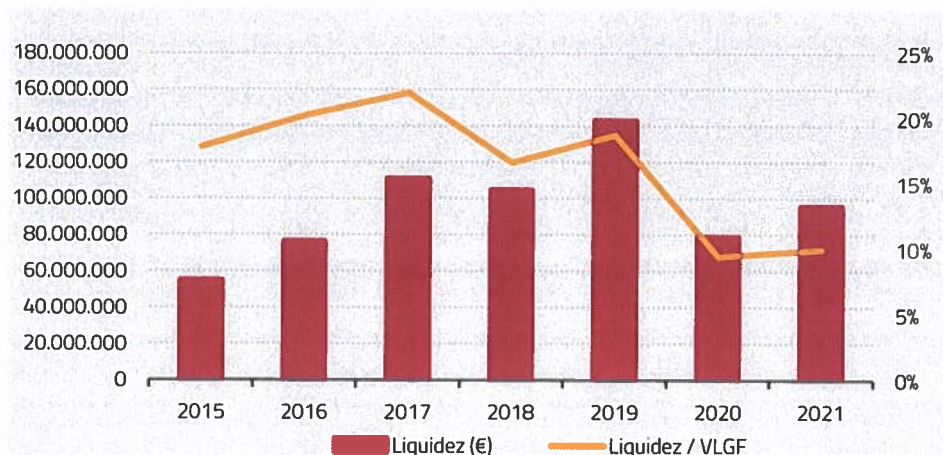
Apresentamos, de seguida, os prazos de maturidade destes contratos:



### Gestão Prudente da Liquidez

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

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



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

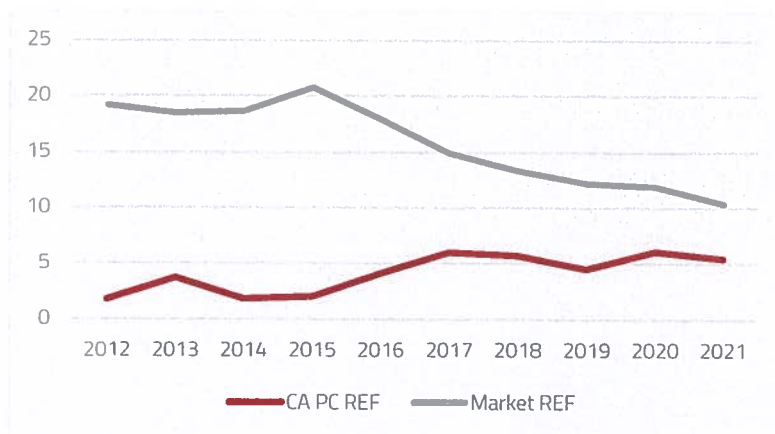
### Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Em 31 de dezembro de 2021, o montante em **depósitos à ordem** ascendia a **4.491 milhares de euros** (2020: 20.927 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam **91 milhões de euros** (2020: 57,9 milhões de euros).

Como resultados desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

- **Valor Líquido Global do Fundo** a 31 de dezembro de 2021: **958 milhões de euros**. Este valor representa uma **quota de mercado** de cerca de **25%** dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da CMVM, e um **crescimento de 15%** face ao ano anterior.
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e 10 anos): O Fundo **CA Património Crescente** obteve uma **rendibilidade de 4,71%** nos últimos **12 meses**, **4,17%** nos últimos **24 meses**, **4,62%** nos últimos **36 meses**, **4,62%** para os últimos **60 meses** e **3,93%** para os últimos **120 meses**.
- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – **92,4% / 7,6%**;
- *Vacancy Rate* a 31 de dezembro de 2021: **5,45%** - ano após ano inferior aos comparáveis de mercado, conforme observado no gráfico infra:

**Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs Mercado**



Não é possível relatar o ano de 2021 sem falar novamente no impacto da Covid-19 na atividade do Fundo.

No final do ano, a variante Ómicron voltou a pôr o mundo em sobressalto com a sua elevada velocidade de propagação e com a agitação mediática em torno das suas consequências. O regresso de restrições em várias atividades, assim como a circulação dos cidadãos, condicionou setores como a aviação, o turismo, a hotelaria e os eventos culturais de grande dimensão.

Na gestão, promoveu-se ainda um maior enfoque no controlo e gestão de risco, especialmente no que respeita à liquidez e ao risco de crédito, a fim de minimizar a possibilidade de incumprimento por parte dos inquilinos.

A Entidade gestora reforçou a equipa de análise de investimento, culminando em diversas aquisições – foi, aliás, o quarto maior ano desde o início de atividade do Fundo, no que diz respeito ao volume de investimento.

De destacar a aquisição de oito supermercados em Espanha, arrendados ao Grupo Carrefour, permitindo ao Fundo encarar o ciclo pós-Covid-19 com maior diversificação geográfica da carteira e maior potencial de crescimento do valor da unidade de participação.

Em suma, as ações referidas foram determinantes para o crescimento do bom desempenho que o Fundo **CA Património Crescente** apresentou no final do ano, com uma rentabilidade de 4,71%.

## ESG

Em termos de atuação ESG, durante o ano, continuou-se a seguir a estratégia de reposicionar e valorizar os imóveis em carteira de uma forma gradual para além das tradicionais obras de conservação e fit out, investindo sempre que possível na requalificação dos mesmos, dotando-os de projetos alinhados com os princípios de sustentabilidade. Neste contexto foram realizadas as seguintes ações ao nível do património do fundo:

- Introdução de fontes de energia limpa (unidades de painéis fotovoltaicos - JACL e Pentaplast);
- Colocação de carregadores para veículos elétricos (Fórum Viseu);
- Melhoria das amenidades como a inserção de lugares para as bicicletas e trotinetes;
- Reforços nas coberturas para posterior utilização de painéis fotovoltaicos (Quinta da Fonte Q60 e Q61);
- Apoio ao desenvolvimento de hortas corporativas (DPD - Chronopost Valongo);
- Promoção da segurança e saúde, através de ações regulares de formação aos colaboradores, lojistas e fornecedores de serviços;
- Implementação de estratégias de eficiência hídrica e energética e melhoria dos sistemas existentes de redução do consumo de água e eletricidade nos Centros Comerciais;
- Implementação de medidas de melhoria na gestão de resíduos, com base em estratégias de economia circular.
- Obtenção de Certificados Ambientais (Fórum Viseu e Fórum Castelo Branco - certificado ISO 14001 emitido pela Lloyd's).

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 valorização dos mesmos.

### Perspetivas para 2022

As perspetivas económicas para 2022, sobretudo para o início do ano, deverão continuar condicionadas pela evolução da pandemia da Covid-19. Será expectável que as medidas adotadas para conter a propagação da variante Ómicron condicionem de forma significativa, ainda que com menor expressão relativamente a 2020 e 2021, a evolução dos preços de bens e serviços, a distribuição de bens energéticos, bem como todas as cadeias de abastecimento, exacerbando, ainda, alguns focos de tensões geopolíticas.

Apesar do contexto acima referido, ao qual a atividade do Fundo não é imune, antevê-se uma melhoria progressiva e sustentada da atividade económica, sobretudo após o primeiro semestre de 2022. Esta recuperação está apoiada num maior controlo da pandemia, por via da eficiência dos planos globais de vacinação, com a consequente consolidação da retoma económica.

A manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos e o bom desempenho do Fundo, mesmo em cenários altamente adversos, como foram os anos de 2020 e 2021, serão fatores determinantes para o expectável crescimento do número de unidades de participação subscritas e do número de participantes.

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

Ainda de salientar a importância crescente dos critérios ESG em todos os segmentos do imobiliário, clientes, inquilinos, processo construtivo e eficiência energética, que a entidade gestora acompanhará de perto.

No **16º ano de atividade do CA Património Crescente**, há que referir 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 11 vezes consecutivas** o prestigiado **prémio MSCI** do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e oito vezes nacional);
- 16 anos consecutivos de rentabilidade positiva;
- **Processo de internacionalização** concluído com sucesso, após a aquisição de oito supermercados em Espanha.

## 5.2. O Fundo CA Imobiliário

### Caracterização do Fundo CA Imobiliário

O Fundo **CA Imobiliário** foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 2 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro do mesmo ano.

Na sequência das alterações legislativas verificadas no início de 2005, e após aprovação da CMVM em 12 de abril de 2006, o Fundo passou de Fundo de Investimento Fechado para Fundo Especial de Investimento Aberto, tornando-se assim no primeiro desta classe de fundos, entrando esta alteração em vigor em 19 de junho de 2006.

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

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

O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2021 o seu décimo sexto exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 123,98 milhões de euros (2020: 134,4 milhões de euros), correspondentes a 30.217.153 unidades de participação (2020: 31.650.253 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,1030 euros (2020: 4,2453 euros).

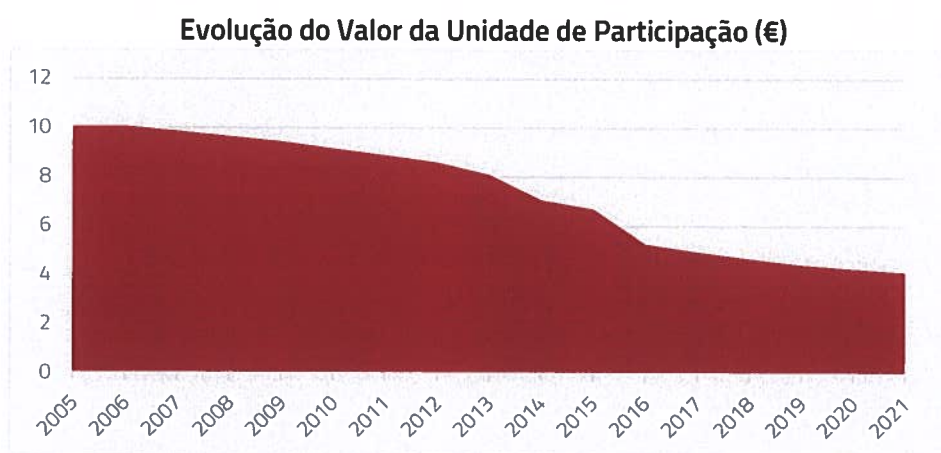
Ao longo do ano de 2021 foram os seguintes os movimentos de UP, onde se verificaram apenas resgates:

Data-Valor	Cotação	N.º UP's Resgatadas	Valor de Resgate
01-02-2021	4,2095	300,0000	1.262,85
01-03-2021	4,2012	300,0000	1.260,36
01-03-2021	4,2012	400,0000	1.680,48
01-03-2021	4,2012	300,0000	1.260,36
01-04-2021	4,1909	942.000,0000	3.947.827,80
01-04-2021	4,1909	488.000,0000	2.045.159,20
01-04-2021	4,1909	300,0000	1.257,27
01-06-2021	4,1697	300,0000	1.250,91
01-07-2021	4,1615	300,0000	1.248,45
01-07-2021	4,1615	300,0000	1.248,45
02-08-2021	4,1499	300,0000	1.244,97
02-11-2021	4,1124	300,0000	1.233,72
		<b>1.433.100,0000</b>	<b>6.005.934,82</b>

## Atividade do Fundo em 2021

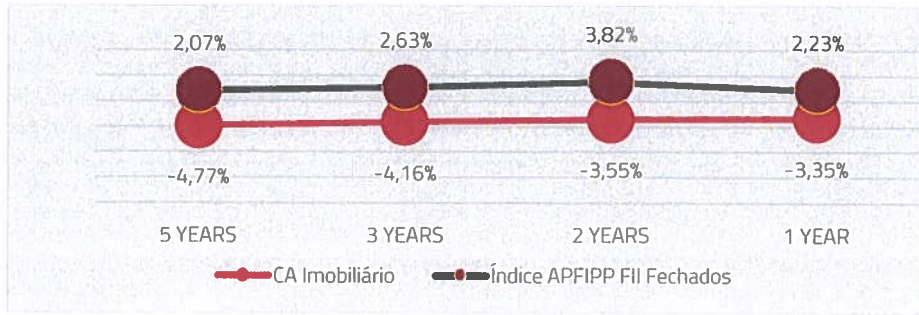
Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2021.

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





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



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

Sendo um fundo que tem como objetivo final desinvestimento da sua carteira, no decorrer do exercício de 2021 o Fundo **CA Imobiliário** não realizou nenhuma aquisição.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 112,09 milhões de euros de imóveis (2020: 126,32 milhões de euros), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (13,15 milhões de euros) e, numa pequena parte, desvalorização por avaliações (1,09 milhões de euros).

O peso relativo de cada segmento no total manteve-se relativamente estável, com uma ligeira descida no segmento da habitação.

Assim, o segmento habitacional representa 36,54% (2020: 38,8%) do número de unidades, e 28,87% (2020: 31,3%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 57,93% (2020: 55,3%) em número de unidades, e 67,09% (2020: 63,8%) do valor da carteira do Fundo. O número de unidades inclui diversas frações autónomas de estacionamento nesta categoria, nomeadamente nos imóveis Jardins de S. Lourenço e Quinta de Santo António (Restelo), onde se verificou um número residual de vendas durante o ano findo.

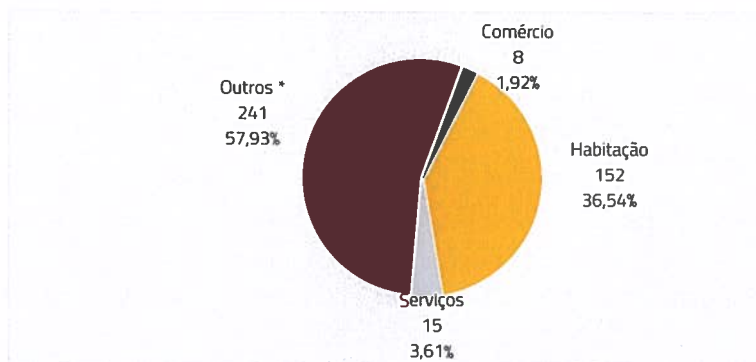
Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos e por escalões de valor.

Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	8	1,92	2.564.800,00	2,29
Habitação	152	36,54	32.366.020,00	28,87
Serviços	15	3,61	1.953.950,00	1,74
Outros *	241	57,93	75.205.832,50	67,09
	<b>416</b>	<b>100</b>	<b>112.090.602,50</b>	<b>100</b>

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

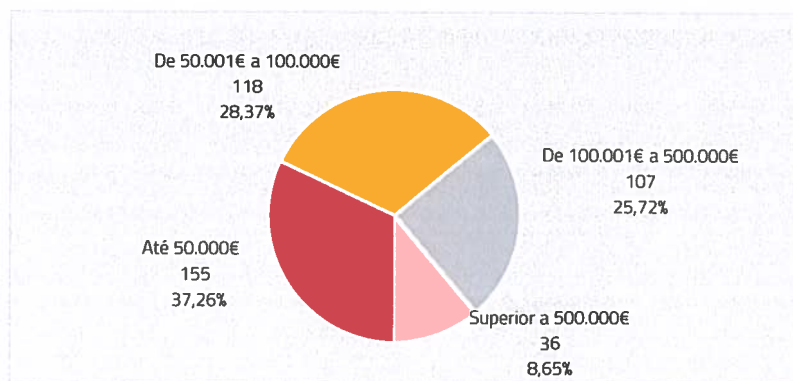
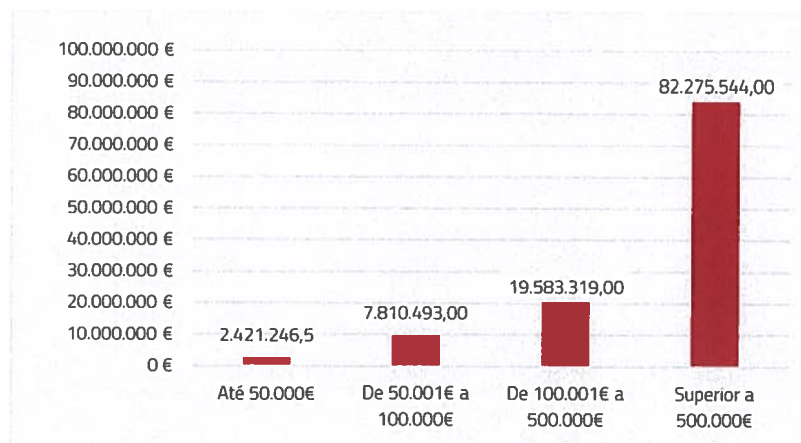
### Unidades



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

**Por escalões de valor:**

Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000	155	37,26	2.421.246,50	2,16
De 50.001 a 100.000	118	28,37	7.810.493,00	6,97
De 100.001 a 500.000	107	25,72	19.583.319,00	17,47
Superior a 500.000	36	8,65	82.275.544,00	73,40
	<b>416</b>	<b>100</b>	<b>112.090.602,50</b>	<b>100,00</b>

**Unidades**

**Volume (em euros)**


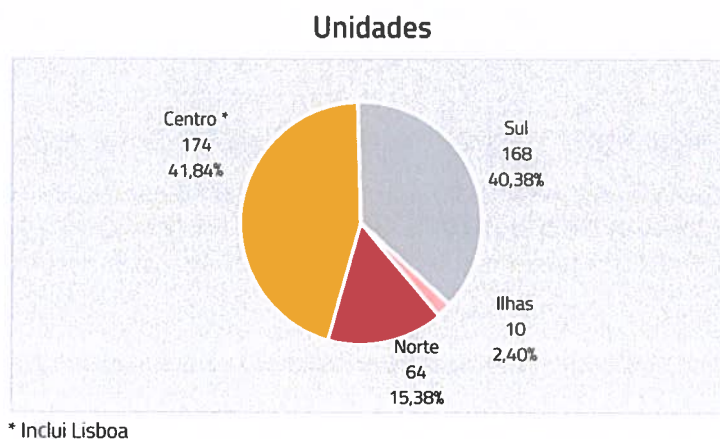
Estratificada por valor, o perfil da carteira não sofreu alterações significativas relativamente ao período anterior, quer em número de unidades, quer em valor, refletindo apenas as variações inerentes às transações realizadas.

**Por distribuição geográfica:**

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

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	64	15,38	18.414.271,50	16,43
Centro *	174	41,84	35.052.450,00	31,27
Sul	168	40,38	57.866.731,00	51,62
Ilhas	10	2,40	757.150,00	0,68
	<b>416</b>	<b>100,00</b>	<b>112.090.602,50</b>	<b>100,00</b>

\* Inclui Lisboa



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and some illegible scribbles.

Manteve-se para este Fundo a estratégia de desinvestimento, privilegiando a venda, em detrimento do arrendamento, embora não o descartando, principalmente nos imóveis onde a venda se revela mais difícil, tentando dessa forma melhorar a performance global da carteira.

Neste ano de 2021 verificou-se uma alteração significativa no tipo de transações verificadas na carteira do Fundo tendo-se conseguido concretizar a venda de lotes de terreno para construção.

Vindos de um ano, 2020, em que não se transacionou nenhum lote para construção, em 2021 houve um total de 14 vendas, só de lotes para construção de habitação unifamiliar, algumas das quais com especial significado, como as primeiras vendas de lotes em Guardais (Póvoa de Varzim), Quinta do Pinhal (Alcácer do Sal), e em Ponte do Rol, sendo que nesta última já haviam sido vendidas várias habitações em anos anteriores, mas nenhum lote.

Para além daquelas vendas, tiveram também particular significado as vendas do terreno da Ajuda, em Lisboa, da Quinta do Casalinho, em Belas, dos terrenos no Caminho do Lago, em Vilamoura, e da Herdade do Arneiro, em Montemor-o-Novo.

O volume de vendas global foi de 13,9 milhões de euros, significativamente superior ao do ano anterior (9 milhões de euros), em resultado das vendas acima referidas.

### Perspetivas para 2022

Para o ano de 2022 perspetiva-se o prosseguimento da política de desinvestimento que vem sendo seguida, mantendo o foco principal nas vendas, perseguindo uma melhoria da performance do Fundo relativamente ao ano anterior, tendo presente o objetivo de redução significativa da carteira de imóveis, em função dos objetivos traçados.

Perspetiva-se a continuação de um nível consistente de vendas, com grandes expectativas relativamente aos terrenos urbanizados para construção, onde o mercado tem vindo a demonstrar uma dinâmica interessante.



### 5.3. O Fundo Turirent

#### Caracterização do Fundo Turirent

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

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

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

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

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

O Fundo tem como política a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

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

#### Atividade do Fundo em 2021

Após o processo de extinção das ações judiciais contra o Fundo, iniciado em 2017, foi finalmente possível dar início às obras de conclusão dos ativos de camarate. De referir que estas ações intentadas contra o Fundo tiveram particular impacto dado que os imóveis de Camarate representam a maior quota de imóveis do Fundo.

Na medida em que ficaram completamente libertos de constrangimentos de origem judicial foi possível retomar a sua conclusão e comercialização tendo sido concluídos, em 2020, os lotes 8 e 9 de Camarate, e vendidas todas as 24 frações. O processo de conclusão dos restantes lotes continuou durante o ano de 2021, tendo sido iniciadas as obras nos lotes 6 e 13.

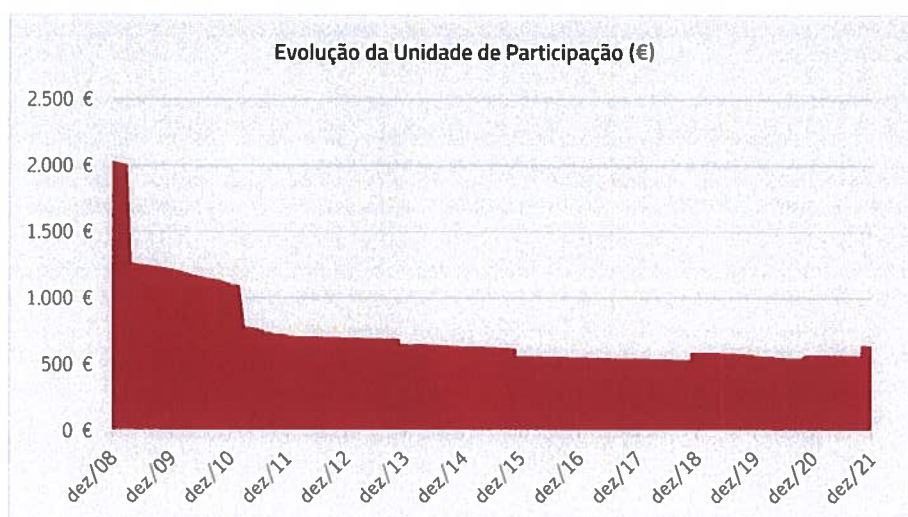
Relativamente às ações intentadas pelo Fundo contra os anteriores detentores das Unidades de Participação, no sentido de poder retomar em definitivo a posse dos imóveis e o ressarcimento de todo o

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and some illegible scribbles.

tempo de ocupação já decorrido, depois do trânsito em julgado no ano de 2020, da sentença que respeita aos imóveis de Alcabideche e Casa da Areia, houve sentença favorável no julgamento da ação referente aos imóveis de Benfica, já em 2021, a qual foi objeto de recurso, pelo que ainda não há trânsito em julgado.

A 31 de dezembro de 2021, o capital do Fundo ascendia a 6,9 milhões de euros, correspondentes a 10.791 unidades de participação.

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



## Perspetivas para 2022

Na sequência do referido no capítulo anterior, perspectiva-se para 2022 a continuação do acabamento dos lotes de Camarate, e a comercialização das frações de Alcabideche.

Em Camarate concluir-se-ão as obras dos lotes 6 e 13, que estão mais adiantadas, prevendo-se a venda da totalidade das frações, seguindo-se os lotes 1 e 2 com construção já algo avançada.

Em Alcabideche procedeu-se à reparação das frações, que estão agora em condições de serem colocadas em comercialização.

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

## 5.4. O Fundo Addressa Arrendamento

### Caracterização Do Fundo Addressa Arrendamento

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

O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, com a denominação CA Arrendamento Habitacional – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para o

Arrendamento Habitacional, de subscrição particular, destinado unicamente a investidores profissionais, encontrando-se atualmente sujeito ao regime da subscrição particular.

#### O Fundo

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo Addressza Arrendamento é gerido pela **SQUARE** Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

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

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

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

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

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

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

A 21 de dezembro de 2018, o Fundo concretizou a sua terceira redução de capital, num montante aproximado de 7 milhões de euros, correspondentes a 81.568 unidades de participação.

Durante o ano de 2020, foram realizadas a 4ª e 5ª reduções de capital do fundo, num montante total aproximado de 15,5 milhões de euros: (i) a 3 de fevereiro de 2020 foram resgatadas 97.769 unidades de participação num montante de cerca de 8,5 milhões de euros e (ii) a 10 de dezembro de 2020 foi resgatado um montante aproximado de 7 milhões de euros correspondentes a 75.322 unidades de participação.

Em 31 de Dezembro de 2020 verificou-se a conversão do Fundo de Investimento Imobiliário Para Arrendamento Habitacional em Fundo de Investimento Imobiliário comum, sujeito na íntegra ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, decorrente do término do regime jurídico especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional («RFIIAH»), previsto na Secção II

do Capítulo X da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, tal como sucessivamente alterada («Orçamento de Estado 2009»), com consequente necessidade de eliminar da denominação do Fundo a expressão «Para Arrendamento Habitacional», passando a denominação do mesmo para **Addressa Arrendamento** – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, encontrando-se atualmente sujeito ao regime da subscrição particular.

Em 13 de outubro de 2021 realizou-se a sexta redução do capital do Fundo, nos termos deliberados pela Assembleia de Participantes, tendo a redução sido efetuada pela extinção de 80.492 Unidades de Participação, no valor de € 93,1764 cada, ascendendo assim o montante da redução a € 7.499.954,78 (sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e quatro euros e setenta e oito cêntimos), passando o capital do Fundo a ter o valor de € 44.731.947,13 (quarenta e quatro milhões e setecentos e trinta um mil e novecentos e quarenta sete euros e treze cêntimos), representado por 480.096 (quatrocentas e oitenta mil e noventa e seis) unidades de participação.

Por deliberação da Assembleia de Participantes, realizada no dia 29 de novembro de 2021, foi aprovada a dissolução, com entrada imediata em liquidação, do Fundo, nos termos do disposto no artigo 42.º, n.º 1, alínea c) do RGOIC e no Capítulo V, alínea h), do Regulamento de Gestão, atendendo à solicitação e enquadramento apresentado pelos Participantes: i) alienar a totalidade dos imóveis que compõem o património do Fundo com a maior brevidade possível de modo a fazerem face a compromissos financeiros assumidos, e ii) não se perspetivar nem sendo do interesse dos participantes do «Fundo» a realização de qualquer investimento que permita prosseguir a política de investimento do Fundo.

Em 30 de novembro de 2021, o número de participantes do Fundo era de 2.

Em nova Assembleia de Participantes realizada em 28 de dezembro de 2021, foi deliberado pelos Participantes que a Sociedade Gestora, na qualidade de liquidatário, procedesse ao reembolso parcial do produto da liquidação, mediante redução de capital do «Fundo», nos termos do número 5 do artigo 43º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, tendo a liquidação financeira ocorrido no dia 30 de dezembro de 2021.

A redução de capital foi efetuada mediante a extinção de 182.682 (cento e oitenta e duas mil, seiscentas e oitenta e duas) unidades de participação, no valor de € 87,5837 cada, ascendendo assim o montante da redução a € 15.999.965,48 (quinze milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e cinco euros e quarenta e oito cêntimos), passando o capital do Fundo a ter o valor de € 26.053.107,62 (vinte e seis milhões cinquenta e três mil cento e sete euros e sessenta e dois cêntimos), representado por 297.414 (duzentas e noventa e sete mil quatrocentos e catorze) unidades de participação, valor que se verificava a 31 de Dezembro de 2021.

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



## Atividade do Fundo em 2021

Não foram efetuadas quaisquer aquisições no ano de 2021.

No âmbito do processo de liquidação do Fundo, e no cumprimento do que havia sido deliberado em Assembleia de Participantes, de alienar a totalidade dos imóveis da carteira do Fundo com a maior brevidade possível, foi assinado um contrato promessa de compra e venda relativo a um conjunto de 170 imóveis, 91% do total, pelo preço global de € 33.415.000.

Deste conjunto foi escriturado um lote de 90 imóveis, pelo valor global de € 15.451.110.

Os restantes imóveis deste conjunto serão escriturados já em 2022, após decorrido o prazo para um eventual exercício do direito de preferência pelos Arrendatários.

## Perspetivas para 2022

Para o ano de 2022 perspectiva-se o encerramento da liquidação do Fundo, que se deverá concretizar dentro do prazo inicialmente fixado, ou seja, até 30 de novembro de 2022, através da alienação da totalidade dos ativos em carteira.

## 5.5. O Fundo Carteira Imobiliária

### Caracterização Do Fundo Carteira Imobiliária

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2021, o capital do Fundo ascendia a 89,54 milhões de euros (2020: 110,91 milhões de euros), correspondentes a 12.838.833 unidades de participação (2020: 15.381.653), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 6,9744 euros (2020: 7,2109 euros).

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

m  
h-  
L  
A:



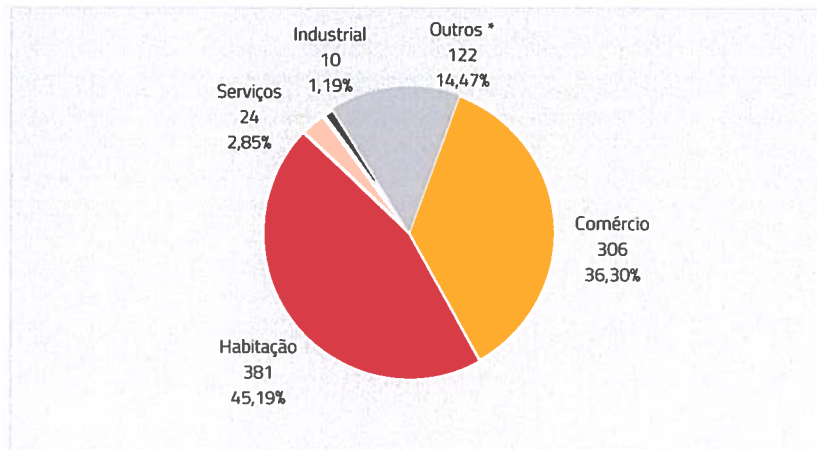
### Distribuição por Segmento:

Segmento	Nº	%	Valor (€)	%
Comércio	306	36,30%	28.336.079,50	35,94%
Habitação	381	45,19%	28.504.632,66	36,16%
Serviços	24	2,85%	3.035.043,50	3,85%
Industrial	10	1,19%	2.999.250,00	3,80%
Outros *	122	14,47%	15.964.338,00	20,25%
	<b>843</b>	<b>100%</b>	<b>78.839.343,66</b>	<b>100%</b>

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

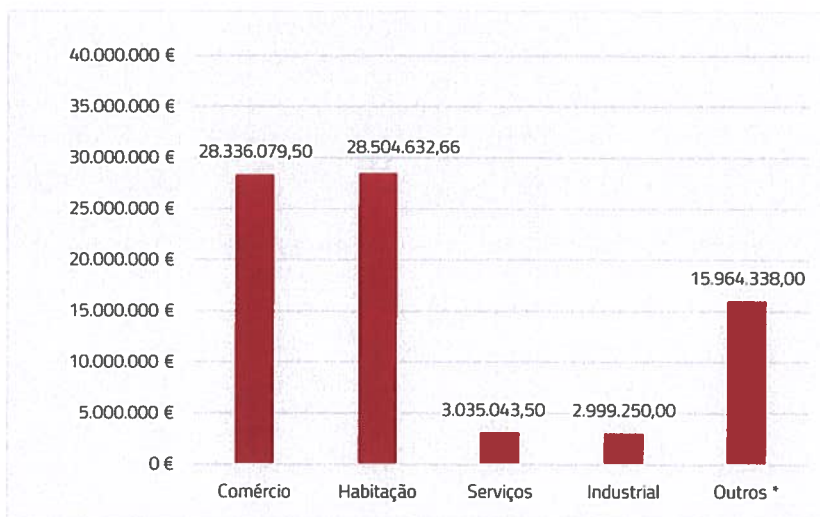
*Handwritten notes:*  
 m  
 h-  
 h  
 0  
 A

### Unidades



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

### Volume



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

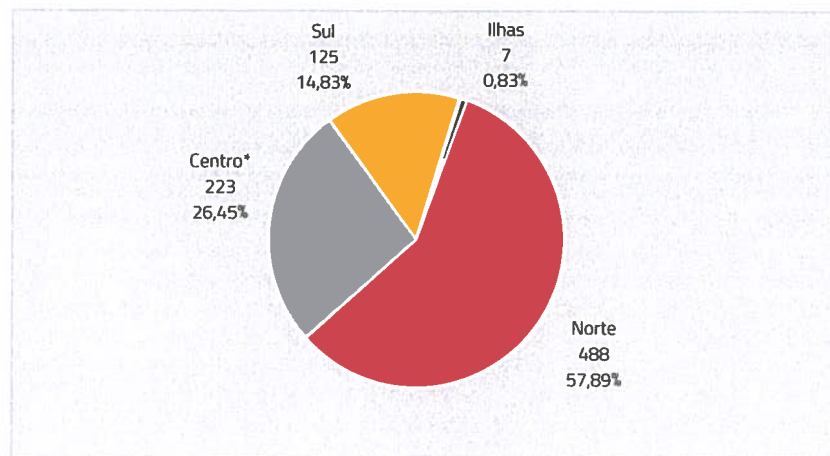
A distribuição geográfica manteve-se razoavelmente estável por comparação com o ano anterior, com maior concentração nas zonas Norte – com cerca de 58% – e Centro - com 26% - do número de imóveis.



### Distribuição Geográfica:

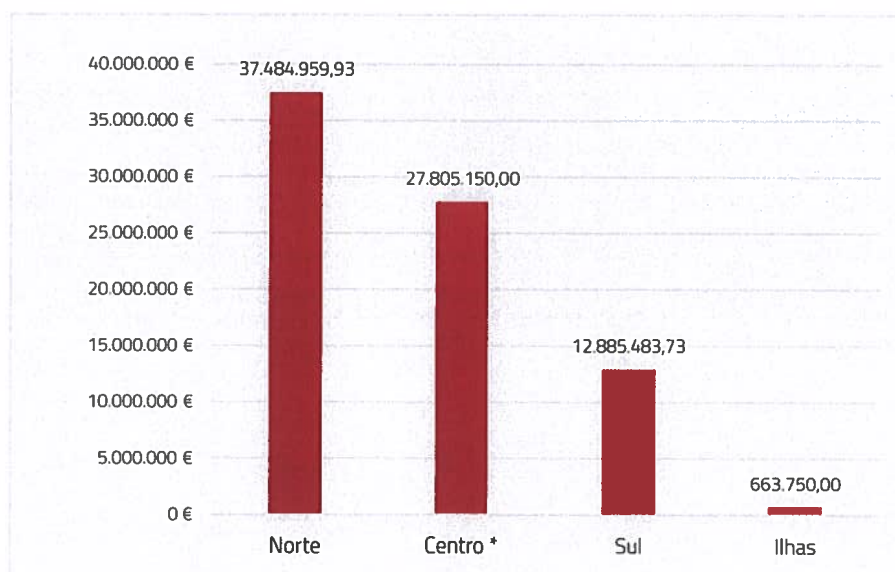
Localização	Nº	%	Valor (€)	%
Norte	488	57,89%	37.484.959,93	47,55%
Centro *	223	26,45%	27.805.150,00	35,27%
Sul	125	14,83%	12.885.483,73	16,34%
Ilhas	7	0,83%	663.750,00	0,84%
	<b>843</b>	<b>100%</b>	<b>78.839.343,66</b>	<b>100%</b>

### Unidades



\* Inclui Lisboa

### Volume



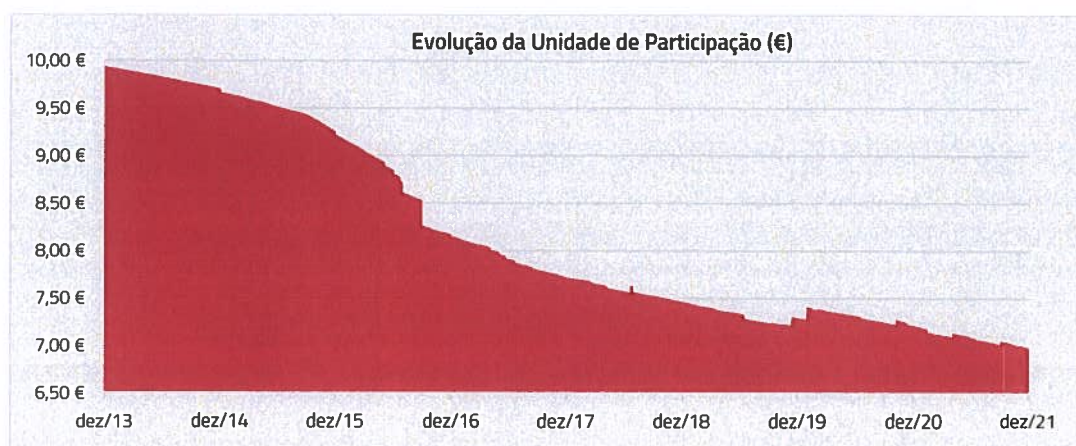
\*Inclui Lisboa

## Atividade do Fundo em 2021

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2021.

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:

m  
L-  
L-  
A



M  
h  
L  
S  
A

Durante o exercício de 2021, 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. Não obstante, foram feitos 6 novos contratos de arrendamento, todos do sector não residencial, desta forma contribuindo para a rentabilização da carteira.

Em 2021 foram vendidos 168 imóveis, no valor global de 14,24 milhões de euros.

A esmagadora maioria dos imóveis transacionados inclui-se no segmento da habitação (73%), sector que demonstrou, de longe, maior dinâmica.

Relativamente à distribuição geográfica, verificou-se um número de transações muito semelhante, nas zonas Centro (que inclui Lisboa) e Sul (21% e 25%, respetivamente), e nítida predominância da zona Norte (52%).

Não tendo sido promovidas campanhas junto dos atuais arrendatários estas vendas foram todas efetuadas num contexto de comercialização em mercado.

Quanto aos arrendamentos, foram feitos 6 novos contratos, um número mais baixo face ao ano anterior (2020: 9 arrendamentos), mas com valor mais elevado, representando um valor total de rendas anuais que ascende a cerca de 148,4 milhares de euros (2020: 110,4 milhares de euros), traduzindo-se numa yield bruta média de 5,16% (2020: 6,12%).

Todos estes arrendamentos são do segmento não habitacional, respeitando a armazéns ou espaços comerciais.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo tinha arrendados 205 imóveis, representando uma yield global bruta de 4,27%.

### **Perspetivas para 2022**

Para o ano de 2022 manter-se-á a estratégia seguida em 2021, 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.



## 5.6. 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.

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.

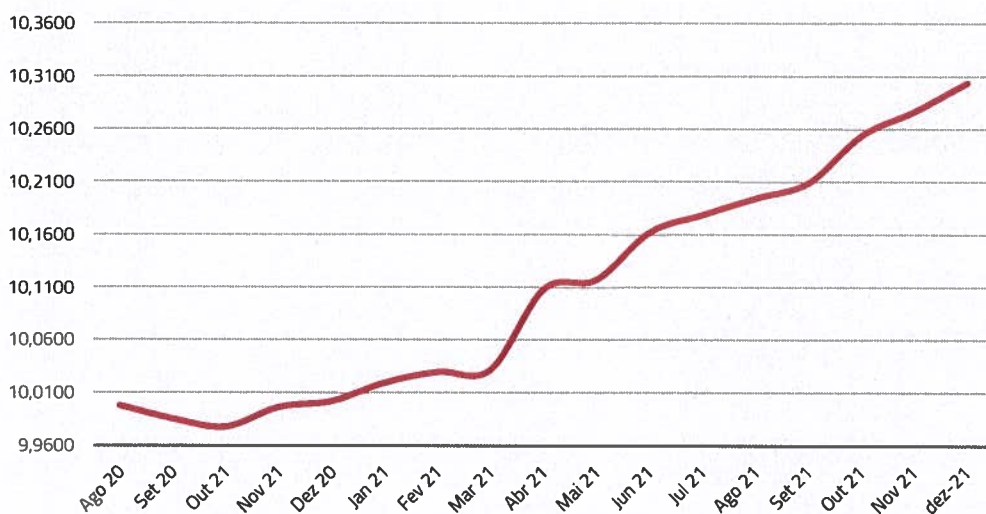
O Fundo **Property Core** concluiu o seu segundo exercício de atividade com cerca de 19,7 milhões de euros sob gestão (2020: 9,7 milhões de euros), correspondentes a 1.915.556 unidades de participação (2020: 969.687) sendo o valor unitário por unidade de participação de 10,3043 euros (2020: 10,0027 euros).

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo **Property Core** tinha já 1.203 participantes, demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores, o que mostra a confiança dos Clientes desde o seu lançamento.

O crescimento assinalável no último ano, quer do volume sob gestão (103%) quer do número de participantes (99%), mostra o sucesso do Fundo junto dos investidores, mesmo em contexto económico adverso devido à pandemia.

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 a 29 de outubro de 2020, conforme se pode verificar no gráfico seguinte:

**Evolução da cotação da unidade de participação do Property Core:**



*Handwritten notes in blue ink:*  
 M  
 h-  
 h-  
 S  
 f.

## Atividade do Fundo em 2021

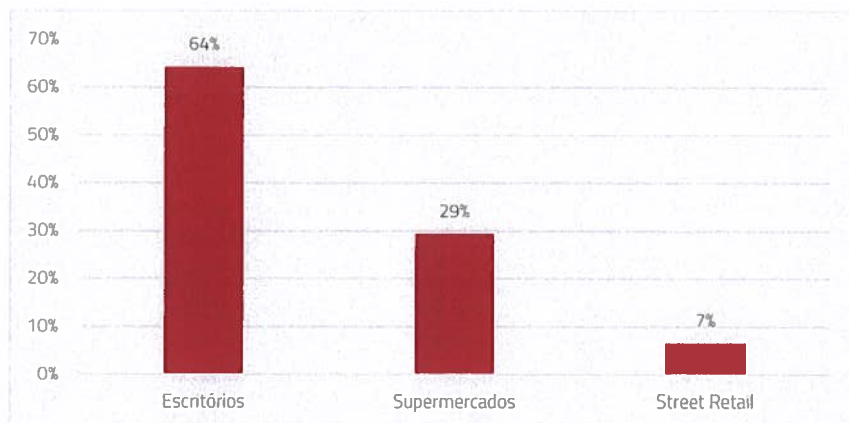
Na gestão do Fundo, a **Square Asset Management** – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA., tem vindo a procurar, desde o início da respetiva atividade, investir de forma a promover a obtenção de rendimento para os participantes de acordo com as expectativas de longo prazo, adotando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

### Diversificação dos Investimentos

Dado curto espaço de tempo decorrido desde o início de atividade do Fundo, está ainda em desenvolvimento a construção de um portefólio que permita abarcar todos os parâmetros de diversificação. Neste sentido, tem-se vindo a procurar uma carteira de ativos que se distribua de um modo equilibrado pelas várias geografias e pelos vários setores comerciais do mercado, sempre suportados em inquilinos que tenham uma forte solidez financeira.

Procurando constituir uma carteira de imóveis dispersos pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluiu o seu primeiro exercício completo, com um portefólio, constituído por sete imóveis, cuja estrutura de diversificação em 31 de dezembro de 2021, era seguinte:

Distribuição dos imóveis por setor



Todas as aquisições, fruto de uma criteriosa seleção e rigorosa negociação, contribuíram para o alargar quantitativa e qualitativamente a carteira do Fundo, que contamos mantenha a mesma trajetória face aos processos de negociação já iniciados em 2021, e que verão a sua conclusão no decurso de 2022.

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

Na área do retalho alimentar, vulgo supermercados, as aquisições marcaram também o início do investimento em Espanha, dando assim uma dimensão ibérica ao Fundo. Precisamente num sector bastante sólido e conservador, estas aquisições vieram a conferir a solidez necessária aos primeiros passos na internacionalização do Fundo que contamos alargar no futuro.

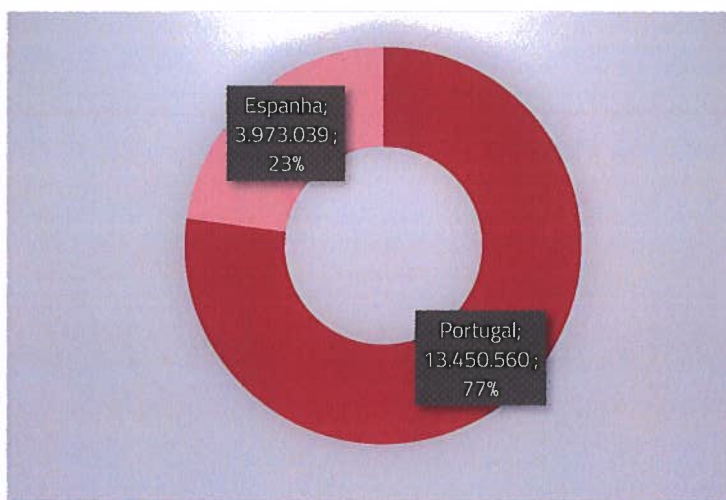
Foi também concretizado o investimento de dois escritórios em zona prime de Lisboa que, não só se adequam ao perfil de risco assumido pelo Fundo, como se revestem de uma liquidez elevada dada a sua localização. De facto, a procura crescente perante a escassez de oferta de espaços no centro de Lisboa, confere um reduzido risco destes ativos sob todos os parâmetros de análise.

Por último, as duas unidades de retalho de rua, operadas por inquilinos de elevada qualidade, uma seguradora de primeira linha e uma multinacional da indústria ótica permitem que a performance obtida nestes investimentos, contribua positivamente para a rentabilidade do Fundo.

De salientar ainda que, se por um lado o primeiro semestre terá sido mais preenchido em matéria de aquisições, fruto de maiores oportunidades alinhadas com os critérios de investimento, por outro, o segundo semestre revelou-se bastante proveitoso em termos de negociações de vários ativos que com um levado grau de confiança esperamos venham a ser concretizadas no decurso de 2022.

*Handwritten notes:*  
 m  
 L-  
 L-  
 S  
 A

Distribuição dos imóveis por país



### Inquilinos Sólidos

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

Assim, a **Fidelidade - Companhia de Seguros**, o Grupo **Carrefour** e a **Regus** são os inquilinos que ocupam os maiores ativos do Fundo.

Inquilino	Valor Venal do Imóvel (€)
Fidelidade - Companhia de Seguros	4.047.150,00
Carrefour	3.680.672,25
Regus	2.368.800,00
Lynx Asset Managers	1.379.600,00
Amenworld - Serviços de Internet	755.100,00
Widex - Reabilitação Auditiva	334.000,00
<b>Total</b>	<b>12.565.322,25</b>

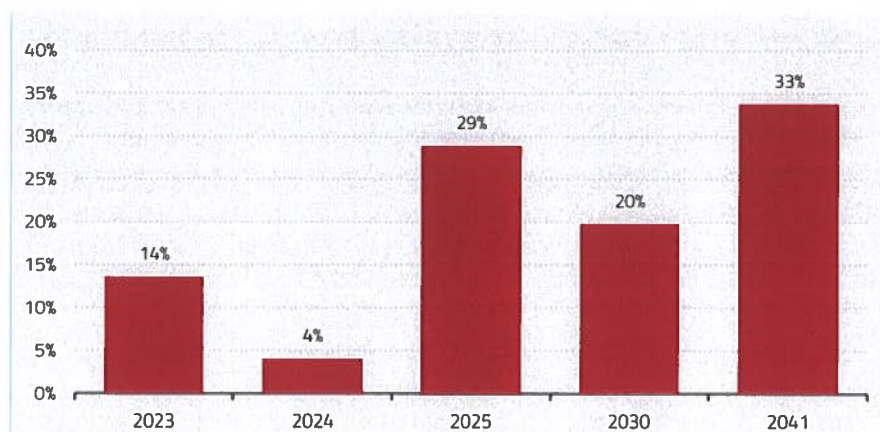


### Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer contratos com duração mínima de 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 10 anos de vigência mínima, com o seguinte peso no rendimento gerado.

h  
h  
h  
h  
h

Maturidade dos contratos



### Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo foi aplicado em depósitos a prazo no Novo Banco. Em 31 de dezembro de 2021, o montante em depósitos à ordem ascendia a 8.066.389 euros.

### Perspetivas para 2022

O ano de 2022 apresenta-se com boas perspetivas em termos de oportunidades para a aquisição de ativos imobiliários.

Naturalmente, o Fundo mantendo-se fiel à sua disciplina quanto à relação risco/retorno, irá ativamente procurar maximizar a aplicação da sua liquidez em novas oportunidades de investimento que cumpram os critérios definidos relativamente à solidez do retorno esperado.

Estamos assim confiantes na evolução positiva da rendibilidade do Fundo, perspetivando-se um crescimento do valor da unidade de participação mais acentuado em 2022.

Consistente com este desempenho está também a pretensão de alargar a incorporação de ativos em Espanha, geografia que, à semelhança de 2021, estará no espectro deste Fundo, dando-lhe um perfil ibérico.

- É nossa convicção que, em consequência da subida esperada da performance do Fundo se irá gerar um ciclo virtuoso com um impacto no volume das subscrições que se traduzirão numa maior capacidade de investimento possibilitando a geração de melhores resultados.



## 6. Perspetivas da SQUARE AM para 2022

Em todos os segmentos do sector imobiliário após os anos de consolidação 2020/2021, antecipa-se que 2022 seja marcado pelo regresso ao crescimento.

A atuação portuguesa na gestão da crise Covid-19, a implementação do Plano de Recuperação e Resiliência e a estabilidade política associada a uma maioria absoluta, serão os drivers para o crescimento do investimento nacional e internacional num mercado com fundamentais cada vez mais positivos.

Os níveis de confiança e de transações em 2022 deverão ficar perto dos valores pré-Covid (2019).

O cenário mais positivo face ao ano anterior e a consequente melhoria do ambiente económico, permitirá à **SQUARE** reforçar os laços com os seus parceiros e Clientes institucionais, com foco no crescimento dos ativos geridos.

Apesar do ambiente de mercado permanecer desafiante espera-se que os Fundos abertos geridos pela **SQUARE** venham a apresentar um comportamento positivo, em linha com as rendibilidades históricas apresentadas e com as alternativas de investimento disponíveis no mercado de Fundos.

Relativamente aos Fundos de desinvestimento, dada a sua especificidade, será exetável 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.

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.

De assinalar a recente invasão militar na Ucrânia por parte da Rússia, bem como a resposta dos Estados Unidos, União Europeia e outros países ocidentais com imposição de sanções económicas na defesa da paz e da ordem internacional. Este conflito de duração incerta terá impactos na economia da Europa, cuja extensão ainda é impossível de prever.

## 7. Organização e Estrutura Organizativa

Em 31 de dezembro de 2021 a **SQUARE** Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. tinha, ao seu serviço, 52 colaboradores, distribuídos pelas seguintes áreas:

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

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and several lines of text.



## 8. Informação Financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de €8.858.396.

A análise das contas mostra um lucro de €2.716.421,28 (Dois milhões, setecentos e dezasseis mil, quatrocentos e vinte e um euros e vinte e oito cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- i) €507.375 (Quinhentos e sete mil, trezentos e setenta e cinco euros) para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros;
- ii) €1.750.000 (Um milhão, setecentos e cinquenta mil euros) para distribuição de dividendos.
- iii) €459.046,28 (Quatrocentos e cinquenta e nove mil, quarenta e seis euros e vinte e oito 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 2021 a que se reporta este relatório foram cumpridos todos os requisitos de natureza prudencial exigíveis no Regulamento referido.

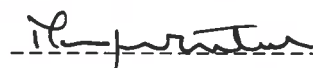


Mr  
h  
L  
A  
A

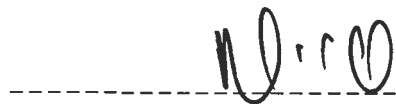
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar ao Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, ao Bison Bank, à Caixa Económica Montepio Geral, ao Novo Banco e ao BEST, como instituições depositárias e comercializadoras dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC,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

Lisboa, 4 de março de 2022

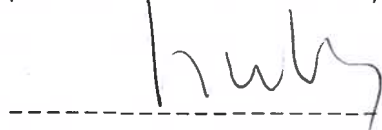
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



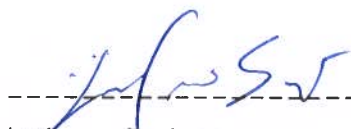
(Mário Jorge Patrício Tomé)



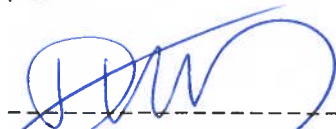
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



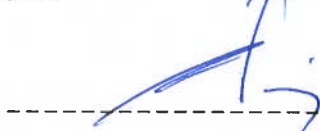
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

# Demonstrações Financeiras

v  
h-  
h  
h  
h  
h



Asset Management

# Balanço

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




## Balanço em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores em Euros)

	Notas	Ano		Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	
		Valor líquido		Valor líquido
<b>Ativo</b>				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		436	436	215
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	1.593.784	1.593.784	2.322.154
Aplicações em instituições de crédito	4	1.750.000	1.750.000	250.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		23.204	23.204	16.931
Outros ativos tangíveis	5	1.590.302	1.204.714	220.570
Ativos intangíveis	6	689.659	665.747	47.997
Ativos por impostos correntes	15	-	-	57.308
Outros ativos	7	5.081.472	5.081.472	3.205.095
<b>Total de Ativo</b>		<b>10.728.857</b>	<b>1.870.461</b>	<b>6.120.270</b>
<b>Passivo</b>				
Passivos por impostos correntes	15		575.402	-
Outros passivos	8		3.666.185	3.074.446
<b>Total de Passivo</b>			<b>4.241.587</b>	<b>3.074.446</b>
<b>Capital Próprio</b>				
Capital	9		375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9		1.525.388	792.247
Resultado líquido do exercício	9		2.716.421	1.878.577
<b>Total de Capital Próprio</b>			<b>4.616.809</b>	<b>3.045.824</b>
<b>Total do Capital Próprio e Passivo</b>			<b>8.858.396</b>	<b>6.120.270</b>

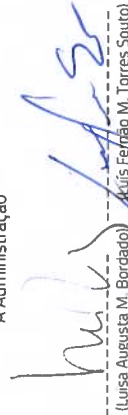
Lisboa, 4 de março de 2022

O Contabilista Certificado

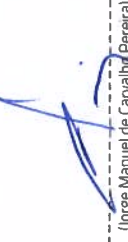
  
 (Vanda Saraiva)  
 (CC 26398)

A Administração

  
 (Mario Jorge Patricio Tome)

  
 (Luisa Augusta M. Bordado)

  
 (Luís Felipe M. Torres Souto)

  
 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Demonstração de Resultados

## Square Asset Management

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

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





## Demonstração de Resultados em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	10	-	-
Juros e custos similares	10	8.721	6
<b>Margem financeira</b>	10	<b>(8.721)</b>	<b>(6)</b>
Rendimentos de serviços e comissões	11	17.321.541	15.393.265
Encargos com serviços e comissões	11	8.063.241	7.541.796
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		912	443
Resultados de reavaliação cambial (líquido)		(4)	(3)
Outros resultados de exploração	16	2.029	(360.153)
<b>Produto bancário</b>		<b>9.252.516</b>	<b>7.491.750</b>
Custos com pessoal	12 e 13	3.355.050	3.114.150
Gastos gerais administrativos	14	1.952.119	1.675.790
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	253.468	142.992
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	-	(2.185)
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>3.691.879</b>	<b>2.561.003</b>
Impostos:			
Correntes	15	975.458	682.426
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>2.716.421</b>	<b>1.878.577</b>
Resultado por ação básico		36,22	25,05
Resultado por ação diluído		36,22	25,05


Lisboa, 4 de março de 2022

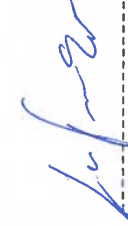
O Contabilista Certificado

  
 (Vanda Saraiva)  
 (CC 26398)


A Administração

  
 (Mário Jorge Patrício Tomé)

  
 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

  
 (Luisa Augusta M. Bordado)

  
 (Luís Fernando M. Torres Souto)

  
 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Asset Management

# Demonstração do Rendimento Integral

## Square Asset Management

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

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled '0' and some illegible scribbles.



## Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		2.716.421	1.878.577
<i>Outro rendimento integral</i>			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 13	(113.936)	(149.715)
<b>Total do rendimento integral do exercício</b>		<b>2.602.485</b>	<b>1.728.862</b>

Lisboa, 4 de março de 2022

O Contabilista Certificado



 (Vanda Saraiva)  
(CC 26398)

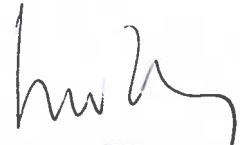


(Mário Jorge Patrício Tomé)

A Administração



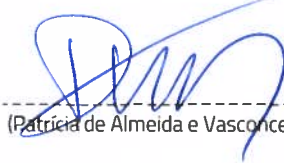
(Pedro Gabriel F.B. Coelho)



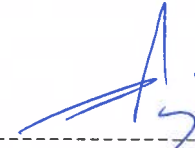
(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

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

# Demonstração das Alterações no Capital Próprio

Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2020 e 2021

(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 2020	375.000	375.000	271.533	2.806.357	3.287.890
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(149.715)		(149.715)
Constituição de reservas	-	-	995.429	(995.429)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-		(510.928)	(510.928)
Distribuição acionista	-	-	(700.000)	(1.300.000)	(2.000.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.878.577	1.878.577
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>375.000</b>	<b>375.000</b>	<b>417.247</b>	<b>1.878.577</b>	<b>3.045.824</b>
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(113.936)		(113.936)
Constituição de reservas	-	-	847.077	(847.077)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-		(331.500)	(331.500)
Distribuição acionista	-	-	-	(700.000)	(700.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.716.421	2.716.421
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>375.000</b>	<b>375.000</b>	<b>1.150.388</b>	<b>2.716.421</b>	<b>4.616.809</b>

Lisboa, 4 de março de 2022

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)  
(CC 26398)

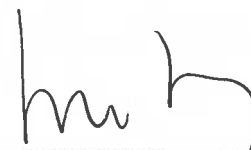


(Mário Jorge Patrício Tomé)

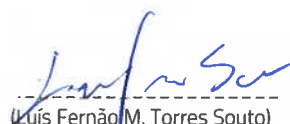
A Administração



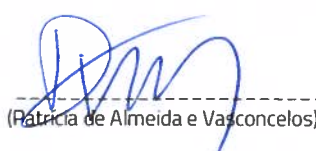
(Pedro Gabriel F.B. Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Demonstração de Fluxos de Caixa

## Square Asset Management

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

Handwritten notes in blue ink, including the word "Tabela" and a signature.

**Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2021**

(Valores em Euros)

	Período	
	2021	2020
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Juros e proveitos recebidos	1	-
Serviços e comissões recebidas	16.108.608	17.544.533
Serviços e comissões pagas	(7.815.250)	(8.264.884)
Pagamento a Fornecedores	(2.011.502)	(1.888.324)
Pagamentos ao Pessoal	(3.723.635)	(3.565.509)
<b>CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES</b>	<b>2.558.222</b>	<b>3.825.816</b>
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(945.312)	(1.208.731)
Outros recebimentos / pagamentos	(77.219)	(812.830)
<b>FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>1.535.691</b>	<b>1.804.255</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Pagamentos de:		
Ativos Tangíveis / Intangíveis	(73.633)	(143.596)
<b>FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO</b>	<b>(73.633)</b>	<b>(143.596)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamentos de:		
Dividendos	(690.203)	(1.972.007)
<b>FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO</b>	<b>(690.203)</b>	<b>(1.972.007)</b>
<b>VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES</b>	<b>771.855</b>	<b>(311.348)</b>
Efeitos das diferenças de câmbio	(4)	(3)
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	2.572.369	2.883.720
<b>CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO</b>	<b>3.344.220</b>	<b>2.572.369</b>

Lisboa, 4 de março de 2022

O Contabilista Certificado



 (Vanda Saraiva)  
 (CC 26398)

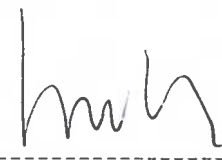


(Mário Jorge Patrício Tomé)

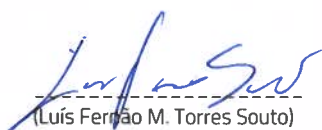
A Administração



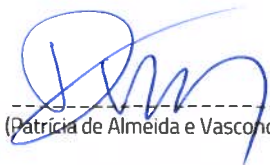
(Pedro Gabriel F.B. Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Ferrão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Anexo às Demonstrações Financeiras

Square Asset Management

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

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and the word "high" written vertically.

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

(Valores expressos em euros)

### **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 seis (2020: 6) fundos de investimento imobiliário com um total de €1.224.144.804 (2020: €1.148.065.059) 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 demonstrações financeiras que enquadre aquelas normas, a exemplo do que já era anteriormente requerido para as demonstrações financeiras em base consolidada, quando aplicável.

*(Handwritten signatures and initials in blue ink)*

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 2021 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 2021 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior, com a exceção descrita no parágrafo "Alteração de políticas contabilísticas" do ponto 2.2, no que diz respeito à aplicação prática da IFRS 16.

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 on the right margin, including a circled 'A', a checkmark, and some illegible scribbles.



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 nº 1-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.

M  
B.  
L.  
W.  
S.  
i.

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 participação em despesas no domínio de assistência médica, meios auxiliares de diagnóstico, medicamentos, internamentos hospitalares e intervenções cirúrgicas, de acordo com as suas disponibilidades financeiras e regulamentação interna.

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

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

O cálculo e registo das obrigações da SQUARE-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.

### **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.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark, the letter 'A', and several illegible scribbles.

### **Alteração de políticas contabilísticas**

Nestas demonstrações financeiras foi aplicada pela primeira vez a IFRS 16, de aplicação obrigatória para períodos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2019. Não foi adotada antecipadamente qualquer outra norma ou interpretação.

### **IFRS 16 Locações**

A Sociedade adotou a IFRS 16 Locações a partir de 1 janeiro de 2021, tendo refletido nos seus saldos iniciais o impacto nas contas de exercícios anteriores caso tivesse adotado esta norma em 1 de janeiro de 2019.

De acordo com a IFRS 16:

- Na posição de locatário, a norma introduz um modelo único para a contabilização, com o reconhecimento de ativos sob direito de uso representativos dos seus direitos de uso dos ativos subjacentes e passivos da locação representativos das suas obrigações de efetuar pagamentos de locação;
- Na posição de locador, a contabilização permanece idêntica às políticas contabilísticas já existentes, podendo as locações ser classificadas de financeiras ou operacionais.

As restantes políticas contabilísticas utilizadas pela Sociedade na preparação das suas demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2021 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras anuais com referência a 31 de dezembro de 2020, pelo que entendemos que as demonstrações financeiras são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes.

## **2.3 Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras**

As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos 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 contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGOIC é apresentada na Nota 2.2 às demonstrações financeiras.

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

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

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and some illegible scribbles.

### 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

A Sociedade adotou a IFRS 16 Locações a partir de 1 de janeiro de 2021, sendo que a informação comparativa apresentada relativa a 2020 não foi reexpressa, pelo que é apresentada, tal como anteriormente reportada, de acordo com a IAS 27 e as interpretações relacionadas.

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.

AR.  
M  
h  
h  
h

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 2021 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 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.

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

### Nota 3 – Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2021 e 2020 é analisada como segue:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Disponibilidades em outras instituições de crédito</b>		
Credit Suisse	496.736	497.415
Banco Santander, S.A.	356.355	356.619
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	342.280	5.855
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	239.843	1.271.874
Banco Português de Investimento	114.082	45.254
Montepio Geral	44.488	145.137
<b>Total</b>	<b>1.593.784</b>	<b>2.322.154</b>

### Nota 4 – Aplicações Em Instituições De Crédito

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 existiam aplicações financeiras em instituições de crédito, cujos saldos se apresentam no quadro abaixo:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aplicações em instituições de crédito</b>		
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	1.500.000	-
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250.000	250.000
<b>Total</b>	<b>1.750.000</b>	<b>250.000</b>

### Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2021 e 2020, analisa-se como se segue:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Equipamento</b>		
Obras em imóveis arrendados	150.106	126.010
Mobiliário e material	266.916	266.916
Máquinas e ferramentas	13.905	13.905
Equipamento informático	470.038	424.856
Instalações interiores	152.675	152.675
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos sob direito de uso	534.758	-
	<b>1.590.302</b>	<b>986.266</b>
Depreciação acumulada	(1.204.714)	(765.696)
<b>Saldo Líquido</b>	<b>385.588</b>	<b>220.570</b>



Durante o exercício de 2021, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Outros Ativos Tangíveis curso	Ativos sob direito de uso	Total
<b>Custo de aquisição</b>									
Saldo inicial	126.010	266.916	13.905	424.856	152.675	1.904	-	-	986.266
Adoção IFRS 16	-	-	-	-	-	-	-	441.825	441.825
Adições	24.096	-	-	45.182	-	-	-	92.933	162.211
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>150.106</b>	<b>266.916</b>	<b>13.905</b>	<b>470.038</b>	<b>152.675</b>	<b>1.904</b>	<b>-</b>	<b>534.758</b>	<b>1.590.302</b>
<b>Depreciações</b>									
Saldo inicial	63.835	255.076	11.853	285.875	147.153	1.904	-	-	765.696
Adoção IFRS 16	-	-	-	-	-	-	-	213.991	213.991
Depreciações exercício	12.943	4.231	726	79.829	1.310	-	-	125.988	225.027
<b>Saldo final</b>	<b>76.778</b>	<b>259.307</b>	<b>12.579</b>	<b>365.704</b>	<b>148.463</b>	<b>1.904</b>	<b>-</b>	<b>339.979</b>	<b>1.204.714</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>73.328</b>	<b>7.609</b>	<b>1.326</b>	<b>104.334</b>	<b>4.212</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>194.779</b>	<b>385.588</b>

Durante o exercício de 2020, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento informático	Instalações interiores	Equipamento de Segurança	Outros Ativos Tangíveis curso	Total
<b>Custo de aquisição</b>								
Saldo inicial	126.010	266.322	13.905	301.147	152.675	1.904	15.672	877.635
Adições	-	594	-	92.366	-	-	15.671	108.631
Transferências	-	-	-	31.343	-	-	(31.343)	-
<b>Saldo final</b>	<b>126.010</b>	<b>266.916</b>	<b>13.905</b>	<b>424.856</b>	<b>152.675</b>	<b>1.904</b>	<b>-</b>	<b>986.266</b>
<b>Depreciações</b>								
Saldo inicial	51.234	228.168	11.100	228.347	145.406	1.904	-	666.159
Depreciações exercício	12.601	26.908	753	57.528	1.747	-	-	99.537
<b>Saldo final</b>	<b>63.835</b>	<b>255.076</b>	<b>11.853</b>	<b>285.875</b>	<b>147.153</b>	<b>1.904</b>	<b>-</b>	<b>765.696</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>62.175</b>	<b>11.840</b>	<b>2.052</b>	<b>138.981</b>	<b>5.522</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>220.570</b>

## Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Adquiridos a terceiros</b>		
Sistemas de tratamento automático de dados	669.297	669.297
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	20.171	15.817
	<b>689.658</b>	<b>685.304</b>
Amortização acumulada	(665.746)	(637.307)
<b>Saldo Líquido</b>	<b>23.912</b>	<b>47.997</b>

m  
 B.  
 h.  
 h  
 A.

Durante o exercício de 2021, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
<b>Custo de aquisição</b>				
Saldo inicial	669.297	190	15.817	685.304
Adições	-	-	4.354	4.354
Transferências	-	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>669.297</b>	<b>190</b>	<b>20.171</b>	<b>689.658</b>
<b>Amortizações</b>				
Saldo inicial	637.117	190	-	637.307
Amortizações do exercício	28.439	-	-	28.439
<b>Saldo final</b>	<b>665.556</b>	<b>190</b>	<b>-</b>	<b>665.746</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>3.741</b>	<b>-</b>	<b>20.171</b>	<b>23.912</b>

Durante o exercício de 2020, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
<b>Custo de aquisição</b>				
Saldo inicial	669.297	190	15.817	685.304
Adições	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>669.297</b>	<b>190</b>	<b>15.817</b>	<b>685.304</b>
<b>Amortizações</b>				
Saldo inicial	593.661	190	-	593.851
Amortizações do exercício	43.456	-	-	43.456
<b>Saldo final</b>	<b>637.117</b>	<b>190</b>	<b>-</b>	<b>637.307</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>32.180</b>	<b>-</b>	<b>15.817</b>	<b>47.997</b>

## Nota 7 – Outros Ativos

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é analisada como segue:

	31.12.2021	31.12.2020
Devedores diversos	226.368	160.866
Rendimentos a receber	4.697.337	2.915.230
Pensões de reforma	10.060	2.150
Despesas com encargo diferido	147.707	126.849
	<b>5.081.472</b>	<b>3.205.095</b>
Imparidade de outros ativos	-	-
<b>Saldo Líquido</b>	<b>5.081.472</b>	<b>3.205.095</b>

A rubrica de rendimentos a receber inclui as comissões de gestão a receber dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC, no montante de €4.697.337 (2020: €2.904.612). Em 2020 esta rubrica incluía ainda os valores a receber do contrato de cedência de pessoal celebrado em 2019, no montante de €10.618 (ver Nota 12).

## Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2021 e 2020, é analisada como segue:

	31.12.2021	31.12.2020
Comissões a pagar	2.382.772	2.144.632
Remunerações a pagar	690.509	653.579
Credores diversos	377.807	252.385
Fornecedores de ativos sob direito de uso	194.780	-
Outros custos a pagar	20.317	23.850
<b>Total</b>	<b>3.666.185</b>	<b>3.074.446</b>

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

A rubrica Fornecedores de ativos sob direito de uso resulta da aplicação da IFRS 16. Caso a Sociedade tivesse apresentado as suas contas em 31.12.2020 com a aplicação da referida norma, o valor desta rubrica teria ascendido a €227.835.

## Nota 9 – Capital, Outras Reservas E Resultados Transitados

### Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2021, 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%
	<b>375.000</b>	<b>100,0000%</b>

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

### 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 2021 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).

### Outras Reservas e Resultados Transitados

O movimento da situação líquida durante os exercícios de 2020 e 2021 foi o que abaixo se descreve:

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
<b>Saldos em 1 de janeiro de 2020</b>	<b>375.000</b>	<b>271.533</b>	<b>646.533</b>
Distribuição dos resultados	-	(700.000)	(700.000)
Constituição de reservas	-	995.429	995.429
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(149.715)	(149.715)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>375.000</b>	<b>417.247</b>	<b>792.247</b>
Constituição de reservas	-	847.077	847.077
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(113.936)	(113.936)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>375.000</b>	<b>1.150.388</b>	<b>1.525.388</b>

### Nota 10 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Juros e proveitos similares</b>		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	-	-
<b>Juros e encargos similares</b>		
Juros de contratos de leasing	8.721	-
Outros juros e encargos similares	-	6
	<b>8.721</b>	<b>6</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>(8.721)</b>	<b>(6)</b>

O montante reconhecido em 31 de dezembro de 2021 diz respeito a juros incluídos em contratos de *renting* por aplicação da IFRS 16. Caso a Sociedade tivesse apresentado as suas contas em 31.12.2020 com a aplicação da referida norma, o valor dos juros teria ascendido a €6.575.

### Nota 11 – Resultados De Serviços E Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Rendimentos de serviços e comissões</b>		
Comissão de gestão	17.321.541	15.393.265
<b>Encargos com serviços e comissões</b>		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	8.059.996	7.538.276
Por serviços bancários	3.245	3.520
	<b>8.063.241</b>	<b>7.541.796</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>9.258.300</b>	<b>7.851.469</b>

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2021, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de €12.396.190 (2020: €9.823.531); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de €2.545.690 (2020: €2.812.235); (iii) Turirent FII, no valor de €32.183 (2020: €40.217); (iv) Fundo Addressa Arrendamento no valor de €154.612 (2020: €213.262); (v) Fundo Carteira

B. m  
 h.  
 h.  
 (X)

Imobiliária no valor de €2.008.718 (2020: €2.487.337) e (vi) Fundo Property Core €184.148 (2020: €16.683).

Importa ainda referir que a evolução negativa desta rubrica no Fundo Addressa Arrendamento justifica-se, pelo facto de o Fundo se encontrar em liquidação e por conseguinte ter sofrido diminuições do volume sob gestão ao longo do exercício.

Em 31 de dezembro de 2021, as Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação, incluem o valor de €310.000 referentes a imposto de selo. No exercício anterior, o montante de imposto selo pago ascendia a €301.531, contabilizado na rubrica de Impostos (ver Nota 16).

## Nota 12 – Custos Com Pessoal

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

	31.12.2021	31.12.2020
Remunerações dos órgãos sociais	610.946	576.891
Remunerações dos empregados	1.918.682	1.770.680
Encargos sociais obrigatórios	729.271	669.285
Custos com pensões de reforma	62.295	65.723
Outros custos	33.856	31.571
<b>Total</b>	<b>3.355.050</b>	<b>3.114.150</b>

Durante o exercício de 2021, ao abrigo de um contrato de cedência de pessoal em vigor celebrado em 2019, foram cedidos alguns colaboradores da SQUARE-SGOIC para reforço do quadro de pessoal de uma empresa do grupo, a Square Asset Management Consulting, Lda, tendo esta cedência terminado em setembro de 2021. O valor dos encargos com o pessoal cedido ascendeu a €9.109 (2020: €123.327). Este impacto está refletido na Rubrica de Custos com o pessoal, tendo a SQUARE-SGOIC optado por apresentar nas suas demonstrações financeiras o valor líquido dos custos com pessoal.

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 2021, a SQUARE-SGOIC tem no seu quadro de pessoal um efetivo de 52 colaboradores (2020: 51) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	31.12.2021	31.12.2020
Quadros superiores	25	24
Quadros médios	27	27
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>51</b>

Handwritten notes in blue ink: "A. 2", "h", "h", and a signature.

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

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

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

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

	2021	2020
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	1.460.108	1.314.925
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	1.450.048	1.312.776
<b>Excesso/(deficit) de cobertura das responsabilidades</b>	<b>10.060</b>	<b>2.149</b>

Releva-se o pleno cumprimento da obrigação de assegurar que 95% das responsabilidades com pagamentos de prestações relativos a benefícios de longo prazo dos empregados, no montante de €1.312.776 (95% de €1.450.048 = €1.312.776) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2021, o fundo de pensões da SQUARE-SGOIC, englobava 9 participantes (2020: 9 participantes), sendo que estes participantes são quase na totalidade pessoal no ativo, existindo apenas 1 reformado/pensionista em 2021.

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 2021, tinha um Valor Líquido Global de €1.460.108 (2020: €1.314.925)



Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram:

Pressupostos atuariais	2021	2020
Tábua de Mortalidade:		
Homens	TV 88/99	TV 88/99
Mulheres	TV 88/99	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%	4,00%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,20%
Taxa técnica do juro	3,7%	4,00%

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 2021 e 2020:

	Ano 2021			Ano 2020		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
<b>Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço</b>						
Responsabilidades	(1.361.547)	(88.501)	(1.450.048)	(1.232.654)	(80.122)	(1.312.776)
Valores do Fundo	1.370.993	89.115	1.460.108	1.234.671	80.254	1.314.925
<b>Ativos líquidos em balanço</b>	<b>9.446</b>	<b>614</b>	<b>10.060</b>	<b>2.018</b>	<b>131</b>	<b>2.149</b>
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	329.352	32.902	362.254	222.370	25.948	248.318

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

	Ano 2021			Ano 2020		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 1 de janeiro	1.232.653	80.122	1.312.776	1.166.776	75.840	1.242.617
Custo do serviço corrente	39.160	2.545	41.705	45.708	2.971	48.679
Custo dos serviços passados	-	-	-	-	-	-
Custo dos juros	48.484	3.151	51.635	45.873	2.982	48.855
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	80347	5.223	85.570	14.208	924	15.132
Prémios únicos (resseguro)	(9.722)	(632)	(10.354)	(11.423)	(742)	(12.165)
Pensões pagas	(29.375)	(1.909)	(31.284)	(28.489)	(1.852)	(30.341)
<b>Responsabilidades em 31 de dezembro</b>	<b>1.361.547</b>	<b>88.500</b>	<b>1.450.048</b>	<b>1.232.653</b>	<b>80.122</b>	<b>1.312.776</b>

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2021 e 2020:

	Ano 2021			Ano 2020		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 1 de janeiro	1.234.669	80.256	1.314.925	1.189.542	77.321	1.266.863
Contribuições efetuadas	160.685	10.445	171.130	171.753	11.164	182.917
Rendimento esperado do fundo	51.819	3.368	55.187	50.218	3.265	53.483
Prémios únicos (resseguro)	(9.722)	(632)	(10.354)	(11.423)	(742)	(12.165)
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	(37.085)	(2.411)	(39.496)	(136.932)	(8.901)	(145.833)
Pensões pagas	(29.375)	(1.909)	(31.284)	(28.489)	(1.852)	(30.341)
	<b>1.370.991</b>	<b>89.117</b>	<b>1.460.108</b>	<b>1.234.669</b>	<b>80.256</b>	<b>1.314.925</b>



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

Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2021			Ano 2020		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 1 de janeiro	441.038	28.666	469.704	300.460	19.528	319.989
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	106.982	6.954	113.936	140.577	9.138	149.715
<b>Responsabilidades em 31 de dezembro</b>	<b>548.020</b>	<b>35.620</b>	<b>583.640</b>	<b>441.038</b>	<b>28.666</b>	<b>469.704</b>

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2021 e 2020:

	Ano 2021			Ano 2020		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	39.160	2.545	41.705	45.708	2.971	48.679
Custo dos juros	48.484	3.150	51.634	45.873	2.981	48.854
Rendimento esperado do fundo	(51.819)	(3.368)	(55.187)	(50.218)	(3.264)	(53.482)
<b>Custos do exercício</b>	<b>35.825</b>	<b>2.328</b>	<b>38.152</b>	<b>41.363</b>	<b>2.688</b>	<b>44.051</b>

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 2021 ascende a €24.141 (2020: €21.672).

#### Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

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

	31.12.2021	31.12.2020
Consultores e auditores externos	475.958	389.571
Rendas e alugueres	347.336	344.175
Serviços de informática	287.073	217.911
Publicidade e edição de publicações	135.738	138.320
Deslocações e representação	130.594	120.161
Avenças e honorários	89.348	91.053
Avaliadores externos	86.422	46.313
Água, energia e combustíveis	84.269	69.851
Banco de dados	82.880	68.942
Comunicações e expedição	51.738	55.395
Conservação e reparação	31.156	13.714
Serviços de limpeza	24.220	22.884
Formação de Pessoal	22.292	5.619
Seguros	21.319	21.150
Material de consumo corrente	10.830	17.686
Outros gastos gerais administrativos	70.946	53.045
<b>Total</b>	<b>1.952.119</b>	<b>1.675.790</b>

Os honorários do exercício de 2021 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €14.760 (2020: €14.760).





P. ✓  
 h ✓  
 h ✓  
 S ✓  
 A ✓

Nos Outros gastos gerais administrativos incluem-se i) €17.755 (2020: €7.626) os gastos com a representação no Clube GRI, uma conceituada organização com vista ao acompanhamento da evolução e representatividade do mercado imobiliário em Portugal e no mundo e ii) €17.935 (2020: €18.483) relativos à compra de material diverso em particular de apoio informático.

## Nota 15 - Impostos

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

O cálculo do imposto corrente dos exercícios de 2021 e 2020 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 tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2017 a 2020 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 2021 e 2020 explica-se como se segue:

	31.12.2021	31.12.2020
Imposto corrente	975.458	682.426
<b>Total</b>	<b>975.458</b>	<b>682.426</b>

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2021 e 2020, analisa-se como segue:

	31.12.2021	31.12.2020
Lucro bruto contabilístico	3.691.879	2.561.003
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	(166.704)	(152.870)
<b>Base tributável</b>	<b>3.525.175</b>	<b>2.408.133</b>
<b>Coleta</b>	<b>740.287</b>	<b>505.708</b>
Derrama	52.878	36.122
Derrama estadual	60.755	27.244
Tributações autónomas	121.538	113.352
<b>Subtotal</b>	<b>975.458</b>	<b>682.426</b>
Retenções na fonte	-	-
Pagamentos por conta efetuados	(400.056)	(739.734)
<b>IRC a pagar / (recuperar)</b>	<b>575.402</b>	<b>(57.308)</b>

80. Mr  
 h  
 h  
 A;

## Nota 16 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Proveitos</b>		
Outros rendimentos e receitas operacionais	120.675	193.217
	<b>120.675</b>	<b>193.217</b>
<b>Custos</b>		
Outros encargos e gastos operacionais	117.883	250.676
Outros impostos	763	302.694
	<b>118.646</b>	<b>553.370</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>2.029</b>	<b>(360.153)</b>

A rubrica de "Outros encargos e gastos operacionais" inclui (i) as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €50.518 (2020: €173.141) por força da aplicação da IFRS 16, (ii) quotizações obrigatórias para a associação do setor que ascendem a €9.474 (2020: €9.240), (iii) donativos no valor de €5.000 (2020: €12.180), bem como (iv) o montante de €21.534 (2020: €21.044), relativo à majoração da taxa da CMVM dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC.

Em 2020, a rubrica de "Outros impostos" incluía o montante de €301.531 relativo ao imposto de selo que incide sobre o pagamento das despesas de comercialização e distribuição. Em 31 de dezembro de 2021, este montante ascende a €310.000, tendo sido reclassificado para a rubrica de Encargos com Serviços e Comissões (ver Nota 11).

## 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

De assinalar a recente invasão militar na Ucrânia por parte da Rússia, bem como a resposta dos Estados Unidos, União Europeia e outros países ocidentais com imposição de sanções económicas na defesa da paz e da ordem internacional. Este conflito de duração incerta terá impactos na economia da Europa, cuja extensão ainda é impossível de prever.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2021, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 4 de março de 2022

O Contabilista Certificado

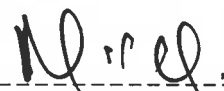
A Administração



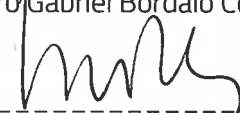
Vanda Saraiva  
(CC 26398)



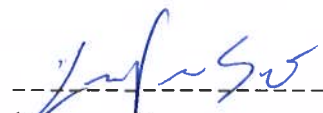
(Mário Jorge Patrício Tomé)




(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Certificação Legal de Contas

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



## 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 2021 (que evidencia um total de 8.858.396 euros e um total de capital próprio de 4.616.809 euros, incluindo um resultado líquido de 2.716.421 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 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS).

#### Bases para a opinião

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

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

#### Ênfase

Conforme referido no ponto 2.2 do Anexo às demonstrações financeiras, na secção relativa às alterações de políticas contabilísticas, a Sociedade adotou a IFRS 16 - Locações a partir de 1 janeiro de 2021, tendo refletido nos seus saldos iniciais o impacto nas contas de exercícios anteriores caso tivesse adotado esta norma em 1 de janeiro de 2019.

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:



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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;



- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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 2022

**Martins Pereira, João Careca & Associados, SROC, Lda.**  
Sociedade registada na OROC sob o n.º 68 e CMVM sob o n.º 20161404  
representada por João António de Carvalho Careca  
registado na OROC sob o n.º 849 e CMVM sob o n.º 20160473



Asset Management

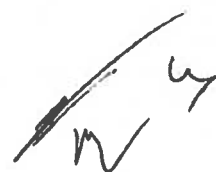
*Handwritten notes in blue ink:*  
m  
L  
L  
S  
A

# 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 Colectivo, S.A. relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

### **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 Colectivo, 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 registrar e agradecer.

O Balanço, referente a 31 de dezembro de 2021, que evidencia um total de 8.858.396 euros e um total de fundos patrimoniais de 4.616.809 euros, incluindo um resultados líquido de 2.716.421 euros, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração 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 Colectivo, 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 Colectivo, S.A., aprove:

1. O Balanço referente a 31 de dezembro de 2021, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração 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 Colectivo, S.A.
- A proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão.

#### O CONSELHO FISCAL

  
Presidente – Manuel Azevedo Leite Braga

  
Vogal – Carlos Eduardo Pais e Jorge

  
Vogal – Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro



Asset Management

