

cício, e demais documentos necessários ao fecho das contas conforme o artigo 31.º dos nossos estatutos.

Os documentos foram devidamente analisados, concluindo-se da sua boa execução técnica, não merecendo quaisquer reparos.

O conselho fiscal constatou que as contas foram devidamente certificadas sem ênfases, nem reservas, certificação emitida pela nossa auditoria externa e firmada pela sociedade de revisores oficiais de contas, Jesus & Associado, Auditores — Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, L.ª, representada pelo revisor oficial de contas, Dr. Joaquim Oliveira de Jesus.

Concluída que foi a análise à documentação presente e satisfeitas as precisões pedidas à direcção, considerou-se o conselho fiscal perfeitamente informado.

E, ainda, com base na certificação legal das contas, já mencionada, o conselho fiscal é de opinião que o relatório de gestão e contas merecem a sua aprovação e emite a seguinte opinião:

Parecer:

1 — Que sejam aprovados o relatório de gestão e contas apresentados pela direcção;

2 — Que também seja aprovada a proposta da aplicação de resultados do exercício, proposta pela direcção;

3 — Que seja aprovado um voto de apreço à direcção pela sua sã e criteriosa gestão;

4 — Que finalmente seja aprovado um voto de louvor aos colaboradores, que directamente trabalharam com a direcção.

Bombarral, 14 de Março de 2006. — O Conselho Fiscal: (Assinaturas ilegíveis.) 3000209259

## SQUARE ASSET MANAGEMENT — SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S. A.

### Relatório e contas de 2005

#### Relatório de gestão

Nos termos da lei e dos estatutos, vimos submeter a VV. Ex.ªs, o nosso relatório do exercício findo em 31 de Dezembro de 2005.

#### 1 — Estrutura accionista e órgãos sociais

Em Fevereiro de 2001 ocorreu a alienação da totalidade do capital social da sociedade que, a partir desta data, passou a ter a seguinte composição accionista:

Accionistas	Número de acções	Porcentagem
Mário Jorge Patrício Tomé .....	71 250	95,0000
Lúis 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
<i>Total</i> .....	<i>75 000</i>	<i>100,0000</i>
Valor nominal das acções (euros) .....	5	—
Capital subscrito (euros) .....	375 000	—

Em 21 de Maio de 2001 realizou-se uma assembleia geral que nomeou os novos órgãos sociais desta sociedade, tendo o fiscal único sido empossado em assembleia geral de 30 de Novembro de 2001.

Todos os órgãos sociais foram reconduzidos, para um novo mandato, em assembleia geral de Março de 2002.

Na sequência da autorização do Banco de Portugal, a sociedade alterou, durante o exercício de 2005, a sua denominação social para Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A.

Em Novembro de 2005 e por renúncia ao cargo do administrador, Dr. Luís Maria Martins Gomes Salinas Monteiro, foi o mesmo substituído por cooptação pela arquitecta Luísa Augusta Moura Bordado.

#### 2 — Enquadramento do mercado imobiliário em 2005

O mercado imobiliário acompanhou de uma forma geral a situação económica do País. Salvo situações pontuais, a maioria das decisões

tanto de particulares como de empresas foram sendo adiadas, aguardando por uma eventual retoma económica.

Mercado de escritórios — o mercado de escritórios caracterizou-se pela continuação do excesso de oferta face à procura por um lado, bem como um abrandamento dessa mesma procura, por outro. As transacções mais significativas, caracterizaram-se pela transferência de empresas para instalações melhores a um preço mais reduzido, ou para instalações de menor dimensão devido a processos de reestruturação, contenção de custos, ou *down-sizing*.

Daqui resulta o aumento de áreas devolutas, principalmente em edifícios já utilizados. Este facto, associado à conjuntura atrás descrita, parece indicar que os preços das rendas ainda não atingiram o seu ponto mínimo.

Mercado de comércio — dada a continuação da estagnação do comércio tradicional devido à indefinição relativa à lei do arrendamento, este sector manteve algum dinamismo em parte devido à abertura de novos centros comerciais regionais e sub-regionais em cidades secundárias, mas principalmente devido à quantidade de projectos em novos formatos comerciais, nomeadamente *retail-parks*.

O aparecimento de novas marcas internacionais bem como a continuação da expansão de algumas outras marcas já existentes, fazem deste sector um dos poucos que apresenta algum dinamismo.

Mercado industrial logístico — este mercado manteve uma sustentabilidade bastante consistente. Devido por um lado a novas centralidades derivadas dos novos eixos viários, e por outro à decisão cada vez mais frequente de entrega da gestão dos seus *stocks* a empresas especializadas em regime de *outsourcing*, assiste-se a uma manutenção regular da procura por novos espaços logísticos, modernos e com localizações que permitam ter ganhos de eficiência na sua gestão.

Por sua vez alguns dos espaços que ficam devolutos tendem a ser transformados em espaços comerciais ou de habitação.

#### 3 — Enquadramento do mercado de fundos de investimento imobiliário

O valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário atingiu os 8,16 mil milhões de euros em 31 de Dezembro de 2005 representando um crescimento de 16% quando comparado com 31 de Dezembro de 2004 (7,05 mil milhões de euros)

Este crescimento foi mais acentuado nos Fundos Imobiliários Fechados do que nos Abertos.

#### 4 — Actividade desenvolvida

Durante o exercício de 2005, e na sequência do pedido de constituição de dois fundos de investimento imobiliário, um aberto e um fechado, junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 17 de Novembro de 2004, iniciou-se a gestão efectiva destes dois fundos. Apresentamos seguidamente um resumo da actividade e *performance* relativa a cada Fundo.

#### 4.1 — Caracterização do Fundo CA Património Crescente

O Fundo CA Património Crescente foi autorizado pelo conselho directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 6 de Junho de 2005, tendo iniciado a sua actividade em 15 de Julho passado.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e actuando 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, S. A.

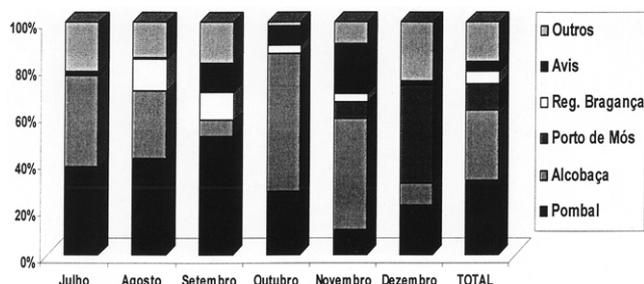
Como objectivo principal o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento directo no mercado imobiliário, pretendam um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário associada à possibilidade de rápida liquidez que o resgate das unidades de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

Apesar de ter iniciado a sua actividade em 15 de Julho de 2005 o Fundo CA Património Crescente concluiu o seu primeiro exercício de actividade com cerca de 32 milhões de euros sob gestão correspondentes a 3 168 995 unidades de participação (3 170 397 unidades subscritas e 1402 unidades resgatadas).

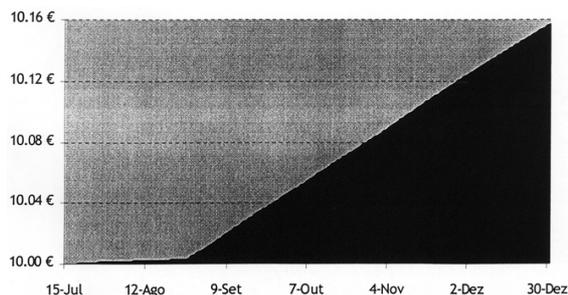
De salientar que a 31 de Dezembro de 2005 o Fundo tinha já 346 participantes que subscreveram o Fundo em 61 balcões da rede do Crédito Agrícola correspondentes a 25 Caixas, para além da Caixa Central do Crédito Agrícola Mútuo.

Se não se considerar as unidades comercializadas nos balcões da Caixa Central a distribuição da comercialização mensal e a 31 de Dezembro era a seguinte:

#### Distribuição percentual das subscrições efectuadas por Caixa



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



Os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do 2.º semestre do exercício de 2005 foram os seguintes:

(Em euros)

Imóvel	Data da escritura/CPCV	Valor de aquisição/adiantamentos	Valor médio de avaliações à data de aquisição	Situação em 31 de Dezembro de 2005
Rua Castilho .....	Outubro de 2005	25 838 000	25 974 000	Escriturado e arrendado.
Pascoal de Melo .....	Outubro de 2005	3 500 000	3 550 000	Escriturado e arrendado.
Rua da Madalena .....	Agosto de 2005	(a) 2 100 000	3 324 000	CPCV.

(a) Adiantamento.

#### Performance do Fundo em 2005:

Na gestão do Fundo, a Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A., procurou desde o início adoptar os critérios de baixo risco e eficiência que abaixo se descrevem:

Diversificação dos investimentos — procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado. Apesar de o Fundo estar ainda com menos de seis meses de existência e ter no seu portfólio três imóveis, a estrutura desta diversificação era a seguinte em 31 de Dezembro de 2005:

Comércio: 11,9%.  
Escritórios: 88,1%.

Inquilinos sólidos — garantindo, através de uma cuidadosa análise da situação financeira dos potenciais inquilinos, que os futuros arrendatários dispõem de condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em contrato. Assim, dos três imóveis adquiridos a Caixa central de Crédito Agrícola Mútuo representa a sua grande maioria, sendo a CotaGest — SGPS, S. A., a responsável pelas rendas restantes.

Contratos longos — por forma a possibilitar a valorização a longo prazo do imóvel, e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas. Como política genérica o Fundo procura estabelecer contratos com duração superior a cinco anos. Dos imóveis adquiridos existem contratos de cinco, 10 e 12 anos.

Aplicações mobiliárias — investimento da componente mobiliária do Fundo em aplicações, sem risco de taxa de juro em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo

Como resultados desta política podemos referir:

Valor líquido global do fundo em 31 de Dezembro de 2005: 32,1 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 1% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliário Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Rendibilidade (a 1 ano):

O Fundo CA Património Crescente iniciou a sua actividade em 15 de Julho de 2005, pelo que não são divulgadas medidas de rendibilidade, dão que nos termos do n.º 2 do artigo 47.º do regulamento n.º 8/2002 da CMVM, o período de referência mínimo é de 12 meses;

Rendibilidade líquida baseada em *cash-flows*/rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias: 90,05%/9,95%.

*Vacancy rate* em 3 de Dezembro de 2005: 0% todos os imóveis que compõem o activo do Fundo estão arrendados.

#### 4.2 — Caracterização do Fundo CA Imobiliário

O Fundo CA Imobiliário foi autorizado pelo conselho directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 5 de Junho de 2005, tendo iniciado a sua actividade em 1 de Setembro passado.

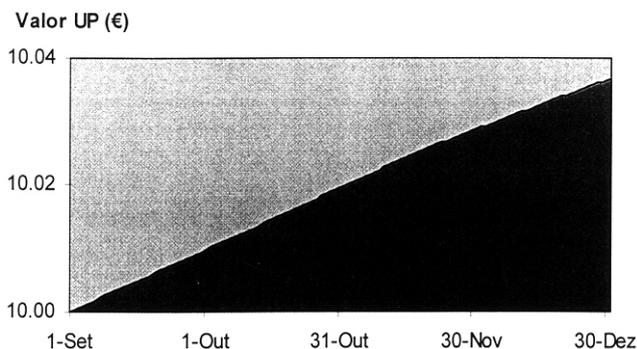
Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo CA Imobiliário é gerido pela Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A.

O Fundo orientará 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 selecção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projectos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

O Fundo iniciou a sua actividade em 1 de Setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros tendo concluído o seu primeiro exercício de actividade com cerca de 12,1 milhões de euros sob gestão correspondentes a 120 000 unidades de participação.

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

#### Evolução da cotação do Fundo



Os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do 2.º semestre do exercício de 2005 foram os seguintes:

(Em euros)

Imóvel	Data da escritura	Valor de aquisição/ adiantamentos	Valor médio de avaliações à data de aquisição	Situação em 31 de Dezembro de 2005
Armazém, zona industrial da Maia .....	Dezembro de 2005	914 200	955 600	Escriturado e devoluto.
11 fracções, prédio urbano São João da Madeira .....	Dezembro de 2005	750 000	779 000	Escriturado — projecto em curso.
Terreno Rua da Boavista, Valongo .....	Setembro de 2005	5 049 000	5 100 000	CPCV.
Terreno Herdade do Temeroso, Alcochete .....	Setembro de 2005	2 322 000	2 411 500	CPCV.
Terreno Picoto, Paredes .....	Setembro de 2005	402 500	423 950	CPCV.
Terreno Bouça do Curo, Maia .....	Setembro de 2005	1 914 000	2 018 000	CPCV.
<i>Totais</i> .....		11 351 700	11 688 050	

Atendendo à natureza dos activos e ao curto período de existência do Fundo, consideramos a performance do Fundo dentro dos valores habituais para os Fundos com este tipo de activos, perspectivando-se para 2006 uma melhoria da *performance* do Fundo atendendo a que se antevê a concretização da celebração de alguns contratos de arrendamento e venda no caso dos imóveis já construídos bem como a evolução das situações em que se está pendente de autorizações administrativas para construção.

#### 5 — Informação financeira

O total do activo desta sociedade é de 640 457,30 euros.

A análise das contas mostra um prejuízo de 33 617,77 euros. Propomos que aquele resultado negativo seja transferido para a conta de resultados transitados.

Para efeito do disposto no artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 411/91, de 17 de Outubro, informamos que não se registam quaisquer dívidas vencidas a favor da segurança social.

Em observação do Decreto-Lei n.º 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 conselho fiscal da sociedade gestora, ao revisor oficial de contas e à Caixa Geral de Depósitos, como instituição depositária, o seu reconhecimento pelo apoio sempre evidenciado.

Lisboa, 7 de Fevereiro de 2006. — O Conselho de Administração:  
*Mário Jorge Patrício Tomé — Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho — Luísa Augusta Moura Bordado.*

### Balanço em 31 de Dezembro de 2005

#### ACTIVO

(Em euros)

Código das contas		2005			2004 (líquido)
		Activo bruto	Amortizações e provisões	Activo líquido	
10	1 — Caixa .....	127,80	—	127,80	—
12	2 — Disponibilidades sobre instituições de crédito ....	4 028,80	—	4 028,80	343,76
20	3 — Outros créditos sobre instituições de crédito ....	418 000,00	—	418 000,00	418 000,00
28-29	4 — Créditos sobre clientes .....	—	—	—	—
41-481	9 — Imobilizações incorpóreas .....	64 286,62	16 945,68	47 340,94	178,92
42+462-482	10 — Imobilizações corpóreas .....	78 004,74	20 323,38	57 681,36	35 700,00
27	13 — Outros activos .....	70 964,05	—	70 964,05	23 790,06
51+55+56+58	15 — Contas de regularização .....	8 696,58	—	8 696,58	626,12
69	Prejuízo do exercício .....	33 617,77	—	33 617,77	8 258,76
	<i>Total do activo</i> .....	677 726,36	37 269,06	640 457,30	486 897,62

#### PASSIVO

Código das contas		2005	2004
30	1 — Débitos para com instituições de crédito .....	—	—
	a) À vista .....	—	—
36+39	4 — Outros passivos .....	55 150,39	21 563,26
52+54+55+58	5 — Contas de regularização		
60	8 — Passivos subordinados .....	460 469,37	—
62	9 — Capital subscrito .....	375 000,00	375 000,00
630	11 — Reservas .....	6 709,04	6 709,04
66	13 — Resultados transitados .....	—	—
69	Lucro do exercício .....	—	—
	<i>Total do passivo</i> .....	640 457,30	486 897,62

O Conselho de Administração: *Mário Jorge Patrício Tomé — Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho — Luísa Augusta Moura Bordado.* — O Técnico Oficial de Contas, (Assinatura ilegível.)

## Demonstração dos resultados em 31 de Dezembro de 2005

## DÉBITO

(Em euros)

Código das contas		2005	2004
<b>A) Custos</b>			
70	1 — Juros e custos equiparados .....	—	24,92
71	2 — Comissões .....	50 682,20	—
73+74	4 — Gastos gerais administrativos .....	96 170,56	14 593,13
73	a) Custos com pessoal .....	30 455,30	—
	Dos quais:		
730+731	Vencimentos .....	21 366,24	—
732+733	Encargos sociais .....	9 089,06	—
74	b) Outros gastos administrativos .....	65 715,26	14 593,13
78	5 — Amortizações do exercício .....	33 403,14	11,08
77	6 — Outros gastos de exploração .....	400,00	—
671	11 — Perdas extraordinárias .....	0,03	17,57
68	13 — Impostos sobre lucros .....	—	—
79	Provisões do exercício .....	—	—
76	14 — Outros impostos .....	591,39	331,38
69	15 — Lucro do exercício .....	—	—
	<i>Total</i> .....	181 247,32	14 978,08

## CRÉDITO

Código das contas		2005	2004
<b>B) Proveitos</b>			
80	1 — Juros e proveitos equiparados .....	6 862,72	6 719,32
82	3 — Comissões .....	140 638,94	—
84	5 — Reposição/anulações de provisões .....	—	—
89	7 — Outros proveitos de exploração .....	0,03	—
672	9 — Ganhos extraordinários .....	127,86	—
69	Prejuízo do exercício .....	33 617,77	8 258,76
	<i>Total</i> .....	181 247,32	14 978,08

O Conselho de Administração: *Mário Jorge Patrício Tomé — Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho — Luísa Augusta Moura Bordado.* —  
O Técnico Oficial de Contas, (*Assinatura ilegível.*)

### Anexo às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2005

(Valores expressos em euros)

## 1 — Actividade:

A sociedade iniciou a sua actividade em 1 de Agosto de 1990, sob a forma de sociedade anónima, com um capital social de 75 000 000 de escudos, tendo por objecto único a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e qualquer outro que seja permitido por lei.

Em cumprimento com o Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de Novembro, procedeu-se à redenominação do capital social para 375 000 euros, não alterando o número de acções emitidas.

Na sequência da autorização do Banco de Portugal, a sociedade alterou, durante o exercício de 2005, a sua denominação social para Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A.

À data do balanço a sociedade gere dois fundos num total de 44 236 063,99 euros de activos sob gestão.

## 3 — Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas:

## 3.1 — Bases de apresentação e comparabilidade:

As demonstrações financeiras da Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos e Investimento Imobiliário, S. A., foram preparadas com base nos respectivos 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 n.º 417/91, de 26 de Outubro.

As notas cujos números não são indicados neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância dos valores a reportar.

## 3.2 — Principais políticas contabilísticas:

As principais políticas contabilísticas aplicáveis às demonstrações financeiras da sociedade são apresentadas como segue:

a) *Especialização de exercícios.* — A Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos e Investimento Imobiliário, S. A., cobra, numa base mensal, directamente aos Fundos geridos uma comissão de gestão, correspondente a uma taxa fixa sobre o volume de

activos. As comissões de gestão são registadas como proveito no exercício a que dizem respeito.

A sociedade segue o princípio contabilístico da especialização de exercícios relativamente às restantes rubricas de custos e de proveitos.

b) *Imobilizações incorpóreas*. — Incluem, fundamentalmente a aquisição de sistemas de tratamento automático de dados e despesas de carácter plurianual, sendo amortizadas, em duodécimos, pelo método das quotas constantes, em três anos (v. nota n.º 11).

c) *Imobilizações corpóreas*. — As imobilizações corpóreas, registadas ao custo de aquisição, são depreciadas em duodécimos, pelo método das quotas constantes, às taxas anuais máximas permitidas para efeitos fiscais, que se consideram traduzir razoavelmente a vida útil estimada dos bens ao serviço da sociedade:

	Anos
Instalações interiores .....	8-10
Máquinas, aparelhos e ferramentas .....	4-8
Mobiliário e material .....	4-10
Material de transporte .....	4
Equipamento informático .....	4
Outras imobilizações corpóreas .....	8

d) *Impostos sobre lucros*. — A Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos e Investimento Imobiliário, S. A., está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC).

Em 31 de Dezembro de 2005 não existem diferenças temporárias significativas entre os resultados contabilísticos e os resultados fiscais, pelo que não foram reconhecidos impostos diferidos.

8 e 9 — Disponibilidades à vista e outros créditos sobre instituições de crédito:

Estas rubricas incluem saldos com as seguintes entidades: CGD, Banco Santander e CCAM, da seguinte forma: (i) disponibilidades à vista sobre instituições de crédito na CGD, Banco Santander e CCAM, no valor de 3046,03 euros, 353,10 euros e 629,67 euros, e (ii) outros créditos sobre instituições de crédito, com vencimento num prazo inferior a três meses, na CGD, no valor de 418 000 euros.

Em 31 de Dezembro de 2005, os montantes relativo a outros créditos sobre instituições de crédito vencem juros à taxa de 1,91%.

#### 11 — Imobilizações incorpóreas e corpóreas:

Imobilizado:

	Saldo inicial	Adições	Transfe-rências	Alienações/abates	Saldo final
<b>Imobilizações incorpóreas:</b>					
Sistema de tratamento automático de dados ( <i>software</i> ) .....	—	64 097	—	—	64 097
Outras .....	190	—	—	—	190
	<u>190</u>	<u>64 097</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>64 287</u>
<b>Imobilizações corpóreas:</b>					
Instalações interiores .....	—	16 361	—	—	16 361
Mobiliário e material .....	3 855	—	—	—	3 855
Equipamento informático .....	—	55 512	—	—	55 512
Outras imobilizações corpóreas .....	—	2 276	—	—	2 276
	<u>3 855</u>	<u>74 149</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78 004</u>
<b>Amortizações:</b>					
	Saldo inicial	Adições	Transfe-rências	Alienações/abates	Saldo final
<b>Imobilizações:</b>					
Sistema de tratamento automático de dados ( <i>software</i> ) .....	—	16 916	—	—	16 916
Outras .....	11	19	—	—	30
	<u>11</u>	<u>16 935</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16 946</u>
<b>Imobilizações corpóreas:</b>					
Instalações interiores .....	—	1 500	—	—	1 500
Mobiliário e material .....	3 855	—	—	—	3 855
Equipamento informático .....	—	14 497	—	—	14 497
Outras imobilizações corpóreas .....	—	472	—	—	472
	<u>3 855</u>	<u>16 469</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20 324</u>
<i>Total das amortizações</i> .....	<u>3 866</u>	<u>33 404</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>37 270</u>

#### 27 — Contas de regularização:

	2005	2004
<b>Activo</b>		
Proveitos a receber:		
Títulos e outras aplicações financeiras .....	437	626
Despesas com custo diferido:		
Seguros .....	1 086	—
Outras .....	5 923	—
IRC — pagamentos por conta .....	<u>1 251</u>	<u>—</u>
	<u>8 697</u>	<u>626</u>

	2005	2004
Passivo:		
Custos a pagar:		
Encargo com férias e subsídio de férias do exercício a liquidar no ano seguinte .....	6 240	—
Outros .....	6 991	—
	<u>13 231</u>	<u>—</u>

O saldo da rubrica de títulos e outras aplicações financeiras reflecte os juros a receber provenientes de depósitos a prazo constituídos junto da CGD.

#### 29 — Capital subscrito e reservas:

	Total da situação líquida	Capital	Passivos subordinados	Reserva legal	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício
Saldos em 31 de Dezembro de 2004 .....	457 075	375 000	345 469	6 709	(261 844)	(8 259)
Lucro do exercício .....	—	—	115 000	—	(8 259)	(33 618)
Saldos em 31 de Dezembro de 2005 .....	<u>538 458</u>	<u>375 000</u>	<u>460 469</u>	<u>6 709</u>	<u>(270 103)</u>	<u>(33 618)</u>

O capital da Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos e Investimento Imobiliário, S. A., é detido em 95% pelo Dr. Mário Tomé, 4,996% pelo Dr. Luís Salinas e 0,013% por António Guilherme Frutuoso.

De acordo com o artigo 3.º dos estatutos da sociedade, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do conselho de administração, até 750 000 euros.

No que se refere às reservas obrigatórias, aplica-se a legislação vigente para o sector bancário (artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 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.

#### 31 — Outros activos e passivos:

Estas rubricas decompõem-se como segue:

	2005	2004
Outros activos:		
IRC a recuperar 2005 .....	1	—
Devedores diversos .....	70 886	23 790
Outros .....	77	—
	<u>70 964</u>	<u>23 790</u>
Outros passivos:		
Fornecedores .....	6 912	21 563
Retenções na fonte (IRS) .....	1 103	—
Contribuições para regimes de segurança social e assistência social (TSU, CAFEB, SAMS) .....	2 416	—
Comissões de comercialização a pagar à Caixa Central de Crédito Agrícola .....	44 719	—
	<u>55 150</u>	<u>21 563</u>

O valor registado em fornecedores inclui o montante de 6375,04 euros que diz respeito a operações efectuadas, e que à data de 31 de Dezembro de 2005, se encontravam pendentes de liquidação.

#### 32 — Fundos geridos:

À data do balanço, a sociedade administrava dois fundos de investimento imobiliário, apresentados como segue:

CA Património Crescente — NIF 720005418.  
CA Fundo de Inv. Imobiliário Fechado — NIF 720005400.

#### 34 — Pessoal:

A Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos e Investimento Imobiliário, S. A., teve durante o exercício um efectivo

médio de cinco colaboradores ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	2005	2004
Administração .....	3	3
Quadros superiores .....	—	—
Outros .....	2	—
	<u>5</u>	<u>—</u>

#### 35 — Remuneração dos órgãos sociais:

A Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos e Investimento Imobiliário, S. A., suportou no corrente exercício 6323,97 euros com remunerações atribuídas aos órgãos de gestão e fiscalização. Não existem adiantamentos ou créditos concedidos a membros dos órgãos sociais nem compromissos assumidos por sua conta a título de garantia.

#### 36 — Serviços de gestão:

Os serviços de gestão prestados aos Fundos estão discriminados na nota n.º 3.2, alínea a), deste anexo.

#### 38 — Distribuição dos proveitos correntes por mercados geográficos:

Os proveitos correntes da sociedade no exercício de 2005 tiveram origem, na sua totalidade, no mercado nacional, e apresentaram a seguinte distribuição:

	2005	2004
Comissões .....	140 639	—
Juros e proveitos equiparados .....	6 863	6 719
	<u>147 502</u>	<u>6 719</u>

A rubrica de comissões regista o valor de 140 638,94 euros referente a comissões de gestão [v. nota n.º 51, alínea c)].

O montante de 6862,72 euros registado na rubrica de juros e proveitos equiparados diz respeito aos proveitos provenientes dos depósitos a prazo constituídos pela sociedade junto da CGD (v. notas n.ºs 8 e 9).

#### 39 — Outros proveitos e custos de exploração e ganhos e perdas extraordinários:

	2005	2004
Custos:		
Perdas extraordinárias:		
Multas e penalidades .....	—	—
Perdas relativas a exercícios anteriores .....	—	18
	<u>—</u>	<u>18</u>

	2005	2004
Outros custos de exploração:		
Coimas .....	400	—
Proveitos:		
Ganhos extraordinários:		
Ganhos relativos a exercícios anteriores .....	128	—

## 41 — Imposto sobre o rendimento:

A Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos e Investimento Imobiliário, S. A., está sujeita a tributação em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas (IRC) e correspondente derama (10% para o distrito de Lisboa).

Os encargos do exercício com impostos sobre os lucros foram calculados tendo em consideração o disposto no Código do IRC e os incentivos e benefícios fiscais aplicáveis às sociedades.

## 49 — Pensões de reforma e sobrevivência:

Em conformidade com o Acordo Colectivo de Trabalho celebrado com os sindicatos e vigente para o sector bancário, a Square Asset Management 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 activo.

Tendo a sociedade reiniciado a sua actividade de gestão de fundos no 2.º semestre de 2005, o quadro de colaboradores, é reduzido em número e em período de colaboração com a sociedade. Assim sendo a sociedade procurou contactar uma entidade gestora de Fundos de Pensões que reunisse duas características em simultâneo: a credibilidade da instituição e a *performance* da gestão de fundos de pensões. Esta sociedade será a SGF — Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S. A., que está neste momento a realizar o estudo actuarial, realizando-se a adesão ao Fundo de Pensões Aberto durante o 1.º trimestre de 2006.

O valor reconhecido em custos no exercício de 2005 ascende a 5447 euros, correspondendo a vinte e cinco por cento da massa salarial efectiva durante o exercício de 2005.

## 51 — Outras informações relevantes para apreciação das demonstrações financeiras:

## a) Custos com comissões:

As comissões suportadas pela Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos e Investimento Imobiliário, S. A., decompõem-se como segue:

	2005	2004
Despesas com a comercialização e distribuição de unidades de participação .....	50 675	—
Por serviços bancários .....	7	—
	50 682	—

As despesas com a comercialização e distribuição de unidades de participação são pagas às entidades comercializadoras, Caixa Crédito Agrícola Mutuo.

## b) Outros gastos administrativos:

Os outros gastos administrativos decompõem-se como segue:

	2005	2004
Serviços prestados .....	—	—
Serviços especializados .....	37 059	11 444
Publicidade e edição de publicações .....	6 613	1 792
Outros .....	18 593	1 356
Comunicação .....	3 450	—
	65 715	14 593

## c) Proveitos com comissões:

As comissões recebidas pela Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos e Investimento Imobiliário, S. A., decompõem-se como segue:

	2005	2004
Comissões de intervenção:		
De gestão sobre os Fundos de Investimento [v. nota n.º 3.2, alínea a)] .....	140 639	—

O Conselho de Administração: *Mário Jorge Patrício Tomé — Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho — Luísa Augusta Moura Bordado.* — O Técnico Oficial de Contas, (*Assinatura ilegível.*)

## Certificação legal das contas

1 — *Introdução.* — Examinámos as demonstrações financeiras da Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A. (ex.-Sociedade Gestora do Fundo Primeiro Imobiliário, S. A.), as quais compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2005 (que evidencia um total de 640 457,30 euros e um total de capital próprio de 538 457,83 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 33 617,77 euros), a demonstração dos resultados e o correspondente anexo às demonstrações financeiras elaborados de acordo com o estabelecido pelo Plano de Contas para o Sistema Bancário e pelas instruções do Banco de Portugal.

2 — *Responsabilidades.* — 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.

4 — *Âmbito.* — 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;

A apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5 — O nosso exame abrangiu 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.

7 — *Opinião.* — 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 2005, e o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para o sector financeiro.

8 — *Ênfase*. — Sem afectar a opinião expressa no ponto 8 supra, consideramos de evidenciar ter a sociedade reiniciado, neste exercício, as suas actividades operacionais com o lançamento de dois fundos de investimento imobiliário.

Lisboa, 20 de Fevereiro de 2006. — Silva Neves & Teresa Marques — Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, representada por Joaquim Manuel da Silva Neves, revisor oficial de contas.

### Relatório e parecer do fiscal único

1 — Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, vimos apresentar a VV. Ex.<sup>as</sup>, 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. (ex.-Sociedade Gestora do Fundo Primeiro Imobiliário, S. A.), no exercício de 2005, e o parecer sobre os documentos de prestação de contas relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2005 que nos foram presentes pelo conselho de administração.

2 — No desempenho das nossas funções legais e em cumprimento do mandato que VV. Ex.<sup>as</sup>, nos conferiram acompanhámos, durante o exercício de 2005, 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 livros, 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 2005 e que compreendem o balanço, a demonstração dos resultados e o anexo às demonstrações financeiras, foram elaborados de acordo com o estabelecido pelo Plano de Contas para o Sistema Bancário e pelas instruções do Banco de Portugal.

7 — Como revisores oficiais de contas emitimos a certificação legal das contas e apresentámos o nosso relatório anual da fiscalização efectuada, documentos que aqui se dão como reproduzidos.

8 — Como fiscal único inteiramo-nos da acção prosseguida pelo conselho de administração, nomeadamente com o lançamento dos dois fundos de investimento imobiliário que marca o reinício da actividade operacional da 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 e o anexo às demonstrações financeiras da Square Asset Management — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A., referentes a 2005;

b) Seja aprovada a proposta do conselho de administração sobre a aplicação dos resultados do exercício;

c) Se proceda à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade, nos termos e para os efeitos do artigo 455.º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 20 de Fevereiro de 2006. — O Fiscal Único, Silva Neves & Teresa Marques — Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, representada por Joaquim Manuel da Silva Neves, revisor oficial de contas.  
3000209878

II SÉRIE



Depósito legal n.º 8815/85

ISSN 0870-9963

Preço deste número (IVA incluído 5%)

€ 7,20



Diário da República Electrónico: Endereço Internet: <http://dre.pt>  
Correio electrónico: [dre@incm.pt](mailto:dre@incm.pt) • Linha azul: 808 200 110 • Fax: 21 394 5750

Toda a correspondência sobre assinaturas deverá ser dirigida para a Imprensa Nacional-Casa da Moeda, S. A., Departamento Comercial, Sector de Publicações Oficiais, Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5, 1099-002 Lisboa