



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas

SQUARE ASSET MANAGEMENT

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

20
20

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	10
4. Atividade Desenvolvida em 2020	11
5. Os Fundos sob Gestão	13
5.1 O Fundo CA Património Crescente	13
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	13
Atividade do Fundo em 2020	14
Perspetivas para 2021	17
5.2 O Fundo CA Imobiliário	17
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	17
Atividade do Fundo em 2020	17
Perspetivas para 2021	22
5.3 O Fundo Turirent	22
Caracterização do Fundo TURIRENT	22
Atividade do Fundo em 2020	22
Perspetivas para 2021	24
5.4 O Fundo Addressa Arrendamento	24
Caracterização do Fundo Addressa Arrendamento	24
Atividade do Fundo em 2020	26
Perspetivas para 2021	27
5.5 O Fundo Carteira Imobiliária	27
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	27
Atividade do Fundo em 2020	30
Perspetivas para 2021	31
5.6 O Fundo Property Core Real Estate Fund	31
Caracterização do Property Core Real Estate Fund	31
Atividade do Fundo em 2020	31
Perspetivas para 2021	32
6. Perspetivas da Square para 2021	33
7. Organização e Estrutura Organizativa	33
8. Informação Financeira	34
Demonstrações Financeiras	36
Balanço	37
Demonstração dos Resultados	39
Demonstração do Rendimento Integral	41
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	43
Demonstração dos Fluxos de Caixa	45
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2020	47
Certificação Legal das Contas	68
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	72

H.M.
 @
 4/11
 S



Asset Management

h
i
r
D
h
i
r
S

Relatório de Gestão

Square Asset Management

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



RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e dos Estatutos, vimos submeter a V. Exas. o nosso Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

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

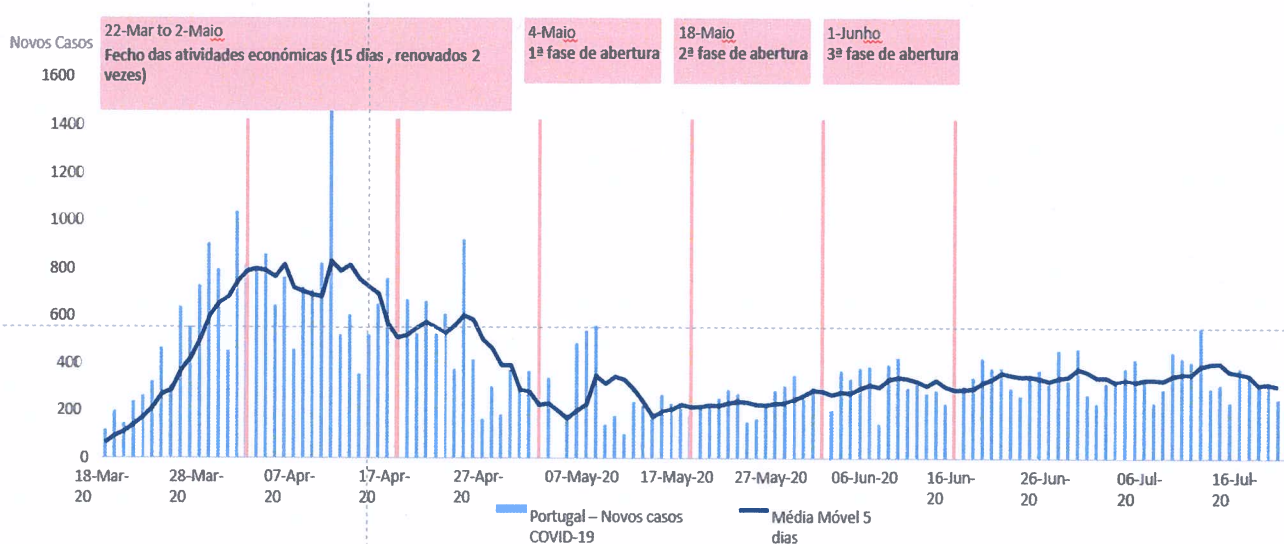
2. Enquadramento Macroeconómico

Em 2020, a economia portuguesa inverteu a trajetória expansionista verificada ao longo dos últimos anos.

O ano de 2020 e o início de 2021, ficaram marcados pela pandemia Covid-19 (COVID) associada à propagação do coronavírus SARS-CoV-2, e às suas nefastas consequências económicas, sociais e sanitárias.

As medidas de contenção impostas pelo Governo Português para minorar o efeito da propagação do vírus, implicaram a suspensão da atividade económica da maioria das empresas, tendo sido igualmente impostas restrições à circulação dos cidadãos, em termos geográficos e de horários, com as consequentes implicações nas variáveis consumo e investimento.

Cronologia das medidas de contenção até setembro 2020



Fonte: IGCP, Ministério da Saúde.

Apesar dos amplos programas de apoio à economia, como uma maior acomodação monetária por parte dos principais bancos centrais, o reforço das medidas de proteção social e de rendimentos, e a criação de linhas extraordinárias de liquidez para as empresas, assistimos no primeiro semestre de 2020 à contração da atividade económica numa magnitude brutal: -17% face ao final de 2019.

No terceiro trimestre do ano, após a redução progressiva das medidas de contenção, verificou-se uma recuperação da atividade económica (+13,3% face ao trimestre anterior). Contudo, a trajetória de recuperação inverteu-se no quarto trimestre com a implementação de novas medidas de contenção em novembro, motivadas pelo aumento exponencial de casos, em grande parte associados ao surgimento de novas estirpes mais contagiosas do vírus (brasileira e inglesa). Assim, estima-se uma queda de 1,8% da atividade económica no quarto trimestre de 2020, face ao trimestre anterior.

Em face do agravar da situação pandémica no final do ano, em janeiro de 2021 foi imposto um novo confinamento geral em Portugal.



A pandemia tem provocado choques assimétricos na atividade económica, tendo maior impacto nos sectores mais afetados pelas medidas de distanciamento social (restauração, hotelaria, cultura, etc.).

Prevê-se que as novas restrições impostas pelo Governo sejam gradualmente retiradas entre o primeiro e o segundo trimestre de 2021, pese embora toda a atividade económica deverá ficar fortemente condicionada até ao final do ano, data em que a vacinação atingirá números expressivos da população, esperando-se que seja conseguida a chamada imunidade de grupo.



Quadro Resumo dos Principais Indicadores Económicos

Indicador	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)
Produto Interno Bruto	-8,1	3,9	4,5	2,4
Índice harmonizado de preços no consumidor	-0,2	0,3	0,9	1,1
Consumo privado	-6,8	3,9	3,3	1,9
Consumo público	0,4	4,9	0,4	0,7
Formação bruta de capital fixo	-2,8	4,4	5,2	2,0
Exportações	-20,1	9,2	12,9	6,7
Importações	-14,4	8,8	9,1	5,1
Taxa de desemprego	7,2	8,8	8,1	7,4

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020)

No enquadramento acima definido, estima-se uma queda do PIB de 8,1% em 2020, seguida de um crescimento de 3,9% em 2021. A recuperação projetada para a economia, traduzir-se-á numa melhoria do mercado de trabalho com impacto na taxa de desemprego nos anos subsequentes.

A inflação, apesar do aumento gradual estimado para os próximos anos, manter-se-á em níveis historicamente baixos (0,3% em 2021).

Em 2020, a economia portuguesa apresentou necessidades líquidas de financiamento face ao exterior. A destacar a diminuição das receitas relacionadas com o turismo.

Quadro Resumo dos Principais Indicadores Económicos

		Projeções de dezembro 2020					Revisões face a BE junho 2020			
		2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022
Enquadramento internacional										
PIB mundial	tva	2,7	-3,5	5,6	3,9	3,4	0,0	1,0	-0,4	0,1
PIB Área do euro	tva	1,3	-7,3	3,9	4,2	2,1	0,1	1,4	-1,3	0,9
Comércio mundial	tva	0,6	-9,5	7,1	4,3	3,6	-0,1	3,2	-0,8	-0,2
Procura externa	tva	1,7	-12,6	7,1	5,6	3,7	0,1	2,5	-2,3	-0,1
Preço do petróleo em dólares	vma	64,0	41,6	44,0	45,7	46,9	0,0	5,5	6,8	4,9
Preço do petróleo em euros	vma	57,2	36,5	37,2	38,6	39,7	0,0	3,5	2,8	1,0
Condições monetárias e financeiras										
Taxa de juro de curto prazo (EURIBOR a 3 meses)	%	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Taxa de juro implícita da dívida pública	%	2,6	2,3	2,0	1,9	1,8	0,0	-0,4	-0,7	-0,9
Índice de taxa de câmbio efetiva do euro	tva	-1,5	3,2	2,0	0,0	0,0	0,1	3,5	1,9	0,0
Taxa de câmbio euro-dólar	vma	1,12	1,14	1,18	1,18	1,18	0,0	4,6	9,3	9,3

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020), Eurosistema.



h
P
h
A
S

De acordo com as projeções do Eurosistema, autoridade responsável pela política monetária da zona euro, a economia portuguesa deverá crescer acima da zona euro no período 2022-23, o que se traduz numa retoma gradual de convergência real.

A evolução do PIB mundial, fortemente condicionado pelo impacto COVID após uma queda estimada de 3,5% em 2020, deverá inverter o ciclo negativo e crescer 5,6% em 2021, com destaque para a economia chinesa, a única grande economia a reportar um crescimento económico em 2020 (2,3%).

O ritmo da recuperação será diferenciado entre países e setores, refletindo a estrutura produtiva e os efeitos dos estímulos económicos.

O comércio mundial caiu 10% em 2020, estimando-se um crescimento de 7,1% em 2021. A recuperação estará diretamente associada à evolução do turismo e dos transportes.

As perspetivas para o mercado do petróleo apontam para uma recuperação da procura, acompanhando o crescimento económico, e os cortes de produção, o que deverá implicar uma estabilização de preços em torno dos 45-50 USD em 2021.

As condições de financiamento na zona euro permanecerão favoráveis, num quadro de manutenção da política monetária expansionista e das medidas de apoio à liquidez. Desta forma, as *yields* da dívida pública manter-se-ão, previsivelmente, em níveis mínimos históricos.

As taxas EURIBOR a 3 meses irão permanecer negativas, em cerca de -0,5%, nos próximos 4 anos.

O consumo público deverá aumentar 4,9% em 2021 (em termos reais), refletindo os gastos em saúde e o aumento do número de funcionários públicos.

O investimento público deverá apresentar taxas de crescimento elevadas em 2021, com aquisições no setor da saúde e com o novo fluxo de fundos europeus (Mecanismo Europeu de Recuperação e Resiliência).

Mercado Imobiliário

Apesar da crise COVID, o ano de 2020 foi um ano excepcional para o imobiliário português. Foram investidos cerca de 2,8 mil milhões de euros em imobiliário comercial. Este valor, mesmo com uma quebra de 17% face 2019, corresponde ao 3º melhor ano de sempre.

O mercado foi novamente dominado pelos investidores internacionais, o que demonstra a validade dos fundamentos verificados na última década.

A destacar o maior dinamismo dos investidores nacionais, particularmente fundos de investimento imobiliário abertos, fundos de pensões e *family offices*, que protagonizaram em 2020 o maior volume de investimento da última década. Este facto não é alheio à procura de ativos com rendimento estável, num cenário de ausência de alternativas de investimento com *yields* positivas e baixa volatilidade.

O segmento de escritórios manteve a preferência dos investidores com a transação do Lagoas Park a representar a maior operação de sempre no mercado de escritórios em Portugal (421 milhões de euros).

O setor do retalho, em particular os centros comerciais, e o turismo, foram os segmentos mais afetados pela pandemia. O investimento no setor do turismo representou cerca de 16% do total transacionado.

O crescimento do comércio digital impulsionou o setor industrial & logístico, tendência que se perspetiva similar para os próximos anos.

Para 2021, apesar de continuarem a pairar um conjunto de incertezas económicas e sanitárias, será expectável que o imobiliário continue a ser um ativo com forte procura por parte dos investidores institucionais, dada a baixa volatilidade histórica e yields altamente atrativas, no conjunto dos ativos financeiros disponíveis.

Mercado de escritórios

Apesar das condições únicas de Portugal, nomeadamente os baixos custos de operação, a qualidade de vida, as boas infraestruturas, a mão de obra qualificada e os baixos preços do arrendamento, assistimos a uma redução da área absorvida face a 2019. A instabilidade económica, motivada pela crise COVID, determinou um abrandamento da procura por parte dos investidores internacionais e uma maior ponderação nas decisões de investimento, o que atrasou algumas operações.

No último trimestre do ano, o número de operações realizadas em Lisboa foram cerca de 33 m² num total de 36.000 m², tendo o mercado registado uma absorção anual de 138.000 m² (-29% face a 2019). Há, no entanto, a salientar o aumento médio das áreas arrendadas para 1.310 m² (2019: 1.110 m²).

O Corredor Oeste registou a maior área de absorção (34%), seguido do Parque das Nações com 26.100 m² e do Prime CBD com 24.900 m² de área locada, representando 19% e 18% da absorção anual.

Tal como em 2019, os setores mais ativos em termos de volume de ocupação foram as TMT's & utilities e as financeiras, representando 31% e 28% respetivamente. Esta tendência foi impulsionada pelo reforço do investimento associado à transformação digital no contexto COVID.

As *yields* do sector subiram 0,5% face a 2019, cifrando-se atualmente em 4,5% (prime *yield*), com valores de arrendamento no prime CBD de €23/ m²/mês (2019: €25/ m²/mês). Espera-se que 2021 continue a evidenciar uma estabilização dos valores de renda.

Mercado do retalho

O mercado do retalho foi condicionado pela redução do consumo privado e do turismo. As medidas de contenção impostas em 2020 para estabilizar a propagação da pandemia, entre as quais assinalamos o encerramento e as restrições aos horários de funcionamento de diversas atividades económicas, como a restauração e centros comerciais, afetaram da pior forma este sector.

Apesar do momento menos favorável vivido no retalho no último trimestre do ano, foi concretizada a expansão do Norteshopping com 7.000 m², e assistiu-se à abertura do Caldas da Rainha Retail Park com 6.000 m².

Em 2020 foram concluídas cerca de 430 operações com um total 136.00 m², o que representa um decréscimo de 50% face a 2019. O comércio de rua foi responsável por 65% das novas aberturas, seguido dos shoppings centres com 21%.

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

No caso dos ativos associados ao retalho de alimentação, dada a pressão cada vez maior dos operadores em assegurar pontos-chaves na distribuição, verificou-se uma exceção no mercado de investimento, com um aumento quer do número de unidades transacionadas quer do número de arrendadas. Em termos setoriais a alimentação e bebidas, mesmo no contexto pandémico, representou cerca de 60% dos negócios.

As *prime rents* foram pressionadas em baixa em todos os setores, excluindo os retail parks, situando-se agora nos €103 nos centros comerciais, €11 nos retail parks, e €125 para a zona prime Baixa-Chiado.

A evolução deste setor em 2021 continuará a ser fortemente condicionado pelas medidas legislativas emanadas com vista ao controlo da crise pandémica.

Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional o ano de 2020 interrompeu a tendência de crescimento e de afirmação de Portugal, enquanto setor de grande crescimento. A taxa de ocupação passou de 78% em 2019 para 26% em 2020.

O confinamento social e as restrições às viagens afetaram profundamente o setor hoteleiro, no que toca às estadias de negócios e de férias. A queda do número de turistas foi superior a 60% e em termos de receitas a variação foi negativa na mesma magnitude (-66%).

Será expectável uma recuperação do sector no final de 2021 com a administração generalizada da vacinação. Esta recuperação será tanto mais rápida quanto maior for o nível de vacinação dos nossos principais parceiros (Reino Unido, Alemanha, Espanha e França).

Prevê-se uma revisão em baixa dos preços, face aos anos de maior crescimento, dadas as necessidades de liquidez de muitos operadores. A recuperação plena só deverá chegar em 2022/2023.

A procura por unidades localizadas fora das cidades tradicionais deverá continuar a crescer, bem como o turismo ambiental e sustentável.

Mercado industrial e logístico

O setor ganhador em 2020 foi o logístico. O volume de absorção cresceu mais de 110%, face a 2019, para cerca de 340.000 m². A destacar, no último trimestre do ano, 14 novas ocupações num total de 68.000 m² transacionados.

Em termos geográficos a Grande Lisboa e o Porto continuam a ser as principais áreas em termos de procura com 136.000 m² e 107.000 m², respetivamente.

O aumento das vendas online, seja por via do aumento dos sites transacionais, seja por via da mudança dos hábitos dos consumidores, potenciaram o crescimento do retalho alimentar e armazenamento de alimentos.

O setor da saúde foi igualmente um dos responsáveis pelo crescimento verificado.

h
m
-
D
A
S



Depois de vários anos sem investimento e sem procura, as áreas em construção são caracterizadas por uma clara melhoria qualitativa face às existentes, o que levou a um aumento das rendas para valores de €4/ m²/mês em Lisboa e €3,85/ m²/mês no Porto.

No contexto acima referido, as *yields* do sector industrial & logística desceram 0,5%, situando-se agora nos 6%, o valor mais baixo desde que existem dados.

Mercado residencial

O segmento residencial manteve a boa *performance* alcançada ao longo dos últimos anos com transações na ordem dos 25.500 milhões de euros, o segundo melhor ano de sempre.

Os valores apresentados reforçaram a força deste segmento, quando observamos uma sustentação dos valores de transação, mesmo num cenário adverso.

Apesar das restrições às viagens, o mercado internacional manteve os elevados índices de procura alicerçada nos *Golden Visa*.

Do lado da oferta observa-se uma adaptação às novas tendências que surgiram em consequência da pandemia, nomeadamente na inclusão de espaços de trabalho e de exterior.

O financiamento bancário para aquisição de habitação própria ou para arrendamento, manteve-se dinâmico com valores idênticos aos de 2019.

A redução do turismo, levou os proprietários dos alojamentos locais a redirecionarem os seus ativos para o arrendamento tradicional. Este aumento da oferta não foi acompanhado pela procura, originando quebras nas rendas entre 10 e 20%.

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

No final de 2020 o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário ascendia aos 10,6 mil milhões de euros, traduzindo um crescimento de 0,7% face a 2019. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 6.413 milhões de euros (2019: 6.617 milhões de euros) e os fundos abertos com 4.171 milhões de euros (2019: 3.895 milhões de euros).

A entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos com 1.270 milhões de euros (2019: 1.309 milhões de euros), que se traduz numa quota de mercado de 12,5%, seguida da Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A com 1.148 milhões de euros (2019: 1.145 milhões de euros) com uma quota de 11,3%, mantendo o ranking face a 2019 e permanecendo a maior entidade gestora independente de fundos de investimento imobiliário.

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

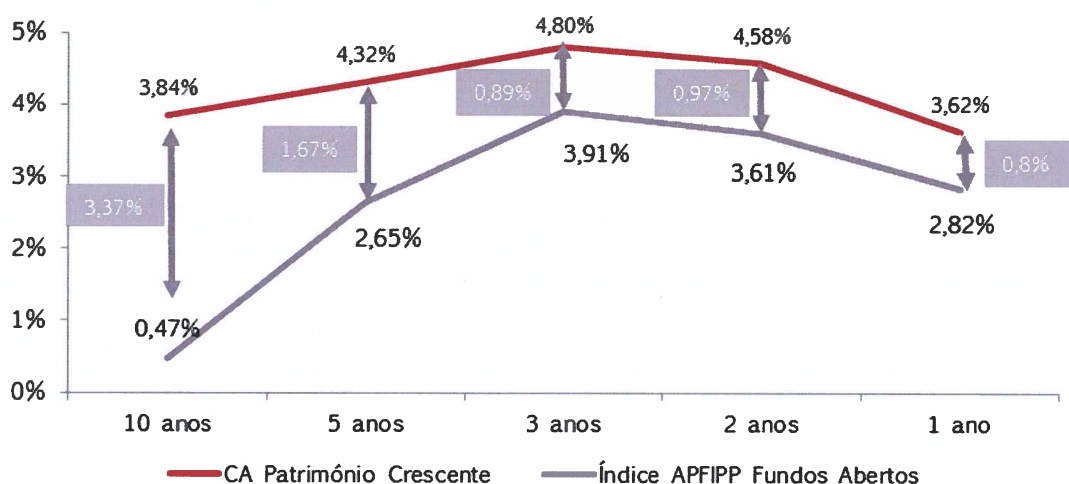
- O Índice APFIPP para fundos abertos recuou marginalmente, em 2020, para 2,82% a 12 meses (face a 4,41% no final de 2019), 3,61% a 24 meses (face a 4,46% no final de 2019) e para 3,91% a 36 meses

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

(face a 4,10% no final de 2019). Não obstante o ligeiro recuo nos diversos prazos, em grande parte motivado pela crise COVID, o índice refletiu em todos os prazos um comportamento positivo e altamente favorável quando comparado com as taxas médias dos depósitos bancários em 2020 (0,11%);

- Destaca-se, em 2020, a revalidação pela 10.^a vez consecutiva, do prémio, que voltou a distinguir o CA Património Crescente como o mais rentável portefólio diversificado português;
- Assim, e no seguimento do que tem vindo a acontecer nos anos transatos, 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, com uma rentabilidade de 3,62% a 12 meses.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



4. Atividade Desenvolvida em 2020

Não é possível relatar o ano de 2020 sem falar do impacto da Covid-19 na atividade da entidade gestora, mais concretamente nas ações desenvolvidas para mitigar os efeitos da mesma. Assim, desde a primeira hora que a SQUARE desencadeou uma série de ações para garantir o normal funcionamento da sua atividade, bem como antecipar os riscos que a pandemia provocou na atividade económica e em particular nos fundos por si geridos. Neste sentido, há que realçar as seguintes ações:

- Aquisição antecipada de meios informáticos, permitindo que todos os colaboradores da entidade gestora desenvolvessem a sua atividade remotamente, sem qualquer restrição e preservando, acima de tudo, a sua segurança.
- Estabelecimento de encontros periódicos telemáticos e de acompanhamento das equipas e das suas necessidades, especialmente nas primeiras semanas de confinamento;
- Maior enfoque no controlo de risco, especialmente no que respeita à liquidez, sendo de referir a capacidade de resposta imediata às preocupações do regulador, junto das entidades supervisionadas, que a situação na altura exigia;

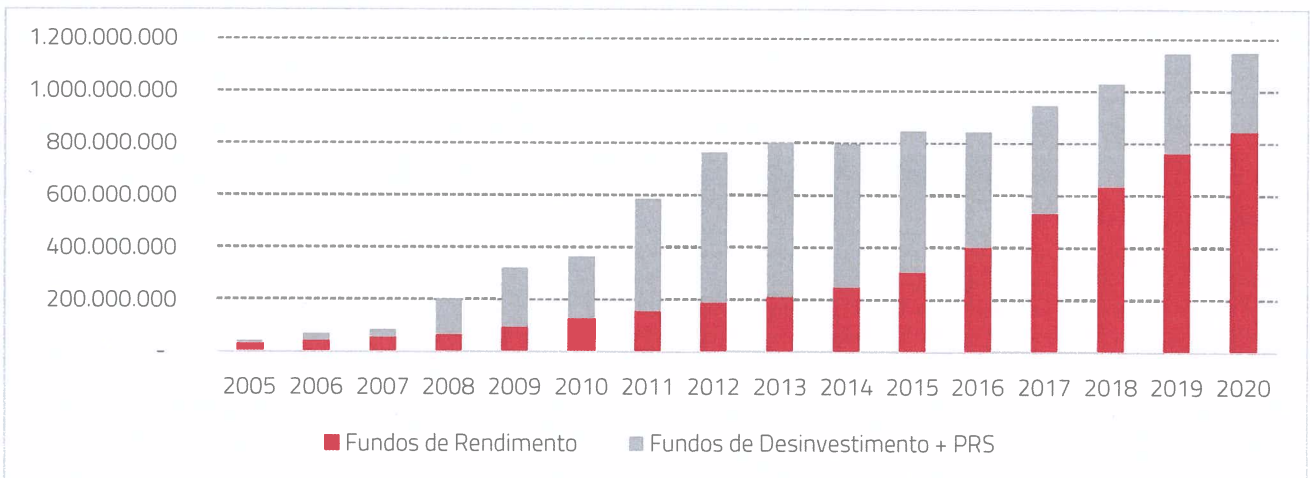
- Manutenção dos processos de análise de investimento e desinvestimento que culminaram em diversas operações nos fundos, nos termos dos seus regulamentos.

Acreditamos que as ações referidas foram determinantes para a manutenção da boa performance dos fundos mesmo num cenário altamente adverso.

A evolução de ativos geridos pela SQUARE durante o ano de 2020 teve um comportamento díspar pelas diferentes tipologias de carteiras geridas. O volume dos fundos de investimento de reestruturação, incluindo o fundo de *private rental sector*, diminuíram 20% face ao ano transato tendo o volume dos denominados ativos *core* tido uma evolução positiva, com um crescimento de 11%.

Em 28 de Agosto de 2020 a SQUARE lançou um novo Fundo aberto, o Property Core Real Estate Fund, comercializado no Banco BEST. O lançamento deste fundo representa um marco importante para a SQUARE e para o mercado imobiliário em Portugal dado que o lançamento do último fundo imobiliário foi há mais de 15 anos. Em 31 de Dezembro de 2020 o Property Core contava já com cerca de 10 milhões de euros de volume sob gestão e 606 participantes.

A 31 de dezembro de 2020 o total de ativos sob gestão de fundos geridos pela SQUARE contabilizava 1.148 milhões de euros, face aos 1.145 milhões de euros no período homólogo, distribuído pelas seguintes categorias:



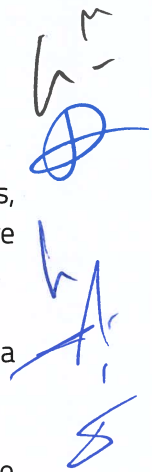
O rendimento e rentabilidade positiva e regular que o CA Património Crescente tem apresentado ao longo dos anos, tem atraído um número crescente de investidores confiantes na gestão de um fundo que recebeu pela 10ª vez consecutiva, em 2020, o prestigiado prémio internacional atribuído pela MSCI para o melhor portefólio imobiliário de Portugal.

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

Em 2020, a SQUARE foi igualmente premiada como "BEST INVESTMENT MANAGER" pela EUROMONEY.

Os excelentes resultados obtidos também foram objeto de uma maior divulgação e promoção em termos de marketing, tendo-se privilegiado os canais digitais como o LinkedIn e o Facebook.

Handwritten notes in blue ink, including a circled 'D' and some illegible scribbles.



Em termos de media tradicional optou-se pelos jornais nacionais como o Expresso e pelos jornais regionais, de forma contribuir para uma maior responsabilidade social junto de um país com várias assimetrias entre regiões.

Na imprensa especializada o foco foi nos eventos Iberia Property de forma a promover a imagem da SQUARE enquanto *player* que se pretende internacionalizar cada vez mais.

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 potenciar os ativos das carteiras dos fundos sob gestão, evidenciado pelo volume e vendas e pela colocação em arrendamento de valores significativos, quando comparados com outros agentes do mercado. Esta abordagem de colocação de imóveis no mercado, quer em termos de redes de mediadores quer de vendas de portefólios, tem-se refletido no volume de ativos que se tem vindo a reduzir ao longo dos últimos anos.

Durante o ano de 2020, continuaram a ser aprofundados vários contactos com investidores internacionais com o objetivo de eventuais aquisições de sub-portefólios dos ativos sob gestão, de rendimento e desenvolvimento, agregando a estes ativos, imóveis de outras carteiras que complementem e diversifiquem o seu valor.

Para 2021 o foco continuará a ser a gestão prudente dos ativos dos fundos, nesta época de pandemia, o alargamento da base de distribuição dos fundos sob gestão, bem como a constituição de novos fundos.

De realçar ainda o posicionamento da SQUARE relativamente a uma política ambiental e social mais dinâmica, privilegiando sempre que possível o papel reciclado e substituindo os consumos de plásticos por vidro e papel.

Durante o ano de 2020 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 em 06 de junho de 2005, tendo iniciado a respetiva atividade em 15 de julho do mesmo ano.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, e atuando como agentes comercializadores toda a rede bancária do Crédito Agrícola, o Fundo CA Património Crescente é gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de 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 reduzido prazo de resgate das unidades de participação do Fundo possibilita.

Handwritten notes in blue ink, including a circled '15', a signature, and other scribbles.

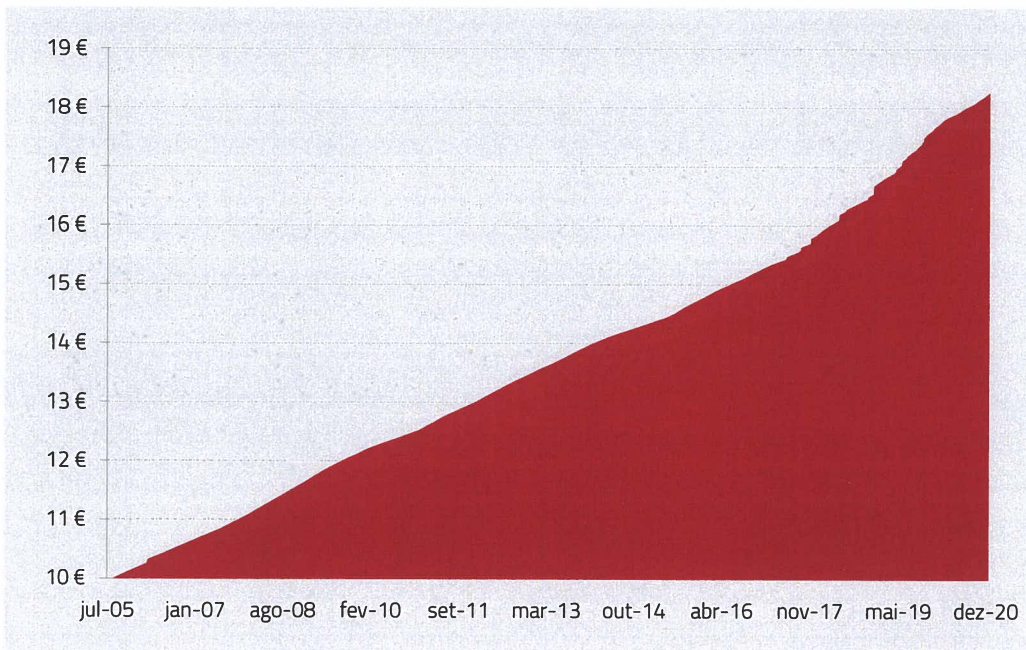
O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu décimo quinto exercício completo de atividade com cerca de 835 milhões de euros sob gestão (2019: 763 milhões de euros), correspondentes a 45.722.036 unidades de participação (2019: 43.309.659) sendo o valor unitário por unidade de participação de 18,2568 euros (2019: 17,6171 euros).

No final do seu décimo quinto exercício completo, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo CA Património Crescente tinha já 20.408 participantes (2019: 19.521 participantes) que subscreveram o Fundo em 602 balcões da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 76 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo.

De realçar que o Fundo tem subscritores em 95% dos balcões da rede Crédito Agrícola, o que revela a apetência dos Clientes para o Fundo.

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

Evolução da cotação da unidade de participação do CA Património Crescente



Atividade do Fundo em 2020

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 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 décimo quinto exercício completo, tem, no seu portefólio, cento e trinta e quatro imóveis, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era a seguinte, em 31 de dezembro de 2020:



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a circled 'S' and several initials.

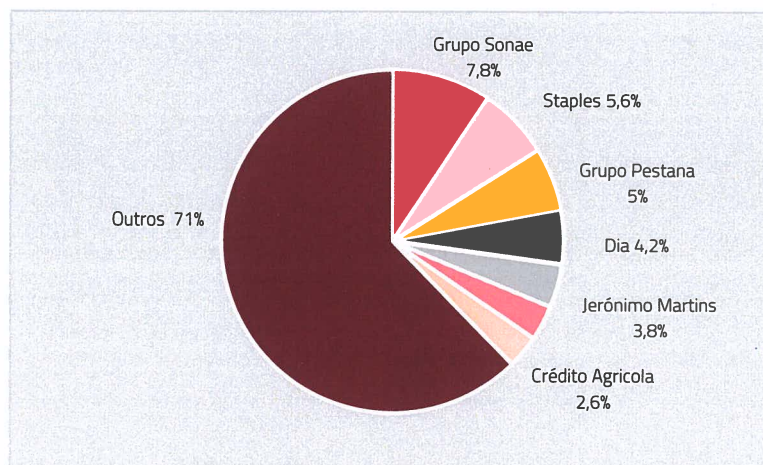
Segmento	%
Centros Comerciais	30,62%
Escritórios	24,66%
Retalho Distribuição	14,52%
Armazéns	12,22%
Saúde	6,28%
Hotéis	5,46%
Industrial	4,97%
Retalho Rua	0,98%
Serviços	0,29%
Total	100%

Inquilinos Sólidos

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

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

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



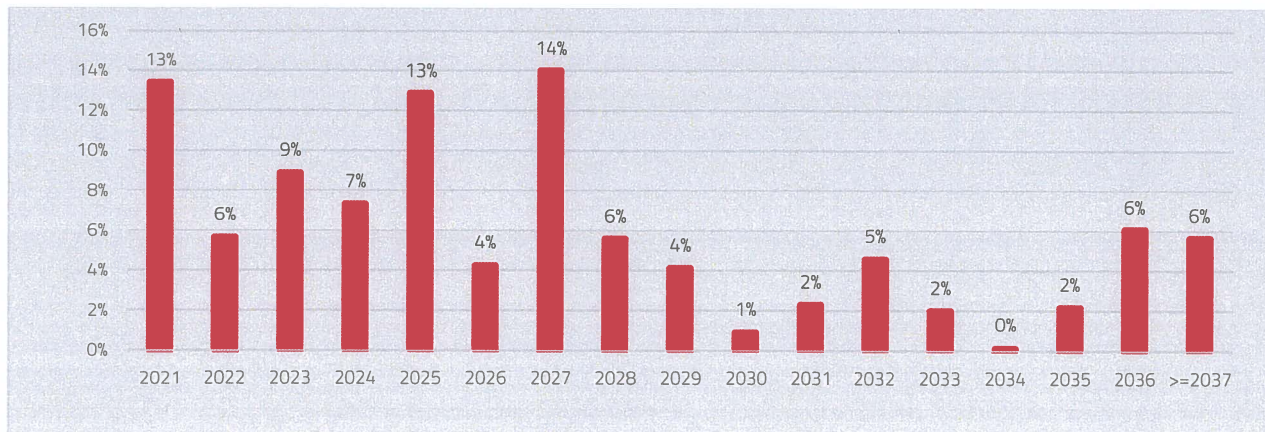
Contratos Longos

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



Handwritten notes in blue ink, including a circled 'D' and some illegible scribbles.

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



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Em 31 de dezembro de 2020, o montante em depósitos à ordem ascendia a 20.927 milhares de euros (2019: 13.849 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam 57,9 milhões de euros (2019: 129,1 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2020: 835 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 20% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e um crescimento de 9% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 3,62% nos últimos 12 meses, 4,58% nos últimos 24 meses, 4,80% nos últimos 36 meses, 4,32% para os últimos 60 meses e 3,84% para os últimos 120 meses.
- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 92% / 8%;
- *Vacancy Rate* em 31 de dezembro de 2020: 6,1%.

No décimo quinto ano de atividade do CA Património Crescente, não podemos deixar de referir os excelentes resultados do Fundo, que têm suportado o seu crescimento tornando-o o maior Fundo de investimento imobiliário nacional:

- O único Fundo de investimento imobiliário a ganhar por 10 vezes consecutivas o prestigiado prémio MSCI do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e sete vezes nacional);
- Quinze anos consecutivos de rendibilidades positivas;
- O único Fundo de investimento imobiliário a ganhar por 3 vezes, nas últimas 5 edições, o prémio da associação do sector APFIPP na categoria de melhor fundo imobiliário aberto.



h - m
⊕
h
S

Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021, apesar do conjunto de incertezas motivadas pelo contexto pandémico COVID com os consequentes impactos negativos na economia, aos quais a atividade do Fundo não é imune, perspectiva-se, no entanto, uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

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

5.2. O Fundo CA Imobiliário

Caracterização do Fundo CA Imobiliário

O Fundo CA Imobiliário foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 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, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

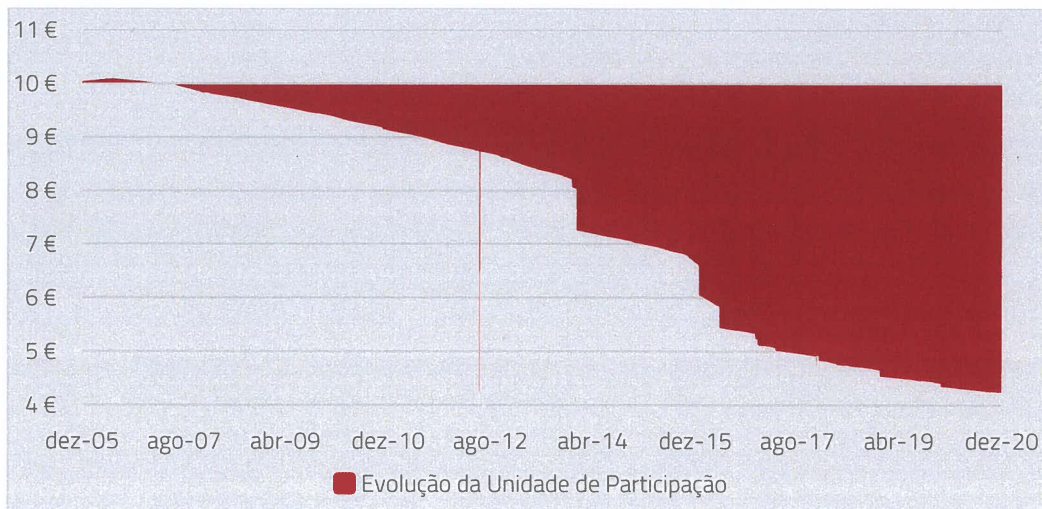
O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2020 o seu décimo quinto exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 134,4 milhões de euros (2019: 145,8 milhões de euros), correspondentes a 31.650.253 unidades de participação (2019: 33.059.743 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,2453 euros (2019: 4,4108 euros).

Atividade do Fundo em 2020

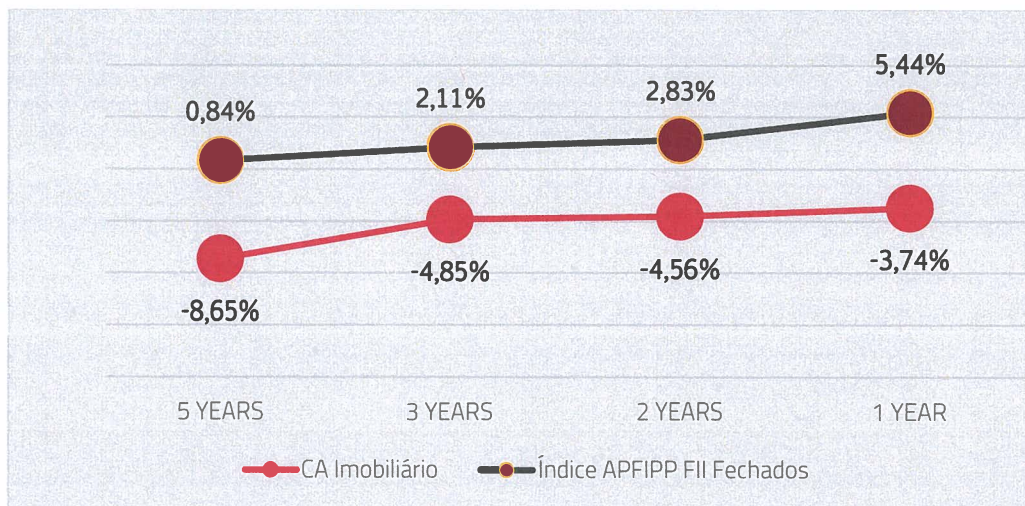
Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2020.

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.

h-m

 h
 f
 s



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.



A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 126,32 milhões de euros de imóveis (2019: 137,04 milhões de euros), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (9 milhões de euros) e desvalorização por avaliações (1,72 milhões de euros).

O peso do segmento habitacional representa 38,8% (2019: 39,8%) do número de unidades, e 31,3% (2019: 31,7%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 55,3% (2019: 54,2%) em número de unidades, e 63,8% (2019: 63,6%) 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).

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

Neste ano de 2020 não se verificou a transação de nenhum lote para construção, embora tivessem ocorrido algumas negociações, que no final do ano ainda se mantinham em curso. O único terreno



transacionado foi a Herdade de Pegos Claros, tendo as restantes transações tido uma nítida predominância no sector da habitação.

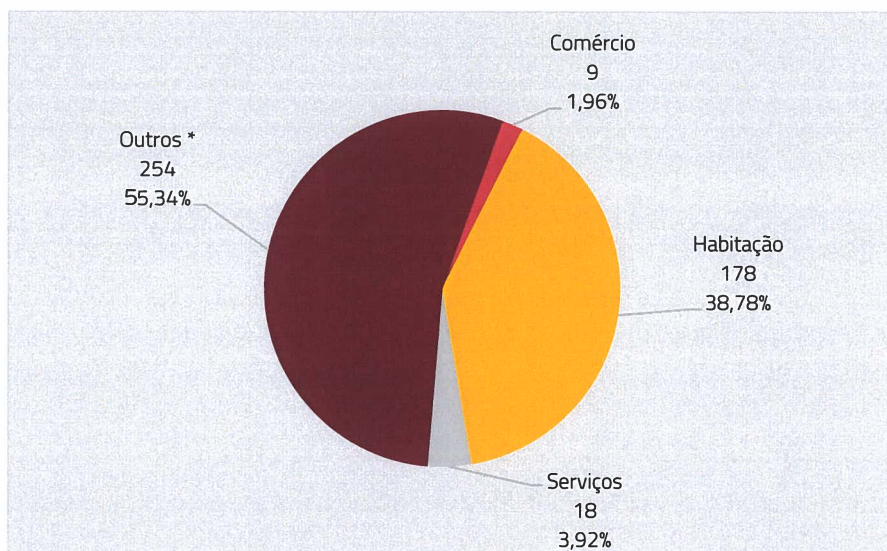
Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos e por escalões de valor.

Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	9	1,96	3.879.950 €	3,07
Habitação	178	38,78	39.501.000 €	31,27
Serviços	18	3,92	2.292.400 €	1,82
Outros *	254	55,34	80.644.750 €	63,84
	459	100,00	126.318.100 €	100,00

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

Unidades



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

Volume (em euros)



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

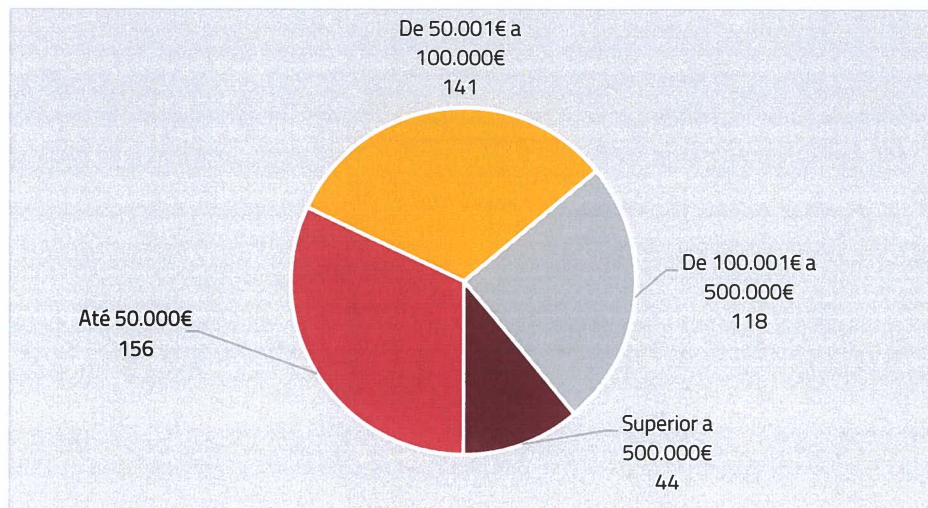
Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin.

LM
 O
 A
 S

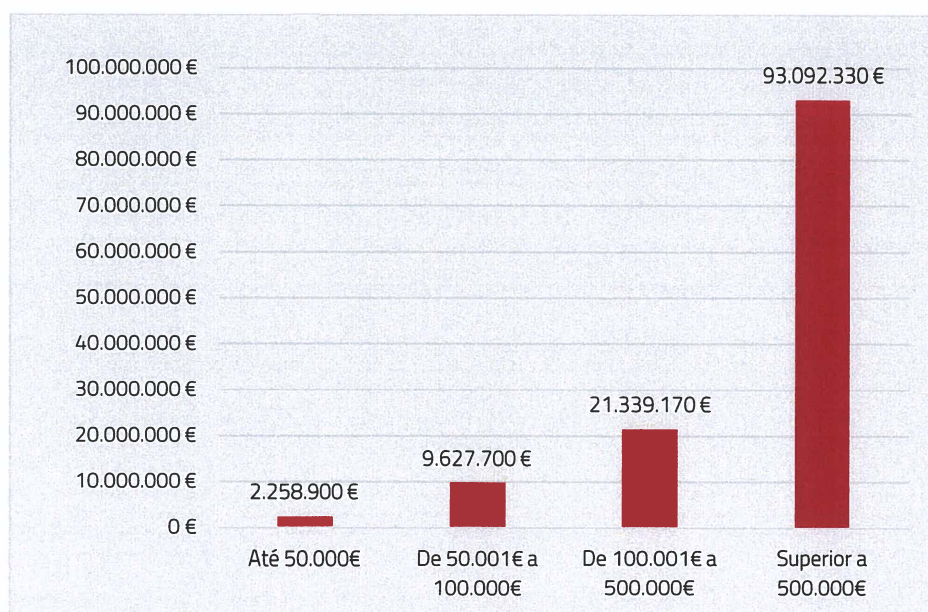
Por escalões de valor:

Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000 €	156	33,99	2.258.900 €	1,79
De 50.001 a 100.000 €	141	30,72	9.627.700 €	7,62
De 100.001 a 500.000 €	118	25,71	21.339.170 €	16,89
Superior a 500.000 €	44	9,58	93.092.330 €	73,70
	459	100,00	126.318.100 €	100,00

Unidades



Volume (em euros)



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



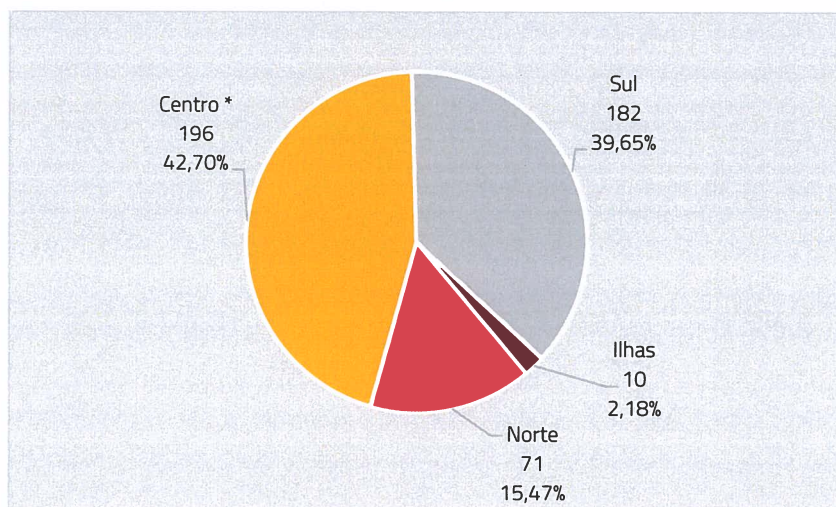
Por distribuição geográfica:

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

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	71	15,47	19.184.800 €	15,19
Centro *	196	42,70	42.167.525 €	33,38
Sul	182	39,65	64.241.175 €	50,86
Ilhas	10	2,18	724.600 €	0,57
	459	100,00	126.318.100 €	100,00

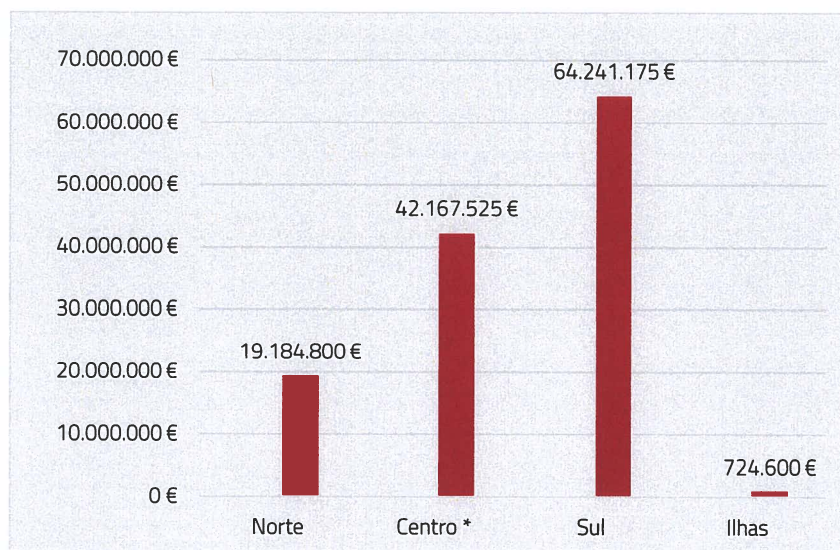
* Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume (em euros)



* Inclui Lisboa

Handwritten notes in blue ink, including a circled 'S' and some illegible scribbles.

Handwritten notes in blue ink, including a circled '2', a scribble, and a signature.

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.

Esta estratégia resultou num volume de vendas de 9 milhões de euros, superior ao do ano anterior (7,4 milhões de euros em 2019), grande parte em resultado da venda da Herdade de Pegos Claros.

Reavaliação dos Imóveis

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

Sem que se tenham verificado grandes alterações na composição da carteira, o peso das desvalorizações sente-se nos terrenos por via da lei de desclassificação dos solos, o que se explica pela venda de ativos mais valiosos, e manutenção na carteira de alguns ativos com menor potencial de valorização.

Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021 perspectiva-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, principalmente nos sectores de habitação e dos terrenos urbanizados para construção, dado que se mantém o interesse parte de grandes investidores pelo mercado nacional, na continuação do que já vem desde anos anteriores.

5.3. O Fundo Turirent

Caracterização do Fundo Turirent

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

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

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

A administração, gestão e representação do Fundo coube à "Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A." até 15 de junho de 2008. Nesta data e após a autorização respetiva da CMVM foi transferida a gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de 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 perspectiva 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 2020

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

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

Por outro lado, na sequência do aumento de capital ocorrido em 2018, foram concluídos os lotes 8 e 9 de Camarate, e vendidas todas as 24 frações.

Em 26 de Agosto de 2020 o banco detentor da totalidade das unidades de participação do Fundo concretizou a sua alienação, às seguintes sociedades:

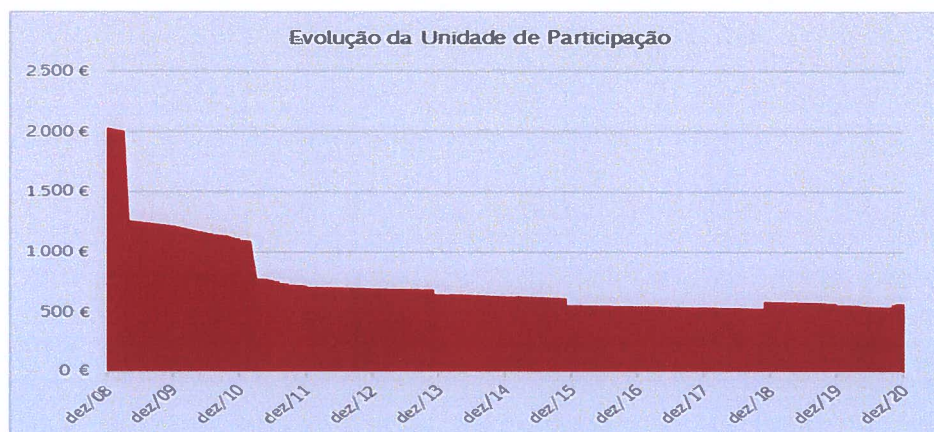
- Asphalt Tactic, Lda. – 7.145 U.P.
- Blue Geranium, Lda. – 7.146 U.P.

A venda foi feita ao preço de € 598,95 por U.P., totalizando € 8.559.549,99.

Em 27 de Novembro de 2020, já após a venda da totalidade das frações dos lotes 8 e 9 de Camarate, foi feita uma redução de capital do Fundo, pela extinção de 3.500 U.P. ao preço de € 571,3771 cada uma, no total de € 1.999.819,86.

A 31 de dezembro de 2020, o capital do Fundo ascendia a 6,15 milhões de euros, correspondentes a 10.791 unidades de participação.

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



Perspetivas para 2021

Na sequência do referido no capítulo anterior, perspectiva-se para 2021 a continuação do acabamento dos lotes de Camarate, primeiro a conclusão dos lotes 6 e 13, que estão mais adiantados, seguindo-se o início do processo de conclusão dos restantes lotes.

Tendo já transitado em julgado a sentença do processo dos imóveis de Cascais, espera-se a conclusão da fase de execução da sentença, bem como o início do julgamento do processo dos imóveis de Benfica.

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

5.4. O Fundo Addressa Arrendamento

Caracterização Do Fundo Addressa Arrendamento

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

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

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

- Os Fundos de Arrendamento são obrigatoriamente Fundos Fechados, de subscrição pública ou particular;
- 75% do seu ativo tem que ser constituído por imóveis que se destinem a habitação própria permanente;
- O valor de cada imóvel não pode representar mais de 25% do total do ativo do Fundo;
- O Fundo pode endividar-se até 33% do total do ativo;
- No mínimo, 85% do resultado do Fundo é distribuído como rendimento;
- Isenção de IMT, IMI, Imposto de selo, mais-valias e rendimentos e taxa de supervisão da CMVM;
- Isenção dos rendimentos distribuídos aos participantes, mas não as mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação;
- O inquilino tem, obrigatoriamente, opção de recompra pelo valor atualizado de aquisição (acrescido dos respetivos custos, desde que esta seja exercida nos dois primeiros anos), acrescido dos respetivos custos, desde que esta seja exercida nos dois primeiros anos, mas cessa se o arrendatário incumprir o pagamento da renda por um período superior a 3 meses;

- No caso do não exercício da opção, o arrendatário tem direito a receber o valor correspondente à diferença entre o valor da alienação futura do imóvel a terceiros e o valor atualizado da aquisição desse mesmo imóvel pelo FIIAH;
- No caso do imóvel não ser vendido, a sociedade gestora terá que pagar essa diferença até ao prazo máximo de 2 anos após a cessação do contrato de arrendamento.

O Fundo

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo Addressa Arrendamento é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de 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.

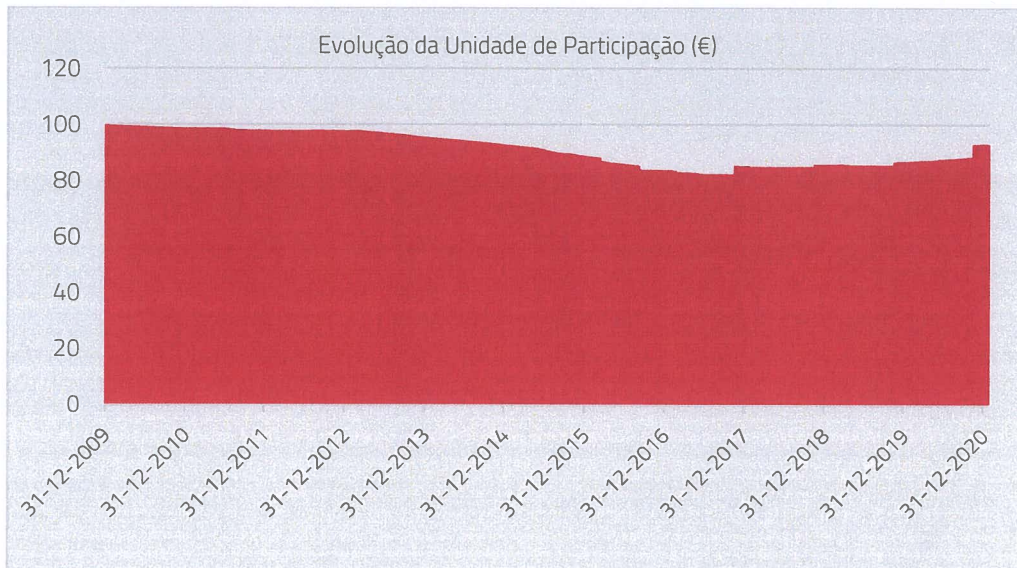
A 21 de dezembro de 2018, o Fundo concretizou a sua terceira redução de capital, num montante aproximado de 7 milhões de euros, correspondentes a 81.568 unidades de participação.

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.

Handwritten notes in blue ink:
 hi
 @
 hi
 2
 5

A 31 de dezembro de 2020, o capital do Fundo ascendia a 52,20 milhões de euros, correspondentes a 560.588 unidades de participação.

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



Atividade do Fundo em 2020

Prosseguindo uma política de valorização dos ativos imobiliários, através da promoção do arrendamento e da venda, no ano de 2020 o Fundo incrementou a excelente dinâmica de vendas iniciada nos anos transatos, apesar das condicionantes derivadas da situação de pandemia.

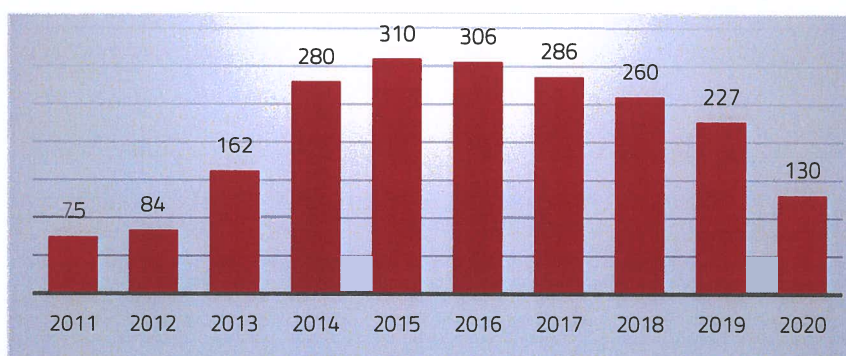
Assumiu ainda maior expressão, durante este ano, a venda de frações aos arrendatários das mesmas.

Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2020:

Frações adquiridas durante o ano	0
Frações vendidas durante o ano	49
Frações arrendadas durante o ano	1

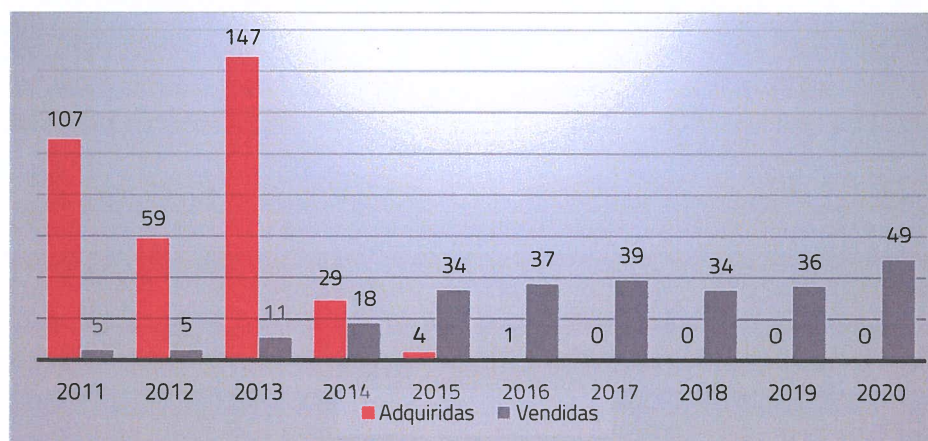
Assim, é possível verificar nos gráficos abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 284 frações, das quais 227 (80%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 235 frações, das quais 130 (55%) se encontravam arrendadas.

O gráfico seguinte ilustra a evolução das unidades arrendadas:



h
m
O
L
A
S
S

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



Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021 perspetiva-se a manutenção da dinâmica de vendas de frações, acompanhada de uma expectativa de subida dos valores de arrendamento das frações disponíveis para tal, circunstância que possibilitará um aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução de encargos fixos não recuperáveis imputáveis aos imóveis em carteira.

5.5. O Fundo Carteira Imobiliária

Caracterização Do Fundo Carteira Imobiliária

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2020, o capital do Fundo ascendia a 110,91 milhões de euros (2019: 164 milhões de euros), correspondentes a 15.381.653 unidades de participação (2019: 22.527.728), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 7,2109 euros (2019: 7,2893 euros).

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

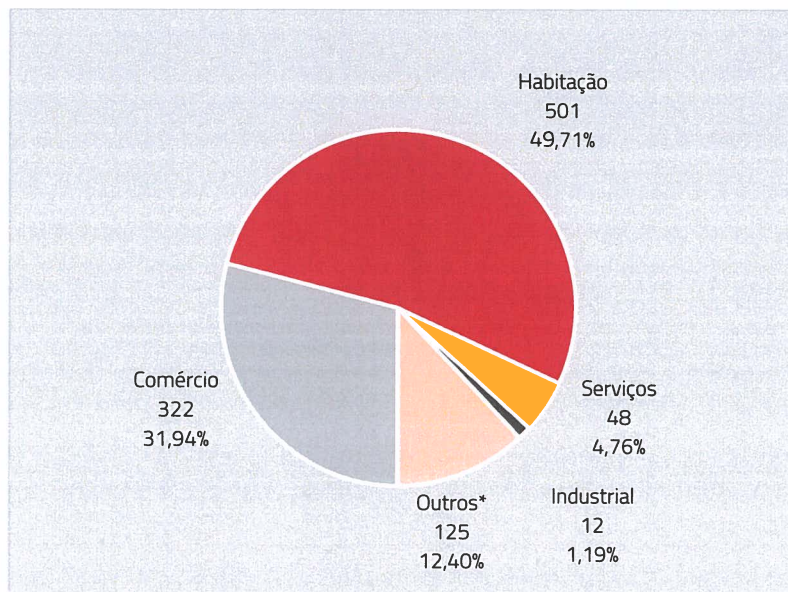
Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin.

Distribuição por Segmento

Segmento	Nº	%	Valor (€)	%
Comércio	322	31,94%	29.536.285€	31,86%
Habitação	501	49,71%	37.537.236€	40,49%
Serviços	48	4,76%	4.653.275€	5,02%
Industrial	12	1,19%	3.895.394€	4,20%
Outros *	125	12,40%	17.091.131€	18,43%
	1008	100,00%	92.713.320€	100,00%

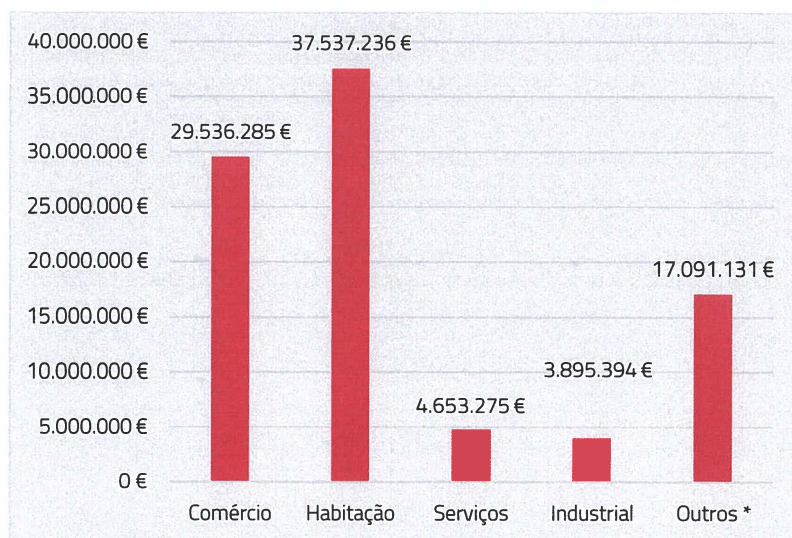
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

Unidades



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

Volume



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

A distribuição geográfica manteve-se razoavelmente estável por comparação com o ano anterior, com maior concentração nas zonas Norte – com cerca de 57% - e Centro - com 26% do número de imóveis.

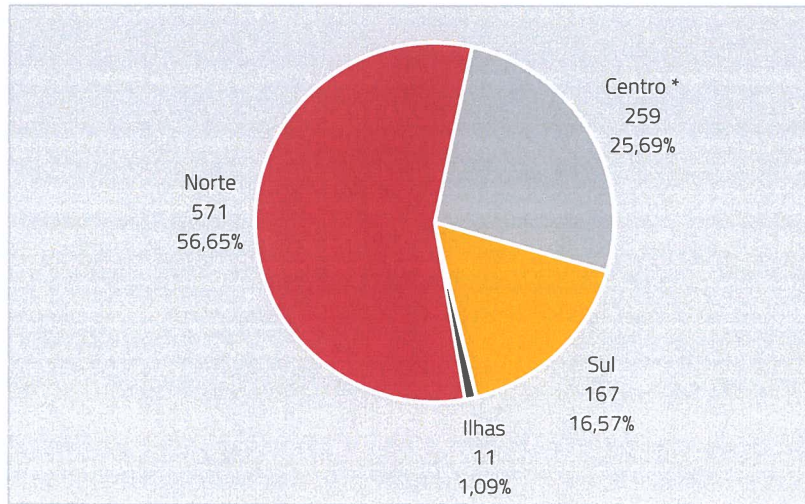


Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'L' and several illegible scribbles.

Distribuição por Geográfica

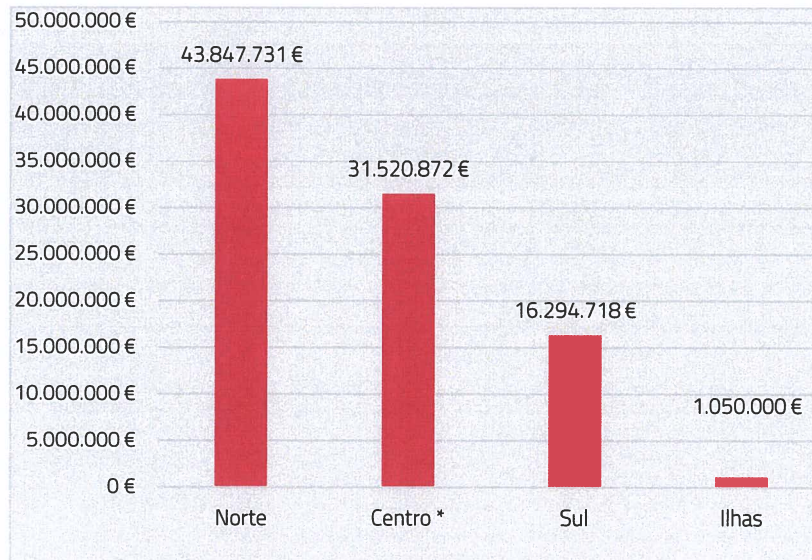
Localização	Número	%	Valor (€)	%
Norte	571	56,65%	43.847.731	47,29%
Centro *	259	25,69%	31.520.872	34,00%
Sul	167	16,57%	16.294.718	17,58%
Ilhas	11	1,09%	1.050.000	1,13%
	1008	100,00%	92.713.320	100,00%

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume



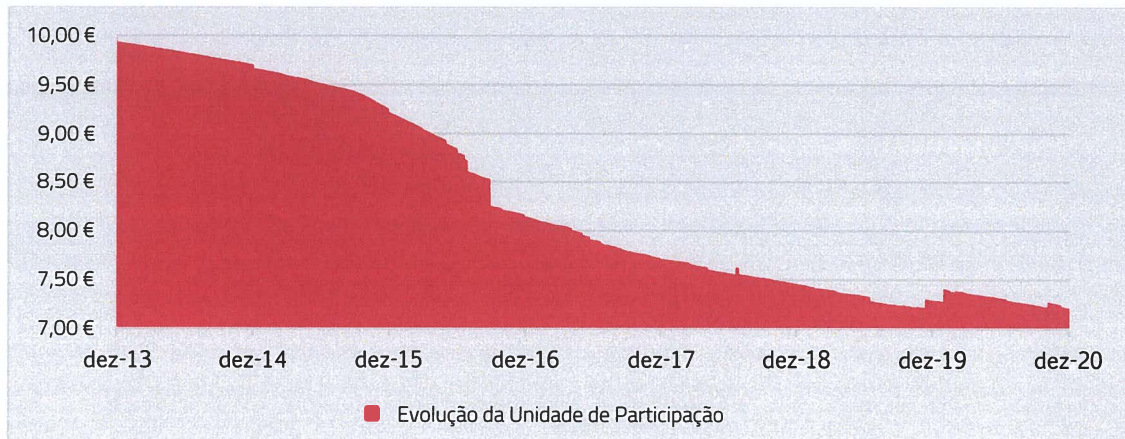
*Inclui Lisboa



Atividade do Fundo em 2020

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2020.

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



Durante o exercício de 2020, 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 9 novos contratos de arrendamento, dos quais 3 do sector residencial, e 6 do sector não residencial, desta forma contribuindo para a rentabilização da carteira.

Em 2020 foram vendidos 119 imóveis, no valor global de 14,1 milhões de euros.

A esmagadora maioria dos imóveis transacionados inclui-se no segmento da habitação (67%), seguido dos terrenos urbanizados (22%).

Relativamente à distribuição geográfica, verificou-se um número de transações muito semelhante, nas zonas Centro (que inclui Lisboa) e Sul (20,17% e 21,85%, respetivamente), e nítida predominância da zona Norte (57,14%).

Faz-se referência ao facto de que uma parte destas vendas resultou de uma campanha desenvolvida junto dos arrendatários incentivando-os à compra das frações que ocupavam. Foram contactados 190 arrendatários, dos quais resultaram 26 vendas já concretizadas, 21 já fechadas para concretização em 2021, e 23 em fase de conclusão das negociações.

Quanto aos arrendamentos, registou-se a realização de 9 novos contratos, um número mais baixo face ao ano anterior (2019: 15 arrendamentos), representando um valor total de rendas anuais que ascende a cerca de 110,4 milhares de euros (2019: 58,4 milhares de euros), traduzindo-se numa *yield* bruta média de 6,12% (2019: 5,79%).

Na distribuição por segmento, foram realizados 3 arrendamentos em imóveis no segmento habitacional (33%), e 6 arrendamentos no sector não habitacional (comércio, indústria e serviços - 67%).

No que se refere à distribuição geográfica, registou-se um equilíbrio entre a Zona Norte e a Zona Sul, com 44% cada uma, seguida da Zona Centro com 12%.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo tinha arrendados 284 imóveis, representando uma *yield* global bruta de 4,72%.

Em 31 de dezembro de 2020 mantinham-se em CPCV com a Caixa Económica Montepio Geral um total de 45 imóveis, com um valor global de 8.546.571 euros.

Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021 manter-se-á a mesma estratégia seguida em 2020, 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, tendo iniciado 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 possibilita.

O Fundo Property Core concluiu o primeiro exercício de atividade com cerca de 9,7 milhões de euros sob gestão, correspondentes a 969.687 unidades de participação sendo o valor unitário por unidade de participação de 10.0027 euros.

No final do seu primeiro exercício, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo Property Core tinha 606 participantes.

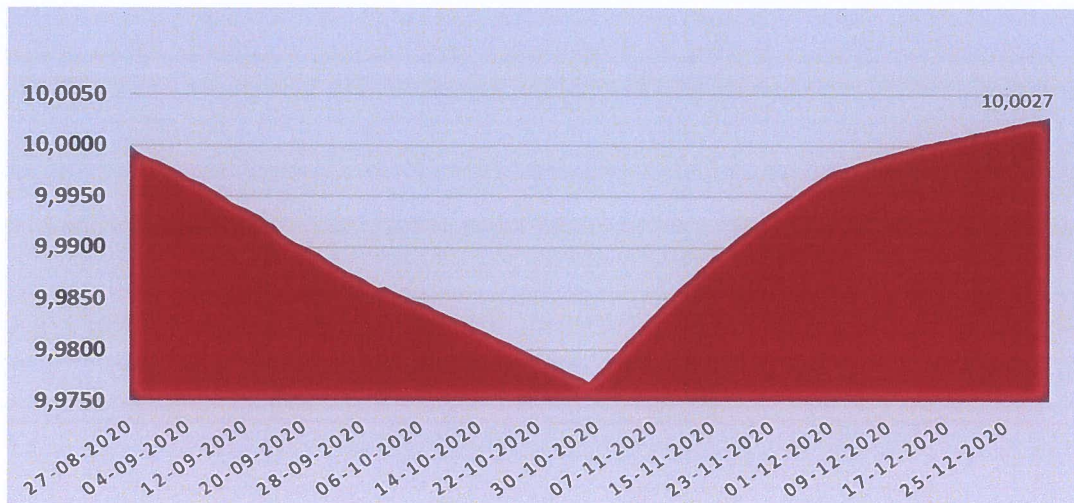
Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular a partir da data de aquisição do primeiro ativo a 30 de outubro de 2020, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:



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

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

Evolução da cotação da unidade de participação do Property Core:



Atividade do Fundo em 2020

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 abaixo se enumeram:

Diversificação dos Investimentos

Dado curto espaço de tempo decorrido desde o início de atividade do Fundo, está ainda em construção a diversificação do portefólio. Tem-se vindo a procurar uma carteira de ativos que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado.

Terminado o ano de 2020 o Fundo, detém no seu portefólio dois imóveis no sector de escritórios, porém com fortes perspetivas de ver alargado a outros sectores já no início de 2021.

Inquilinos sólidos

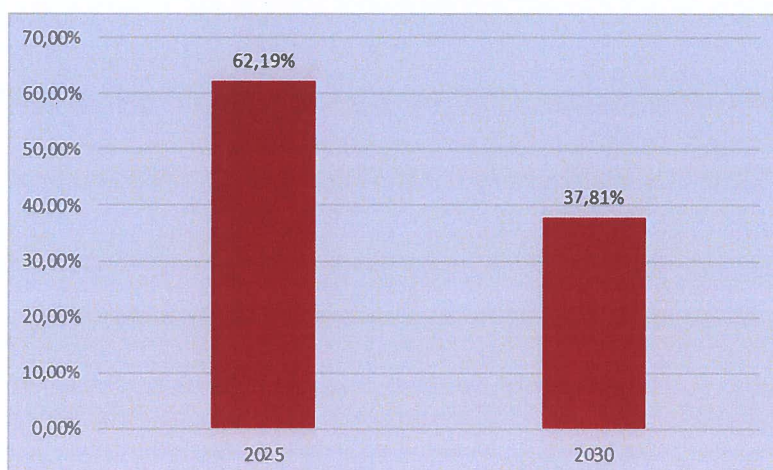
Assim, a Fidelidade Companhia de Seguros e a Regus são para já os dois inquilinos do Fundo.

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 a seguinte peso no rendimento gerado.



Maturidade dos contratos



h-p
 @
 h
 A
 S

Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo no Novo Banco. Em 31 de dezembro de 2020, o montante em depósitos à ordem ascendia a 5.692.370 euros.

Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021 perspectiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade que esperamos vir a ser potenciada com a aquisição de novos ativos e que se venha a enquadrar dentro das melhores nesta classe de ativos.

Para tal, irá o Fundo prosseguir a sua política de aquisições, dentro dos critérios definidos, maximizando assim a rentabilidade do capital subscrito.

Por outro lado, com a manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos, com a boa performance do produto e com a respetiva divulgação pela rede comercial, é previsível que se acentue o crescimento do número de unidades de participação em circulação.

6. Perspetivas da SQUARE AM para 2021

Em todos os segmentos do sector imobiliário, depois de uma década de forte crescimento, antecipa-se que 2021 seja um ano de consolidação.

A atuação portuguesa na gestão da atual crise Covid-19 e o sucesso da vacinação a nível mundial, serão os drivers para o célere reforço do investimento internacional a um mercado que não perdeu os seus fundamentais, e assim retomar os níveis de confiança pré-covid.

Não obstante as consequências da pandemia, com a consequente degradação do ambiente económico, a SQUARE-SGOIC irá continuar a interagir com os diversos *players* institucionais com foco na constituição de novos fundos.

Apesar do ambiente de mercado desafiante espera-se que as diferentes tipologias de fundos geridos pela SQUARE-SGOIC venham a apresentar um comportamento positivo, quando comparado com exercícios



anteriores e que, no caso dos fundos abertos se acentue o crescimento em linha com as rendibilidades históricas apresentadas e com as alternativas de investimento disponíveis no mercado de Fundos.

Em termos de ativos sob gestão, prevê-se uma melhoria face a 2020. Os ativos sob gestão do fundo CA Património Crescente e do fundo Property Core deverão continuar a aumentar como consequência da boa performance dos produtos e da respetiva divulgação pelas redes comerciais, por outro, espera-se a redução do volume dos fundos de reestruturação, dado o crescente volume de vendas de ativos.

Estrategicamente a SQUARE irá continuar a diversificar a sua base de Clientes, através da colocação dos seus fundos em Clientes institucionais.

7. Organização e Estrutura Organizativa

Em 31 de dezembro de 2020 a SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. tinha, ao seu serviço, 51 colaboradores, distribuídos pelas seguintes áreas:

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

8. Informação Financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de €6.120.270.

A análise das contas mostra um lucro de €1.878.576,92 (um milhão oitocentos e setenta e oito mil, quinhentos e setenta e seis euros e noventa e dois cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- i) €331.500 (Trezentos e trinta e um mil e quinhentos euros) para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros;
- ii) €700.000 (Setecentos mil euros) para distribuição de dividendos.
- iii) €847.076,92 (Oitocentos e quarenta e sete mil, setenta e seis euros e noventa e dois cêntimos) para reservas livres.

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

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

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

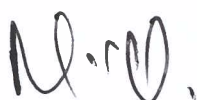
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar ao Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, ao Bison Bank, à Caixa Económica Montepio Geral, ao Novo Banco e ao BEST, como instituições depositárias e comercializadoras dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC,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

Lisboa, 3 de março de 2021

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



(Mário Jorge Patrício Tomé)



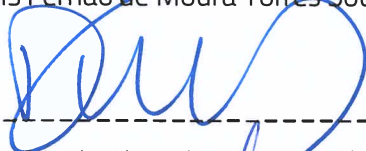
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patricia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





SQUARE

Asset Management

Handwritten blue ink notes and signatures in the top right corner.

Demonstrações Financeiras

Square Asset Management
Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.





Asset Management

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'L. M. P. S. A.' or similar, located in the top right corner.

Balanço

Square Asset Management

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



**Balanco em base Individual do exercicio findo em 31 de dezembro de 2020**

	Notas	Ano			Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor Líquido 3=1-2	
Ativo					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		215		215	303
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	2.322.154		2.322.154	2.633.417
Aplicações em instituições de crédito	4	250.000		250.000	250.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		16.931		16.931	12.002
Outros ativos tangíveis	5	986.266	765.696	220.570	211.476
Ativos intangíveis	6	685.304	637.307	47.997	91.453
Ativos por impostos correntes	15	57.308		57.308	-
Outros ativos	7	3.205.095		3.205.095	4.638.814
Total de Ativo		7.523.273	1.403.003	6.120.270	7.837.465
Passivo					
Passivos por impostos correntes	15			-	460.670
Outros passivos	8			3.074.446	3.548.905
Total de Passivo				3.074.446	4.009.575
Capital Próprio					
Capital	9			375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9			792.247	646.533
Resultado líquido do exercício	9			1.878.577	2.806.357
Total de Capital Próprio				3.045.824	3.827.890
Total do Capital Próprio e Passivo				6.120.270	7.837.465

Lisboa, 3 de março de 2021

O Contabilista Certificado



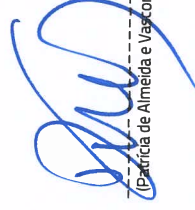
 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)

A Administração



(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'M. P. Silva'.

Demonstração de Resultados

Square Asset Management

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





Demonstração de Resultados em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Valores em Euros)

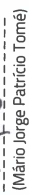
	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proventos similares	10	-	-
Juros e custos similares	10	6	105
Margem financeira	10	(6)	(105)
Rendimentos de serviços e comissões	11	15.393.265	17.146.991
Encargos com serviços e comissões	11	7.541.796	8.117.744
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		443	775
Resultados de reavaliação cambial (líquido)		(3)	-
Outros resultados de exploração	16	(360.153)	(497.068)
Produto bancário		7.491.750	8.532.849
Custos com pessoal	12 e 13	3.114.150	2.590.568
Gastos gerais administrativos	14	1.675.790	1.956.894
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	142.992	135.180
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	(2.185)	2.185
Resultado antes de impostos		2.561.003	3.848.022
Impostos:			
Correntes	15	682.426	1.041.665
Resultado líquido do exercício		1.878.577	2.806.357
Resultado por ação básico		25,05	37,42
Resultado por ação diluído		25,05	37,42

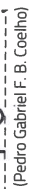
Lisboa, 3 de março de 2021

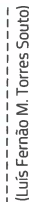
O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)

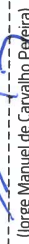

 (Mário Jorge Patrício Tomé)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernão M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

A Administração



Asset Management

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

Demonstração do Rendimento Integral

Square Asset Management

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



Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em Euros)

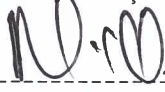
	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		1.878.577	2.806.357
<i>Outro rendimento integral</i>			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 13	(149.715)	(21.142)
Total do rendimento integral do exercício		1.728.862	2.785.215


Lisboa, 3 de março de 2021

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 das Alterações no Capital Próprio

Square Asset Management

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

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

Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2019 e 2020

(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 2019	375.000	375.000	488.011	2.258.314	3.496.325
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(21.142)		(21.142)
Constituição de reservas	-	-	804.664	(804.664)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-		(303.650)	(303.650)
Distribuição acionista	-	-	(1.000.000)	(1.150.000)	(2.150.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.806.357	2.806.357
Saldo em 31 de dezembro de 2019	375.000	375.000	271.533	2.806.357	3.827.890
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
Saldo em 31 de dezembro de 2020	375.000	375.000	417.247	1.878.577	3.045.824

Lisboa, 3 de março de 2021

O Contabilista Certificado



 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)



(Mário Jorge Patrício Tomé)

A Administração



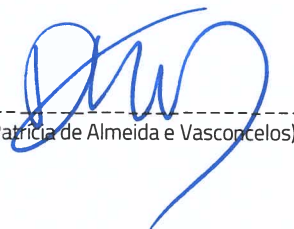
(Pedro Gabriel F.B. Coelho)



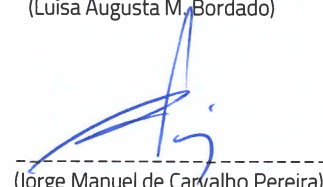
(Luísa Augusta M. Bordado)



(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 a signature and some illegible scribbles.



Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2019 e 2020

(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 2019	375.000	375.000	488.011	2.258.314	3.496.325
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(21.142)		(21.142)
Constituição de reservas	-	-	804.664	(804.664)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-		(303.650)	(303.650)
Distribuição acionista	-	-	(1.000.000)	(1.150.000)	(2.150.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.806.357	2.806.357
Saldo em 31 de dezembro de 2019	375.000	375.000	271.533	2.806.357	3.827.890
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
Saldo em 31 de dezembro de 2020	375.000	375.000	417.247	1.878.577	3.045.824

Lisboa, 3 de março de 2021


O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)

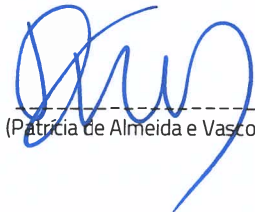

 (Mário Jorge Patrício Tomé)


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

h
m
s
h
s

Demonstração de Fluxos de Caixa

Square Asset Management

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



Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2020

(Valores em Euros)


	Período	
	2020	2019
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Serviços e comissões recebidas	17.544.533	16.807.369
Serviços e comissões pagas	(8.264.884)	(8.156.520)
Pagamento a Fornecedores	(1.888.324)	(1.933.279)
Pagamentos ao Pessoal	(3.565.509)	(3.008.935)
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	3.825.816	3.708.635
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(1.208.731)	(1.513.283)
Outros recebimentos / pagamentos	(812.830)	(206.215)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1.804.255	1.989.137
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Tangíveis / Intangíveis	(143.596)	(118.581)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(143.596)	(118.581)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de:		
Dividendos	(1.972.007)	(2.119.917)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(1.972.007)	(2.119.917)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	(311.348)	(249.361)
Efeitos das diferenças de câmbio	(3)	-
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	2.883.720	3.133.081
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	2.572.369	2.883.720


Lisboa, 3 de março de 2021

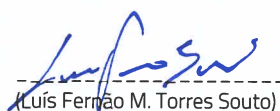
O Contabilista Certificado

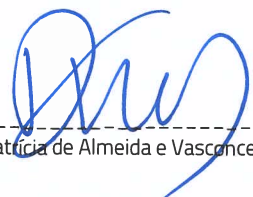

 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)

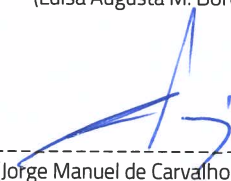

 (Mário Jorge Patrício Tomé)

 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

Li-
m
P
S
A
S

Anexo às Demonstrações Financeiras

Square Asset Management

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



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(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 5.000,00 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 (2019: cinco) fundos de investimento imobiliário com um total de €1.148.065.059 (2019: €1.144.803.012) 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, passaram a aplicar-se as Normas Internacionais de Contabilidade anteriormente referidas.

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 as Normas Internacionais de Contabilidade (NIC).

A.
L.
D.
H.
S.

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

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e foram preparadas de acordo com as NIC, as quais incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e as interpretações emitidas pelo Internacional Financial Reporting Interpretation Comitee ("IFRIC"), e pelos respetivos órgãos antecessores até à data. As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2020 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior.

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

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

2.2. Principais Políticas Contabilísticas

Outros Ativos Tangíveis

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

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

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

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

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

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

Ativos Intangíveis

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

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

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

Benefícios aos Empregados

Pensões

Face às responsabilidades assumidas no âmbito do Acordo Coletivo de Trabalho do Sector Bancário, a SQUARE-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.

A.
L.
M.
P.
M.
A.
F.
E.

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.

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

Assim, a integração conduz a um decréscimo efetivo do valor atual dos benefícios totais reportados à data normal da reforma (VABT) a suportar pelo plano de pensões. Tendo em linha de conta que o cálculo dos benefícios nos planos ACT e o Regime Geral de Segurança Social são baseados em fórmulas distintas,

existe a possibilidade de ser obtido um ganho no futuro, quando o valor das responsabilidades à data de Reforma (VABT) for inferior ao valor das responsabilidades por serviços passados a cobrir pelo fundo de pensões devendo este ganho diferido numa base linear, durante o tempo médio de vida ativa até se atingir a idade normal de reforma (Ver Nota 13).

Benefícios de saúde

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

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

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

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

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

Remunerações variáveis dos empregados

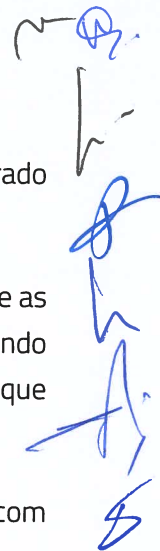
Os acionistas ratificam anualmente em Assembleia Geral os montantes que venham a ser distribuídos aos colaboradores, sempre que esta ocorra e de acordo com a proposta do Conselho de Administração.

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

Impostos sobre os lucros

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

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



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

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

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

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

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

Resultados por ação

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

Reporte por segmentos

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

2.3 Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras

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

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.

A.
h
h
h
h
h

Nota 3 – Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como segue:

	31.12.2020	31.12.2019
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	1.271.874	1.558.909
Credit Suisse	497.415	498.151
Banco Santander, S.A.	356.619	356.787
Montepio Geral	145.137	177.044
Banco Português de Investimento	45.254	36.152
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	5.855	6.374
Total	2.322.154	2.633.417

Nota 4 – Aplicações Em Instituições De Crédito

A 31 de dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica apresenta-se como se segue:

	31.12.2020	31.12.2019
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250.000	250.000
Total	250.000	250.000

Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2020 e 2019, analisa-se como se segue:

	31.12.2020	31.12.2019
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	126.010	126.010
Mobiliário e material	266.916	266.322
Máquinas e ferramentas	13.905	13.905
Equipamento informático	424.856	301.147
Instalações interiores	152.675	152.675
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos tangíveis em curso	-	15.672
	986.266	877.635
Depreciação acumulada	(765.696)	(666.159)
Saldo Líquido	220.570	211.476

A.
L.M.
P.
L.
A.
S.

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 em curso	Total
Custo de aquisição								
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)	-
Saldo final	126.010	266.916	13.905	424.856	152.675	1.904	-	986.266
Amortizações								
Saldo inicial	51.234	228.168	11.100	228.347	145.406	1.904	-	666.159
Amortizações exercício	12.601	26.908	753	57.528	1.747	-	-	99.537
Saldo final	63.835	255.076	11.853	285.875	147.153	1.904	-	765.696
Saldo Líquido	62.175	11.840	2.052	138.981	5.522	-	-	220.570

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

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

Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2020	31.12.2019
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	669.297	669.297
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	15.817	15.817
	685.304	685.304
Depreciação acumulada	(637.307)	(593.851)
Saldo Líquido	47.997	91.453

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

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

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

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

Nota 7 – Outros Ativos

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como segue:

	31.12.2020	31.12.2019
Crédito e juros vencidos de devedores	-	19.673
Devedores diversos	160.866	42.215
Rendimentos a receber	2.915.230	4.433.699
Pensões de reforma	2.150	24.246
Despesas com encargo diferido	126.849	121.166
	3.205.095	4.640.999
Imparidade de outros ativos	-	(2.185)
Saldo Líquido	3.205.095	4.638.814

A rubrica de rendimentos a receber inclui (i) os valores a receber do contrato de cedência de pessoal celebrado em 2019, no montante de €10.618 (2019: €57.874€) (ver Nota 12), bem como (ii) as comissões de gestão a receber dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC, no montante de €2.904.612 (2019: € 4.375.825).

Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2020 e 2019, é analisada como segue:

	31.12.2020	31.12.2019
Comissões a pagar	2.144.632	2.552.632
Remunerações a pagar	653.579	540.452
Credores diversos	252.385	397.295
Outros custos a pagar	23.850	58.526
Total	3.074.446	3.548.905

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.

Nota 9 – Capital, Outras Reservas E Resultados Transitados

Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da SQUARE-SGOIC encontrava-se representado por 75 mil ações, com um valor nominal de €5 cada, as quais se encontram totalmente subscritas e realizadas pelos acionistas abaixo indicados:

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

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

Reserva Legal

No que se refere às reservas obrigatórias, aplica-se a legislação vigente para o sector bancário (Artigo 97º do Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro), a qual exige que a reserva legal seja anualmente creditada em, pelo menos, 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital da Sociedade. A reserva legal só pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2020 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).

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

R.
L.
M.
D.
L.
S.

Outras Reservas e Resultados Transitados

O movimento da situação líquida durante os exercícios de 2019 e 2020 foi o que abaixo se descreve:

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de janeiro de 2019	375.000	488.011	863.011
Distribuição dos resultados	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Constituição de reservas	-	804.664	804.664
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(21.142)	(21.142)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	375.000	271.533	646.533
Distribuição dos resultados	-	(700.000)	(700.000)
Constituição de reservas	-	995.429	995.429
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(149.715)	(149.715)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	375.000	417.247	792.247

Nota 10 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2020	31.12.2019
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	-	-
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	-	18
Outros juros e encargos similares	6	87
	6	105
Saldo Líquido	(6)	(105)

Nota 11 – Resultados De Serviços E Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2020	31.12.2019
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	15.393.265	17.146.991
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	7.538.276	8.112.330
Por serviços bancários	3.520	5.414
	7.541.796	8.117.744
Saldo Líquido	7.851.469	9.029.247

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2020, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de €9.823.531 (2019: €10.189.432); (ii) Fundo CA-

Imobiliário no valor de €2.812.235 (2019: €2.970.931); (iii) Turirent FII, no valor de €40.217 (2019: €42.243); (iv) Fundo Addressa Arrendamento no valor de €213.262 (2019: €637.920); (v) Fundo Carteira

Imobiliária no valor de €2.487.337 (2019: €3.303.763) e (vi) Fundo Property Core €16.683 (2019: €0). A 31 de dezembro de 2019, esta rubrica incluía ainda a comissão recebida do Fundo Continental Retail, liquidado a 30 de abril de 2019, no valor de €2.702.

Importa ainda referir que a evolução negativa desta rubrica no Fundo Addressa Arrendamento justifica-se, em parte, pelas alterações ao Regulamento do Fundo, ocorridas no semestre em análise, nomeadamente na redução para 0,30% da taxa anual de comissão de gestão (antes 1%). Paralelamente, foi renegociado o contrato de comercialização das unidades de participação do Fundo, tendo sido acordado não haver lugar a remuneração ao comercializador por este serviço (2019: €318.960).

Nota 12 – Custos Com Pessoal

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

	31.12.2020	31.12.2019
Remunerações dos órgãos sociais	576.891	595.406
Remunerações dos empregados	1.770.680	1.354.540
Encargos sociais obrigatórios	669.285	558.892
Custos com pensões de reforma	65.723	59.830
Outros custos	31.571	21.900
Total	3.114.150	2.590.568

Durante o exercício de 2020, 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. O valor dos encargos com o pessoal cedido ascendeu a €123.327 (2019: €206.801). Este impacto está refletido na Rubrica de Custos com o pessoal, tendo a sociedade optado por apresentar nas suas demonstrações financeiras o valor líquido dos custos com pessoal.

A 31 de dezembro de 2020, a SQUARE tem no seu quadro de pessoal um efetivo de 51 colaboradores (2019: 46) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	31.12.2020	31.12.2019
Quadros superiores	24	23
Quadros médios	27	23
Total	51	46



Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including the letters 'B.', 'L.', 'M.', and several illegible signatures.

P.
L-
M
D
L
A.
S

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:

	2020	2019
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	1.314.925	1.266.863
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	1.312.776	1.242.617
Excesso/(deficit) de cobertura das responsabilidades	2.149	24.246

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 €1.247.136 (95% de €1.312.776 = €1.247.136) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2020, o fundo de pensões da SQUARE, englobava 9 participantes (2019: 9 participantes), sendo que estes participantes são quase na totalidade pessoal no ativo, existindo apenas 1 reformado/pensionista em 2020.

O valor do fundo de pensões é representado por unidades de participação do Fundo de Pensões Aberto SGF Empresas Equilibrado, os quais à data de 31 de dezembro de 2020, tinha um Valor Líquido Global de €1.314.925 (2019: €1.266.863)



Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram:

Pressupostos atuariais	2020	2019
Tábua de Mortalidade:		
Homens	TV 88/99	TV 88/90
Mulheres	TV 88/99	TV 88/90
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	1,20%	1,20%
Taxa de rendimento do fundo	4,00%	4,00%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,20%
Taxa técnica do juro	4,00%	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 2020 e 2019:

	Ano 2020			Ano 2019		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(1.232.654)	(80.122)	(1.312.776)	(1.166.777)	(75.840)	(1.242.617)
Valores do Fundo	1.234.671	80.254	1.314.925	1.189.543	77.320	1.266.863
Ativos líquidos em balanço	2.018	131	2.149	22.766	1.480	24.246
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	222.370	25.948	248.318	81.793	16.810	98.603

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

	Ano 2020			Ano 2019		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 1 de janeiro	1.166.776	75.840	1.242.617	1.058.397	68.796	1.127.193
Custo do serviço corrente	45.708	2.971	48.679	42.930	2.790	45.720
Custo dos serviços passados	-	-	-	16.190	1.052	17.242
Custo dos juros	45.873	2.982	48.855	46.468	3.020	49.488
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	14.208	924	15.132	71.550	4.651	76.201
Prêmios únicos (resseguro)	(11.423)	(742)	(12.165)	(12.063)	(784)	(12.847)
Pensões pagas	(28.489)	(1.852)	(30.341)	(56.696)	(3.685)	(60.381)
Responsabilidades em 31 de dezembro	1.232.653	80.122	1.312.776	1.166.776	75.840	1.242.617

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2020 e 2019:

	Ano 2020			Ano 2019		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 1 de janeiro	1.189.542	77.321	1.266.863	1.069.985	69.549	1.139.534
Contribuições efetuadas	171.753	11.164	182.917	97.741	6.353	104.094
Rendimento esperado do fundo	50.218	3.265	53.483	48.801	3.173	51.974
Prêmios únicos (resseguro)	(11.423)	(742)	(12.165)	(12.063)	(784)	(12.847)
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	(136.932)	(8.901)	(145.833)	41.774	2.715	44.489
Pensões pagas	(28.489)	(1.852)	(30.341)	(56.696)	(3.685)	(60.381)
	1.234.669	80.256	1.314.925	1.189.542	77.321	1.266.863

Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2020			Ano 2019		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 1 de janeiro	300.460	19.528	319.989	280.609	18.238	298.847
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	140.577	9.138	149.715	19.852	1.290	21.142
Responsabilidades em 31 de dezembro	441.038	28.666	469.704	300.460	19.528	319.989

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2020 e 2019:

	Ano 2020			Ano 2019		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	45.708	2.971	48.679	42.930	2.790	45.720
Custo dos juros	45.873	2.981	48.854	46.468	3.019	49.487
Rendimento esperado do fundo	(50.218)	(3.264)	(53.482)	(48.801)	(3.172)	(51.973)
Custos do exercício	41.363	2.688	44.051	40.597	2.638	43.235

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 2020 ascende a €21.672 (2019: €16.595).

A.
L.
M.
D.
J.
E.

Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

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

	31.12.2020	31.12.2019
Consultores e auditores externos	389.571	479.174
Rendas e alugueres	344.175	338.534
Serviços de informática	217.911	213.705
Publicidade e edição de publicações	138.320	161.444
Deslocações e representação	120.161	224.117
Avenças e honorários	91.053	75.401
Água, energia e combustíveis	69.851	83.252
Banco de dados	68.942	52.712
Comunicações e expedição	55.395	83.925
Avaliadores externos	46.313	55.743
Serviços de limpeza	22.884	21.596
Seguros	21.150	20.980
Material de consumo corrente	17.686	20.762
Conservação e reparação	13.714	12.306
Formação de Pessoal	5.619	18.501
Outros gastos gerais administrativos	53.045	94.742
Total	1.675.790	1.956.894

Os honorários do exercício de 2020 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €14.760 (2019: €14.760).

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 2020 e 2019 foi apurado pela SQUARE-SGOIC com base numa taxa nominal de IRC e derramas municipal e estadual. As taxas encontram-se definidas nas Leis 64-B/2011 de 30 de dezembro e 64-A/2008 de 31 de dezembro, respetivamente.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos após 1/1/2010, anteriormente 6 anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2016 a 2019 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.

P.
h
M
P
h
S

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2020 e 2019 explica-se como se segue:

	31.12.2020	31.12.2019
Imposto corrente	682.426	1.041.665
Total	682.426	1.041.665

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2020 e 2019, analisa-se como segue:

	31.12.2020	31.12.2019
Lucro bruto contabilístico	2.561.003	3.848.022
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	(152.870)	(46.173)
Base tributável	2.408.133	3.801.849
Coleta	505.708	798.388
Derrama	36.122	69.055
Derrama estadual	27.244	57.028
Tributações autónomas	113.352	117.194
Subtotal	682.426	1.041.665
Retenções na fonte	-	-
Pagamentos por conta efetuados	(739.734)	(580.995)
IRC a pagar / (recuperar)	(57.308)	460.670

Nota 16 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2020	31.12.2019
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	193.217	95.958
	193.217	95.958
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	250.676	249.408
Outros impostos	302.694	343.618
	553.370	593.026
Saldo Líquido	(360.153)	(497.068)

A rubrica de "Outros encargos e gastos operacionais" inclui as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €173.141 (2019: €175.769), quotizações obrigatórias para a associação do setor que ascendem a €9.240 (2019: €9.067), donativos no valor de €12.180 (2019: €2.100), bem como o montante de €21.044 (2019: €14.604), relativo à majoração da taxa da CMVM dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC. Em 2019, incluía ainda, no âmbito das Pensões de reforma e benefícios de saúde (ver nota 13), o reconhecimento de custos com serviços passados no montante de €17.242.

A rubrica de "Outros impostos" inclui o montante de €301.531 (2019: €341.562) relativo ao imposto de selo que incide sobre o pagamento das despesas de comercialização e distribuição (ver Nota 11).

8.
h
h
A
S

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

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

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

Nota 18 – Acontecimentos Subsequentes

A natureza sem precedentes da atual crise provocada pelo combate à pandemia Covid-19, que grassa em Portugal desde março de 2020, apesar das severas medidas sociais e sanitárias tomadas como meio de prevenção e minimização do risco de contágio, proteção da saúde pública e salvaguarda do SNS, e do plano de vacinação em curso, configura ainda um quadro de elevado grau de incerteza relativamente à sua duração e ao início da retoma económica, que não permitem previsões e estimativas de médio e longo prazos seguras, designadamente no que respeita aos efeitos na evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2020, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 3 de março de 2021

O Contabilista Certificado



Vanda Saraiva
(CC 26398)

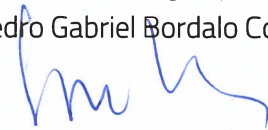
A Administração



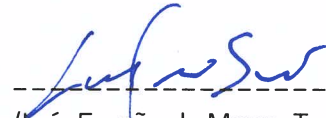
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(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

Certificação Legal de Contas

Square Asset Management

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

Handwritten notes in blue ink, including a circled 'S' and some illegible scribbles.

Handwritten 'S' in blue ink.





CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Entidade)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 6.120.270 euros e um total de capital próprio de 3.045.824 euros, incluindo um resultado líquido de 1.878.577 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS).

Bases para a opinião

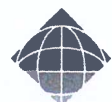
A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS);
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;





- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Lisboa, 15 de março de 2021

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



Asset Management

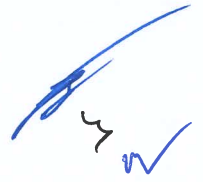
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

Square Asset Management

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' at the bottom.

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 apropósito de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da Square Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A. relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Relatório

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

O Balanço referente a 31 de dezembro de 2020, que evidencia um total de 6.120.270 euros e um total de fundos patrimoniais de 3.045.824 euros, incluindo um resultado líquido de 1.878.577 euros, a Demonstração de 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 de Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A. e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor.

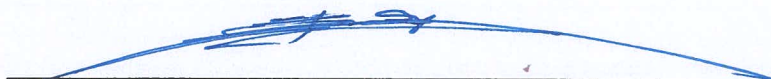
Parecer

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

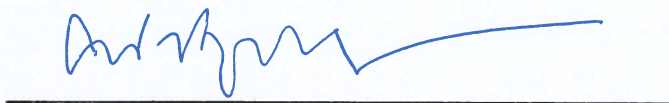
- O Balanço referente a 31 de dezembro de 2020, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração de Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, o correspondente Anexo e o Relatório de Gestão, apresentados pelo Conselho de Administração da Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A.;
- A proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão.

Lisboa, 17 de março de 2021

O CONSELHO FISCAL



Presidente - Manuel Azevedo Leite Braga



Vogal - Carlos Eduardo País e Jorge.....



Vogal - Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro

h
m
P
h
S



Asset Management

