

### Informações Fundamentais Destinadas aos Investidores (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos Investidores sobre o IREEHF Lisbon Avenida - SIC Imobiliária Fechada, S.A. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o carácter e os riscos associados ao investimento nesta SIC. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

IREEHF Lisbon Avenida - SIC Imobiliária Fechada, S.A (ISIN PTIHF0AM0002)  
Esta SIC é gerida pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo., S.A

## OBJECTIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

- A SIC orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e risco, visando a maximização do valor das Ações através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para a SIC, quer através das rendas dos imóveis, quer pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.
- A carteira de imóveis da SIC deverá estar concentrada geograficamente em Portugal, sem prejuízo de poder ser feito investimento em imóveis localizados em países pertencentes à União Europeia e OCDE, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam apurar em cada momento
- A política de investimento da SIC é passiva e consiste na detenção e gestão da sua carteira de ativos imobiliários inicial, tal como descrita abaixo, numa perspetiva de médio a longo-prazo ao longo da duração da SIC, com o intuito de maximizar o valor dos ativos e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade dos Acionistas
- A carteira inicial da SIC, originária da conversão da sociedade IREEHF LISBON AVENIDA, S.A., é constituída pelos seguintes imóveis:
  - Prédio urbano sito no Avenida da Liberdade, n.º 185, com serventia pelo n.º 187, e na Rua Júlio César Machado, na freguesia de Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 972, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob os artigos 973 e 8, da freguesia de Santo António;
  - Prédio urbano sito na Rua Barata Salgueiro, n.º 23 e 27, e na Avenida da Liberdade, n.º 187, na freguesia Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 622, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 9, da freguesia de Santo António;
  - Prédio urbano denominado "Hotel Tivoli Jardim" sito na Rua Júlio César Machado, n.º 7 e 9, freguesia de Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 919, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 915, da freguesia de Santo António.
- **Limites de Investimento:**

A composição do património da SIC obedece às normas legais em vigor pelo que terá de respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

  - a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC;
  - b) A SIC poderá investir em participações em sociedades imobiliárias sem qualquer limite, desde que respeite as condições mencionadas no regulamento de gestão.
  - c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário pode representar 100% do ativo total da SIC;
  - d) O desenvolvimento de projetos de construção não está sujeito a qualquer limite.
  - e) A SIC pode manter, até à totalidade do seu ativo total, contratos de arrendamento com a mesma entidade.
  - f) O limite de investimento em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total da SIC. A Entidade Responsável pela Gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário
- **Limites máximos de endividamento**
- A SIC está sujeita a um limite ao endividamento de 66,6% do seu ativo total, calculado mediante a divisão do montante de dívida não reembolsada contraída pela SIC.
- Ao abrigo da política de endividamento da SIC, a SIC não contrairá crédito ou recorrerá a outros tipos de financiamento de curto, médio ou longo-prazo de quaisquer entidades que não sejam os acionistas da SIC, com exceção do crédito inicial contraído originário da conversão da sociedade IREEHF LISBON AVENIDA, S.A. e respetivos refinanciamentos ou outras alterações decorrentes do crédito inicial.
- **Distribuição de rendimentos**

- A SIC distribuirá rendimentos do respetivo período aos seus acionistas numa base trimestral.
- A SIC poderá ainda distribuir resultados transitados de exercícios sociais anteriores.
- O apuramento dos rendimentos a distribuir é da responsabilidade da Entidade Responsável pela Gestão. Serão elegíveis para distribuição a parte dos rendimentos correspondentes ao resultado líquido positivo do período (trimestre), deduzido de quaisquer rendimentos potenciais decorrentes da valorização dos ativos em carteira, que exceda as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira da SIC, bem como as necessidades de tesouraria e as decorrentes da normal evolução dos negócios.
- Cabe à Entidade Responsável pela Gestão definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira da SIC, as necessidades de tesouraria e as decorrentes da normal evolução dos negócios, sendo os rendimentos distribuídos pelos acionistas em função do número de ações de que cada um seja titular à data da distribuição.
- A liquidação e pagamento dos rendimentos distribuíveis ocorrerá até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte a cada trimestre de referência, sendo estes definidos como os trimestres civis terminados em março, junho, setembro e dezembro de cada ano.
- Poderão também ser distribuídos os resultados gerados em exercícios sociais anteriores que se encontrem registados em resultados transitados, líquidos dos ajustamentos positivos reconhecidos em ativos imobiliários (mais-valias potenciais), observando igualmente a salvaguarda da solvabilidade e solidez financeira da SIC, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, sendo o respetivo cálculo também da responsabilidade da Entidade Responsável pela Gestão.
- A distribuição dos resultados transitados está sujeita a deliberação da Assembleia Geral e a liquidação e pagamento ocorrerá até ao quinto dia útil seguinte ao da realização da referida assembleia.
- Todas as distribuições de resultados que sejam efetuadas serão devidamente publicitadas através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM.

### Condições de subscrição e de resgate

#### Condições de subscrição

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de € 1.000.000,00 (um milhão de euros), representado por 1.000.000 (um milhão) de ações. Assim, não houve lugar a subscrição inicial imediatamente após a constituição da SIC, considerando-se o valor de subscrição inicial das ações de €1 (um euro). Não há comissão de subscrição.

#### Condições de resgate

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso das Ações em determinadas situações previstas na legislação aplicável, designadamente, em caso de prorrogação da SIC, liquidação, transformação, cisão e redução de capital.

Caso se verifique alguma destas situações, o prazo para pagamento para efeitos do pedido de reembolso aos Acionistas é de 1 (um) ano. Não existem comissões de resgate.

### Comité Consultivo

A SIC dispõe de um Comité Consultivo, um órgão colegial de carácter consultivo, com três membros, eleitos pela Assembleia de Acionistas

Competências:

- a) Acompanhar as atividades da Entidade Responsável pela Gestão, nomeadamente a tomada de decisões relevantes quanto a investimentos, gestão, desinvestimentos, financiamentos e contratos de arrendamento, existentes ou novos, da SIC;

- b) Apreciar e prestar a sua opinião relativamente ao andamento dos processos de construção e promoção imobiliária; e
- c) Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade principal ou acessória da SIC.

**Período mínimo de investimento recomendado: 7 anos**

Esta SIC não é adequada a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo de 7 anos.

**PERFIL DE RISCO E REMUNERAÇÃO**

Não disponível atendendo a que a SIC ainda não tem rentabilidades históricas:

- Os dados históricos podem não constituir um indicador fiável do perfil de risco futuro da SIC;
- A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo;
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco;
- Esta SIC encontra-se na categoria indicada com base na rentabilidade efetiva de 1 ano, conforme definido no Regulamento nº 2/2015 da CMVM, atendendo a que a SIC tem menos de 5 anos.

**Riscos materialmente relevantes**

**Risco de mercado imobiliário:** traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que o compõem, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica e qualidade dos arrendatários. No sentido de minimizar os riscos acima referidos, a SIC procede a uma rigorosa análise das aplicações, tentando assegurar a diversificação das mesmas.

**Risco de liquidez:** medido pela maior ou menor capacidade de alienação dos valores imobiliários.

**Risco de ocorrência de catástrofes naturais:** risco que se encontra devidamente segurado.

**ENCARGOS**

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento da SIC, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

Encargos Cobrados ao Investidor antes ou depois do seu investimento	
Encargos de Subscrição	0%
Encargos de Resgate	0%
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.	

Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano de 2021	
Taxa de encargos correntes	Não aplicável
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
Comissão de gestão variável	Não aplicável

Os **Encargos de Resgate** correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto da entidade comercializadora.

A **Taxa de Encargos Correntes** (TEC). O valor correspondente aos encargos correntes aqui indicados é uma estimativa desses encargos, pois a SIC ainda não tem histórico de um ano civil completo. O relatório anual da SIC relativo a cada exercício incluirá informação detalhada sobre os encargos exatos cobrados. Este valor exclui, nomeadamente:

- Comissão de gestão variável – Não aplicável
- Custos de transação exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados à SIC aquando da subscrição/resgate de ações de outra SIC.

Para mais informações sobre encargos, consulte o regulamento de gestão da SIC, disponível em [www.squaream.pt](http://www.squaream.pt) (site da Square) ou [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)

**RENTABILIDADES HISTÓRICAS**

Sem dados históricos

**As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura**

**As rentabilidades divulgadas não incluem comissões de subscrição e de resgate, incluindo todos os restantes encargos.**

**A SIC iniciou a sua atividade a 29 de dezembro de 2022, não tendo decorrido ainda o período de referência mínimo de 12 meses. A moeda referência para o cálculo dos**

**INFORMAÇÕES PRÁTICAS**

- Sendo a SIC um OIC fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SIC, sendo a entidade comercializadora exclusiva a Entidade Responsável pela Gestão, isto é, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º, fração “o”, 1070-274 Lisboa.
- O Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anuais encontram-se à disposição dos interessados no sistema de divulgação de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)) e serão enviados sem encargos aos acionistas que o requeiram. O valor das ações pode ser obtido diariamente junto das entidades acima referidas bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt))
- A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo., S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexactas ou incoerentes com as partes correspondentes do regulamento de gestão da SIC.
- A legislação fiscal portuguesa da SIC pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do acionista.
- Entidade responsável pela gestão: Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3 -14º - 1070-274 Lisboa

Telef. 21 380 82 90 | Fax. 21 380 82 99 | e-mail: [geral@squaream.pt](mailto:geral@squaream.pt)

Depositário: Caixa Geral de Depósitos, S.A

Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa

Telef. 21 350 10 00 | Fax. 21 855 74 91 | e-mail: [info@novobanco.pt](mailto:info@novobanco.pt)

Auditor: Deloitte & Associados, SROC S.A.,

Avenida Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa

Telef. 210 988 710 | e-mail: [info.lisboa@bakertilly.pt](mailto:info.lisboa@bakertilly.pt)

A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 23 de novembro de 2023.