

Relatório e Contas Anual

31 de Dezembro de 2012

lm

W

W

Índice

Relatório de Gestão	4
Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2012	5
Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	9
Atividade Desenvolvida	10
Caracterização do Fundo CA Património Crescente	10
Performance do Fundo em 2012	11
Perspetivas para 2013	13
Caracterização do Fundo CA Imobiliário	14
Performance do Fundo em 2012	14
Perspetivas para 2013	16
Caracterização do Fundo TURIRENT	17
Performance do Fundo em 2012	18
Perspetivas para 2013	19
Caracterização do Fundo CA Arrendamento Habitacional	20
O Fundo	21
Performance do Fundo em 2012	22
Perspetivas para 2013	22
Informação Financeira	23
Demonstrações Financeiras	24
Balanço	26
Demonstração dos Resultados	28
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	30
Demonstração dos Fluxos de Caixa	32
Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2012	34
Certificação Legal das Contas	56
Relatório e Parecer do Fiscal Único	58



my

L-

2

Relatório de Gestão

31 de Dezembro de 2012

RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Accionistas,

Nos termos da lei e dos Estatutos, vimos submeter a V.Exas. o nosso Relatório do Exercício findo em 31 de Dezembro de 2012.

1. ESTRUTURA ACCIONISTA E ORGÃOS SOCIAIS

A estrutura accionista da SQUARE foi é a que abaixo se apresenta:

Accionista	Numero de Acções	Percentagem
RightSquare, SGPS SA	71.250	95%
Luís Maria Martins Gomes Salinas Monteiro	3.747	4,996%
António Frutuoso de Melo	1	0,0013%
António Gaio	1	0,0013%
Guilherme Frutuoso de Melo	1	0,0013%
Total	75.000	100.00%
Valor Nominal das Acções	5 Euros	
Capital Subscrito	375.000 Euros	

ORGÃOS 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 Aguiar

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente	Mário Jorge Patricio Tomé
Vice-Presidente	Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
Vogal	Luisa Augusta Moura Bordado
Fiscal Único Efectivo	Joaquim da Silva Neves em representação de Silva Neves & Teresa Marques
Fiscal Único Suplente	Amílcar Martins Escudeiro

m
5
2

2. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2012



O mercado imobiliário nacional foi, uma vez mais, fortemente marcado pela frágil situação que a economia portuguesa atravessa.

Na sequência da crise mundial iniciada em 2008 e da falta de acesso aos mercados financeiros como forma de financiamento, Portugal solicitou ajuda aos mecanismos internacionais de apoio durante o ano de 2011.

Já era sabido que a contrapartida dessa ajuda seria um programa de medidas de austeridade fortíssimo, como forma de corrigir os desequilíbrios macroeconómicos existentes, nomeadamente o défice orçamental, o défice externo e o da balança comercial.

Destes, apenas este último produziu já os efeitos pretendidos, tanto pelo facto de as exportações terem aumentado, mas principalmente por as importações terem diminuído devido à drástica contração do consumo.

Devido aos sucessivos pacotes de austeridade, cuja perspetiva é que ainda não tenham terminado, e que tiveram como consequência, para além da quebra de consumo atrás descrita, um aumento do número de falências e do desemprego.

Este cenário macroeconómico manter-se-á em 2013, de acordo com as últimas previsões conhecidas do Banco de Portugal:

- Contração do consumo público de 2,4% para 2013.
- Contração do consumo privado 3,6%.
- Quebra do PIB em 1,9% para 2013, início da recuperação para 2014 (1,3%).
- Desemprego mantendo o valor extremamente elevado (16,9%).

Estas perspetivas, que conduzem a uma grande incerteza face à situação do mercado de trabalho, adicionados com a diminuição do rendimento disponível devido ao aumento dos impostos, originam um aumento ténue da poupança, por um lado, mas principalmente uma fortíssima diminuição do consumo que tem também como é evidente consequências nos diversos sectores imobiliários.

hm
r

Procuraremos, de seguida, ainda que de uma forma resumida, desenvolver alguns destes aspetos.

MERCADO DE ESCRITÓRIOS

O mercado de escritórios continuou a sofrer durante 2012, as consequências da atual conjuntura económica. Apesar disso verificou-se uma quebra da trajetória descendente da procura. Esta, contudo, teve fundamentalmente como motivação a otimização dos custos de ocupação.

Contudo, os níveis de desocupação voltaram a registar um novo máximo (cerca de 12,6%), tendo como consequência uma pressão negativa sobre os valores de renda. De destacar neste aspeto o corredor Oeste (A5 Lisboa Cascais), com uma taxa de desocupação de cerca de 21%.

Pela positiva, a zona do Parque das Nações, uma zona consolidada e sem previsão de um aumento de oferta, deverá continuar a refletir uma diminuição da área disponível.

Em 2013 prevê-se que o cenário atrás descrito se mantenha, ou seja:

- Do lado da procura, pouca ou inexistente vontade de mudança para espaços novos, exceção a empresas que estejam a atravessar processos de emagrecimento, ou mudanças para melhores instalações sem aumento dos custos.
- Do lado da oferta, a tendência será a da não construção de oferta especulativa, apenas aquela que tenha *ab initio* contratos de pré-arrendamento.
- A absorção deverá manter-se assim em níveis historicamente baixos.

MERCADO DE COMÉRCIO

Na continuação do sucedido em anos anteriores, o sector do comércio sofreu de modo particularmente acentuado os efeitos da crise económica.

As fortes medidas de austeridade aplicadas desde 2010, conjugadas com uma significativa diminuição do rendimento disponível, implicam uma quebra drástica no consumo, na ordem dos 14% no final de 2012, no sector não alimentar.

Face a este panorama, assistiu-se em 2012 à abertura de apenas um novo conjunto comercial – o “retail park” multiusos Oriente (6.400m²).

Em contrapartida, o comércio de rua manteve algum dinamismo, principalmente nas zonas prime de Lisboa, refletindo o maior fluxo de consumidores, nomeadamente com a procura crescente de turistas. Consequentemente, ocorreram algumas transações em que novas marcas ocuparam espaços na zona do Chiado e Av. da Liberdade.

Assim, em resumo, pode-se dizer que as assimetrias aumentaram. Nas melhores localizações observou-se uma manutenção ou até um ligeiro aumento da procura e consequentemente dos preços. Nas periferias e

m
h
m

piores localizações, o aumento de comércio que fechou por vias da diminuição do consumo e consequente falência do comércio foi visível.

O ano de 2013 irá ser marcado pelo impacto de uma nova redução no rendimento disponível das famílias com a implementação de novas medidas de austeridade. Dada também a incerteza dos tempos atuais, haverá uma parte maior desse rendimento que irá para a poupança, havendo consequentemente uma diminuição continuada do consumo, aumentando as dificuldades de muitos retalhistas.

Por último, são de salientar as recentes alterações na lei do arrendamento, as quais irão, do nosso ponto de vista, aumentar a liquidez e transparência do mercado bem como proporcionar, consequentemente, um maior dinamismo na reabilitação urbana no centro da cidade.

MERCADO INDUSTRIAL LOGÍSTICO

A atividade industrial em Portugal esteve em linha com a evolução registada na economia, assistindo-se assim a um número crescente de empresas industriais que encerraram a sua atividade por opção ou por falência, ou outras que efetuaram reduções de pessoal muito significativas.

Já quanto à atividade logística, assistiu-se a uma inversão do que tem sido o padrão da procura nos últimos anos. A forte queda no consumo verificada nos últimos anos teve o reflexo de uma descida acentuada nas importações. Em paralelo, as exportações têm aumentado, sendo que as últimas previsões apontam para um possível saldo positivo da balança comercial no próximo ano.

O impacto destes dados na atividade logística é evidente:

- Com menos bens importados e menos poder económico para poder ter esses bens em stock, a necessidade de armazenamento é muito menor.
- Este facto só em parte é compensado com o ligeiro aumento de necessidade de armazenamento por via do aumento das exportações.
- No entanto, a grande diferença é que, enquanto no caso dos bens importados, os centros logísticos deverão localizar-se preferencialmente perto dos maiores centros de consumo (zona da Grande Lisboa), no caso dos bens para exportação, estes deverão estar junto aos eixos de saída (maioritariamente portuários e ferroviários).

Assim, assistiu-se a uma maior procura de centros logísticos no Grande Porto, devido ao Porto de Leixões, e auto estradas de acesso a Espanha e França. Devido à escassez de oferta de armazéns logísticos de qualidade, o valor das rendas, para este tipo de imóveis no Grande Porto, ultrapassou o valor das rendas na Grande Lisboa.

É com curiosidade que se aguarda se o ano de 2013 irá ou não confirmar esta tendência. Caso a resposta seja afirmativa, haverá certamente várias oportunidades de investimento neste sector no próximo ano.

Handwritten initials and marks in the top right corner.

MERCADO DE TURISMO E RESIDENCIAL TURÍSTICO

Este sector também sofreu as consequências da crise económica, especialmente com a diminuição drástica da procura interna e do segundo mercado externo (Espanha, que sofreu uma quebra de cerca de 10,5%).

Consequentemente, os índices de ocupação hoteleira caíram significativamente, levando por um lado a uma descida dos preços, e por outro a que os operadores hoteleiros diminuam os custos de funcionamento com despedimentos, trabalhos sazonais e nalguns casos até (especialmente no Algarve) encerramento das unidades hoteleiras na época baixa.

A exceção tem sido alguns mercados de nicho, especialmente os hotéis “low cost” ou hostels em Lisboa e Porto.

A estratégia dos promotores, relativamente a novos projetos, tem passado por repensar ou adiar os mesmos, até porque o crédito passou a ser praticamente inexistente por parte das instituições financeiras.

Em relação ao subsector residencial turístico, e também devido à falta de crédito bancário, não se desenvolvem projetos novos, e nos existentes a procura é praticamente inexistente.

MERCADO HABITACIONAL

As restrições das instituições financeiras à concessão de crédito, particularmente ao sector imobiliário, condicionaram sobremaneira o volume de transações no setor residencial.

Há, no entanto, um conjunto de fatores que condicionaram acrescidamente este setor. Do lado da procura, a falta de confiança das famílias, o aumento do desemprego, o agravamento da carga fiscal em geral, com perda de incentivos para a compra de habitação, levaram a que 2012 tenha sido o ano de menor número de transações dos últimos 20 anos.

Em contrapartida, as instituições de crédito, ao acolherem nos seus balanços um número cada vez maior de imóveis devido ao incumprimento dos clientes, foram descobrindo novas formas de os rentabilizar, desde o facto de disponibilizarem linhas de crédito mais atrativas, até ao incentivo ao arrendamento, via Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional.

Os factos atrás descritos, associado às alterações na lei do arrendamento, permitem antever para 2013 um ano semelhante ao anterior:

- Poucas transações de venda, devido ao clima de incerteza económica e diminuição do rendimento disponível.
- Aumento das transações de arrendamento, como forma de suprir as necessidades habitacionais sem compromissos demasiado duradouros.

O mercado imobiliário nacional foi, uma vez mais, fortemente marcado pela frágil situação que a economia portuguesa atravessa.

h
r
m

3. ENQUADRAMENTO DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O montante global dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário atingiu os 11 445,4 milhões de euros em 31 de Dezembro de 2012, representando um acréscimo de 1,9 % quando comparado com 31 de Dezembro de 2011 (11 230,9 milhões de euros).

São de referir, no entanto, os seguintes factos que, do nosso ponto de vista, são muito significativos:

- A descida acentuada verificada na Euribor teve como consequência uma redução significativa na remuneração dos depósitos a prazo dos Bancos, e uma estabilização do saldo entre subscrições e resgates nos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos.
- Em contrapartida dado o acentuar da crise económica, nomeadamente o número de falências,
- a rentabilidade dos Fundos Imobiliários Abertos, caiu abruptamente com o índice APFIPP dos Fundos Abertos a cair para -0,38% para os 12 Meses face a 2,42% no final de 2011 e para 0,86% para os 24 meses face a 2,64% no final de 2011.
- É a primeira vez em mais de 25 anos que a rentabilidade média é negativa para um período de 12 meses.
- O CA Património Crescente, à semelhança do que veio a acontecer desde o eclodir da crise de 2008, consolidou a imagem de ser um dos melhores produtos do mercado, apesar da sua dimensão relativamente reduzida, terminando o ano com 3,83% líquidos para o participante, uma diferença superior em 0,6% ao 2º Fundo do mercado e 1,6% relativamente ao 3º Fundo.

O Fundo recebeu, pelo 2º ano consecutivo, em 2012, a distinção do melhor Portfólio Ibérico dos últimos três anos do ponto de vista da rentabilidade para o participante, distinção esta atribuída pelo IPD.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos

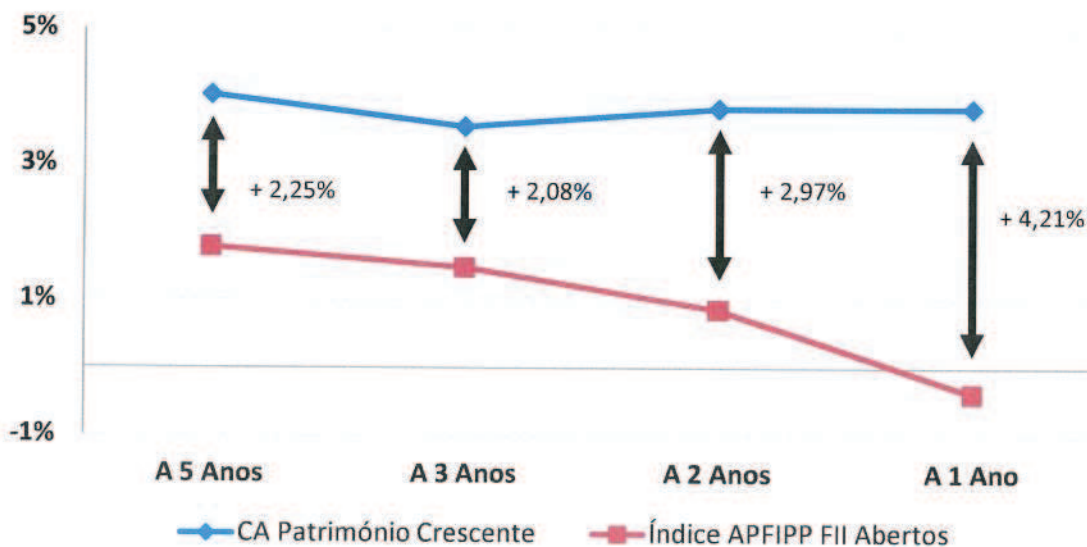


Gráfico 1



m

h

r

4. ATIVIDADE DESENVOLVIDA

Em 31 de Dezembro de 2012, o total de ativos sob gestão da SQUARE era de 764,73 Milhões de Euros face a 587 Milhões de Euros em 31 de Dezembro de 2011 o que representa um crescimento de cerca de 30,2%, quando o mercado em geral cresceu cerca de 2,0%.

Este crescimento foi repartido essencialmente pelos fundos de investimento CA Património Crescente (21%) e Ca Imobiliário (45%)

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade e performance relativa a cada Fundo.

4.1 FUNDO CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

CARACTERIZAÇÃO

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 sétimo exercício completo de atividade com cerca de 189,5 milhões de euros sob gestão (2011: 156,8 milhões), correspondentes a 14.040.926 unidades de participação (2011: 12.063.967). A variação corresponde a 2.928.663 unidades subscritas e 951.704 unidades resgatadas.

No final do seu sétimo exercício completo, o Fundo CA Património Crescente em 31 de Dezembro de 2012 tinha já 5.842 participantes (2011: 4.538 participantes) que subscreveram o Fundo em 423 balcões (2011: 404) da rede do Crédito Agrícola, correspondentes a 77 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (2010: 76).

ln
 W
 S

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

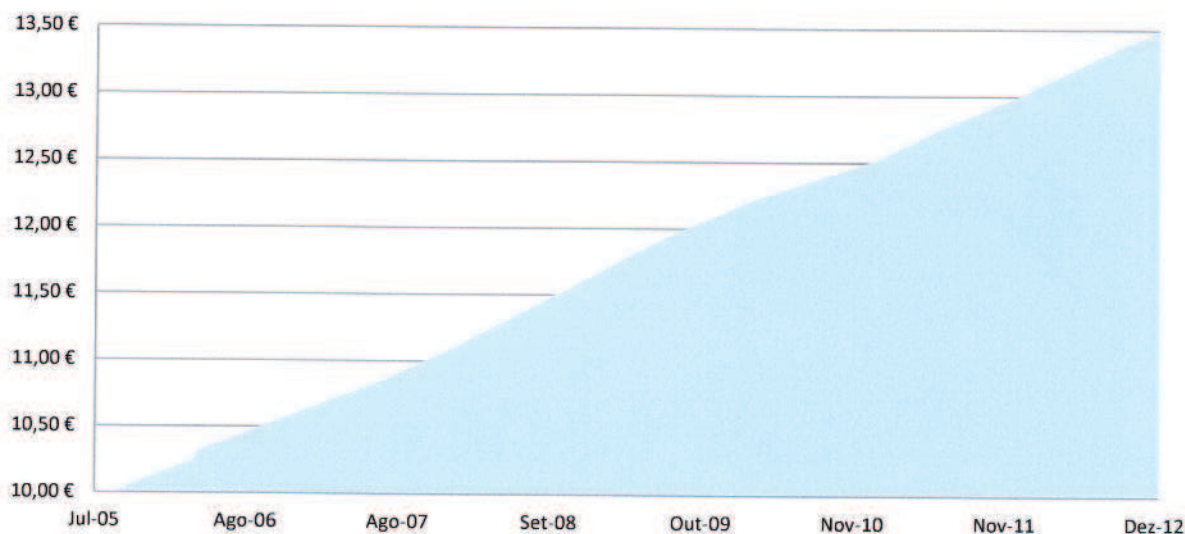


Gráfico 2

PERFORMANCE DO FUNDO EM 2012

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

DIVERSIFICAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, apesar de o Fundo ter concluído apenas o seu sétimo exercício completo, e ter no seu portfólio cinquenta e quatro imóveis, a estrutura desta diversificação era a seguinte em 31-12-2012:

Retalho Distribuição	23,4%
Escritórios	21,8%
Armazéns	16,4%
Saúde	14,9%
Industrial	13,0%
Serviços	5,5%
Retalho Rua	4,2%
Terrenos	0,8%
Total	100,0%

Quadro 1

lm
v
m

INQUILINOS SÓLIDOS

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

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

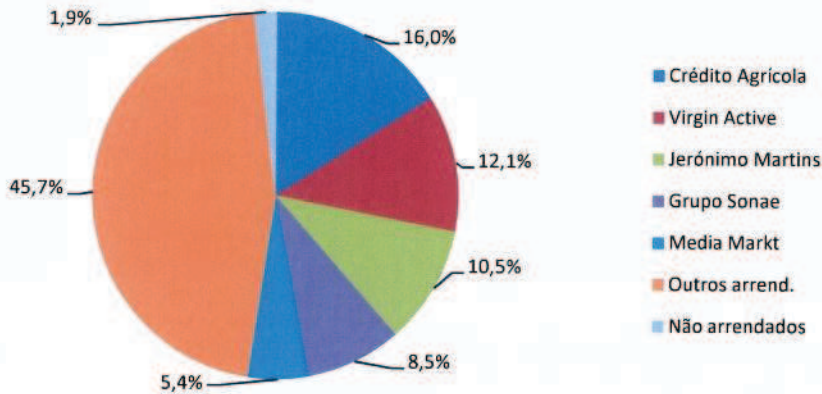


Gráfico 3

CONTRATOS LONGOS

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

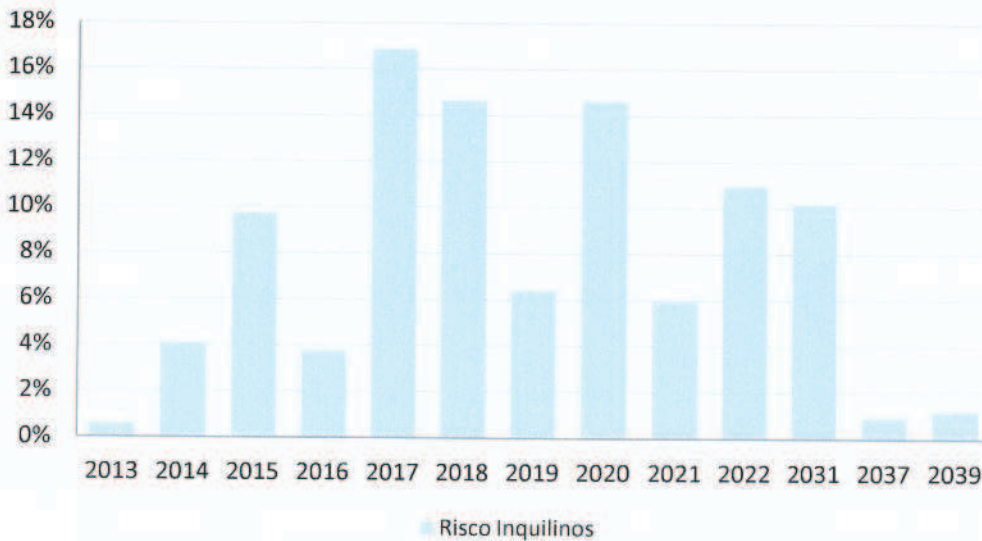


Gráfico 4

Handwritten initials and marks in the top right corner.

APLICAÇÕES MOBILIÁRIAS

O investimento da componente mobiliária do Fundo é feito em aplicações, sem risco de taxa de juro, em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo.

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 31 de Dezembro de 2012: 189,5 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 4,8% 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 21% face ao ano anterior.
- Rendibilidade (a um, dois e três anos): O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade líquida de 3,83% nos últimos 12 meses, de 3,83% nos últimos 24 meses e 3,56% nos últimos 36 meses e 4,03% para os últimos 60 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 – 96,8% / 3,2%.
- *Vacancy Rate* em 31 de Dezembro de 2012: 1,9%

PERSPETIVAS PARA 2013

Para o ano de 2013, perspetiva-se uma manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rendibilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores dentro desta classe de ativos.

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



4.2 FUNDO CA IMOBILIÁRIO

CARACTERIZAÇÃO

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 Fechado, transformou-se em Fundo Especial de Investimento 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 **SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA.**

O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o 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 passado o seu sexto exercício completo de atividade com cerca de 468,26 milhões de euros sob gestão (2011: 322,9 milhões de euros) correspondentes a 54.615.268 unidades de participação (2011: 36.418.084). Este aumento do volume de ativos deve-se, fundamentalmente, aos efeitos da degradação da situação económica verificada no País, que proporciona e justifica as aquisições a o Fundo.

PERFORMANCE DO FUNDO EM 2012

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2012:

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, como contrapartida a um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

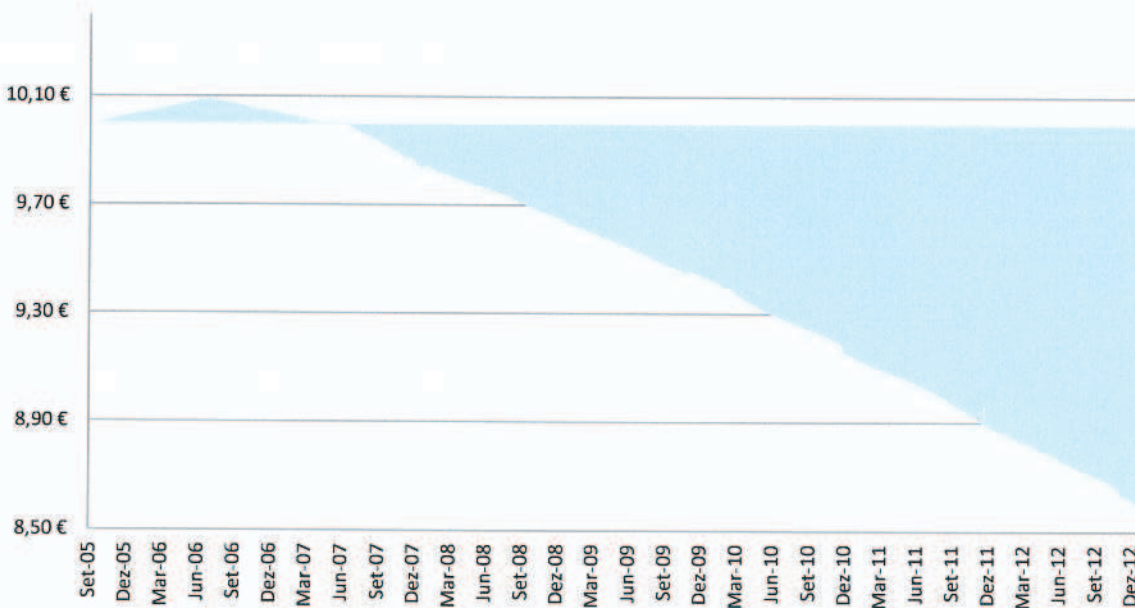


Gráfico 5

m
 z
 z

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 468,26 milhões de euros, de imóveis, em que o uso habitacional é claramente dominante. Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos e por escalões de valor.

SEGMENTO HABITAÇÃO

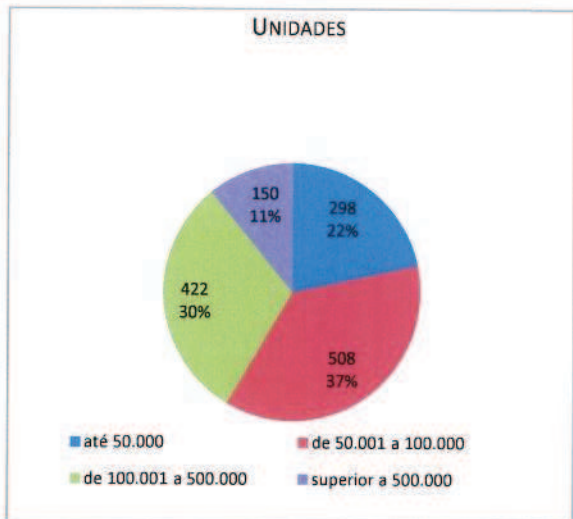


Gráfico 6

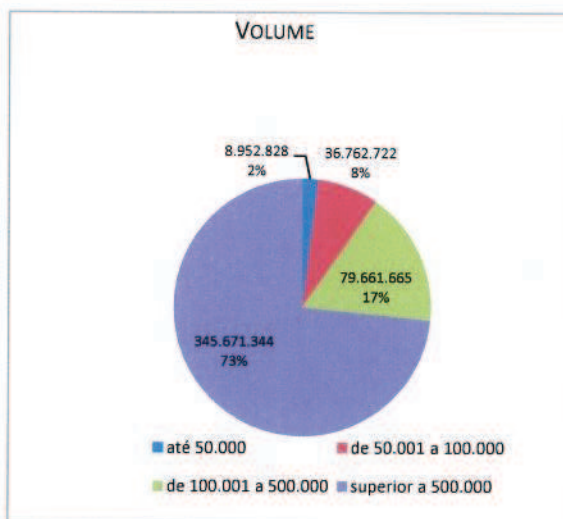


Gráfico 7

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA P/SEGMENTO:

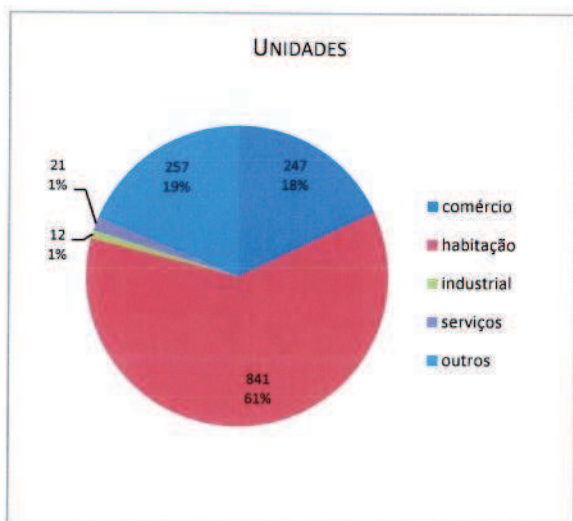


Gráfico 8

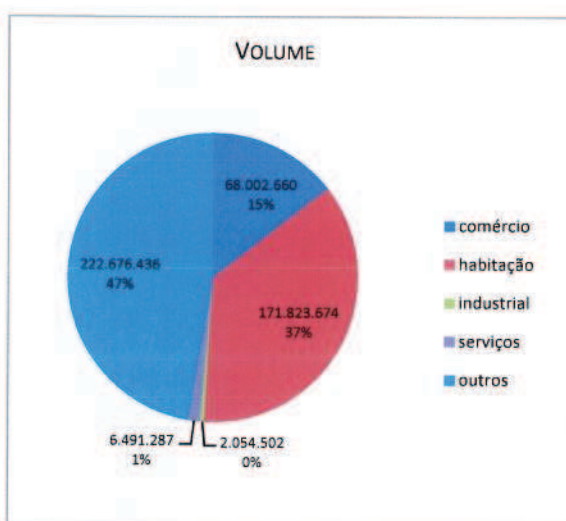


Gráfico 9

Esta segmentação da carteira, no final do exercício de 2012, apresenta alterações significativas na evolução histórica da respetiva composição, associada inequivocamente às características dos ativos transacionados no final de 2011, sendo de referir:

- Um número muito mais significativo de imóveis de menor valor relativo e maior dispersão geográfica, assegurando uma maior dispersão do risco;
- Um peso do segmento terrenos claramente inferior na carteira global, tanto em número absoluto de ativos deste tipo, como em valor percentual da totalidade da carteira;
- A habitação passou a dominar a estrutura da carteira com 61% do nº total de ativos a que correspondem 37% do valor total da carteira, permitindo um crescimento sustentado de imóveis arrendados.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DA CARTEIRA:

Já no que respeita à distribuição geográfica pode-se constatar uma maior dispersão no território nacional, registando-se a concentração do número de ativos na zona Norte (46%) contra 32% na zona Centro (que inclui Lisboa) e 19,6% no Sul (Sul do Tejo), ainda que o valor absoluto dos ativos nas duas zonas (Norte e Sul) sejam equiparados, representando, o conjunto de ambas as zonas cerca de 55% do valor total da carteira.

	Valor de aquisição		Nº Unidades	
	Valor	%	Nº	%
Norte	127.502.985	27,07%	634	46,01%
Centro	208.605.382	44,29%	453	32,87%
Sul	131.517.043	27,92%	264	19,16%
Ilhas	3.423.148	0,73%	27	1,96%
	471.048.559	100,00%	1378	100,00%

Quadro 2

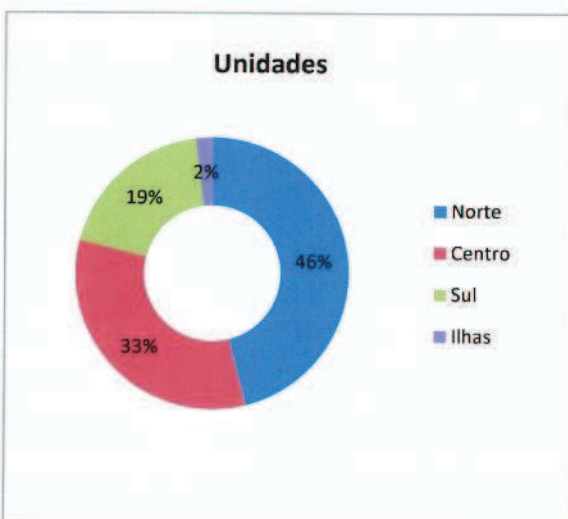


Gráfico 10

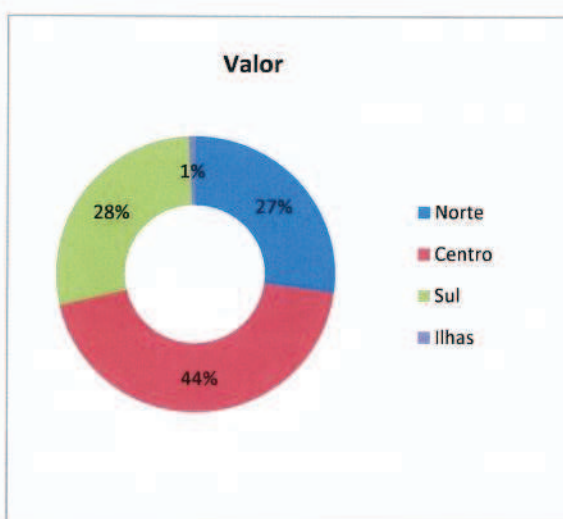


Gráfico 11

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

Para o efeito, durante 2012, foi feita uma forte aposta nos recursos, meios e canais de distribuição comercial, estruturando uma plataforma *online* para o efeito, e reforçando a rede de mediação cometida diretamente na comercialização dos ativos do Fundo por todo o território nacional. Paralelamente, foi iniciada a uma estratégia de comercialização no mercado internacional, nomeadamente nas economias emergentes, comunidades de emigrantes e PALOP's.

PERSPETIVAS PARA 2013

Para o ano de 2013 perspectiva-se uma melhoria da performance do Fundo atendendo a que se antevê a concretização da continuação da celebração de alguns contratos de arrendamento e promessa de venda no caso dos imóveis já construídos, bem como a evolução das situações em que se está pendente de autorizações administrativas para construção.

4.3 FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO TURIRENT

CARACTERIZAÇÃO

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

O capital inicial do Fundo foi de 4.628.000 € (quatro milhões seiscentos e vinte e oito mil euros), a que corresponderam 4.628 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000,00 € (mil euros), sendo que 100.000,00 € (cem mil euros) foram subscritas em numerário e o remanescente foi subscrito em espécie.

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

A administração, gestão e representação do Fundo competiu à "Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A." até 15 de Junho de 2008. Nesta data e após a deliberação respetiva da CMVM foi transferida a gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o "Banif - Banco de Investimento, S.A.".

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

O Fundo tem como principais áreas de atuação:

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

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

Handwritten initials and marks in the top right corner.

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

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

PERFORMANCE DO FUNDO EM 2012

O Fundo iniciou a respetiva atividade com as unidades de participação a serem subscritas a 1.000,0000 €, e encerrou o exercício de 2009 nos 1.218,2747 €.

Em termos de evolução do valor da Unidade de participação, e após a transferência da gestão para a Square AM, na sequência das reavaliações de periodicidade bianual efetuadas, que refletiram a situação do mercado imobiliário, foram apuradas sucessivas menos valias, relativamente às avaliações anteriores.

As reavaliações efetuadas no início de 2012 tiveram, uma vez mais, um impacto significativo na desvalorização da carteira.

Podemos observar a repercussão deste facto no valor da unidade de participação, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Turirent

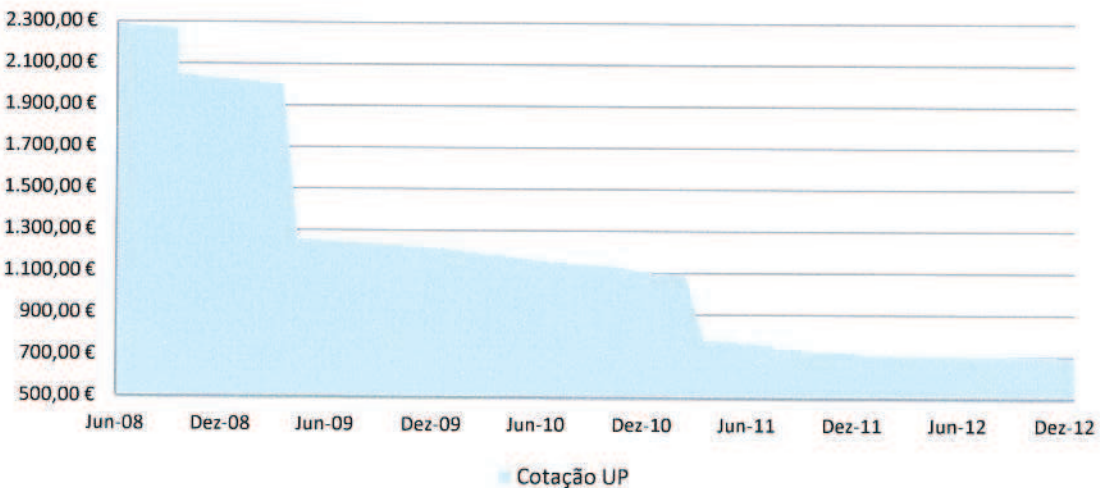


Gráfico 12

hm
h
n

Tendo em consideração o conjunto de factos relatados no Relatório e Contas do exercício anterior, a situação que se antevia para a carteira do Fundo para 2012 não era auspiciosa.

A situação de estrangulamento de tesouraria resultante da não concessão da segunda tranche do financiamento solicitada ao Banif – Banco de Investimento, S.A., continuou a condicionar, drasticamente, o plano de investimento prioritário na conclusão das obras dos 4 lotes do empreendimento de Camarate. Esta conclusão teria permitido a venda das frações, começando a libertar meios para a imediata, ainda que progressiva, liquidação do financiamento e, simultaneamente, acorrer ao serviço da dívida.

Assim, do ponto de vista da gestão imobiliária, procurou-se, por um lado, tentar obter liquidez através da venda e ou arrendamento dos cativos, e não utilizar a pouca liquidez existente.

Por outro lado, na impossibilidade de retomar a conclusão da obra em Camarate, por falta de recursos financeiros, prosseguiu-se na regularização administrativa dos projetos e das obras do empreendimento de Camarate, requerendo-se à Câmara Municipal de Loures a suspensão das licenças de construção, evitando assim que o esgotar do prazo as duas prorrogações já solicitadas induzissem o embargo administrativo por cassação definitiva das licenças, que, lembra-se, já tinham sido emitidas a título excecional a pedido da sociedade gestora do TURIRENT.

Relativamente ao primeiro objetivo não foi possível celebrar qualquer contrato de arrendamento ou venda durante o ano de 2012. As negras expectativas para o desenrolar da conjuntura económica no ano de 2013, não fazem prever qualquer melhoria conjuntural, para que seja possível arrendar ou alienar imóveis.

Assinalam-se ainda os seguintes factos relevantes da vida do Fundo, durante o ano de 2012:

Na sequência da comunicação da sociedade de Advogados denominada Pares Advogados, informando, na qualidade de mandatários do Banif – Banco de Investimento, S.A, a Square Asset Management que, em virtude do incumprimento do Contrato de Abertura de Crédito e Penhor Financeiro de Unidades de Participação e de Direitos de Crédito (doravante “Contrato”) celebrado entre o Banif – Banco de Investimento, S.A, e os participantes originários do Turirent, e da declaração de vencimento do Contrato, o Banif – Banco de Investimento, S.A, tinha procedido à execução do penhor de todas as unidades de participação do Turirent, considerando suas as mesmas, passando a ser, em consequência, Participante único deste, os anteriores proprietários do Turirent intentaram uma série de ações, contra o mesmo Fundo.

As ações foram naturalmente todas contestadas, e o respetivo desfecho não se prevê para breve, tendo sido comunicado ao Banif – Banco de Investimento a respetiva natureza, montantes e objeto.

Ainda não foi realizado nenhum julgamento, tendo decorrido durante o passado ano de 2012 a fase dos articulados e em alguns casos da respetiva condensação.

PERSPETIVAS PARA 2013

Em 2013 a atividade do Fundo irá depender, em grande medida, da possibilidade da sociedade gestora desbloquear a tesouraria do TURIRENT, através de um eventual o financiamento pelo BANIF para relançamento do plano de investimento na conclusão faseada dos edifícios de Camarate, ultrapassando, definitivamente, os sucessivos bloqueios administrativos e o licenciamento final destes ativos, evitando a sua depreciação, e conseqüente desvalorização.

lm
h-
N

As negras previsões macroeconómicas para 2013 irão exigir que seja mantida a perspetiva de colocação no mercado de venda e de arrendamento das frações autónomas já concluídas e melhor localizadas, por forma a, na medida da resposta do mercado, ir libertando meios para sustentar, complementarmente o plano de investimento e reequilibrar a tesouraria do Fundo.

4.4 FUNDO CA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

CARACTERIZAÇÃO

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

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

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

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

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

O FUNDO

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, SA**.

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

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

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

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

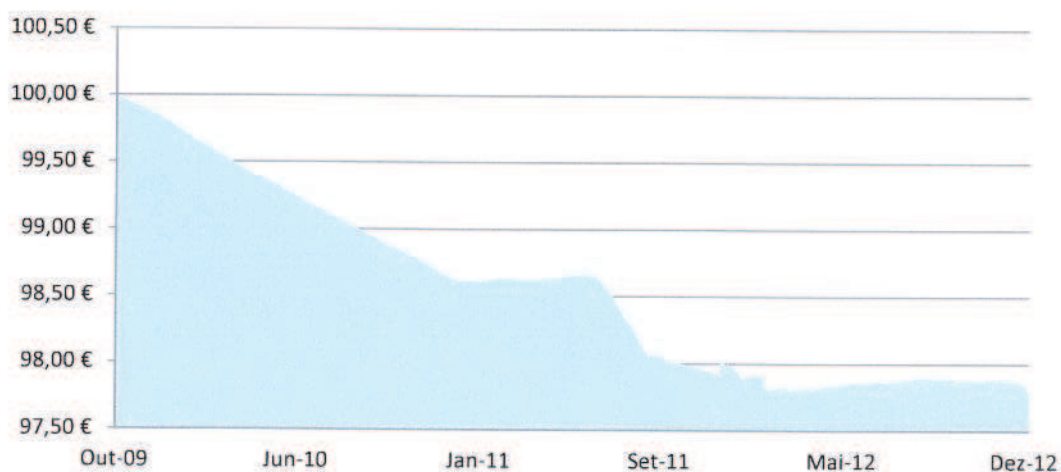


Gráfico 13

m
L
R

PERFORMANCE DO FUNDO EM 2012

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

Por outro lado, foram já alienados ou arrendados alguns dos imóveis que compunham a carteira do Fundo. Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2012:

<i>Frações adquiridas durante o ano</i>	59
<i>Frações vendidas durante o ano</i>	5
<i>Frações arrendadas durante o ano</i>	84

Quadro 4

Assim, é possível verificar no gráfico abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 260 frações, das quais 134 (52%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 314 frações, das quais 165 (52%) se encontravam arrendadas.

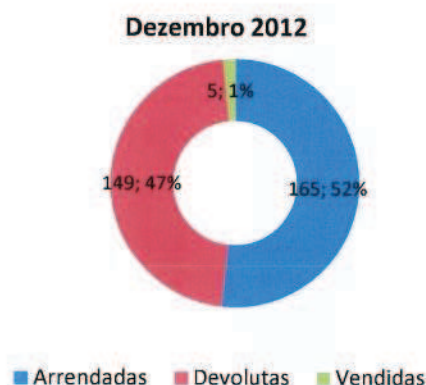
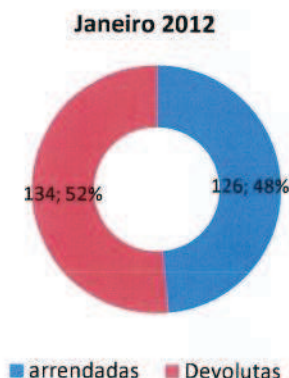


Gráfico 14

Gráfico 15

Atendendo à natureza dos ativos, e ao curto período de existência do Fundo, consideramos a performance do Fundo dentro dos valores habituais para os Fundos com este tipo de ativos.

PERSPETIVAS PARA 2013

O ano de 2013 perspectiva-se como extremamente difícil, tendo em atenção a falta de liquidez, que permite aos particulares aceder ao crédito para adquirir habitação própria, conjugado com o receio de perda de emprego.

Por outro lado, a perspectiva é que no mercado de arrendamento se mantenha o dinamismo patenteado nos dois exercícios anteriores.

6. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de Euros 4.923.454,74.

A análise das contas mostra um Lucro de Euros 2 368 553,92 do qual foi distribuído antecipadamente Euros 700 000, propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação do resultado restante:

Reserva Legal: Euros 47 201,43

Resultados transitados: Euros 1 621 352,49

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.

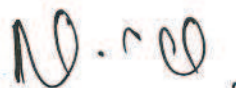
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar ao Fiscal Único da Sociedade Gestora, à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e ao BANIF, como instituições depositárias e comercializadoras dos Fundos Geridos pela SQUARE, e também à Caixa Económica Montepio Geral como comercializador, o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

Lisboa, 18 de Março de 2013

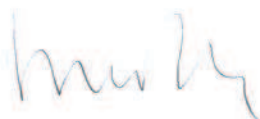
O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Mário Jorge Patrício Tomé



Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho



Luísa Augusta Moura Bordado

Demonstrações Financeiras



hm

h
2

Balanço

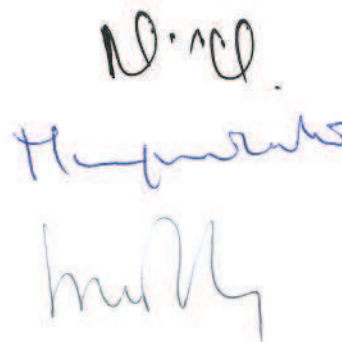
Balanzo em base Individual (NCA) do exercicio findo em 31 de Dezembro de 2012

 Moeda: **EUR**

	Notas	Ano		Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor Liquido 3=1-2
Ativo				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		431		431
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	210.991		210.991
Aplicações em instituições de crédito	4	2.900.000		2.900.000
Outros ativos tangíveis	5	410.777	215.313	195.464
Ativos intangíveis	6	235.092	154.413	80.679
Outros ativos	7	1.535.890		1.535.890
Total de Ativo		5.293.181	369.726	4.923.455
Passivo				
Passivos por impostos correntes	16	636.166		636.166
Outros passivos	8	1.906.756		1.906.756
Total de Passivo		2.542.922	-	2.542.922
Capital Próprio				
Capital	9	375.000		375.000
Outras reservas e resultados transitados	9	336.979		336.979
Resultado líquido do exercício	9	2.368.554		2.368.554
Dividendos antecipados	9	(700.000)		(700.000)
Total de Capital Próprio		2.380.533	-	2.380.533
Total do Capital Próprio e Passivo		4.923.455	-	4.923.455

O Técnico Oficial de Contas:

A Administração

m
k-
m

Demonstração dos Resultados

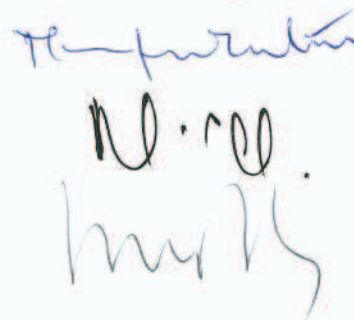
Demonstração de Resultados em base Individual (NCA) do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012

		Moeda: EUR	
	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	11	35.021	9.436
Juros e custos similares	11	-	311
Margem financeira	11	35.021	9.125
Rendimentos de serviços e comissões	12	12.104.128	6.522.650
Encargos com serviços e comissões	12	4.634.478	2.439.209
Resultados de alienação de outros ativos		(10.294)	-
Outros resultados de exploração	17	(147.203)	(107.471)
Produto bancário		7.347.174	3.985.095
Custos com pessoal	13	2.138.022	1.485.607
Gastos gerais administrativos	15	1.783.970	950.463
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	87.772	84.339
Resultado antes de impostos		3.337.410	1.464.686
Impostos :			
Correntes	16	968.856	409.463
Diferidos		-	-
Resultado líquido do exercício		2.368.554	1.055.223
Resultado por ação básico		6,32	2,81
Resultado por ação diluído		6,32	2,81

O Técnico Oficial de Contas:



A Administração



my

h-

~

Demonstração das Alterações no Capital Próprio

Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2011 e 2012

Moeda: Eur

	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Dividendos Antecipados	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de Janeiro de 2011	375.000	132.513	1.612	897.631	-	1.406.756
Constituição de reservas	-	89.763	-	(89.763)	-	-
Distribuição acionista	-	-	(300.000)	(450.000)	-	(750.000)
Transferência para resultados transitados	-	-	357.868	(357.868)	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.055.223	-	1.055.223
Outras variações	-	-	(1)	-	-	(1)
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	375.000	222.276	59.479	1.055.223	-	1.711.978
Constituição de reservas	-	105.523	-	(105.523)	-	-
Distribuição acionista	-	-	(700.000)	(300.000)	-	(1.000.000)
Transferência para resultados transitados	-	-	649.700	(649.700)	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.368.554	-	2.368.554
Dividendos antecipados	-	-	-	-	(700.000)	(700.000)
Outras variações	-	-	1	-	-	1
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	375.000	327.799	9.180	2.368.554	(700.000)	2.380.533

O Técnico Oficial de Contas

Barcelos

A Administração

H. Pereira
M.O.
M. Silva



[Handwritten signature]

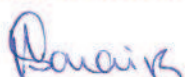
[Handwritten signature]

Demonstração dos Fluxos de CAIXA

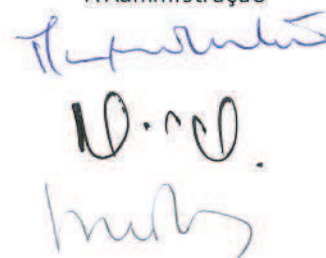
Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de Dezembro de 2012

	Período 2012	Período 2011
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e proveitos recebidos	30.227	4.271
Serviços e comissões recebidas	12.302.485	6.677.281
Serviços e comissões pagas	(4.147.561)	(2.080.037)
Pagamento a Fornecedores	(1.804.402)	(1.137.318)
Pagamentos ao Pessoal	(962.959)	(876.915)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	5.417.790	2.587.282
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(1.148.557)	(738.121)
Outros recebimentos / pagamentos	(603.604)	(449.630)
	(1.752.161)	(1.187.751)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Fixos Tangíveis/Intangíveis	(46.667)	(40.652)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(46.667)	(40.652)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de:		
Dividendos	(1.606.982)	(353.226)
Redução de Capital e outros instrumentos de Capital Próprio	-	(235.491)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(1.606.982)	(588.717)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	2.011.980	770.162
Efeitos das diferenças de câmbio	-	-
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	1.099.442	329.280
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	3.111.422	1.099.442

O Técnico Oficial de Contas



A Administração



Página | 32

m
h
z

Anexo às Demonstrações Financeiras

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012**

(Valores expressos em euros)

NOTA 1 - APRESENTAÇÃO

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

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

À data do balanço a Sociedade gere quatro fundos de investimento imobiliário com um total de 764.736.988 euros (2011: 586.968.417 euros) de ativos sob gestão.

NOTA 2 – BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

2.1. BASES DE APRESENTAÇÃO

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

Até 31 de Dezembro de 2005, as demonstrações financeiras da **SQUARE-SGFII, S.A** foram preparadas com base nos respetivos registos contabilísticos, mantidos de acordo com os princípios contabilísticos estabelecidos no Plano de Contas para o Sistema Bancário e outras disposições emitidas pelo Banco de Portugal, na sequência da competência que lhe foi atribuída pelo Decreto-Lei nº 417/91, de 26 de Outubro.

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

M

JA

h-
~

35/2005, de 17 de Fevereiro e do Aviso n.º 1/2005, do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras da Sociedade passaram a ser preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal, a partir do exercício de 2006.

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

Os IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) e as interpretações emitidas pelo *International 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 2012 e foram preparadas de acordo com as NCA, as quais incluem os IFRS que estão em vigor e que foram adotados pela União Europeia até à data.

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

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

m
A.
h
r

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 directamente 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 reflectem a vida útil esperada dos bens:

Anos

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

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

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

ATIVOS INTANGÍVEIS

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

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

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

BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

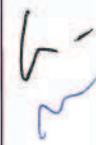
PENSÕES

Face às responsabilidades assumidas no âmbito do Acordo Coletivo de Trabalho do Sector Bancário, a SQUARE-SGFII aderiu ao fundo de pensões aberto, Fundo de Pensões SGF Empresas, com vista à cobertura das responsabilidades com pensões de reforma por velhice, invalidez e sobrevivência relativamente à maior parte do seu quadro de pessoal (ver Nota 14).

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.

hm



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 como um ativo ou um passivo e o seu valor acumulado é imputado a resultados com base no método do corredor.

Este método estabelece que os ganhos e perdas atuariais diferidos acumulados no início do ano que excedam 10% do maior de entre o total das responsabilidades e do valor do fundo, também reportados ao início do ano, sejam imputados a resultados durante um período que não pode exceder a média da vida de serviços remanescente dos trabalhadores abrangidos pelo plano. A **SQUARE-SGFII** decidiu amortizar os desvios atuariais durante um período de 10 anos (até 2007: 15 anos). A alteração do período de amortização resulta do ajustamento á realidade, uma vez que dentro deste prazo agora fixado, começará a ser paga a primeira pensão. Os ganhos e perdas atuariais acumulados que se situem dentro do referido limite, não são reconhecidos em resultados.

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, (iv) uma porção dos ganhos e perdas atuariais determinadas com base no referido método do corredor e (v) o efeito das reformas antecipadas, o qual inclui a amortização antecipada dos ganhos e perdas atuariais associadas.

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 Dec.Lei 54/2009, passam 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, os futuros bancários e 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.

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.

O SAMS proporciona, aos seus beneficiários, serviços e/ou comparticipações 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.

PARTICIPAÇÃO NOS RESULTADOS

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

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

IMPOSTOS SOBRE 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

hm
D.
25

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 25%, acrescido das derramas municipal e estadual, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei 64-B/2011, de 30 de Dezembro (ver Nota 16).

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.

REPORTE POR SEGMENTOS

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

2.3 PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS UTILIZADOS NA ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

IMPOSTOS SOBRE OS LUCROS

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

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

As Autoridades Fiscais têm a atribuição de rever o cálculo da matéria coletável efetuado pela Sociedade, durante um período de quatro ou seis anos, no caso de haver prejuízos fiscais reportáveis. Desta forma, é possível que haja correções à matéria coletável, resultantes principalmente de

diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção do Conselho de Administração da Sociedade de que não haverá correções significativas aos impostos sobre lucros registados nas demonstrações financeiras.

PENSÕES E OUTROS BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

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

As estimativas anteriormente referidas são asseguradas por uma entidade independente.

NOTA 3 – DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2012 e 2011 é analisada como segue:

	31.12.2012	31.12.2011
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Banco Português de Investimento	145.829	57.409
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	28.310	32.901
Montepio Geral	20.906	-
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	14.231	8.177
Banco Santander, S.A.	1.715	692
	210.991	99.179

NOTA 4 – APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2012 e 2011 é analisada como segue:

	31.12.2012	31.12.2011
Aplicações em instituições de crédito		
Montepio Geral	2.100.000	-
Banco Português de Investimento	550.000	-
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	250.000	250.000
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	-	750.000
	2.900.000	1.000.000

Em 31 de Dezembro de 2012, os montantes relativos a aplicações em instituições de crédito (escalonadas até 3 meses) vencem juros a taxas entre 0,8% e 4% (2011: 4%).

NOTA 5 – OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rubrica, a 31 de Dezembro de 2012 e 2011, analisa-se como se segue:

	31.12.2012	31.12.2011
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	-	8.107
Mobiliário e material	99.656	79.698
Máquinas e ferramentas	23.758	17.169
Equipamento informático	116.278	97.128
Instalações interiores	138.809	144.220
Equipamento de segurança	2.276	2.276
Material de transporte	30.000	30.000
Ativos tangíveis em curso	-	6.327
	410.777	384.925
Depreciação acumulada	(215.313)	(166.522)
Saldo Líquido	195.464	218.403

m

B.

Durante o exercício de 2012, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Máquinas, apar. e ferramentas	Material de transporte	Ativos tangíveis em curso	Total
Custo de aquisição									
Saldo inicial	8.107	79.698	97.128	144.220	2.276	17.169	30.000	6.327	384.925
Adições	-	3.985	19.150	7.297	-	6.589	-	9.646	46.667
Abates/Vendas	(8.107)	-	-	(12.708)	-	-	-	-	(20.815)
Transferências	-	15.973	-	-	-	-	-	(15.973)	-
Saldo final	-	99.656	116.278	138.809	2.276	23.758	30.000	-	410.777
Amortizações									
Saldo inicial	2.905	16.768	70.674	42.003	2.276	6.896	25.000	-	166.522
Amortizações exercício	-	10.690	22.437	17.608	-	3.576	5.000	-	59.311
Abates/Vendas	(2.905)	-	-	(7.615)	-	-	-	-	(10.520)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	-	27.458	93.111	51.996	2.276	10.472	30.000	-	215.313
Saldo Líquido	-	72.198	23.167	86.813	-	13.286	-	-	195.464

O movimento nesta rubrica, durante o ano de 2011, foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Máquinas, apar. e ferramentas	Material de transporte	Ativos tangíveis em curso	Total
Custo de aquisição									
Saldo inicial	8.107	60.698	85.390	144.220	2.276	17.169	30.000	-	347.860
Adições	-	19.000	11.738	-	-	-	-	6.327	37.065
Abates/Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	8.107	79.698	97.128	144.220	2.276	17.169	30.000	6.327	384.925
Amortizações									
Saldo inicial	2.094	9.352	50.678	23.800	2.276	3.848	15.000	-	107.048
Amortizações exercício	811	7.416	19.996	18.203	-	3.048	10.000	-	59.474
Abates/Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	2.905	16.768	70.674	42.003	2.276	6.896	25.000	-	166.522
Saldo Líquido	5.202	62.930	26.454	102.217	-	10.273	5.000	-	218.403

NOTA 6 – ATIVOS INTANGÍVEIS

Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2012	31.12.2011
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	234.902	172.217
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	-	29.474
	235.092	201.881
Amortizações acumuladas	(154.413)	(125.952)
Saldo Líquido	80.679	75.929

O movimento nesta rubrica, durante o ano de 2012, foi o seguinte:

	Ativos intangíveis em curso	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	29.474	172.217	190	201.881
Adições	33.211	-	-	33.211
Abates/Vendas	-	-	-	-
Transferências	(62.685)	62.685	-	-
Saldo final	-	234.902	190	235.092
Amortizações				
Saldo inicial	-	125.808	144	125.952
Amortizações do exercício	-	28.442	19	28.461
Abates/Vendas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	-	154.250	163	154.413
Saldo Líquido	-	80.652	27	80.679

Durante o exercício de 2011, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Ativos intangíveis em curso	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	49.549	117.071	190	166.810
Adições	35071	55.146	-	90.217
Abates/Vendas	(55.146)	-	-	(55.146)
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	29.474	172.217	190	201.881
Amortizações				
Saldo inicial	-	100.962	125	101.087
Amortizações do exercício	-	24.846	19	24.865
Abates/Vendas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldo final	-	125.808	144	125.952
Saldo Líquido	29.474	46.409	46	75.929

NOTA 7 – OUTROS ATIVOS

A rubrica “Outros ativos” em 31 de Dezembro de 2012 e 2011 é analisada como segue:

	31.12.2012	31.12.2011
Devedores diversos	94.239	112.397
Rendimentos a receber	1.087.205	1.282.061
Pensões de reforma	270.329	290.612
Despesas com encargo diferido	84.117	61.134
	1.535.890	1.746.204

A rubrica rendimentos a receber inclui o montante de 1.084.068 euros (2011: 1.275.902 euros) relativo a comissões de gestão a receber dos fundos geridos pela SQUARE-SGFII.

NOTA 8 – OUTROS PASSIVOS

A rubrica de “Outros passivos” a 31 de Dezembro de 2012 e 2011, é analisada como segue:

	31.12.2012	31.12.2011
Comissões a pagar	1.282.821	798.132
Remunerações a pagar	240.938	164.800
Credores diversos	339.533	328.137
Outros custos a pagar	43.464	4.659
	1.906.756	1.295.728

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 o Montepio Geral.

NOTA 9 – CAPITAL, OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

AÇÕES ORDINÁRIAS

Em 31 de Dezembro de 2012, o capital social da SQUARE-SGFII encontrava-se representado por 75 mil ações, com um valor nominal de 5 euros cada, as quais se encontram totalmente subscritas e realizadas pelos acionistas abaixo indicados:

	Valor	% detida
Rightsquare, SGPS, S.A.	356.250	95,0000%
Dr. Luis Salinas	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%

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

Handwritten initials and signatures in the top right corner.

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.

O movimento da situação líquida no exercício de 2012 foi o que abaixo se descreve:

	Total da Situação Líquida	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Exercício	Dividendos Antecipados
Saldos em 31 de Dezembro de 2011	1.711.978	375.000	222.276	59.479	1.055.223	-
Distribuição dos resultados	(300.000)	-	105.523	649.700	(1.055.223)	-
Distribuição de Reservas livres	(700.000)	-	-	(700.000)	-	-
Outras variações	1	-	-	1	-	-
Dividendos antecipados	(700.000)	-	-	-	-	(700.000)
Resultado líquido do exercício	2.368.554	-	-	-	2.368.554	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2012	2.380.533	375.000	327.799	9.180	2.368.554	(700.000)

NOTA 10 – OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL

Durante o exercício de 2011, foram distribuídos aos acionistas 700.000 Eur do montante de Resultados transitados que à data de 31 de Dezembro de 2012, ascendiam a 9.180 Euros.

NOTA 11 – MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2012	31.12.2011
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	35.021	9.436
Juros e encargos similares		
Juros de recursos de bancos centrais e instituições de crédito	-	311
Saldo Líquido	35.021	9.125

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

m
 19
 1-
 2

NOTA 12 – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2012	31.12.2011
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	12.060.852	6.458.769
Comissão de resgate de unidade de participação	43.276	63.881
	<u>12.104.128</u>	<u>6.522.650</u>
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	4.632.244	2.433.461
Por serviços bancários	2.234	1.893
Outras comissões pagas	-	3.855
	<u>4.634.478</u>	<u>2.439.209</u>
Saldo Líquido	7.469.650	4.083.441

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de Dezembro de 2012, comissões (i) do Fundo CA-Património Crescente no montante de 1.798.153 euros (2011: 1.545.100 euros); (ii) Fundo CA-Imobiliário no valor de 9.270.043 euros (2011: 4.249.593 euros); (iii) Turirent FII, no valor de 42.640 euros (2011: 31.674 euros) e Fundo CA- Arrendamento Habitacional no valor de 993.292 euros (2011: 696.283 euros).

NOTA 13 – CUSTOS COM PESSOAL

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

	31.12.2012	31.12.2011
Remunerações dos órgãos sociais	430.932	336.642
Remunerações dos empregados	1.315.238	861.226
Encargos sociais obrigatórios	340.688	248.042
Custos com pensões de reforma	28.969	22.701
Outros custos	22.195	16.996
	<u>2.138.022</u>	<u>1.485.607</u>

Não existem adiantamentos ou créditos concedidos a membros dos órgãos sociais nem compromissos assumidos por sua conta a título de garantia.

A SQUARE-SGFII teve no seu quadro de pessoal durante o exercício um efetivo médio de 26 colaboradores (2011: 19) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	2012	2011
Quadros superiores	13	10
Quadros médios	13	9
	26	19

NOTA 14 – BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

Pensões de reforma e benefícios de saúde

Em conformidade com o Acordo Coletivo de Trabalho celebrado com os sindicatos e vigente para o sector bancário, a SQUARE-SGFII assumiu o compromisso de conceder aos seus empregados, ou às suas famílias, prestações pecuniárias a título de reforma por velhice, invalidez e pensões de sobrevivência. Estas prestações consistem numa percentagem, crescente em função do número de anos de serviço do empregado, aplicada à tabela salarial negociada anualmente para o pessoal no ativo.

Em 31 de Dezembro de 2012, o valor das responsabilidades com o fundo de pensões da SQUARE-SGFII, de acordo com o estudo atuarial efetuado por entidade independente, ascendia a 620.977 euros (2011: 587.284 euros) e englobava 10 participantes (2011: 10 participantes), sendo que estes participantes são na totalidade pessoal no ativo não existindo reformados ou pensionistas.

O valor do fundo de pensões é representado por unidades de participação do Fundo de Pensões SGF Empresas (fundo de pensões aberto), os quais à data de 31 de Dezembro de 2012, tinha um Valor Líquido Global de 619.406 euros (2011: 588.113 euros.)

Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de Dezembro de 2012 foram:

Pressupostos actuariais

Tábua de Mortalidade :	
Homens	TV 88/90
Mulheres	TV 88/90
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	3%
Taxa de rendimento do fundo	5,50%
Taxa de crescimento das pensões	2%
Taxa técnica do juro	4,50%

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

Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, as responsabilidades líquidas com pensões e benefícios de saúde e os valores reconhecidos em balanço são apresentados da seguinte forma:

	31.12.2012	31.12.2011
Responsabilidades	(620.977)	(587.284)
Valores do Fundo	619.407	588.113
	(1.570)	829
Desvios actuariais	271.899	289.783
	270.329	290.612

De salientar que os desvios atuariais apresentados no quadro acima, incluem os desvios do exercício de 2012 que ascendem a 125.270 euros (2011: 110.985 euros). Esta rubrica é também movimentada pelos montantes de 25.697 euros (2011: 15.608 euros) referentes a amortização dos desvios de exercícios anteriores.

Evolução das responsabilidades e dos ativos do fundo no exercício:

	Pensões de Reforma	Fundo	Líquido
31 de Dezembro de 2011	587.284	588.113	(829)
Custo dos Serviços Correntes	(6.125)	-	(6.125)
Custo dos Juros	33.270	-	33.270
Rendimento esperado dos activos do Fundo	-	32.558	(32.558)
Regularizações valores fundo	-	3.853	(3.853)
Ganhos e perdas actuariais	6.548	(5.118)	11.666
31 de Dezembro de 2012	620.977	619.406	1.571

Handwritten initials and marks in the top right corner.

Decomposição das responsabilidades e contribuição do exercício:

Natureza do Custo	31.12.2012	31.12.2011
Custo dos serviços correntes	(6.125)	339
Custo dos juros	33.270	30.582
Rendimento esperado dos ativos do fundo	(32.558)	(28.770)
Encargos correntes com o plano	(5.413)	2.151
Amortização das perdas / (Ganhos) Atuariais	25.697	15.608
Total custos do exercício	20.284	17.759

Para efeitos da amortização das perdas atuariais considerou-se um período máximo de 15 anos até final do exercício de 2007. A partir do exercício de 2008, este período foi alterado para apenas 10 anos por considerar ser mais adequado à realidade da empresa uma vez que se prevê que o primeiro pagamento de pensões venha a ocorrer sensivelmente nessa data.

NOTA 15 – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

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

	31.12.2012	31.12.2011
Avenças e honorários	511.747	150.725
Consultores e auditores externos	306.630	273.176
Rendas e alugueres	215.841	145.667
Deslocações e representação	160.349	110.033
Serviços de informática	89.715	54.948
Judiciais, contencioso e notariado	70.647	3.875
Banco de dados	61.829	14.914
Comunicações e expedição	55.507	43.649
Estudos e consultas	53.673	1.166
Publicidade e edição de publicações	46.536	16.919
Água, energia e combustíveis	45.608	28.763
Material de consumo corrente	33.418	20.277
Avaliadores externos	32.251	23.062
Seguros	12.242	10.332
Conservação e reparação	10.053	11.693
Outros serviços especializados	15.024	8.137
Outros fornecimentos e serviços de terceiros	62.900	33.127
	1.783.970	950.463

Handwritten initials and signatures in the top right corner.

NOTA 16 - IMPOSTOS

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

O cálculo do imposto corrente dos exercícios de 2012 e 2011 foi apurado pela SQUARE-SGFII com base numa taxa nominal de IRC e derramas municipal e estadual. As taxas encontram-se definidas nas Leis 64-B/2011 de 30 de Dezembro e 64-A/2008 de 31 de Dezembro, respetivamente.

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

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2012 e 2011 explica-se como se segue:

	31.12.2012	31.12.2011
Imposto corrente	968.856	409.463
Imposto diferido	-	-
Total do imposto registado em resultados	968.856	409.463

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2012 e 2011, analisa-se como segue:

	31.12.2012	31.12.2011
Lucro bruto contabilístico	3.337.437	1.464.686
Acréscimos/(decréscimos) à matéria colectável	23.407	(1.953)
Base tributável	3.360.844	1.462.733
Colecta	840.211	364.121
Derrama	50.413	21.941
Derrama estadual	55.825	-
Tributações autónomas	22.408	23.406
Subtotal	968.857	409.468
Retenções na fonte	(6.627)	(360)
Pagamentos por conta efectuados	(326.064)	(276.836)
IRC a pagar / (recuperar)	636.166	132.272

NOTA 17 – OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

	31.12.2012	31.12.2011
Outros Resultados de exploração		
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	5.208	-
	5.208	-
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	151.590	106.709
Outros impostos	821	762
	152.411	107.471
Saldo Líquido	(147.203)	(107.471)

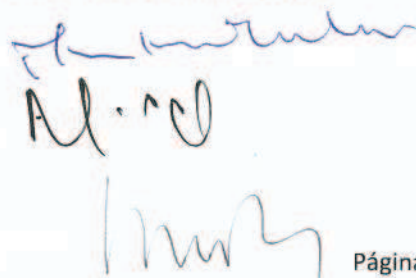
A rubrica de Outros encargos e gastos operacionais, inclui as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de 106.527 euros (2011: 97.042 euros) e quotizações obrigatórias para a associação do sector que em 2012 ascendem a 6.600 euros (2011: 5.925 euros).

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

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

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

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração


Certificação Legal das Contas

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

EXERCÍCIO DE 2012

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2012, (que evidencia um total de 4.923.455 euros e um total de capital próprio de 2.380.533 euros, incluindo um resultado líquido do exercício de 2.368.554 euros), a Demonstração dos Resultados, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras elaborados de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal.

Responsabilidades

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

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

Âmbito

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

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



5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

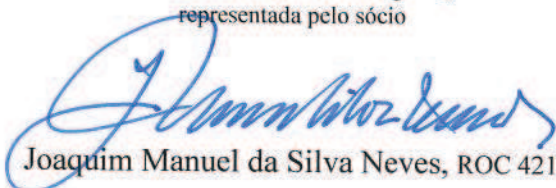
7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2012, os fluxos de caixa, as alterações no capital próprio e o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal para o sector financeiro.

Relato sobre outros requisitos legais

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

Lisboa, 29 de Março de 2013

Silva Neves & Teresa Marques, SROC
representada pelo sócio



Joaquim Manuel da Silva Neves, ROC 421

Relatório e Parecer do Fiscal Único

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

EXERCÍCIO DE 2012

Senhores Accionistas,

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, vimos apresentar a V.Exas. o nosso Relatório sobre a acção fiscalizadora por nós exercida na qualidade de Fiscal Único da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, no exercício de 2012 e o Parecer sobre os documentos de prestação de contas relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 que nos foram presentes pelo Conselho de Administração.
2. No desempenho das nossas funções legais e em cumprimento do mandato que V.Exas. nos conferiram acompanhámos, durante o exercício de 2012, a actividade desenvolvida pela **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** tendo recebido do Conselho de Administração e dos Serviços todos os elementos necessários ao desempenho das nossas funções.
3. Procedemos à verificação dos registos contabilísticos e documentos de suporte e efectuámos os testes e outros procedimentos com a profundidade que considerámos adequada nas circunstâncias.
4. Analisámos os balancetes da contabilidade e confirmámos, por amostragem, os diversos valores activos e passivos da Sociedade bem como a adequação das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adoptados.
5. No final do exercício, analisámos o Relatório de gestão que consideramos estar elaborado nos termos legais e de acordo com as contas do exercício.
6. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 e que compreendem o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o Anexo à Demonstração Financeiras, foram elaborados de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal, a partir do exercício de 2006.

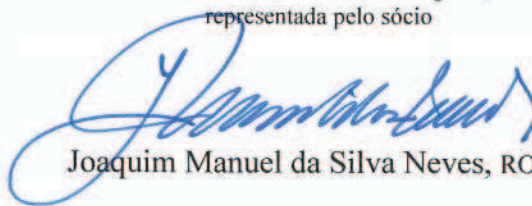


7. Como Revisores Oficiais de Contas emitimos a Certificação Legal das Contas e apresentámos o nosso relatório anual dos trabalhos efectuados, documentos que aqui se dão como reproduzidos.
8. Como Fiscal Único inteirámo-nos da acção prosseguida pelo Conselho de Administração no âmbito, nomeadamente, dos fundos de investimento imobiliário geridos pela Sociedade.
9. Agradecemos a colaboração que nos foi prestada e a total receptividade ao desempenho das nossas funções.
10. Tendo em consideração a Certificação Legal das Contas que nesta data emitimos, somos de parecer que:
- a) Seja aprovado o Relatório de gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o Anexo às Demonstrações Financeiras da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** referentes a 2012;
 - b) Seja aprovada a proposta do Conselho de Administração sobre a aplicação dos resultados do exercício; e
 - c) Se proceda à apreciação geral da Administração e Fiscalização da Sociedade, nos termos e para os efeitos do artº 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 29 de Março de 2013

O Fiscal Único,

Silva Neves & Teresa Marques, SROC
representada pelo sócio



Joaquim Manuel da Silva Neves, ROC 421