

Relatório de Atividades e Contas Exercício de 2017



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'L. S. A.' with a flourish.

Índice

Relatório de Gestão	
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	4
2. Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2017	5
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	9
4. Atividade Desenvolvida em 2017	10
5. Os Fundos sob Gestão	12
5.1 O Fundo CA Património Crescente	12
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	12
Atividade do Fundo em 2017	13
Perspetivas para 2018	15
5.2 O Fundo CA Imobiliário	16
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	16
Atividade do Fundo em 2017	16
Perspetivas para 2018	22
5.3 O Fundo Turirent	22
Caracterização do Fundo TURIRENT	22
Atividade do Fundo em 2017	23
Perspetivas para 2018	24
5.4 O Fundo CA Arrendamento Habitacional	24
Caracterização do Fundo CA Arrendamento Habitacional	24
Atividade do Fundo em 2017	26
Perspetivas para 2018	27
5.5 O Fundo Carteira Imobiliária	27
Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária	27
Atividade do Fundo em 2017	30
Perspetivas para 2018	31
5.6 O Fundo Continental Retail	31
Caracterização do Fundo Continental Retail	31
Atividade do Fundo em 2017	32
Perspetivas para 2018	33
6. Perspetivas da Square para 2018	33
7. Organização e Estrutura Organizativa	34
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 2017	47
Certificação Legal das Contas	68
Relatório e Parecer do Fiscal Único	72

Handwritten notes in the top right corner, including the number '8' and some illegible scribbles.

Relatório de Gestão



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



L-
 J
 S

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 2017.

1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

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

Acionista	Numero de Ações	Percentagem
RightSquare, SGPS SA	71.250	95,0000%
Ana Maria de Campos da Rocha Peixoto Salinas na qualidade de cabeça-de-casal da herança de Luís Maria Martins Gomes Salinas Monteiro	3.747	4,9960%
António Frutuoso de Melo	1	0,0013%
António Gaio	1	0,0013%
Guilherme Frutuoso de Melo	1	0,0013%
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	Patricia Saraiva de Aguilar

Conselho De Administração	
Presidente	Mário Jorge Patricio Tomé
Vice-Presidente	Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
Vogal	Luísa Augusta Moura Bordado
Vogal	Luís Fernão de Torres Moura Souto
Vogal	Patricia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro
Vogal Não-Executivo	Jorge Manuel de Carvalho Pereira
Fiscal Único Efetivo	João Careca em representação de Martins Pereira, João Careca & Associados, Sroc, Lda
Fiscal Único Suplente	Elsa Maria Trindade Gomes Câncio Martins



2. Enquadramento do mercado imobiliário em 2017

Em linha com os bons resultados da economia portuguesa em 2017, o *rating* da dívida pública foi revisto em alta, para o nível de investimento, e o *outlook* passou a ser considerado estável. Esta subida do *rating* veiculou mais fácil acesso dos bancos e das empresas aos mercados financeiros, melhorando as condições de financiamento e diminuindo o custo do crédito.

Os dados apresentados pelo governo estimam que o défice orçamental para o ano de 2017 fique abaixo dos 1,4%, sendo que o Banco de Portugal reviu em alta o crescimento económico de 1,8%, inicialmente estimado, para 2,6%.

Neste quadro de crescimento, a dívida pública tem vindo a diminuir, existindo no entanto um abrandamento do investimento. Os bons resultados da economia espelhados no crescimento do PIB e no défice, acompanhados pelo sustentado crescimento do turismo, do imobiliário e das exportações, permitiram o aumento de confiança dos consumidores e dos investidores.

Em resumo e de acordo com as projeções do Banco de Portugal:

- O crescimento do Produto Interno Bruto em 2017 foi revisto em alta estimando-se que venha a apresentar um valor de 2,6% e, para 2018, de 2,3%;
- O crescimento do consumo privado prevê-se que venha a ser de 2,2%, com tendência decrescente em 2018, para os 2,1%;
- As exportações apresentam uma tendência de subida, passando dos 4,4% em 2016, para 7,9% em 2017 e estimando-se um valor de 6,5%, em 2018;
- O mercado de trabalho apresentou em 2017 sinais de melhoria com a diminuição da taxa de desemprego, de 11,1% em 2016, para uma previsão de 8,9% em 2017, e tendência decrescente para 7,8% em 2018;
- A taxa de inflação prevê-se positiva na ordem dos 1,6% em 2017, mantendo-se esta tendência em 2018.

Realçam-se os diversos benefícios fiscais relativos ao sector imobiliário, beneficiando igualmente senhorios e inquilinos, com o objetivo de promover o arrendamento de longo prazo a custos acessíveis, previstos no Orçamento de Estado para 2018.

Para 2018 é expectável que a evolução positiva da economia, aliada ao interesse internacional por Portugal enquanto destino para investir, morar, trabalhar, estudar e visitar, permita manter a melhoria dos diversos indicadores económicos a que se acrescenta a redução da dívida pública, nomeadamente no seu rácio face ao PIB.

O mercado imobiliário nacional consolidou em 2017 a tendência de crescimento dos últimos anos tendo atingido novos marcos históricos, quer em termos de volume transacionado, superior a 2.000 milhões de euros, quer em termos de valores.



6-
8
A
3

Esta tendência foi transversal aos diferentes sectores imobiliários superando as expectativas iniciais de performance. Nos escritórios, verificou-se uma grande procura de espaços, enquanto no retalho a dinâmica dos centros comerciais e do comércio de rua foi fruto de um crescimento do consumo, para o qual muito contribuiu o aumento do turismo que tem levado também ao interesse de investidores institucionais no sector hoteleiro. Com um crescimento menos significativo, o sector imobiliário industrial apresentou também um aumento dos espaços transacionados.

Mercado de escritórios

O mercado de escritórios apresentou uma tendência na qual a oferta de espaços de qualidade não consegue acompanhar o crescimento da procura. Esta situação, para a qual não se prevê alteração nos próximos anos, cria pressão sobre as áreas disponíveis com o conseqüente aumento do preço.

Este aumento da procura traduz-se num dos maiores crescimentos da última década, tendo sido realizadas durante o ano 250 transações, equivalente a um volume total de absorção de 167.000 m², que corresponde a um crescimento de 16% face a 2016. A área média por transação reduziu face ao ano passado tendo, no entanto, o número de operações de grande dimensão aumentado de 35 em 2016, para 39 em 2017.

Sustentado neste crescimento, estima-se que poderão surgir até 2021, cerca de 295.000 m² novos espaços de escritórios. Atualmente apenas 18% desta área encontra-se em construção estando já contratada cerca de 35%, o que limita antecipadamente o espaço disponível para a oferta futura no mercado.

O grande desafio para 2018 será o de encontrar espaços que correspondam aos requisitos atuais das empresas que, na sua maioria, procuram espaços amplos, com grandes áreas por piso, *designs* modernos, boa qualidade de infraestruturas tecnológicas e localizações bem servidas de transportes públicos.

Mercado de retalho

Sustentado no aumento do consumo privado e no turismo, o sector do retalho manteve a tendência de crescimento que se verifica desde 2015. Este crescimento acentuou-se durante o segundo semestre de 2017 com as vendas a retalho a apresentarem um aumento de 5,7% face ao período homólogo do ano anterior.

Destaca-se a consolidação do comércio de rua em Lisboa e no Porto, como verdadeira alternativa aos centros comerciais existentes em Portugal. A preferência dos consumidores Portugueses, no entanto, mantém-se nos centros comerciais, cuja dinâmica tem aumentado devido à conjuntura económica positiva, tendo o ano ficado marcado pela abertura de dois novos centros comerciais o Mar Shopping Algarve e o Évora Plaza.

As lojas de rua nas zonas *prime* passaram a ser a primeira opção das marcas que querem entrar no mercado pelo que os centros comerciais viram-se confrontados



com a necessidade de adaptação aos novos padrões de consumo, procurando modernizar-se e oferecer conceitos culturais e de lazer associados. Exemplos desta tendência e da atenção do setor são a modernização e reformulação dos *food courts* dos *shoppings* de Cascais e das Amoreiras ou a acomodação de espaços *pop-up* no Colombo.

No comércio de rua as zonas prime mantiveram a sua dinâmica com a abertura de diversas lojas e restaurantes. Dada a disponibilidade limitada de espaços nos eixos principais tem-se verificado uma expansão para as ruas mais secundárias, o que tem impulsionado o valor das rendas em praticamente todas as zonas.

Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional o ano de 2017 foi um ano repleto de prémios internacionais e de artigos publicados nos *media* além-fronteiras, que reforçaram a notoriedade e a imagem de qualidade do nosso país. A nível mundial Portugal arrecadou o óscar de melhor destino turístico nos *World Travel Awards*, tendo Lisboa recebido o prémio de melhor destino *city-break* e a Madeira ganhou o prémio mundial de melhor destino ilha.

Não é de estranhar, portanto, que os principais indicadores turísticos, quer em termos de dormidas, quer em termos de números de hóspedes, continuem a apresentar uma tendência de crescimento com taxas de variação entre os 7,3% e de 8,9% respetivamente, o que tem pressionado, de uma forma positiva, a dinamização deste sector.

O mercado tem registado um crescimento sustentado com uma taxa de ocupação global de cerca de 70% e um valor de receitas que ultrapassaram os 3.000 milhões de euros, apresentando uma variação de 17% em relação a 2016.

Reflexo deste dinamismo é um alargamento da oferta, quer ao nível dos operadores, quer ao nível das unidades hoteleiras. Nos últimos dois anos inauguram-se em Portugal mais de 100 hotéis, o que representa cerca de 5.000 novos quartos.

Mercado industrial e logístico

Não obstante o crescimento deste segmento durante o ano de 2017, em termos acumulados, este segmento não tem apresentado a mesma dinâmica quando comparado com os restantes. Esta situação está ainda ancorada à crise de 2010-2012 durante a qual a ocupação, por parte dos operadores logísticos, se viu reduzida para valores muito abaixo das capacidades totais dos imóveis, pelo que tem sido possível ao longo dos anos utilizar os espaços que estavam subocupados.

O ano ficou, no entanto, marcado pela realização de 28 transações que envolveram uma área de 115.000 m² sendo que o crescimento da procura durante o ano de 2017, permite antecipar que esta venha a crescer nos próximos anos.



✓
L
S
D
A

Mercado residencial

Tal como se verificou em anos anteriores o mercado residencial manteve a tendência de crescimento com um aumento dos volumes transacionados e dos valores praticados. Os centros de Lisboa e do Porto consolidaram-se enquanto destino internacional, com uma crescente oferta dirigida a um segmento premium. O aumento dos valores médios por metro quadrado nestas cidades, com reflexo no Índice de Preços da Habitação em Portugal, registaram em algumas zonas, incrementos superiores a 30% devido ao desfasamento da procura face à oferta.

Este crescimento da procura, que tem impulsionado os preços, é provocado não só pelo aumento do investimento estrangeiro (57%) mas também pela maior capacidade dos investidores nacionais que representaram cerca de 43% do investimento total. Este aumento da procura doméstica tem por base a melhoria das condições de vida dos portugueses e a maior facilidade de acesso ao crédito bancário, associado ao facto do investimento imobiliário continuar a ser uma das alternativas mais sustentáveis e rentáveis em termos de retorno e mais-valias.

Mercado do investimento

O ano de 2017 fica marcado como ano de consolidação do crescimento económico e de destino de investimento internacional, registando-se cerca de 2.100 milhões de euros de investimento em imobiliário comercial. A estabilidade política e económica que se vive em Portugal nos últimos anos, tem contribuído para o reforço da confiança dos investidores internacionais, verificando-se uma maior diversificação da origem dos capitais e uma maior variedade na tipologia de transações.

A tendência dos anos anteriores relativamente à origem dos fundos manteve-se, com o investimento estrangeiro a continuar dominante, representando cerca de 80% do investimento acumulado no ano. Os investidores nacionais, no entanto, aumentaram a sua quota relativamente ao número de transações que passou de 24% em 2015, para 45% em 2017, sendo que os valores médios das operações são mais baixos face às transações efetuadas pelos concorrentes internacionais.

O retalho agregou o maior volume de investimento ao longo do ano, representando 35% do total investido, destacando-se a venda dos Fóruns Coimbra e Viseu, do Vila do Conde Outlet e dos Guimarães Shopping e Maia Shopping.

Os escritórios foram responsáveis por uma quota de 31%, tendo sido as principais transações as dos edifícios Sede da EDP (100 milhões de euros), o Edifício Entreposto (65 milhões de euros), e o Edifício Marquês de Pombal 3 (60 milhões de euros). O setor industrial/logístico mais do que quadruplicou o seu peso para 17% ao protagonizar o maior negócio do ano com a venda do portefólio Logikor por 260 milhões de euros.

As *prime yields* evoluíram em linha com a tendência que se tem vindo a observar desde 2013, registando sucessivos mínimos históricos que refletem a crescente procura por parte dos investidores nesta tipologia de ativos. Apesar desta redução



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

das *yields* os valores são ainda superiores à maioria dos mercados europeus o que, numa conjuntura económica favorável, permitirá sustentar a procura pelo mercado nacional.

Existem, no entanto, outros fatores que continuam a contribuir para a robustez da procura, nomeadamente, a elevada liquidez dos mercados internacionais, as taxas de juro de referência baixas, as oportunidades de investimento em ativos *core*, *core plus* e *value added* nos diferentes setores, aos quais acrescem os indicadores sólidos de ocupação de espaço que apresentam margens de progressão, nomeadamente no que respeita o crescimento gradual das rendas e da *performance* expectável do mercado turístico.

Em 2018 estima-se que se possa alcançar um novo recorde de investimento para valores próximos dos 2.500 milhões de euros, mantendo os setores do retalho e escritórios a primazia, havendo no entanto a possibilidade das transações de ativos alternativos virem a representar um valor mais significativo, comprovando a versatilidade do nosso mercado. Acresce ainda que, na sequência das operações que não foram concluídas em 2017, se projete um *pipeline* com um elevado volume em portefólios e grandes ativos nos setores de retalho e escritórios.

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

No final deste ano o valor líquido global dos Fundos de Investimento Imobiliário ascendia aos 9,4 mil milhões de euros, traduzindo um aumento de 3,5% face a 2016. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 5.127,7 milhões de euros, os fundos de acumulação com 1.705,1 milhões de euros e os fundos de rendimento com 1.642,6 milhões de euros, tendo o maior crescimento face a 2016 pertencido aos fundos de acumulação, com 0,6%.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos que fecha 2017 com 1.548,6 milhões de euros, que se traduz numa quota de 16,4%, seguida da GNB com 1.378,8 milhões de euros e uma quota de 14,6%. A **SQUARE – SGFII**, com 945 milhões de euros e uma quota de 10%, manteve a 4.^a posição em 2017, permanecendo a maior sociedade gestora independente de fundos de investimento imobiliário.

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

- Em 2017, e à semelhança do ano anterior, a **APFFIP** voltou a distinguir o **CA Património Crescente** para “Melhores Fundos” na categoria de Fundos de Investimento Imobiliários Abertos.
- O Índice APFIPP para fundos abertos recuperou, em 2017, para 3,39% a 12 meses (face a -2,17% no final de 2016), 0,80% a 24 meses (face a -2,97% no final de 2016) e para -1% a 36 meses (face a -3,06% no final de 2016). Esta recuperação do índice

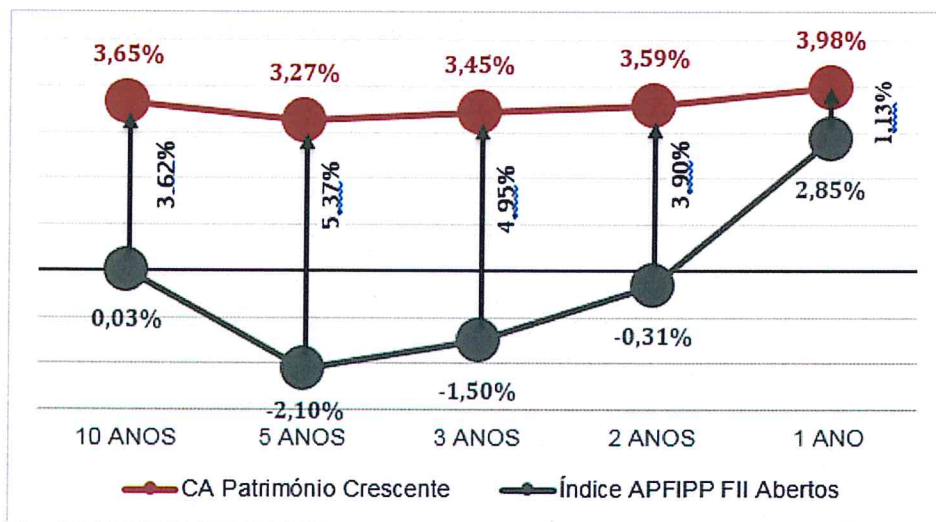


reflete o crescimento do valor dos fundos abertos que estão na sua maioria em terreno positivo;

- Destaca-se, em 2017, a revalidação pela 7.^a vez consecutiva, do prémio MSCI/IPD (*Investment Property Databank*), que voltou a distinguir o **CA Património Crescente** como detentor do melhor e mais rentável portefólio diversificado português.

Assim, e no seguimento do que tem vindo a acontecer nos anos transatos, o CA Património Crescente, gerido pela **SQUARE – SGFII**, consolidou ainda mais a imagem de um dos melhores produtos de mercado, sendo o fundo aberto de acumulação que apresenta melhor rentabilidade para todos os períodos, com uma rentabilidade de 3,98%.

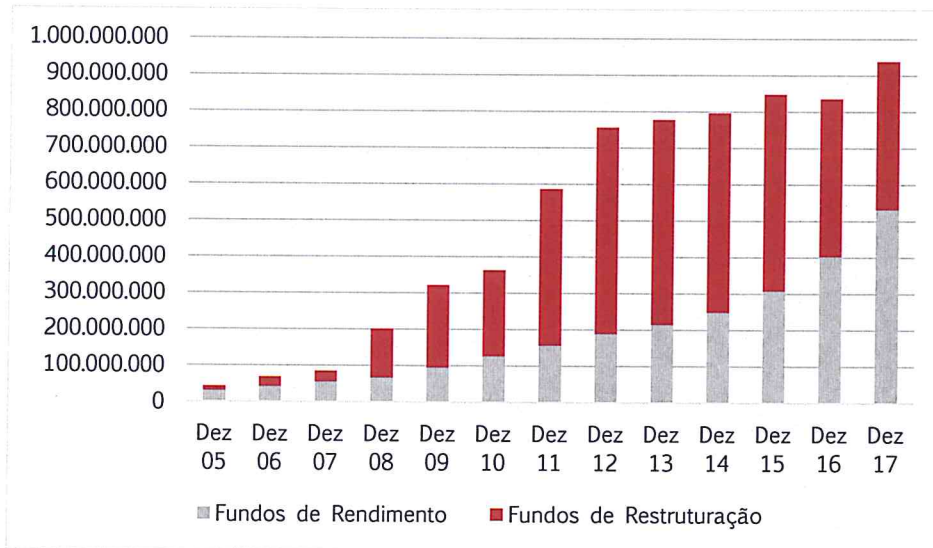
Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



4. Atividade Desenvolvida em 2017

A evolução de ativos geridos pela **SQUARE - SGFII** durante o ano de 2017 teve um comportamento díspar pelas diferentes tipologias de carteiras geridas. O volume dos fundos de investimento de reestruturação diminuiu face ao ano transato tendo o volume dos denominados ativos *core* tido uma evolução positiva, com um crescimento de 32%.

A 31 de Dezembro de 2017 o total de ativos sob gestão de fundos geridos pela **SQUARE - SGFII** contabilizava 945 milhões de euros, face aos 843 milhões de euros no período homólogo, revelando um equilíbrio nos volumes sob gestão, distribuído pelas seguintes categorias:



De referir, que estão igualmente em linha, os resultados com os objetivos para cada tipologia de fundo. Os fundos de reestruturação são, por definição, fundos de desinvestimento, pelo que destacamos os resultados alcançados em 2017 nesta área por terem sido os melhores desde o início da gestão deste tipo de fundos na **SQUARE – SGFII**, tendo-se concretizado o maior volume de vendas registado num ano.

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 **7ª vez consecutiva**, em 2017, o **prestigiado prémio** internacional atribuído pela **Morgan Stanley/ IPD (Investment Property Databank)** 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.

Desde a entrada em vigor, em 2015, do novo regime legal dos organismos de investimento coletivo (Lei nº 16/2015) de 24 de Fevereiro, que transpõe para o ordenamento jurídico português parte substantiva das Diretivas nº 2011/61/EU e nº 20136/14/EU, exigiram-se adaptações nas estruturas das sociedades e de funcionamento dos fundos, salientando-se a, limitação dos resgates e seu impacto negativo.

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 – SGFII** têm permitido potenciar os ativos das carteiras dos fundos sob gestão, evidenciado pelo *turnover* e pela colocação em mercado de arrendamento de valores significativos quando comparados com outros agentes do mercado. Foi, da mesma forma, implementada uma nova abordagem de colocação dos imóveis no mercado quer em termos de redes de mediadores quer de vendas de portefólios.



h.
S
A

Nesta linha continuaram, também em 2017, 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.

Durante o ano de 2017 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 foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 06 de junho de 2005, tendo iniciado a respetiva atividade em 15 de julho do mesmo ano.

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

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

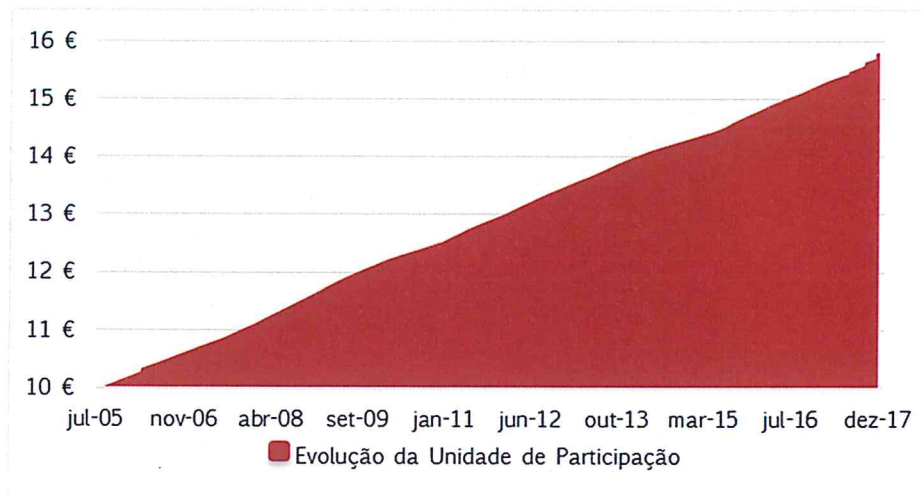
O Fundo CA Património Crescente concluiu o seu décimo segundo exercício completo de atividade com cerca de 505,1 milhões de euros sob gestão (2016: 377,4 milhões de euros), correspondentes a 31.850.815 unidades de participação (2016: 24.746.859) sendo o valor unitário por unidade de participação de 15,8580 euros (2016: 15,2516 euros). A variação do número de unidades de participação em circulação corresponde a 8.020.829 unidades subscritas e 916.873 unidades resgatadas.

No final do seu décimo segundo exercício completo, em 31 de dezembro de 2017, o Fundo CA Património Crescente tinha já 16.846 participantes (2016: 14.673 participantes) que subscreveram o Fundo em 635 balcões (2016: 599) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 79 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2016: 80).

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



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



Atividade do Fundo em 2017

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

Diversificação dos Investimentos

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua, de um modo equilibrado, pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluído o seu décimo primeiro exercício completo, tem, no seu portefólio, setenta e três imóveis, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era a seguinte, em 31 de dezembro de 2017:

Escritórios	26,8%
Retalho Distribuição	33,9%
Hotelaria	10,4%
Industrial	9,2%
Armazéns	10,5%
Saúde	7,4%
Retalho Rua	1,4%
Serviços	0,4%
	100,0%

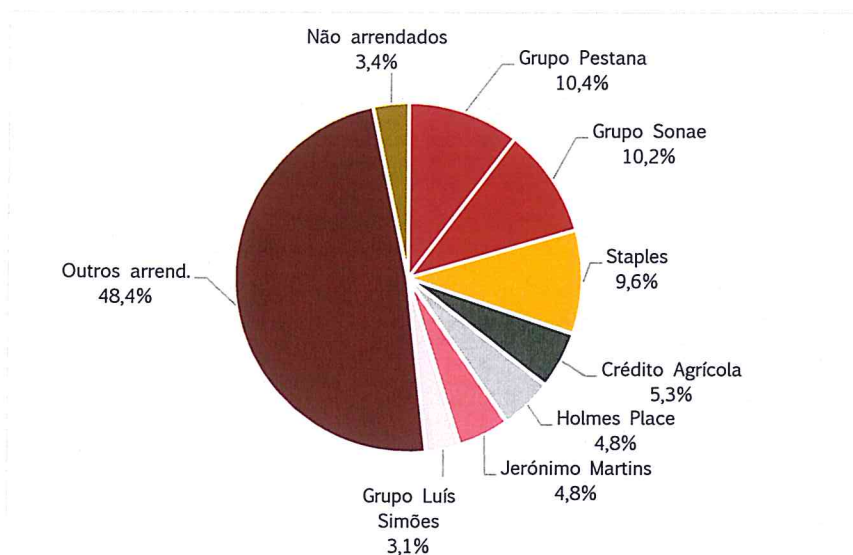
Inquilinos Sólidos

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 Pestana, a Jerónimo Martins, a Staples, Sonae, o Holmes Place, o Grupo Luís Simões, a Chronopost e o Estado Português são alguns dos inquilinos de referência do Fundo.



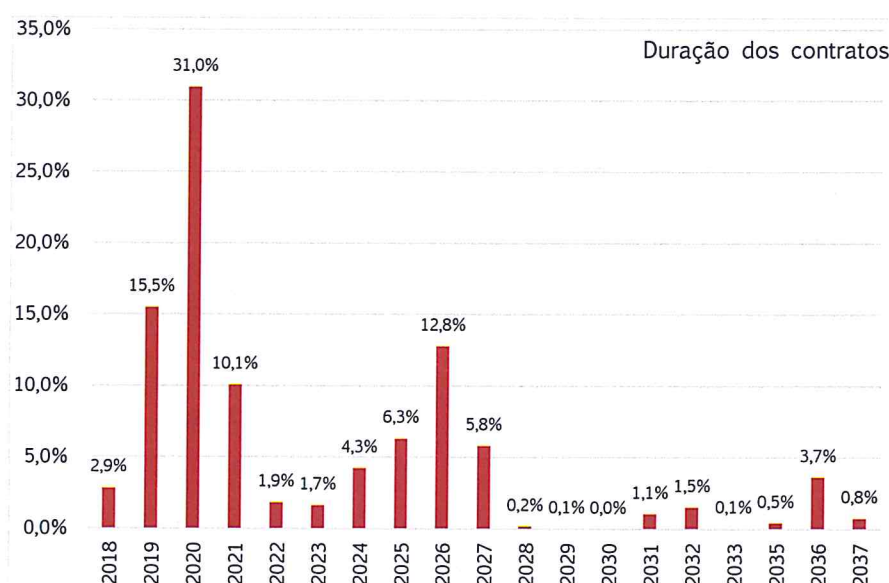
Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos que representam mais de 3% dos imóveis do Fundo:



Contratos Longos

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

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



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 2017, o montante em depósitos à ordem ascendia a 24,94 milhões de euros (2016: 5,79 milhões euros)



e as aplicações a prazo totalizavam 86 milhões de euros (2016: 70,5 milhões de euros).

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2017: 505,1 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 15% 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 33,8% face ao ano anterior;
- Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e dez anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de 3,98% nos últimos 12 meses, 3,59% nos últimos 24 meses, 3,45% nos últimos 36 meses, 3,27% para os últimos 60 meses e 3,65% para os últimos 120 meses. Esta rendibilidade é a melhor do mercado dos FII Abertos para todos os prazos, na ótica do participante;
- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows* / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 95,8% / 4,2%;
- *Vacancy Rate* em 31 de dezembro de 2017: 3,4%.

No décimo segundo aniversário do CA Património Crescente, não podemos deixar de referir os excelentes resultados do Fundo:

- O único fundo de investimento imobiliário a ganhar por 7 vezes consecutivas o prestigiado prémio Morgan Stanley / IPD do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e quatro vezes nacional)
- O único fundo de investimento imobiliário a ganhar por 2 vezes consecutivas o prémio da associação do sector APFIPP na categoria de melhor fundo imobiliário aberto.

Perspetivas Para 2018

Para o ano de 2018, perspetiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rendibilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Por outro lado, com as taxas de juro em níveis historicamente baixos, e com a boa performance do produto e respetiva divulgação pela rede comercial, é previsível o acentuar do crescimento do número de unidades de participação vendidas, 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.

Queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na qualidade de Banco Depositário e de entidade



Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized 'L' and 'S'.

comercializadora, bem como pelas Caixas Agrícolas enquanto agentes comercializadores.

5.2. O Fundo CA Imobiliário

Caracterização do Fundo CA Imobiliário

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

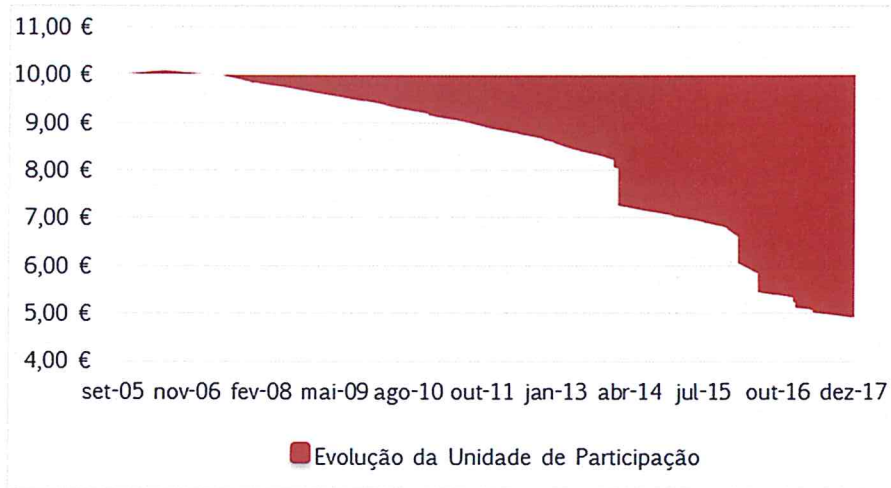
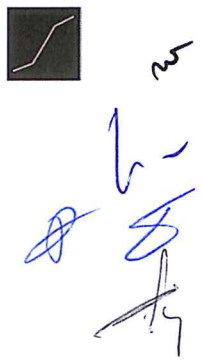
Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo CA Imobiliário é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (SQUARE-SGFII).

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.

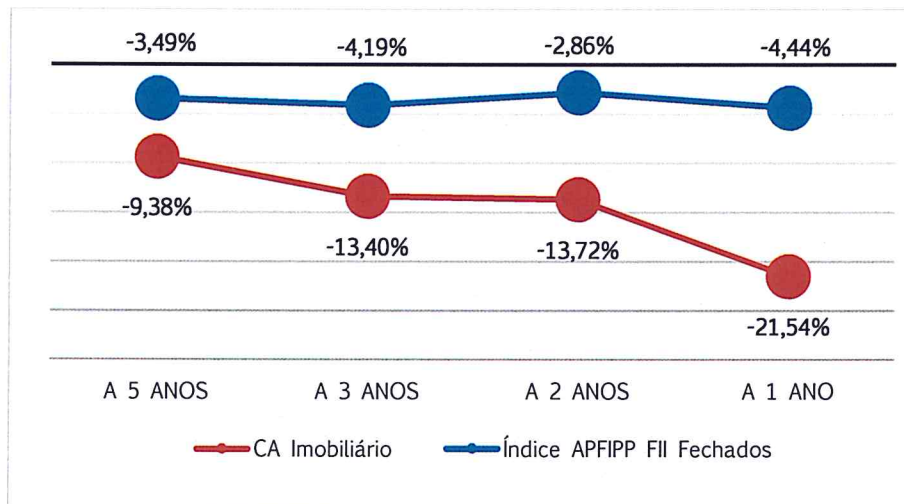
O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2017 o seu décimo segundo exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 162,9 milhões de euros (2016: 170,5 milhões de euros), correspondentes a 33.062.383 unidades de Participação (2016: 32.544.203 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,9284 euros (2016: 5,2390 euros).

Atividade do Fundo em 2017

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



Esta rendibilidade, 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 de cerca de 3,9%.



A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 160,2 milhões de euros de imóveis, em que o peso do segmento habitacional representa 34% do número de unidades, e 28% do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 59% em número de unidades, e 67% 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, no Restelo.

Relativamente ao ano anterior, o peso relativo do sector da habitação em número de unidades e em valor manteve-se estável, apesar das alienações ocorridas.

Já no ano anterior havia sido referido que a entrada em vigor, em julho de 2015, da nova Lei dos Solos (DL 80/2015, de 14 de maio), havia trazido a necessidade de se analisarem com mais detalhe as questões relacionadas com os terrenos em carteira, dado o potencial impacto na valorização dos mesmos, tendo sido tomadas



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' and 'S'.

diversas iniciativas, junto de Câmaras Municipais e outras entidades, no sentido de se avaliar a melhor potencialidade de aproveitamento e valorização dos terrenos.

No seguimento do que já se vinha verificando em 2016, continuou a assistir-se em 2017 a um aumento da procura de terrenos, nomeadamente terrenos urbanizados destinados a construção, e embora tenha havido apenas duas concretizações, dadas as negociações desenvolvidas, prevêem-se mais vendas para 2018.

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

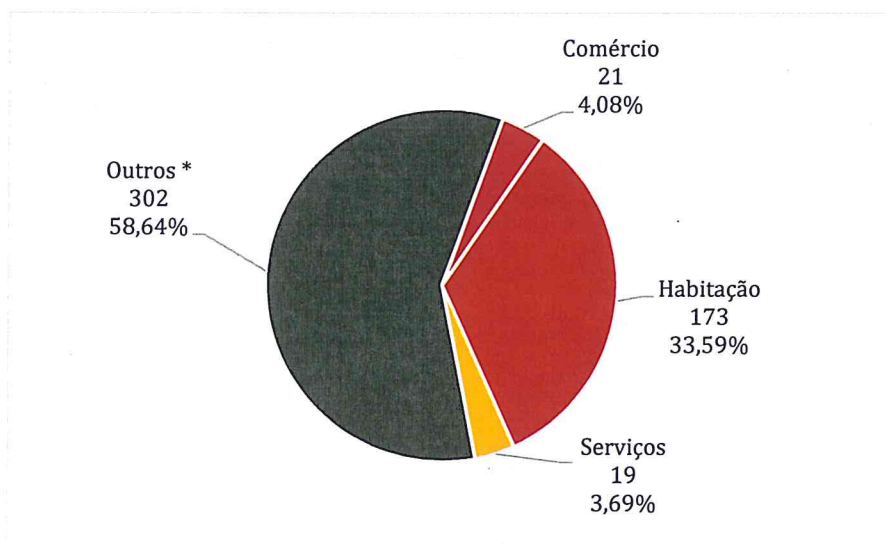
Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	21	4,08	5.592.194 €	3,49
Habitação	173	33,59	44.048.228 €	27,50
Serviços	19	3,69	2.719.584 €	1,70
Outros *	302	58,64	107.812.432 €	67,31
	515	100,00	160.172.438 €	100,00

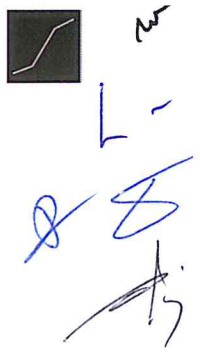
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

O aumento do número global de unidades relativamente ao ano anterior explica-se pela redefinição de categoria de alguns espaços comercializáveis, passíveis de serem colocados no mercado na modalidade de arrendamento, ou seja, passaram a ser considerados “espaços locáveis” determinadas partes de algumas frações.

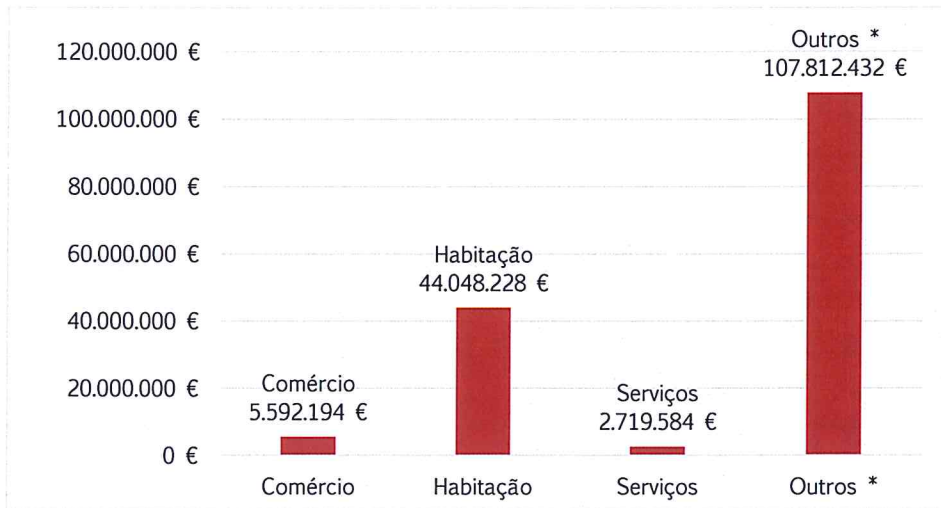
Unidades



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



Volume (em euros)

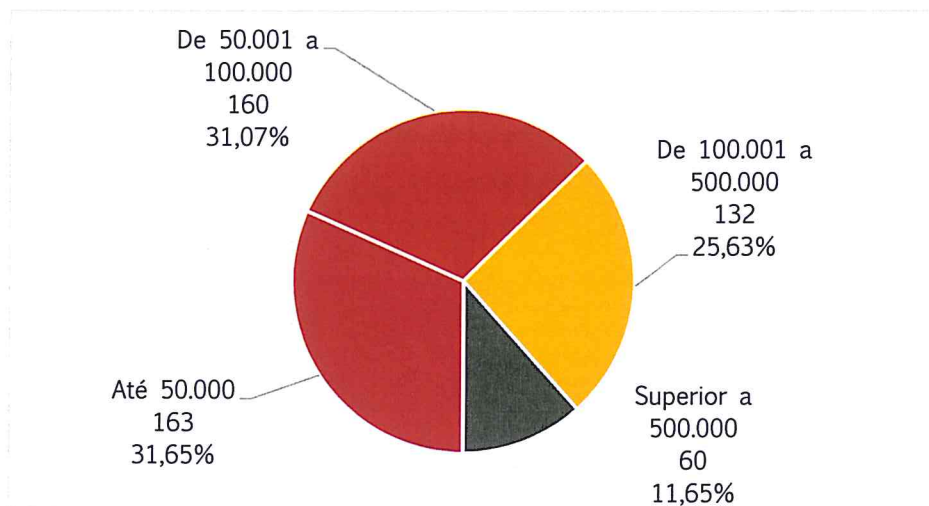


* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento

Por escalões de valor:

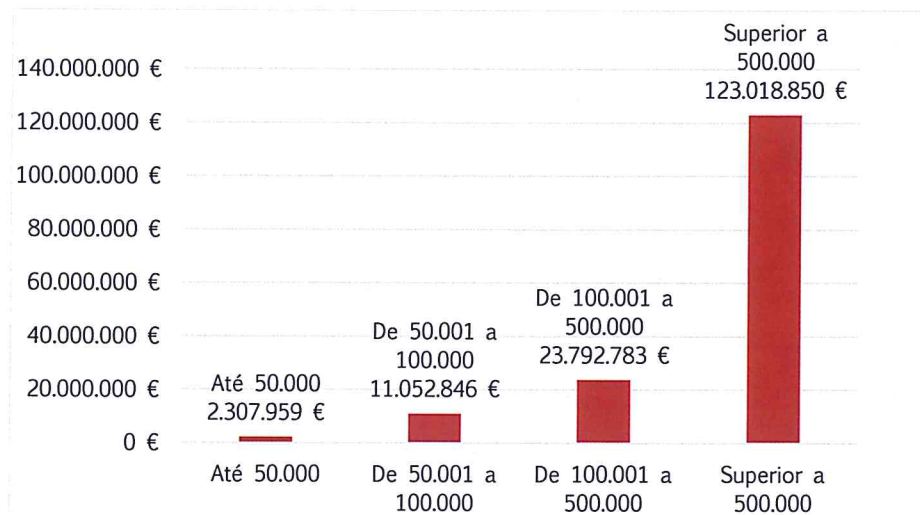
Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000	163	31,65	2.307.959 €	1,44
De 50.001 a 100.000	160	31,07	11.052.846 €	6,90
De 100.001 a 500.000	132	25,63	23.792.783 €	14,86
Superior a 500.000	60	11,65	123.018.850 €	76,80
	515	100,00	160.172.438 €	100,00

Unidades





Volume (em euros)



O perfil da carteira sofreu algumas alterações relativamente ao período anterior, na classificação por escalão de valor, face às variações verificadas em alguns imóveis, nomeadamente terrenos, fruto da já referida alteração da “Lei dos Solos”.

Verifica-se uma redução significativa no escalão de 50.001 euros a 100.000 euros, quer em número, quer, principalmente, em valor, por contrapartida de aumento nos restantes escalões.

Por distribuição geográfica:

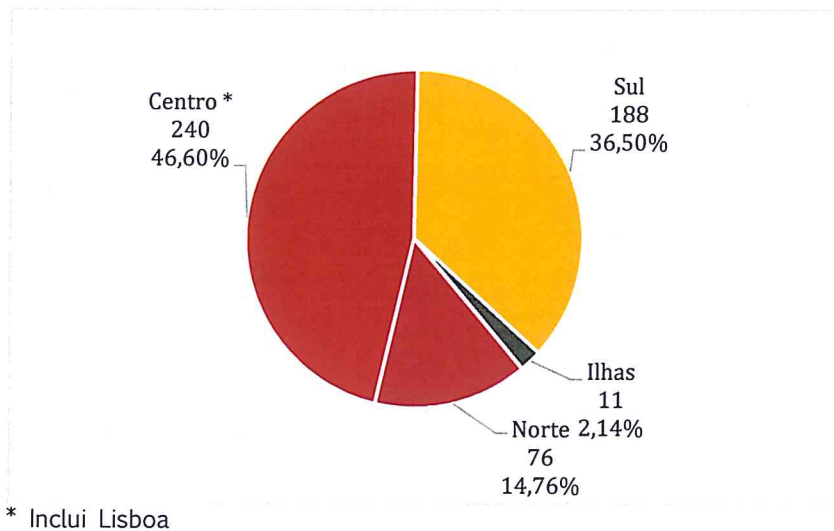
Já no que respeita à distribuição geográfica, não se verificam alterações significativas relativamente ao ano anterior, mantendo-se a concentração principalmente nas zonas Centro (que inclui Lisboa), com 35%, e Sul (Sul do Tejo), com 52%.

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	76	14,76	20.265.662 €	12,65
Centro *	240	46,60	56.129.455 €	35,04
Sul	188	36,50	83.026.971 €	51,84
Ilhas	11	2,14	750.350 €	0,47
	515	100,00	160.172.438 €	100,00

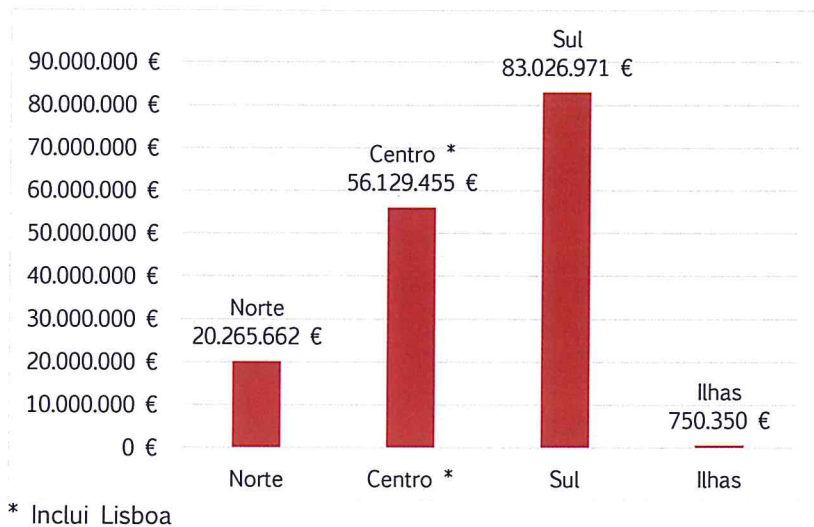
* Inclui Lisboa



Unidades



Volume (em euros)



Do ponto de vista da gestão do Fundo, tanto a dimensão da carteira como as características dos ativos que a compõem justificaram a continuação da estratégia seguida pela Entidade Gestora de rentabilização dos ativos, continuando a privilegiar 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.

A estratégia comercial seguida em 2017, em linha com a que vinha sendo seguida nos anos anteriores, resultou num volume de vendas de 8,3 milhões de euros, inferior ao ano anterior (15,7 milhões de euros em 2016), mas com sólidas bases lançadas para concretizações de elevado valor em 2018.



Handwritten blue ink marks and signatures on the right margin of the page.

Reavaliação dos Imóveis

Os resultados negativos do exercício são essencialmente gerados pela evolução negativa da valorização dos investimentos imobiliários, especialmente os que incorporam projetos de desenvolvimento ainda em potencial.

Neste contexto, ainda se registam efeitos da recente alteração à Lei dos Solos, já que da desvalorização da carteira derivada da reavaliação dos ativos (-4,4 milhões de euros), cerca de 83% deste total, 3,7 milhões de euros, é relativo a imóveis incluídos na classificação “terrenos”.

Perspetivas para 2018

Para o ano de 2018 perspectiva-se o prosseguimento da política que vem sendo seguida, de privilegiar o aumento das vendas, com uma significativa melhoria da performance do Fundo relativamente ao ano anterior, fruto da concretização expectável de negócios de grande volume iniciados em 2017.

Paralelamente perspectiva-se a continuação de um nível consistente de vendas, principalmente nos sectores de habitação e dos terrenos urbanizados para construção.

Por outro lado, mantém-se algum aumento de interesse da parte de grandes investidores, na continuação do que já vem desde 2015, perspectivando-se que possa vir a gerar resultados acrescidos em 2018, nomeadamente pelas transações expectáveis de alguns ativos de maior valor.

5.3. O Fundo Turirent

Caracterização do Fundo Turirent

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

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 cerca de 4,63 milhões de euros, a que correspondem 4.628 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 euros (mil euros), sendo que 100.000 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 Fundos de Investimento Imobiliário SA. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o "Banif - Banco de Investimento, S.A."

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

O Fundo tem como 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 2017

Durante o ano de 2017 ficaram extintas algumas ações judiciais intentadas contra o Turirent, tendo o Fundo sido absolvido em todas elas, mantendo-se ainda duas ações a correr os seus termos.

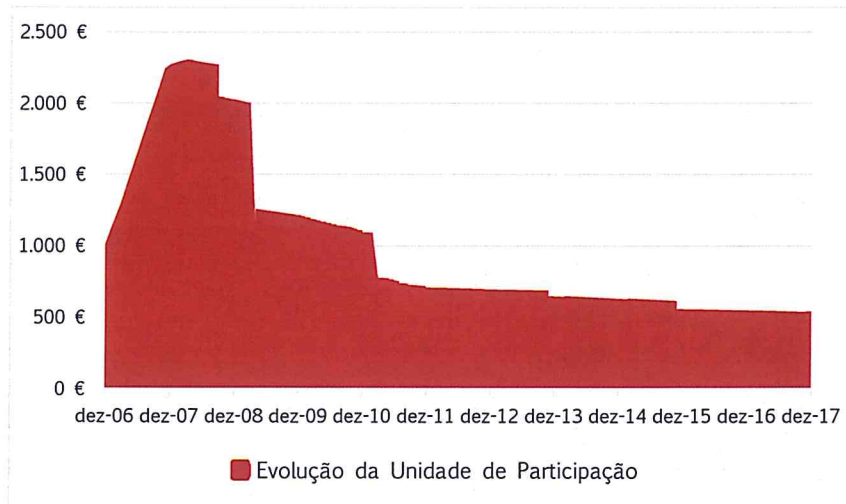
Após o aumento de capital no final de 2016 e na sequência de terem ficado resolvidas, a favor do Fundo, as ações judiciais que tinham sido intentadas contra este, com invocação de direito de retenção, não se tendo verificado a entrega dos imóveis, o Turirent viu-se forçado a intentar duas ações judiciais com o objetivo de recuperar a posse dos imóveis objeto das referidas ações.

Foi neste quadro que, no final do primeiro semestre de 2017, o participante do fundo decidiu, perante a proposta de liquidação do mesmo apresentada pela Sociedade Gestora, prorrogar por um período adicional de cinco anos a duração do fundo.

O Fundo iniciou a respetiva atividade com as unidades de participação a serem subscritas a 1.000 euros, e encerrou o exercício de 2017 nos 542,0039 euros.



Handwritten signatures and initials in blue ink.



O Fundo apresenta créditos, dos quais a maioria vencidos há mais de um ano, às seguintes entidades:

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Comissões de Gestão	231.009	195.210	160.048	121.055	81.243	38.809	82.548
Comissões Banco Depositário	32.588	25.973	19.267	38.203	30.484	24.998	25.505
Taxa de Supervisão	200	-	-	-	-	-	-
Honorários ROC	6.150	33.750	33.750	33.750	24.525	15.300	-
Avaliadores	105.639	74.706	64.575	64.575	48.278	48.278	34.071
Advogados	7.335	7.035	7.158	-	3.341	-	-
Construtora	8.782	12.943	8.782	8.782	8.782	8.782	-
Adiantamentos Sociedade Gestora	86.908	86.929	65.622	47.781	24.666	-	28.073
Condomínios	48.650	33.574	23.359	14.365	-	-	-
Outros	700	8.012	4.760	4.677	458	280	348
Total	527.961	478.132	387.321	333.187	221.777	136.446	170.546

Perspetivas para 2018

Espera-se que, em 2018, e aproveitando a bonança do mercado imobiliário, seja possível inverter em parte o cenário que o Fundo tem vivido, caracterizado por diversas ações contra si intentadas, reassumindo o Fundo a posse dos imóveis, podendo assim prosseguir uma política de desinvestimento a qual, permitirá ainda, gerar liquidez no Fundo para fazer face aos seus compromissos.

5.4. O Fundo CA Arrendamento Habitacional

Caracterização Do Fundo CA Arrendamento Habitacional

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

O CA Arrendamento Habitacional caracteriza-se por ser um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos. A constituição e funcionamento dos fundos de investimento de



Handwritten signature or initials in blue ink, located in the top right margin of the page.

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.

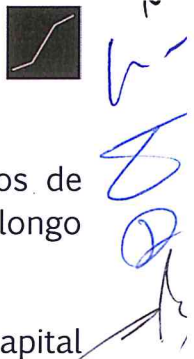
O regime consagrado na legislação que criou os Fundos de Arrendamento Habitacional tem como principais características:

- 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 FIAH;
- No caso do imóvel não ser vendido, a sociedade gestora terá que pagar essa diferença até ao prazo máximo de 2 anos após a cessação do contrato de arrendamento.

O Fundo

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

O Fundo 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



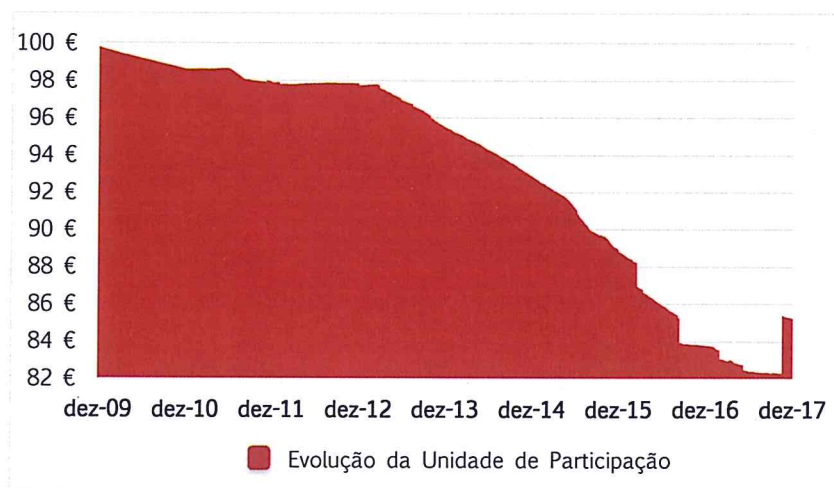
rentabilização dos respetivos ativos imobiliários, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos, ao longo do tempo.

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 2017, graças à manutenção do excelente ritmo de vendas de imóveis em carteira, o Fundo realizou uma redução de capital, concretizada no dia 22 de dezembro. Foi resgatado um montante aproximado de 12 milhões de euros, correspondentes a 140.699 Unidades de Participação.

A 31 de dezembro de 2017, o capital do Fundo ascendia a 69,49 milhões de euros, correspondentes a 815.247 Unidades de participação.

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



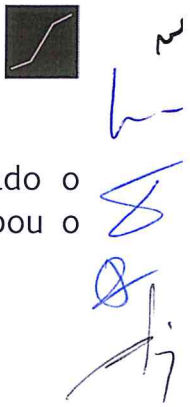
Atividade do Fundo em 2017

Prosseguindo uma política de valorização dos ativos imobiliários através da promoção do arrendamento e da venda, no ano de 2017 o Fundo manteve a excelente dinâmica de vendas iniciada nos anos transatos. Para este resultado contribuiu, acima de tudo, a evidente melhoria das condições de mercado.

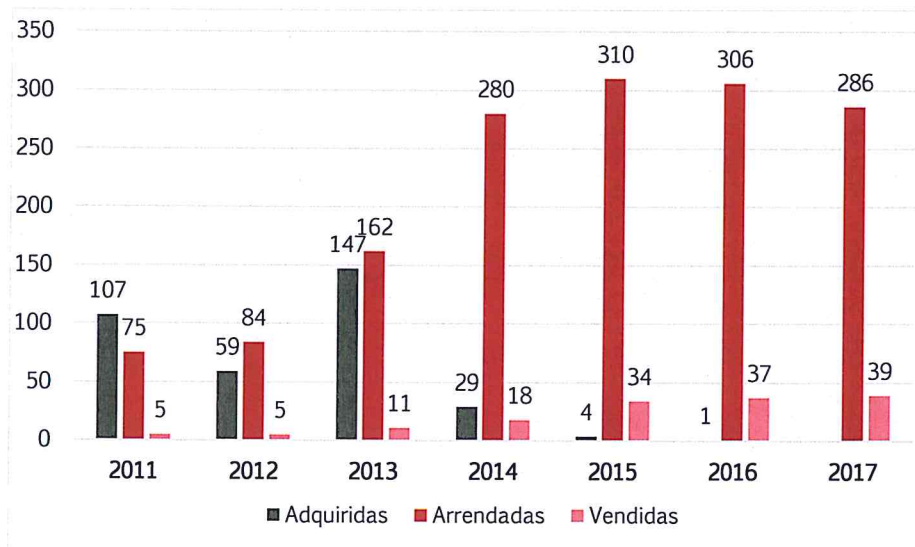
Neste ano, e pela primeira vez, teve claramente expressão a venda de frações aos (agora ex) arrendatários das mesmas.

Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2017:

Frações vendidas durante o ano	39
Frações arrendadas durante o ano	24



Assim, é possível verificar no gráfico abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 393 frações, das quais 306 (78%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 355 frações, das quais 286 (80%) se encontravam arrendadas.



Perspetivas para 2018

Para o ano de 2018 perspectiva-se a continuação a manutenção da inversão da tendência de predominância dos arrendamentos sobre as vendas, circunstância que possibilitará um aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução de encargos fixos não recuperáveis imputáveis aos imóveis em carteira.

5.5. O Fundo Carteira Imobiliária

Caracterização Do Fundo Carteira Imobiliária

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

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

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

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam a maximização dos valores no longo prazo, através de projetos de reestruturação, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento,



Handwritten notes and signatures in blue ink.

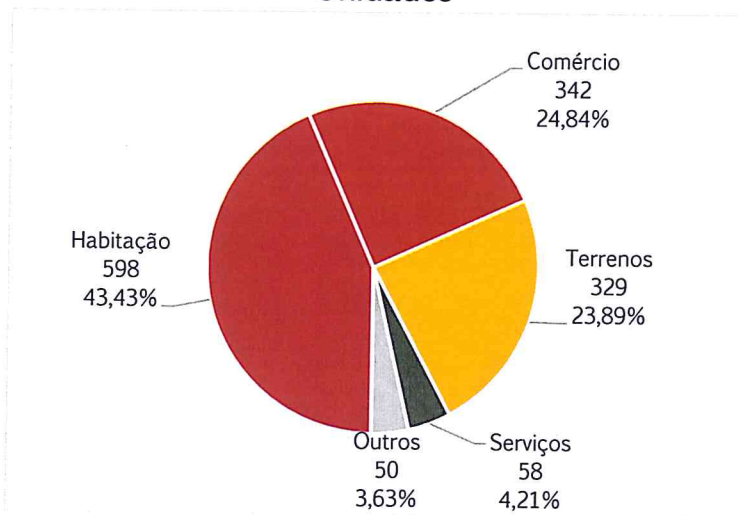
ampliação e requalificação, assente numa perspetiva de geração de rendimento e de mais-valias.

Em 31 de dezembro de 2017, o capital do Fundo ascendia a 173,7 milhões de euros (2016: 183,5 milhões de euros), correspondentes a 22.527.728 unidades de participação em ambos os exercícios, e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 7,7126 euros (2016: 8,1445 euros).

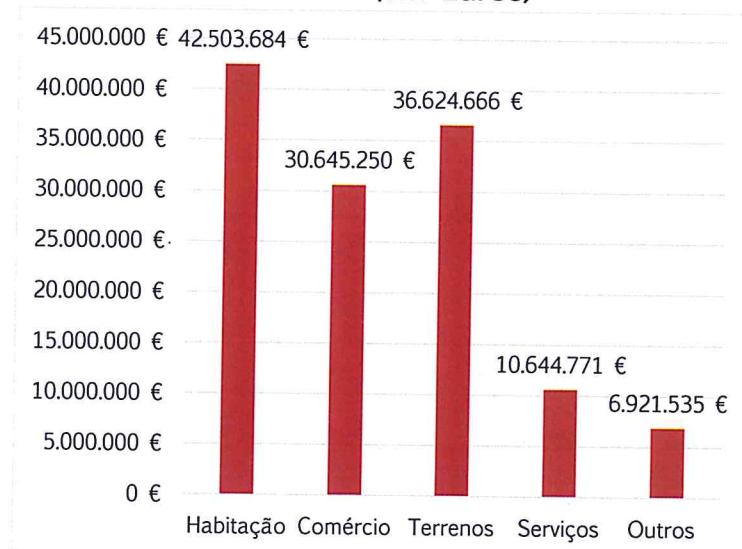
Distribuição por Segmento

Segmento	Nº	%	Valor	%
Habitação	598	43,43	42.503.684 €	33,38
Comércio	342	24,84	30.645.250 €	24,06
Terrenos	329	23,89	36.624.666 €	28,76
Serviços	58	4,21	10.644.771 €	8,36
Outros	50	3,63	6.921.535 €	5,44
	1377	100,00	127.339.906 €	100,00

Unidades



Volume (em Euros)





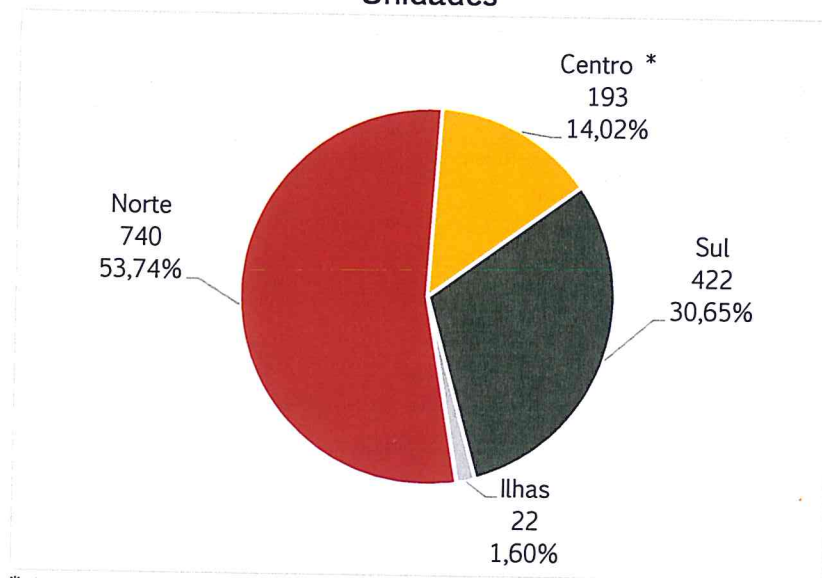
Handwritten notes and signatures in blue ink.

Constata-se uma concentração nas zonas Norte - com cerca de 54% - e Sul - com 31% do número de imóveis.

Zona	Nº	%	Valor	%
Norte	740	53,74	55.668.194 €	43,72
Centro *	193	14,01	25.122.610 €	19,73
Sul	422	30,65	44.572.377 €	35,00
Ilhas	22	1,60	1.976.725 €	1,55
	1377	100,00	127.339.906 €	100,00

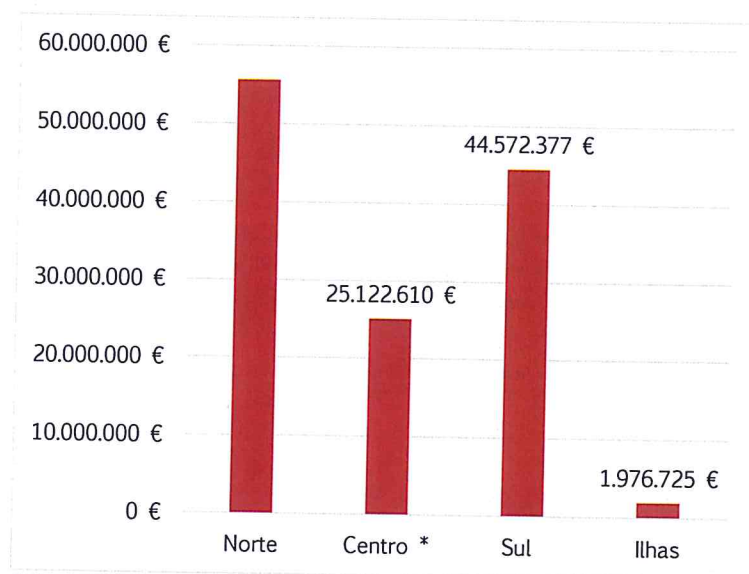
* Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume (em Euros)



* Inclui Lisboa

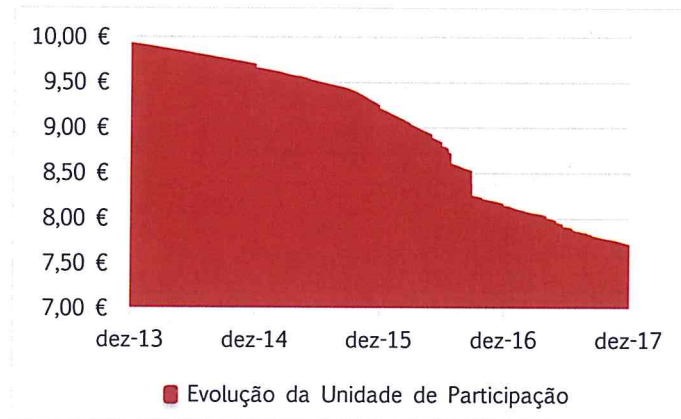


Handwritten signatures and initials in blue ink.

Atividade do Fundo em 2017

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2017.

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 2017 a atividade do Fundo continuou essencialmente centrada na concretização de operações de desinvestimento, acompanhando a tendência do mercado imobiliário, significativamente mais propício para a venda de imóveis, nomeadamente os destinados a habitação. Não obstante, não foi descurada a vertente da rentabilização da carteira por via da celebração de novos contratos de arrendamento, com especial incidência no mercado não residencial.

Deste modo, foram realizadas vendas de 126 imóveis (2016: 87), num total que ascendeu a 17,6 milhões euros (2016: 17,05 milhões de euros).

A esmagadora maioria dos imóveis transacionados inclui-se no segmento da habitação (86,5% em número, 79% em valor), seguido do Comércio, a grande distância (8% em número, 3,4% em valor). Já quanto à distribuição geográfica, verificou-se um maior número de transações na zona Centro, que inclui a Grande Lisboa (48,4% em número, e 46,8% em valor), seguido da Zona Norte (28,6% em número e 27,6% em valor).

Em 2017, há ainda a assinalar uma tomada de posse administrativa pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, que deliberou demolir todo o prédio por razões de segurança (instabilidade de terrenos), estando em curso as diligências para se obter a devida compensação.

No que respeita a arrendamento, realizaram-se 28 novos contratos, um número baixo face à carteira total, e que representam um valor total de rendas anuais que ascende a 221,6 milhares de euros, o que se traduz numa yield bruta média de 4,31% (2016:



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

3,72%). Na distribuição por segmento, nota-se que a predominância é agora dos imóveis destinados comércio (54%), seguidos dos imóveis destinados a habitação (37%). No que se refere à distribuição geográfica, regista-se maior concentração dos imóveis arrendados na zona Centro (40%).

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo tinha arrendados 331 imóveis, representando uma yield global bruta de 4,36%.

Foram ainda escriturados 35 imóveis que já se encontravam sob contrato promessa de compra e venda, totalizando 1,9 milhões de euros. Foi ainda recomprado um imóvel em Lisboa na sequência de decisão judicial.

Perspetivas para 2018

Para o ano de 2018 perspetiva-se a manutenção da tendência já registada em 2017, ou seja, predominância das vendas sobre os arrendamentos essencialmente no sector da habitação, circunstância que possibilitará um crescente e sustentado aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução do peso dos encargos fixos imputáveis aos imóveis em carteira.

5.6. O Fundo Continental Retail

Caracterização Do Fundo Continental Retail

O Continental Retail é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, por um prazo inicial de dez anos. Este prazo é no entanto prorrogável, bastando para o efeito a decisão em Assembleia de Participantes por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação.

O Fundo foi constituído em 27 de dezembro de 2004 por um período de dez anos, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 16 de dezembro de 2004. No termo do seu prazo em 27 de dezembro de 2014, foi prorrogado por mais dez anos, ou seja até 27 de dezembro de 2024.

O capital inicial do Fundo foi de 7,5 milhões de euros, representado por 1.500.000 unidades de participação com o valor unitário de 5 euros.

A administração, gestão e representação do Fundo compete à Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., sendo a função de banco depositário é assegurada pela Caixa Geral de Depósitos.

O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade,



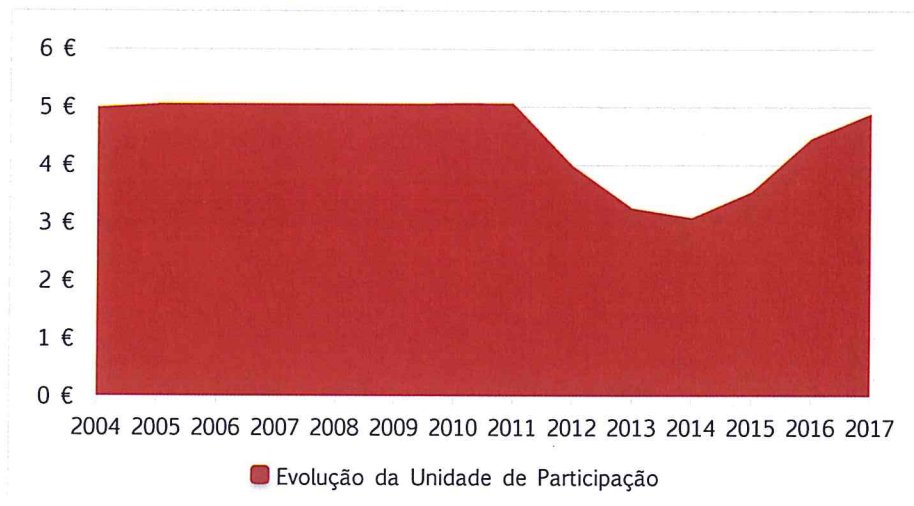
segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

O Fundo irá privilegiar a aquisição e o desenvolvimento de imóveis a serem utilizados em atividades de retalho, nomeadamente centros comerciais, lojas e retail-parks localizados na União Europeia.

O Fundo caracteriza-se pela distribuição de rendimentos parcial, no mínimo 80% do resultado distribuível, a ocorrer numa base trimestral, sem prejuízo das necessidades de liquidez inerentes à sua atividade.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo atingiu o seu décimo terceiro exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 27,2 milhões de euros (2016: 24,8 milhões de euros), correspondentes em ambos os exercícios a 5.549.244 de Unidades de Participação, sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,8973 euros (2016: 4,4620 euros).

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



Atividade do Fundo em 2017

Em 2017 o único imóvel em carteira, o Aveiro Center, apresentou um aumento do volume de negócios em relação a 2016, em cerca de 1,2 milhões de euros, o que correspondeu a um crescimento de mais de 9,3%.

As taxas de ocupação foram mantidas em relação a 2016, atingindo sempre os 99,2%.

Não houve grandes alterações nos lojistas, tendo sido feita a aposta na reorganização e melhoramento dos espaços existentes.

Foram realizados diversos investimentos no melhoramento das condições e equipamentos disponíveis com a renovação dos equipamentos de Ar Condicionado



NS

(iniciados em 2016) e substituição de sistemas de CCTV e equipamentos de segurança.

Foi igualmente concretizada a substituição de toda uma estrutura de abastecimento elétrico com a criação de um novo PT para as áreas comuns.

No que respeita ao marketing do centro, foi desenvolvido um plano de ações de renovação da imagem e campanhas institucionais com o *brand Aveiro Center*.

As taxas de esforço globais mantiveram-se relativamente a 2016 com variações pouco significativas

De realçar que após a transferência do fundo para a gestão da Square Asset Management – SGFII S.A. este tem apresentado uma valorização significativa ao longo dos anos, tendo recuperado no final de 2017 para perto do seu valor inicial.

Perspetivas para 2018

Estimamos para 2018 que o Aveiro Center continue a desenvolver-se positivamente, no seguimento do verificado em 2017, pelo que a estratégia empreendida continuará a ser prosseguida. O acompanhamento de perto dos lojistas e a resposta pronta a solicitações havidas, têm sido a base do sucesso do Centro.

Para o ano de 2018, perspectiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação.

6. Perspetivas da SQUARE AM para 2018

Em todos os segmentos do sector imobiliário antecipa-se que em 2018 se venha a manter a tendência de crescimento apresentada durante o ano transato. Assim, é de prever que todas as tipologias de fundos geridos pela SQUARE-SGFII venham a apresentar um comportamento positivo, quando comparado com exercícios anteriores e que, no caso do fundo aberto se mantenha o crescimento sustentado em linha com as rendibilidades históricas apresentadas.

Uma maior dinâmica de mercado e a expectável consolidação da posição de investidores internacionais, permitirá ao mercado português crescer em termos de visibilidade para lá das suas fronteiras, abrindo assim a possibilidade de gestão de novos conceitos e de soluções especificamente dirigidas a este tipo de investidores.

Em termos de ativos globais sob gestão, espera-se que a tendência se mantenha em linha com o sucedido durante o ano de 2017. Por um lado os ativos sob gestão do fundo CA Património Crescente deverão continuar a aumentar como consequência da boa performance do produto e da respetiva divulgação pela rede comercial, por



Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'S' and 'M'.

outro, espera-se a redução do volume dos fundos de reestruturação, dado o crescente volume de vendas de ativos.

7. Organização e Estrutura Organizativa

Em 31 de dezembro de 2017 a SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. tinha, ao seu serviço, 40 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 7.474.857 euros.

A análise das contas mostra um lucro de 1.014.187,76 euros (um milhão e catorze mil, cento e oitenta e sete euros e setenta e seis cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

Euros 279.100 para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros; Euros 35.087,76 para reservas livres e Euros 700.000 para distribuição de dividendos.

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

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



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

Lisboa, 28 de fevereiro de 2018

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

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Demonstrações Financeiras



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Balanço

Handwritten signature or initials in the top right corner.



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Balanço em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2017

(Valores em Euros)

	Notas	Ano			Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor Líquido 3=1-2	
Ativo					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		192		192	329
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	3.167.986		3.167.986	2.799.510
Aplicações em instituições de crédito	4	250.000		250.000	250.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		6.273		6.273	4.038
Outros ativos tangíveis	5	748.389	547.270	201.119	280.892
Ativos intangíveis	6	585.646	456.557	129.089	192.751
Outros ativos	7	3.951.207	231.009	3.720.198	1.833.926
Total de Ativo		8.709.693	1.234.836	7.474.857	5.361.446
Passivo					
Passivos por impostos correntes	15			128.284	129.955
Outros passivos	8			4.439.128	2.349.153
Total de Passivo				4.567.412	2.479.108
Capital Próprio					
Capital	9			375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9			1.518.257	1.320.107
Resultado líquido do exercício	9			1.014.188	1.187.231
Total de Capital Próprio				2.907.445	2.882.338
Total do Capital Próprio e Passivo				7.474.857	5.361.446

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2018

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)

A Administração


 (Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Ulís Ferraço M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e-Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Demonstração dos Resultados



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Handwritten notes in the top right corner, including the letters "S.A." and "A.5" written vertically.

Demonstração de Resultados em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2017

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	10	-	442
Juros e custos similares	10	9.956	254
Margem financeira	10	(9.956)	188
Rendimentos de serviços e comissões	11	13.514.489	12.583.574
Encargos com serviços e comissões	11	6.803.084	5.612.018
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		101	21
Resultados de reavaliação cambial (líquido)		(3)	-
Outros resultados de exploração	16	(370.258)	(210.275)
Produto bancário		6.331.289	6.761.490
Custos com pessoal	12 e 13	2.372.049	2.306.139
Gastos gerais administrativos	14	2.295.479	2.566.676
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	196.986	190.809
Imparidade de outros ativos líquida de reposições e anulações	7	35.799	35.162
Resultado antes de impostos		1.430.976	1.662.704
Impostos:			
Correntes	15	416.788	475.473
Resultado líquido do exercício		1.014.188	1.187.231
Resultado por ação básico		13,52	15,83
Resultado por ação diluído		13,52	15,83

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2018

O Contabilista Certificado


(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

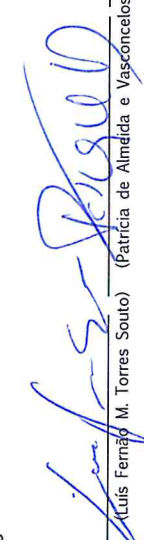
A Administração



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos) (Jorge Manuel de Capálio Pereira)

Demonstração do Rendimento Integral



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		1.014.188	1.187.231
Outro rendimento integral			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 14	(6.646)	(6.564)
Total do rendimento integral do exercício		1.007.542	1.180.667

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2018


O Contabilista Certificado

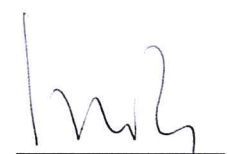

(Vanda Saraiva)

(CC 26398)

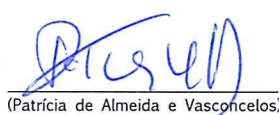
A Administração

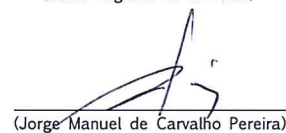

(Mário Jorge Patrício Tomé)


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)


(Luísa Augusta M. Bordado)


(Luís Fernão M. Torres Souto)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

5
8
8
17

Demonstração das Alterações no Capital Próprio



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2016 e 2017

(Valores em Euros)

	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Dividendos Antecipados	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2016	375.000	375.000	1.006.680	1.394.991	-	3.151.671
Outro Rendimento integral						
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(6.564)	-	-	(6.564)
Constituição de reservas	-	-	194.991	(194.991)	-	-
Distribuição acionista	-	-	(250.000)	(1.200.000)	-	(1.450.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.187.231	-	1.187.231
Saldo em 31 de dezembro de 2016	375.000	375.000	945.107	1.187.231	-	2.882.338
Outro Rendimento integral						
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(82)	-	-	(82)
Constituição de reservas	-	-	498.231	(498.231)	-	-
Distribuição colaboradores	-	-	-	(226.800)	-	(226.800)
Distribuição acionista	-	-	(300.000)	(462.200)	-	(762.200)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.014.188	-	1.014.188
Saldo em 31 de dezembro de 2017	375.000	375.000	1.143.257	1.014.188	-	2.907.445

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2018

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Handwritten marks in the top right corner, including a checkmark and some illegible scribbles.

Demonstração dos Fluxos de Caixa



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



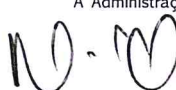
Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2017	(Valores em Euros)	
	Período	
	2017	2016
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e proveitos recebidos	-	440
Serviços e comissões recebidas	12.716.823	12.409.902
Serviços e comissões pagas	(6.245.466)	(5.770.475)
Pagamento a Fornecedores	(1.958.552)	(2.280.239)
Pagamentos ao Pessoal	(2.549.186)	(2.520.409)
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	1.963.619	1.839.219
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(509.833)	(501.351)
Outros recebimentos / pagamentos	(275.802)	(273.383)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1.177.984	1.064.485
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Tangíveis / Intangíveis	(58.097)	(130.526)
Recebimentos de:		
Ativos Fixos Tangíveis	-	333
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(58.097)	(130.193)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de:		
Dividendos	(751.545)	(1.429.715)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(751.545)	(1.429.715)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	368.342	(495.423)
Efeitos das diferenças de câmbio	(3)	-
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	3.049.839	3.545.262
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	3.418.178	3.049.839


Lisboa, 28 de Fevereiro de 2018

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)

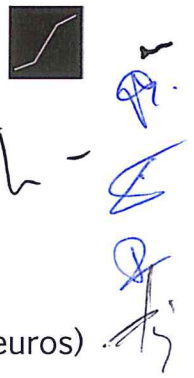

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Anexo às
Demonstrações
Financeiras



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em euros)

Nota 1 - Apresentação

A SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (SQUARE-SGFII) iniciou a sua atividade em 1 de agosto de 1990, sob a forma de sociedade anónima, com um capital social de 75.000.000,00 de escudos, e um número de ações de 75.000, com valor nominal unitário de 5.000,00 escudos. A SQUARE-SGFII 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 nº 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 (2016: seis) fundos de investimento imobiliário com um total de €945.044.843 (2016: €842.958.008) de ativos sob gestão.

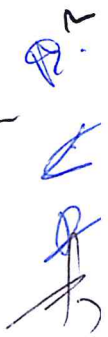
Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

As Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, por força do nº 1 do artigo 1º e da alínea d) do nº 1 do artigo 6º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, no uso da competência que lhe é conferida pelo número 1 do artigo 115º do acima referido Regime.

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 das 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.

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

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 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 Committee (“IFRIC”), e pelos respetivos órgãos antecessores até à data. As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGFII na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2017 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-SGFII efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de proveitos, custos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento ou complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2.3.

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

2.2 Principais políticas contabilísticas

Outros Ativos Tangíveis

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

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

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



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

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

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

Ativos Intangíveis

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

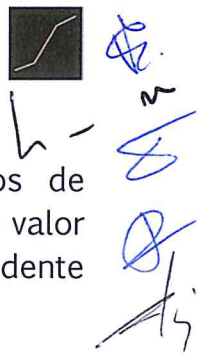
Os custos diretamente relacionados com o desenvolvimento de aplicações informáticas pela Sociedade, sobre os quais seja expectável que venham a gerar benefícios económicos futuros para além de um exercício, são reconhecidos e registados como ativos intangíveis.

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

Benefícios aos Empregados

Pensões

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



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

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

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

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

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

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

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

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

A partir de 1 de janeiro de 2011, os empregados bancários na sua totalidade, foram integrados no Regime Geral da Segurança Social, que passou a assegurar a proteção



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

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

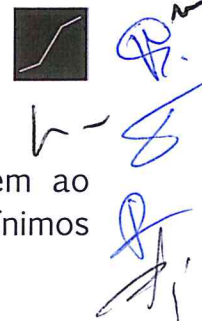
Assim, a integração conduz a um decréscimo efetivo do valor atual dos benefícios totais reportados à data normal da reforma (VABT) a suportar pelo plano de pensões. Tendo em linha de conta que o cálculo dos benefícios nos planos ACT e o Regime Geral de Segurança Social são baseados em fórmulas distintas,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

Benefícios de saúde

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

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

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



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

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

Remunerações variáveis dos empregados

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

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

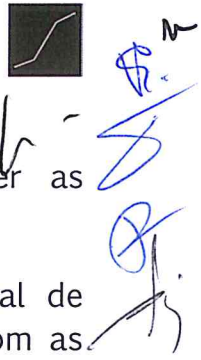
A SQUARE-SGFII está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

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

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

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

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis com exceção das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não afetem quer o lucro contabilístico quer o fiscal. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja



expectável que existam lucros tributáveis no futuro, capazes de absorver as diferenças temporárias dedutíveis.

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

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

Resultados por ação

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

Reporte por segmentos

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

2.3 Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras

As 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-SGFII é apresentada na Nota 2.2 às demonstrações financeiras.

Considerando que em muitas situações existem alternativas ao tratamento contabilístico adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados



Fr.
L-
m
S
A
H

poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Sociedade e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

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

Impostos sobre os lucros

A SQUARE-SGFII encontra-se sujeita ao pagamento de impostos sobre os lucros. A determinação do montante global de impostos sobre os lucros requer determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transações e cálculos para os quais a determinação do valor final de imposto a pagar é incerto durante o ciclo normal de negócios. Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente de impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

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

Pensões e outros benefícios a empregados

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

As estimativas anteriormente referidas são asseguradas por uma entidade independente.



Nota 3 – Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2017 e 2016 é analisada como segue:

	31.12.2017	31.12.2016
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	1.849.212	1.495.974
Montepio Geral	695.440	647.401
Credit Suisse	499.171	499.644
Banco Português de Investimento	69.195	61.434
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	53.217	93.109
Banco Santander, S.A.	1.751	1.948
Total	3.167.986	2.799.510

Nota 4 – Aplicações Em Instituições De Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2017 e 2016 é analisada como segue:

	31.12.2017	31.12.2016
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250.000	250.000
Total	250.000	250.000

Em 31 de dezembro de 2017, os montantes relativos a aplicações em instituições de crédito (escalonadas até 3 meses) durante o exercício de 2017 não venceram juros (2016: 0,16%).

Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2017 e 2016, analisa-se como se segue:

	31.12.2017	31.12.2016
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	92.852	92.852
Mobiliário e material	262.175	262.175
Máquinas e ferramentas	26.151	26.151
Equipamento informático	206.804	202.469
Instalações interiores	152.675	144.887
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos em locação financeira	5.828	5.828
	748.389	736.266
Depreciação acumulada	(547.270)	(455.374)
Saldo Líquido	201.119	280.892



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'F', 'M', and 'S', along with a checkmark and a date '17'.

Durante o exercício de 2017, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Outros ativos locação financ	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	92.852	262.175	26.151	202.469	144.887	1.904	5.828	736.266
Adições	-	-	-	6.181	7.788	-	-	13.969
Abates/Vendas	-	-	-	(1.846)	-	-	-	(1.846)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	92.852	262.175	26.151	206.804	152.675	1.904	5.828	748.389
Amortizações								
Saldo inicial	20.891	123.808	23.213	163.499	118.077	1.904	3.982	455.374
Amortizações exercício	9.285	37.675	1.331	27.503	16.782	-	1.166	93.742
Abates/Vendas	-	-	-	(1.846)	-	-	-	(1.846)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	30.176	161.483	24.544	189.156	134.859	1.904	5.148	547.270
Saldo Líquido	62.676	100.692	1.607	17.648	17.816	-	680	201.119

Durante o exercício de 2016, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Outros ativos locação financ	Ativos tangíveis em curso	Total
Custo aquisição									
Saldo inicial	92.852	254.026	26.151	195.376	144.887	1.904	5.828	4.074	725.098
Adições	-	-	-	7.213	-	-	-	4.075	11.288
Abates/Vendas	-	-	-	(120)	-	-	-	-	(120)
Transferências	-	8.149	-	-	-	-	-	(8.149)	-
Saldo final	92.852	262.175	26.151	202.469	144.887	1.904	5.828	-	736.266
Amortizações									
Saldo inicial	11.606	86.218	20.810	135.234	101.538	1.904	2.817	-	360.126
Amortiz. Exercício	9.285	37.590	2.403	28.385	16.539	-	1.166	-	95.368
Abates/Vendas	-	-	-	(120)	-	-	-	-	(120)
Saldo final	20.891	123.808	23.213	163.499	118.077	1.904	3.983	-	455.374
Saldo Líquido	71.961	138.367	2.938	38.970	26.810	-	1.845	-	280.892

Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2017	31.12.2016
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	539.338	534.295
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	46.118	11.580
	585.646	546.065
Depreciação acumulada	(456.557)	(353.314)
Saldo Líquido	129.089	192.751



L -
M
S
P
A
7

Durante o exercício de 2017, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	534.295	190	11.580	546.065
Adições	-	-	39.581	39.581
Transferências	5.043	-	(5.043)	-
Saldo final	539.338	190	46.118	585.646
Amortizações				
Saldo inicial	353.124	190	-	353.314
Amortizações do exercício	103.243	-	-	103.243
Saldo final	456.367	190	-	456.557
Saldo Líquido	82.971	-	46.118	129.089

Durante o exercício de 2016, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

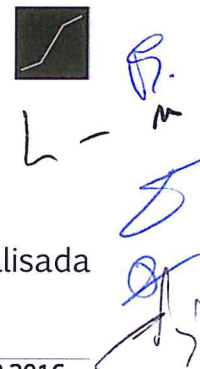
	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	407.540	190	17.958	425.688
Adições	-	-	120.377	120.377
Transferências	126.755	-	(126.755)	-
Saldo final	534.295	190	11.580	546.065
Amortizações				
Saldo inicial	257.683	190	-	257.873
Amortizações do exercício	95.441	-	-	95.441
Saldo final	353.124	190	-	353.314
Saldo Líquido	181.171	-	11.580	192.751

Nota 7 – Outros Ativos

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é analisada como segue:

	31.12.2017	31.12.2016
Crédito e juros vencidos de devedores	231.009	195.210
Devedores diversos	1.379.096	237.760
Rendimentos a receber	2.244.485	1.496.421
Pensões de reforma	2.994	1.021
Despesas com encargo diferido	93.623	98.724
	3.951.207	2.029.136
Imparidade de outros ativos	(231.009)	(195.210)
Saldo Líquido	3.720.198	1.833.926

A rubrica rendimentos a receber inclui o montante de €2.244.468 (2016: €1.496.244) relativo a comissões de gestão a receber dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII. O crescimento acentuado nesta rubrica deve-se essencialmente ao aumento do volume e à performance do Fundo CA Património Crescente.



Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2017 e 2016, é analisada como segue:

	31.12.2017	31.12.2016
Comissões a pagar	2.159.388	1.606.076
Remunerações a pagar	374.788	342.379
Credores diversos	1.539.151	340.508
Outros custos a pagar	365.801	60.190
Total	4.439.128	2.349.153

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

Nota 9 – Capital, Outras Reservas E Resultados Transitados

Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social da SQUARE-SGFII 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 2017 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).



P.
N
L -
S
J

Outras Reservas e Resultados Transitados

O movimento da situação líquida no primeiro semestre do exercício foi o que abaixo se descreve:

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de janeiro de 2016	375.000	1.006.680	1.381.680
Distribuição dos resultados	-	(55.009)	(55.009)
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(6.564)	(6.564)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	375.000	945.107	1.320.107
Distribuição dos resultados	-	(300.000)	(300.000)
Constituição de reservas	-	498.232	498.232
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(82)	(82)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	375.000	1.143.257	1.518.257

Nota 10 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2017	31.12.2016
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	-	442
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	138	250
Outros juros e encargos similares	9.818	4
	9.956	254
Saldo Líquido	(9.956)	188

O acréscimo na rubrica de outros juros e encargos similares englobam €9.710 que correspondem a juros pagos a fornecedores.

Nota 11 – Resultados De Serviços E Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2017	31.12.2016
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	13.514.489	12.583.574
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	6.798.775	5.606.867
Por serviços bancários	4.309	5.151
	6.803.084	5.612.018
Saldo Líquido	6.711.405	6.971.556

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2017, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de €5.638.213 (2016: €3.884.103); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de €3.325.585 (2016: €3.697.166); (iii) Turirent FII, no valor de €35.864 (2016: €35.152); (iv) Fundo CA-Arendamento Habitacional no valor de €811.440 (2016: €987.582); (v) Fundo Carteira



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and other illegible marks.

Imobiliária no valor de €3.573.988 (2016: €3.933.715) e (vi) Fundo Continental Retail no valor de €129.400 (2016: €45.856).

Nota 12 – Custos Com Pessoal

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

	31.12.2017	31.12.2016
Remunerações dos órgãos sociais	532.576	524.740
Remunerações dos empregados	1.292.351	1.245.018
Encargos sociais obrigatórios	522.535	506.206
Custos com pensões de reforma	12.584	19.040
Outros custos	12.003	11.135
Total	2.372.049	2.306.139

A SQUARE-SGFII teve no seu quadro de pessoal durante o exercício um efetivo médio de 41 colaboradores (2016: 39) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	2017	2016
Quadros superiores	16	15
Quadros médios	25	24
	41	39

Nota 13 – Benefícios a Empregados

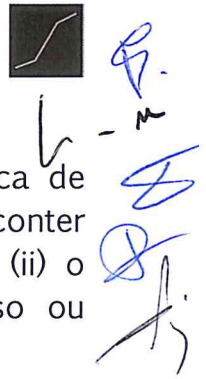
Pensões de reforma e benefícios de saúde

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

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

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

A SQUARE-SGFII adotou na contabilização das responsabilidades com o Fundo de Pensões a IAS 19, que entrou em vigor a 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:

	2017	2016
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	961.944	967.601
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	958.950	966.581
Excesso/(déficit) de cobertura das responsabilidades	2.994	1.020

Releva-se o pleno cumprimento da obrigação de assegurar que 95% das responsabilidades com pagamentos de prestações relativos a benefícios de longo prazo dos empregados, no montante de €911.003 (95% de €958.950 = €911.003) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2017, o fundo de pensões da SQUARE-SGFII, englobava 11 participantes (2016: 11 participantes), sendo que estes participantes são na totalidade pessoal no ativo não existindo reformados ou pensionistas.

O valor do fundo de pensões é representado por unidades de participação do Fundo de Pensões Aberto SGF Empresas Equilibrado, os quais à data de 31 de dezembro de 2017, tinha um Valor Líquido Global de €961.944 (2016: €967.602)

Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2017 e 2016 foram:

Pressupostos atuariais	2017	2016
Tábua de Mortalidade :		
Homens	TV 88/90	TV 88/90
Mulheres	TV 88/90	TV 88/90
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	1,20%	1,20%
Taxa de rendimento do fundo	4,50%	4,50%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,20%
Taxa técnica do juro	4,50%	4,50%



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and other marks.

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 2017 e 2016:

	Ano 2017			Ano 2016		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(896.618)	(62.332)	(958.950)	(870.725)	(95.856)	(966.581)
Valores do Fundo	902.408	59.536	961.944	908.546	59.055	967.601
Ativos líquidos em balanço	5.790	(2.796)	2.994	37.821	(36.801)	1.020
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	71.018	16.110	87.128	70.941	16.106	87.047

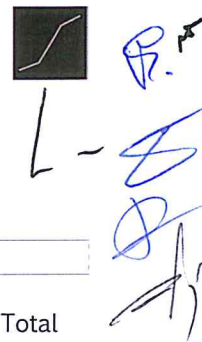
Evolução das responsabilidades com pensões de reforma e benefícios de saúde:

	Ano 2017			Ano 2016		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 1 de janeiro	907.588	58.993	966.581	910.171	59.161	969.332
Custo do serviço corrente	(1.423)	(93)	(1.516)	4.971	323	5.294
Custo dos juros	39.985	2.599	42.584	40.958	2.662	43.620
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	(17.693)	(1.150)	(18.843)	(18.706)	(1.216)	(19.922)
Prémios únicos (resseguro)	-	-	-	-	-	-
Prémio de resseguro	-	-	-	-	-	-
Pensões pagas	(28.034)	(1.822)	(29.856)	(29.806)	(1.937)	(31.743)
Responsabilidades em 31 de dezembro	900.422	58.527	958.950	907.588	58.993	966.581

Em 2017 o fundo pagou pensões de viuvez e orfandade no montante total de €29.856 (2016: €31.743).

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2017 e 2016:

	Ano 2017			Ano 2016		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 1 de janeiro	908.546	59.055	967.601	915.600	59.514	975.114
Contribuições efetuadas	10.599	689	11.288	16.684	1.084	17.768
Rendimento esperado do fundo	40.492	2.632	43.124	41.202	2.678	43.880
Prémios únicos (resseguro)	-	-	-	-	-	-
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	28.369	1.844	30.213	35.134	2.284	37.418
Pensões pagas	28.034	1.822	29.856	29.806	1.937	31.743
	903.234	58.710	961.944	908.546	59.055	967.601



Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2017			Ano 2016		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 1 de janeiro	289.609	18.824	308.433	283.446	18.424	301.870
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	77	4	81	6.163	400	6.563
Responsabilidades em 31 de dezembro	289.686	18.828	308.514	289.609	18.824	308.433

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2017 e 2016:

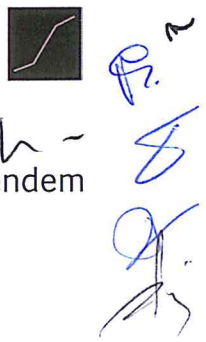
	Ano 2017			Ano 2016		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	(1.423)	(93)	(1.516)	4.971	323	5.294
Custo dos juros	39.985	2.599	42.584	40.958	2.662	43.620
Rendimento esperado do fundo	40.492	2.632	43.124	41.202	2.678	43.880
Custos do exercício	(1.931)	(125)	(2.056)	4.727	307	5.034

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 2017 ascende a €14.640 (2016: €14.006).

Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

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

	31.12.2017	31.12.2016
Consultores e auditores externos	792.682	617.978
Avenças e honorários	358.319	422.684
Rendas e alugueres	305.894	301.826
Deslocações e representação	204.095	251.065
Publicidade e edição de publicações	119.720	212.245
Comunicações e expedição	87.036	88.937
Água, energia e combustíveis	68.648	64.848
Serviços de informática	68.022	110.362
Judiciais, contencioso e notariado	67.945	84.823
Banco de dados	51.050	91.641
Avaliadores externos	28.434	145.219
Material de consumo corrente	25.189	24.265
Serviços de limpeza	20.355	19.346
Conservação e reparação	18.610	11.917
Seguros	15.322	16.421
Formação de Pessoal	12.445	22.080
Outros serviços especializados	10.195	19.569
Outros fornecimentos e serviços de terceiros	41.518	61.450
Total	2.295.479	2.566.676



Os honorários do exercício de 2017 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €14.760 (2016: €23.370).

Nota 15 - Impostos

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

O cálculo do imposto corrente dos exercícios de 2017 e 2016 foi apurado pela SQUARE-SGFII com base numa taxa nominal de IRC e derramas municipal e estadual. As taxas encontram-se definidas nas Leis 64-B/2011 de 30 de dezembro e 64-A/2008 de 31 de dezembro, respetivamente.

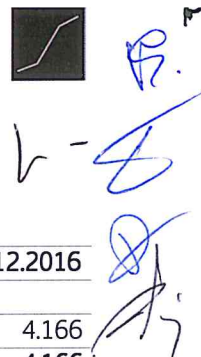
De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos após 1/1/2010, anteriormente 6 anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos 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 2012 a 2017 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão. No entanto, é convicção da SQUARE-SGFII que não ocorrerá liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2017 e 2016 explica-se como se segue:

	31.12.2017	31.12.2016
Imposto corrente	416.788	475.473
Total	416.788	475.473

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2017 e 2016, analisa-se como segue:

	31.12.2017	31.12.2016
Lucro bruto contabilístico	1.430.976	1.662.704
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	2.466	10.217
Base tributável	1.433.442	1.672.921
Coleta	301.023	351.313
Derrama	21.502	25.094
Derrama estadual	-	5.188
Tributações autónomas	94.263	93.878
Subtotal	416.788	475.473
Retenções na fonte	-	-
Pagamentos por conta efetuados	(288.504)	(345.518)
IRC a pagar / (recuperar)	128.284	129.955



Nota 16 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2017	31.12.2016
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	62.088	4.166
	62.088	4.166
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	429.596	213.114
Outros impostos	2.750	1.327
	432.346	214.441
Saldo Líquido	(370.258)	(210.275)

A rubrica de Outros encargos e gastos operacionais inclui as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €143.850 (2016: €152.625), quotizações obrigatórias para a associação do setor que em 2017 ascendem a €7.900 (2016: €7.675), bem como o montante de €15.335 (2016: 0€) relativo à majoração da taxa da CMVM dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII. Inclui ainda o reconhecimento de cerca de €250.176 de pagamentos a fornecedores de valores que vinham a ser discutidos e que terminaram no exercício de 2017 que estão relacionados com a divulgação de imóveis geridos pela Square-SGFII (€80.176) e custos com serviços jurídicos no processo de reconversão dos direitos reais de habitação periódica (€170.000).

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.



Lisboa, 28 de Fevereiro de 2018

O Contabilista Certificado



Vanda Saraiva

A Administração



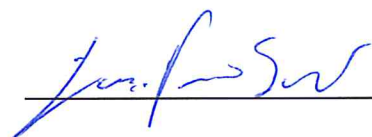
(Mário Jorge Patrício Tomé)




(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Certificação Legal das Contas





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.**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 7.474.857 euros e um total de capital próprio de 2.907.445 euros, incluindo um resultado líquido de 1.014.188 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 2017 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 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 distorção material devida a fraude ou erro;





- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados às 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.

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

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

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



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

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Lisboa, 7 de março de 2018

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

Relatório e Parecer do Fiscal Único



SQUARE
ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA



RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exmos. Senhores Acionistas,

Em cumprimento da lei e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso parecer sobre o relatório de gestão, demonstrações financeiras e proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2017.

Relatório

No desempenho das funções que nos são atribuídas pelo artº 420º do Código das Sociedades Comerciais, acompanhámos regularmente a atividade da Sociedade, através da análise das suas contas e dos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos que lhe estão subjacentes e, ainda, através dos contactos estabelecidos com o Conselho de Administração e os Serviços, que nos facultaram sempre todos os elementos e esclarecimentos solicitados, o que nos apraz registar e agradecer.

Em resultado do trabalho efetuado, é nossa convicção que o relatório do Conselho de Administração, as demonstrações financeiras, e o respetivo anexo são suficientemente esclarecedores da situação da Sociedade e satisfazem as disposições legais e estatutárias.

Parecer

Considerando as análises e os trabalhos efetuados, e tendo em atenção o teor da Certificação Legal das Contas, que emitimos, somos de parecer que a Assembleia Geral da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**:

- a) aprove o relatório do Conselho de Administração e as contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2017;
- b) aprove a proposta de aplicação de resultados constante do relatório do Conselho de Administração.

Lisboa, 7 de março de 2018

Martins Pereira, João Careca & Associados, SROC, Lda.

Representada por
João António Carvalho Careca

