



SQUARE

Asset Management

RELATÓRIO

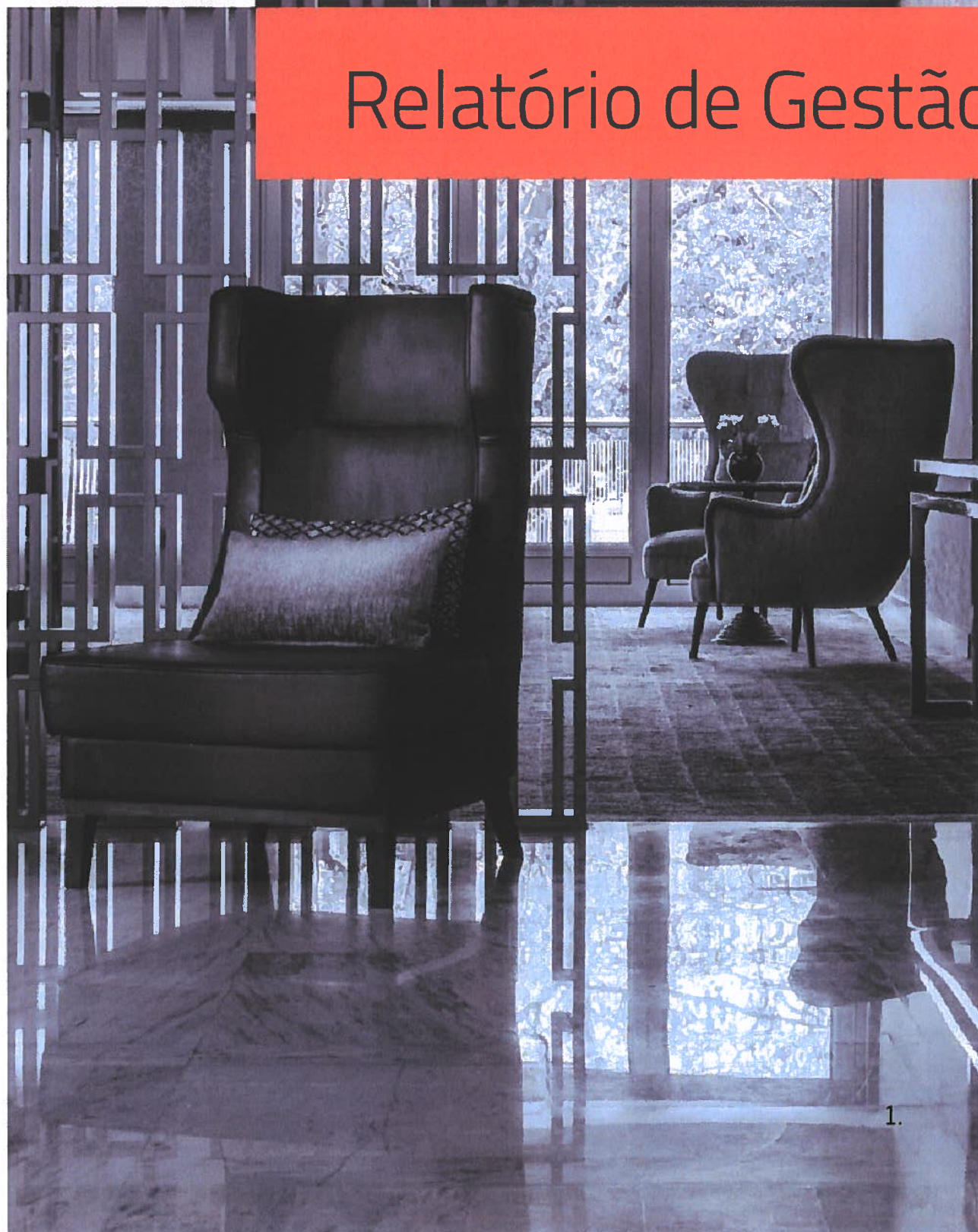
Atividade & Contas IREEHF LISBON AVENIDA - SICAFI, S.A.

20
22



Asset Management

Relatório de Gestão



1.

Relatório de Gestão.....	4
Enquadramento Macroeconómico.....	5
Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	15
Caracterização da IREEHF-Sicafi.....	17
Atividade da Sociedade em 2022.....	18
Perspetivas para 2023.....	18
Balanço.....	21
Demonstração dos Resultados.....	23
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	25
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022.....	27
Relatório de Auditoria.....	44



RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2022

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, da IREEHF Lisbon Avenida-Sicafi, S.A. (doravante designada também por IREEHF-Sicafi ou Sociedade), relativo ao exercício de 2022.



1. Enquadramento Macroeconómico

2022, um breve retrato do ano

Depois de dois anos fortemente impactados pela pandemia COVID-19, 2022 trouxe os primeiros sinais de recuperação para a economia nacional e mundial, com Portugal a registar um forte desempenho do PIB (6,7%), quase dobrando o valor registado pela economia europeia (3,4%). O ano foi marcado por indicadores positivos em todos os setores, com reflexo no volume de transações e no aumento da confiança dos diferentes agentes económicos.

No entanto, e fruto da invasão da Ucrânia no segundo mês de 2022, assistimos a novos constrangimentos na atividade económica mundial, que impactaram fortemente os preços da energia, das *commodities* e ao regresso da inflação a nível global – o Índice Harmonizado de Preços no Consumidor em Portugal (IHPC) atingiu os 8,1% no total do ano, a variação anual mais elevada em 30 anos. Como forma de resposta a esta subida, a política monetária dos bancos centrais alterou-se e assistimos a um aumento sucessivo das taxas de juros por parte das diferentes autoridades monetárias, como tentativa de fazer face a este fenómeno.

2022 foi também marcado pelos aumentos dos fenómenos climáticos extremos um pouco por todo o mundo, com destaque para o velho continente, onde se registou o verão mais quente de sempre, com recordes de temperatura e ondas de calor que provocaram secas e incêndios. Por último, importa referir que em 2022 ainda se mantêm desafios que transitaram do último Relatório, nomeadamente a questão do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). É fundamental, e decisivo, que a economia nacional seja capaz de executar com eficiência o PRR para poder dar resposta a desafios tão urgentes como os efeitos do envelhecimento demográfico, o aumento do preço das matérias-primas, o crescimento da produtividade e a redução da dívida pública.

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- 30 de janeiro – O PS vence as eleições legislativas com maioria absoluta, 41,6%. O PSD, principal partido da oposição, perde e o líder, Rui Rio, anuncia a sua saída.
- 7 de fevereiro – **Instabilidade política no Reino Unido** Após uma sucessão de escândalos e de demissões no seu governo, o primeiro-ministro britânico, o conservador Boris Johnson, apresenta a sua renúncia em julho. Liz Truss foi oficialmente nomeada para suceder-lhe em Downing Street, mas durou apenas 44 dias no cargo. Renunciou após causar uma crise política e financeira com seu programa económico. Rishi Sunak chegou ao poder no final de outubro e é o quinto chefe de governo britânico desde o referendo do Brexit em junho de 2016
- 24 de fevereiro – **A Rússia invade a Ucrânia.** Vladimir Putin ordena a invasão da Ucrânia e abre uma crise sem precedentes desde o fim da Guerra Fria. União Europeia (UE), Reino Unido e Estados Unidos da América (EUA) impõem sanções a Moscovo, as quais endurecem, sucessivamente, enquanto fornecem apoio económico e militar à Ucrânia.
- 5 de setembro – O Governo português aprova o pacote de apoios às famílias para mitigar o impacto do aumento do custo de vida, no valor global de 2.400 milhões de euros.
- 8 de setembro – **Morte de Isabel II, Rainha de Inglaterra.** Foi a monarca com o reinado mais longo da História britânica (70 anos) só sendo superada, a nível mundial, pelo rei Luís XIV de França.
- 4 de outubro – O Twitter vende a rede social ao empresário Elon Musk por 44 mil milhões de dólares.
- 17 de outubro – O Conselho da UE adota sanções contra os responsáveis iranianos, incluindo a chamada política da moralidade, na sequência da detenção e morte da jovem Masha Amini, pelo uso incorreto do véu islâmico.
- 20 de novembro – Tem início o Campeonato do Mundo de Futebol no Catar, o primeiro a realizar-se no inverno. A Argentina conquista o título no mês seguinte (18 de dezembro).

Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023

A economia portuguesa deverá crescer 1,5% (6,7% em 2022), expandindo-se a um ritmo próximo de 2% no ano seguinte. A inflação (IHPC) atingiu 8,1% em 2022, estimando-se que se verifique uma redução gradual para 5,8% em 2023.

A manutenção da inflação elevada impactou negativamente a atividade económica e o rendimento das famílias. A subida acentuada da inflação na área do euro levou o Banco Central Europeu (BCE) a iniciar um processo de normalização da política monetária com o aumento progressivo das taxas de juro, sendo expectável subidas adicionais das taxas de juros, nos próximos meses, colocam a EURIBOR a três meses, no final de 2023, em 3%.

A diminuição da inflação em 2023 será fundamental para o reforço da atividade económica num contexto de maior incerteza geopolítica. A importação das matérias-primas energéticas, mais caras, constitui igualmente uma diminuição de rendimento real da economia.

Para 2023 é importante que os aumentos de salários e das margens de lucro das empresas sejam consistentes com uma estabilização de preços, contribuindo para limitar pressões inflacionistas adicionais e preservar a competitividade externa.

O défice orçamental português diminuiu em 2022 e situa-se agora abaixo da média da área do euro. A dívida pública em percentagem do PIB, embora extremamente elevada, manteve uma trajetória descendente com a manutenção das políticas orçamentais restritivas implementadas desde os tempos da troika, projetando-se que esta evolução favorável continue nos próximos anos, permitindo uma redução sustentada deste indicador tão relevante e decisivo para a competitividade de Portugal.

Num cenário económico marcado pela inflação e estagnação do rendimento disponível, a resiliência do consumo explica-se, em parte, pelo pleno emprego no mercado de trabalho. O consumo privado nominal aumentou 12,8% em 2022, muito acima da variação do rendimento disponível (6,4%). Desta forma, a taxa de poupança em 2023 deverá reduzir para valores de 4,4%.

O crescimento da economia deverá ser contido no primeiro semestre de 2023, com a redução do consumo das famílias, adiamento dos investimentos das empresas e um abrandamento das exportações. O quadro de incerteza, a manutenção de preços de energia elevados, a redução do poder de compra e o aumento das taxas de juro serão os principais responsáveis para esta desaceleração.

Ainda assim, a economia portuguesa cresceu acima da área do euro entre 2016 e 2022. O crescimento do PIB na área do euro situou-se em 3,4% em 2022, prevendo-se que reduza para 0,5% em 2023. Desde 2019, o diferencial positivo de crescimento de Portugal face à área do euro está próximo dos três pontos percentuais e reflete diversos fatores estruturais e conjunturais, como o aumento das qualificações, a redução do endividamento e a atração do investimento estrangeiro.

Note-se que o endividamento do setor privado já se encontra mais bem posicionado face ao conjunto de países da área do euro. O crescimento do turismo tem sido igualmente preponderante para o crescimento da economia portuguesa.

Apesar de não se esperar uma resolução do conflito na Ucrânia em 2023, destaca-se ainda o facto de a economia portuguesa ser menos dependente dos fornecimentos energéticos da Rússia. Os fundos da União Europeia (EU), com destaque para o PRR, contribuem para evolução mais favorável do investimento em Portugal face à média da área do euro.

Uma perspetiva global para 2023

Em 2022 e 2023, a economia mundial foi e será fortemente impactada e condicionada pela inflação elevada, aumento das taxas de juro e incerteza geopolítica.

Para 2023 prevê-se uma ligeira contração do PIB na área do euro no primeiro trimestre (-0,1%). A variação anual estimada é de apenas 0,5% (3,4% em 2022), com uma desaceleração significativa da procura interna.

Após o aumento significativo em 2022, a inflação na zona euro reduz-se a partir de 2023 com a dissipação das pressões da oferta e o enfraquecimento da procura, num quadro de normalização da política monetária dos bancos centrais. Na área do euro, a inflação atingiu os 8,4% em 2022, antecipando-se uma redução gradual para 6,3% em 2023.

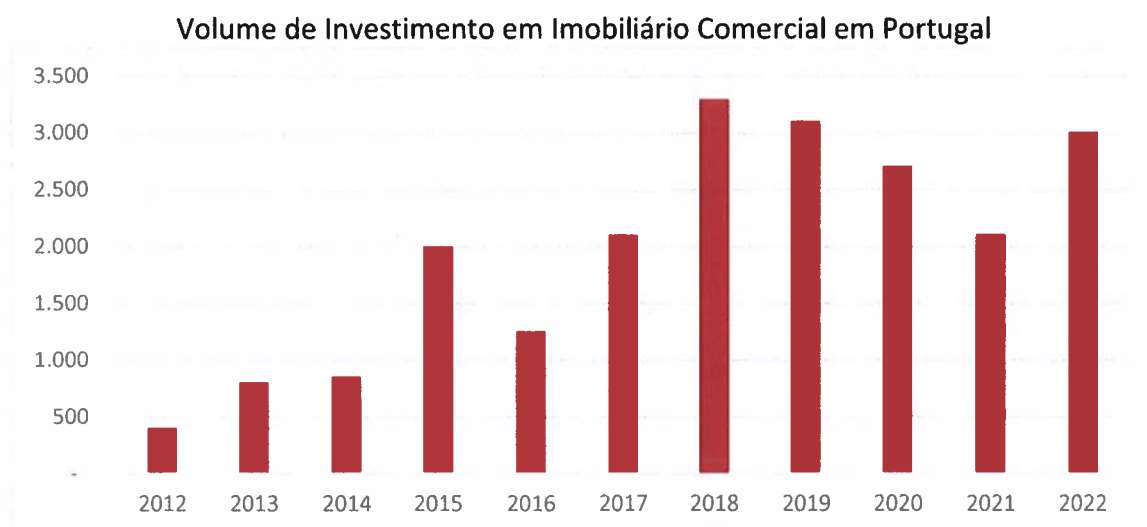
Mercado Imobiliário

Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2022 o volume de negócios tenha alcançado valores acima dos três mil milhões de euros (+45% face a 2021).
- Apesar da guerra na Ucrânia e o aumento da inflação, 2022 foi o melhor ano de sempre em volume transacionado.
- As maiores operações foram protagonizadas pela Blackstone, Tristan Capital, Merlin Properties, Round Hill, Cppib, South, Affiaa, David Kempner, Incus Capital, Grupo Arié/Bedrock e Capital.
- A maior transação do ano, a venda do portefólio Crow (composto essencialmente por hotéis) terá rondado os 650 milhões de euros.

Comercial

O investimento em imobiliário comercial foi mais expressivo no segundo semestre do ano, com particular destaque para a maior transação de 2022, a venda do portefólio Crow.



Fonte: Worx, CBRE



Escritórios e Industrial

Os setores de escritórios e industrial foram os mais dinâmicos no terceiro trimestre do ano. Vários dos maiores negócios, inicialmente previstos para o segundo trimestre, transitaram para os três meses seguintes, somando 1.086 milhões. num volume total de 1.700 milhões de euros. Face ao período homólogo, reflete um aumento de 30%.

Tal como nos trimestres anteriores, as grandes operações foram as que mais contribuíram para este resultado, com as quatro maiores transações a representarem 43% do volume total. O terceiro trimestre foi fortemente influenciado pelo setor Industrial (31% do volume transacionado), com destaque para as aquisições da Blackstone do Connect Portfolio ao Novo Banco (208 milhões de euros) e de um portfólio logístico à M7 Real Estate (125 milhões de euros).

O setor de escritórios representou 45% do volume de investimento no terceiro trimestre de 2022, com a maior operação a ser concretizada pela Sonae Sierra e Bankinter Investment coma compra do edifício Atrium Saldanha à Fibeira por 205 milhões de euros.

Os valores acumulados de investimento em 2022 culminaram com o setor hoteleiro a representar 31%, escritórios 22%, industrial e logística 21%, retalho 12% e por fim o setor alternativo com 11%.



Em 2023, o mercado deverá estar condicionado pelo aumento das taxas de juro, uma vez que os custos de financiamento terão, necessariamente, impacto negativo na modelagem financeira das operações.

Quadro resumo das principais transações 2022

Setor	Ativo	área (m ²)	Vendedor	Comprador	Valor (Milhões)
Hotelaria	Crow	-	ECS	DK Partners	€650
Industrial	Connect	325.000	Novo Banco	Blackstone	€208
Escritórios	Atrium Saldanha	31.224	Fibeira	Sonae Sierra/Bankinter Investment	€205
Outros	Smart Studios	2.188 beds	Smart Studios	Round Hill	€200
Industrial	Blackstone Logistics	182.000	M7	Blackstone	€125
Escritórios	Explorer Offices	21.000	Explorer	Castel Group	€110-120
Escritórios	Liberdade 195	15.227	Novo Banco	Merlin	€112.2

Mercado industrial e logístico

Apesar da elevada procura por estes ativos, assistimos a uma redução no volume de absorção YoY de 21% em 2022. O volume de arrendamentos até dezembro de 2022 atingiu 605.000 m² (2021: 765.400 m²).

A atividade anual foi principalmente concentrada na região da Grande Lisboa com 188.300 m² (32 operações).

O elevado nível de atividade do setor continua a impulsionar o investimento em ativos de qualidade, através da remodelação ou desenvolvimento de novos projetos.

Dada a escassez de ativos logísticos no mercado, o desenvolvimento especulativo continua pujante e, além do projeto da Aquila Capital na Azambuja com 116.000 m², a VGP está a desenvolver três projetos, nomeadamente em Loures (duas unidades 100% arrendadas à DHL e DPD), Sintra e Montijo, com um total de 62.000 m². A Panattoni também anunciou, no primeiro semestre de 2022, o desenvolvimento do Panattoni Porto Park, uma unidade com 75.000 m² no Grande Porto.

No contexto acima referido, as rendas *prime* no terceiro trimestre de 2022 aumentaram para €4,30/m²/mês em Lisboa. Todas as restantes zonas também registaram ligeiros aumentos. O aumento mais significativo registou-se na zona 5 de Lisboa (Sintra/Cascais) e na zona 5 do Porto (Vila Nova de Gaia), com rendas que atingiram, respetivamente, os €5,2/m²/mês e €4/m²/mês.

Neste enquadramento, as *yields* do setor industrial e logística desceram 0,5 pontos percentuais, situando-se agora nos 4,75%, o valor mais baixo desde que existem registos.

Mercado de escritórios

Em Lisboa, em termos de ocupação, atingiu-se os 272.000 metros quadrados (+70% face a 2021), o melhor ano de sempre. No Porto, o comportamento esteve em linha com Lisboa, com a ocupação a exceder os 59.000 metros quadrados (+4% face a 2021), sendo igualmente um dos melhores anos de sempre.

O mercado de escritórios da Grande Lisboa registou 57 novos contratos de arrendamento num volume de 79.570 m² no terceiro trimestre de 2022. Com um total de 162 negócios até setembro, o volume acumulado no ano (3T) foi de 247.910 m², superando já a absorção anual de 2021 e representando um crescimento de 209% face ao período homólogo.

A área média de ocupação aumentou para 1.530 m², em comparação com 870 m² em igual período de 2021. As localizações de escritórios em zonas secundárias atingiram a quota de absorção mais elevada (30%) no terceiro trimestre.

Considerando o volume de absorção de janeiro a setembro, o volume total de área locada concentrou-se principalmente no Parque das Nações em Lisboa (zona 5) representando 28% do total.

Os valores anuais acumulados mostram que os serviços financeiros, em termos de absorção, reuniram a maior parte da procura (33%), seguidos das TMT com 18% da área colocada.

A *vacancy rate* aumentou ligeiramente para 7,2% no terceiro trimestre de 2022, em comparação com 6,9% no trimestre anterior. Uma parte importante deste aumento é explicada pela conclusão dos dois edifícios que compõem o World Trade Center e que tinham uma área disponível de 16.400 m².

As *prime yields* do setor subiram face a 2021, cifrando-se agora em 4,5% (2021: 4%), com valores de arrendamento no *prime* CBD de €25/ m²/mês (2021: €24/ m²/mês). Espera-se que 2023 continue a evidenciar uma melhoria dos valores de renda.

Mercado do retalho

Nos próximos três anos espera-se a entrada no mercado de mais 71.500 m² de área bruta locável (ABL), incluindo o Nova Vila Retail Park e o City Center Covilhã que deverão abrir portas em 2023, bem como a ampliação do Colombo (Lisboa).

Durante o terceiro trimestre de 2022, o mercado de retalho registou mais 9.200 m² de ABL, considerando a conclusão do Lagos Retail Park, e a remodelação e ampliação do Albufeira Terrace.

No retalho de rua observaram-se 104 novas aberturas no terceiro trimestre de 2022, totalizando 310 novas aberturas até setembro, com destaque para o comércio de rua, com 62% do total das novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 19%.

As grandes unidades continuam a ser as mais populares entre os retalhistas, que representaram cerca de 16% das operações. O setor de Alimentos e Bebidas (F&B) manteve a liderança, com 42% das novas aberturas, seguido pelo setor de retalho alimentar com 17%.

As rendas *prime* permaneceram estáveis, mas devem aumentar ligeiramente em 2023, comparativamente com o segundo trimestre de 2022.

As rendas *prime* estabilizaram nos €130/m²/mês no Chiado, e subiram para €70/m²/mês no Porto. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2023.

As *prime rents* dos retail parks fixaram-se em €12/m²/mês.

O setor tem como principais *drivers* o equilíbrio entre os senhorios e os inquilinos, a readaptação dos espaços comerciais, considerando a temática da sustentabilidade e o *e-commerce*.

Mercado hoteleiro

A hotelaria, dada transação do portefólio Crow, atingiu um volume de investimento perto dos mil milhões em 2022, ficando acima dos valores de 2019. O setor



representou cerca de um terço do total transacionado em Portugal, o que demonstra a sua força e vitalidade.

O Instituto Nacional de Estatística (INE) e o Banco de Portugal (BdP) divulgaram, no passado mês de novembro, as estimativas rápidas dos resultados referentes a novembro de 2022. Os valores preliminares apontam para 1,7 milhões de hóspedes e 4,2 milhões de dormidas no total do alojamento turístico, quando em novembro de 2021 tinham sido 1,4 milhões de hóspedes (+19,7%) e 3,5 milhões de dormidas (+19,4%).

A evolução face a novembro de 2019, mês pré-pandémico, deverá ser de -1% para hóspedes (-17 mil hóspedes) e de mais 4,3% para dormidas (+174 mil dormidas).

A quota das dormidas de residentes que, no total, representava 35% em novembro de 2021, passa agora para 31%.

Face a novembro de 2021, todas as regiões do país apresentaram evoluções positivas. A Área Metropolitana de Lisboa concentrou 33% das dormidas, seguindo-se o Algarve e o Norte (18% em ambas).

Relativamente aos valores acumulados até novembro passado, as exportações (19.891 milhões de euros) deverão superar o registado em igual período de 2019 (17.230 milhões de euros), correspondendo a 115,4% daquele valor. As importações (5.066 milhões de euros) situar-se-ão também acima do verificado nesse período (4.721 milhões de euros), correspondendo a 107,3% do registado até novembro de 2019.

No terceiro trimestre, a região de Lisboa assistiu à abertura de um hotel de 5 estrelas em Cascais (oeste de Lisboa) e um de 4 estrelas no centro da cidade. Em Faro registou-se a abertura de um aldeamento turístico de 4 estrelas e no Porto foi inaugurado um hotel de 4 estrelas. Em 2022, os hotéis de 5 estrelas representaram 23% das novas aberturas.

A *prime yield* na Av. na Liberdade (Lisboa) cifrou-se entre 5,15%-5,65%, no Porto em 6%-6,5% e no Algarve em 6,5%-6,75%.

A forte procura por parte de investidores institucionais e operadores hoteleiros continua elevada, mas existe uma escassez de ativos atrativos. Estas variáveis podem vir a condicionar o aumento do volume transacionado, mesmo num cenário de compressão das *yields*.

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2022, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 12.026 milhões de euros — mais 925 milhões (8,3%) que em dezembro de 2021 (11.101 milhões de euros).

Em 2022 o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+9,9% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes e pelas baixas taxas de juro. Durante o período em análise o investimento foi feito exclusivamente em ativos imobiliários situados em países da UE. O setor mais representativo nas carteiras dos fundos (FII e FEII) é o de Serviços com 48,3%, seguido do comércio com 24,5%.

Evolução do Volume sob Gestão dos FII (abertos e fechados) e dos FEII:

Volume Sob Gestão	2020		2021		2022		Var %
	M€	N.º	M€	N.º	M€	N.º	
FII Abertos	3.359	10	3.768	10	3.969	10	5,3%
FII Fechados	4.645	100	4.570	103	4.652	108	1,8%
FEII	2.409	88	2.361	82	3.142	93	33,1%
Total	10.413	198	10.699	195	11.763	211	9,9%

Tal como em 2021, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2022, com 1.449 milhões de euros (2021: 1.224 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2022 ascendia a 12,3% (2021: 11,4%).

Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras em 2022

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,3%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	8,9%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	7,7%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	6,3%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	5,4%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	5,3%

Em termos globais, o mercado de fundos imobiliários abertos, até ao 2º semestre de 2022, apresentou igualmente um comportamento positivo, contrariamente à maioria das outras classes de ativos, como se pode observar no quadro seguinte.

Valor Líquido Global dos Fundos Abertos Regulados (valores mundiais)

(EUR trillions)

	2021				2022	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
All Funds	59.2	62.0	63.4	67.3	65.6	62.0
Long-Term	52.0	54.8	56.1	59.5	57.8	53.8
Equity	25.8	27.5	28.0	30.2	29.1	26.1
Bond	11.4	11.7	12.1	12.5	12.2	11.9
Multi-Asset	10.0	10.6	10.8	11.4	11.0	10.3
Real Estate	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.3
Other ⁽¹⁾	3.7	3.9	4.0	4.2	4.3	4.2
Money Market	7.2	7.2	7.4	7.8	7.8	8.2
Memo Items Included Above:						
ETFs	7.1	7.6	7.9	8.8	8.7	8.2
Institutional	4.7	4.9	5.0	5.2	5.1	4.8

Fonte: Efama International Quarterly Statistics Set. 2022

Em termos de rendibilidades, o mercado voltou a ter um comportamento muito positivo com os fundos abertos a liderarem em termos de performance:

Designação	Valor Índice 31/12/2022	TAXA DE CRESCIMENTO ANUALIZADA (%)				
		Últimos				
	Base: 31/12/99 = 1,000	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	10 anos
Índice Imobiliário APFIPP	1.620,82	5,50	4,61	4,24	3,96	0,94
Índice Fundos Abertos	1.756,01	5,99	5,06	4,35	4,39	1,30
Índice Fundos Fechados	1.198,79	3,47	2,84	3,70	2,40	-0,35

Fonte: Apfipp

3. Caracterização da IREEHF-Sicafi

A Sociedade foi constituída em novembro de 2014, tendo como principal objetivo societário a aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, de ativos imobiliários.

A Sociedade era inicialmente denominada Minor Continental Portugal, S.A., tendo alterado em setembro de 2019 a sua denominação para IREEHF Lisbon Avenida, S.A.

Em 2019, a Sociedade celebrou contratos de arrendamento dos Hotéis Tivoli Liberdade e Avani, com empresa do Grupo do anterior acionista. Até esta data, a exploração dos referidos hotéis estava a cargo da própria Sociedade, deixando de os explorar diretamente e passando a ter como ramo de atividade durante os anos de 2020, 2021 e 2022 o arrendamento dos imóveis atrás descritos.

Em 31 de março de 2020, com o objetivo de redução dos custos operacionais e maior racionalização dos recursos utilizados, a Sociedade efetuou uma operação de fusão por incorporação da totalidade do ativo e do passivo do seu acionista único (IREEHF REAL ESTATE, S.A.). Na sequência dessa operação passou a ser detida na sua totalidade pela IREEHF HoldCo 2 S.à.r.l.

Em 2022, foi decidida a transformação desta Sociedade em SICAFI.

A constituição da SICAFI foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 21 de outubro de 2022, e tem uma duração de 20 (vinte) anos, prorrogável, uma ou mais vezes, por um período não superior ao inicial, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Esta transformação concretizou-se no dia 29 de dezembro de 2022.

A IREEHF-SICAFI é uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como organismo de investimento imobiliário (OIC) de subscrição particular, gerida pela Square Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Conforme atrás referido, a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada “IREEHF LISBON AVENIDA, S.A.”, que tinha como objeto social “(i) A aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, dos activos imobiliários, conforme definidos infra: - Aquisição de imóveis residenciais, imóveis comerciais e imóveis de uso misto; - Aquisição de imóveis que se encontrem em construção, desde que os edifícios projectados e/ou permitidos construir

correspondam às utilizações indicadas no ponto (i); - Aquisição de lotes de terreno para construção designados e aptos para o desenvolvimento próprio em tempo útil, de acordo com o ponto (i); - Aquisição de outros imóveis; - Aquisição dos bens necessários à gestão dos imóveis detidos pela sociedade; - Aquisição de participações em outras empresas do sector imobiliário com sede em Portugal ou no estrangeiro cujo objecto social seja idêntico ou similar ao objecto social da sociedade. (ii) realização de obras e benfeitorias em imóveis, incluindo através de desenvolvimento, melhoria, construção de edifícios para os usos como propriedade residencial, comercial ou mista. (iii) E, em termos gerais, a realização quaisquer transacções que possam estar directa ou indirectamente relacionados com este objecto ou que sejam indicadas a promover a realização do mesmo, na medida em que não comprometam a qualificação da sociedade como sociedade imobiliária nos termos do documento de emissão do Fundo (Invesco Real Estate - European Hotel Fund FCP RAIF) e nos termos da Lei de Tributação do Investimento alemã”, tendo esta sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo nos termos e para os efeitos dos artigos 59.º-A a 59.º-E do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro (“RGOIC”);

A composição da carteira da IREEHF-SICAFI a 31 de dezembro de 2022 era a seguinte:

Imóvel	Localidade	Tipo Fração	Estado Arrendamento	Valor Venal
Hotel Tivoli Avenida da Liberdade	Lisboa	Hotel	Arrendado	148.856.850
Hotel Tivoli Jardim	Lisboa	Hotel	Arrendado	37.096.650
Palacete	Lisboa	Outros	Arrendado	13.539.150
				199.492.650

4. Atividade da Sociedade em 2022

O exercício de 2022 decorreu na normalidade, tendo sido dada continuidade ao projeto em curso de gestão dos hotéis que compõem a carteira, sendo de destacar a transformação em OIC explicada no ponto anterior.

5. Perspetivas para 2023

Do ponto de vista da exploração dos ativos, e num total alinhamento com os inquilinos na maximização da extração de valor, estão previstas intervenções nos edifícios que se revestem de importância significativa.

Por um lado, estão previstas realizações de importantes reparações/conservações fundamentais para a manutenção e elevação dos standards dos hotéis e por outro será efetuada uma remodelação no restaurante térreo do Hotel Tivoli a qual irá melhorar a sua performance com conseqüente impacto no rendimento da Sicafi. Estas melhorias ao nível da conservação e alteração, obviamente que dotarão os hotéis de melhor preparação para enfrentar um ano de crescente procura pelo destino Lisboa. Mais ainda quando se perspetiva uma procura de exigência superior e disposta a obter melhores serviços, melhores hotéis.

Neste sentido, é razoável esperar melhores e mais rentáveis taxas de ocupação com o respetivo reflexo na renda variável a favor da Sicafi, perspetivando-se 2023 como um ano bastante positivo.

Lisboa, 31 de março de 2023

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

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

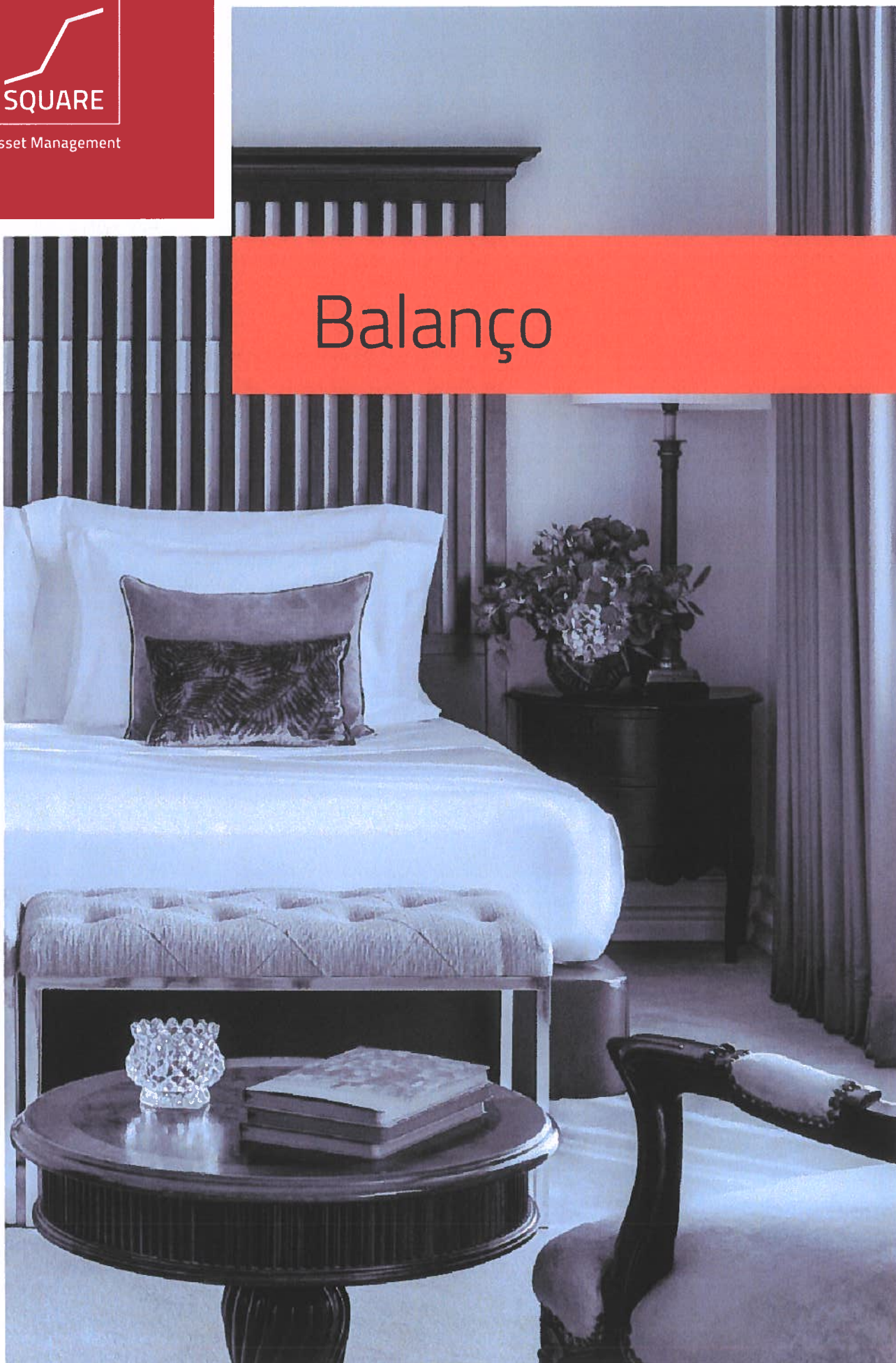
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Balanço





IREEHF LISBON AVENIDA-SICAFI,
S.A.

(Valores em Euros)

Balanço

31-12-2022

Código	Designação	Notas	ATIVO			Código	Designação	Notas	CAPITAL E PASSIVO						
			Bruto	Mv/Af	2022				Líquido	Reexpresso	2021	Líquido	Periodos		
													2022	2021	2021
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS														
31	Terrenos	1 e 3	298.887	-	36.787	262.100	335.697	-	1.000.000	2	1.000.000	1.000.000	1.000.000		
32	Construções	1 e 3	164.315.441	34.915.109	-	199.230.550	180.264.303	146.828.578	-	2	-	-	-		
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		164.614.328	34.915.109	36.787	199.492.650	180.600.000	146.828.578		2	27.029.088	4.637.194	261.915		
	CONTAS DE TERCEIROS														
412	Devedores por rendas vencidas		-	-	-	-	838.811	838.811							
413+...+419	Outras contas de devedores		23.129			23.129	-	-							
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		23.129			23.129	838.811	838.811							
	DISPONIBILIDADES														
12	Depósitos à ordem	7	2.015.990			2.015.990	5.840.529	5.840.529		14.3	186.891	(14.624)	(14.624)		1.021
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		2.015.990			2.015.990	5.840.529	5.840.529		14.5	79.920.000	79.920.000	79.920.000		
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS														
51	Acréscimos de Proventos a Receber	14.1	3.376.342			3.376.342	3.073.331	3.073.331		14.1	214.276	459.059	459.059		
52	Despesas com Custo Diferido	14.2	796.788			796.788	899.633	899.633		14.4	85.751	766.604	766.604		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		4.173.130			4.173.130	3.972.964	3.972.964			364.413	-	7.022.030		
	TOTAL DO ATIVO		170.826.577	34.915.109	36.787	205.704.899	191.252.304	157.480.882			205.704.899	191.252.304	157.480.882		
	MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos Fav														
	ad - Ajustamentos Desfavoráveis														
	Lisboa, 31 de março de 2023														
	O Contabilista Certificado														
	(Vanda Saraiva)														
	(CC n.º 26398)														
	(Luísa Augusta M. Bordado)														
	(Pedro Gabriel F. B. Coelho)														
	(Luís Fernão M. Torres Souto)														
	(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)														
	(Fernando José R. Ferreira)														
	(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)														

A Administração



Asset Management

Demonstração dos Resultados





IREEHF LISBON AVENIDA-SICAFI, S.A.

(Valores em Euros)

31-12-2022

Demonstração dos Resultados

Código	Designação	Notas	CUSTOS E PERDAS		Código	Designação	Notas	PROVEITOS E GANHOS	
			2022	2021				2022	2021
711...718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES Juros e Custos Equiparados	14.5	1.335.134	1.192.318		PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
724+...+728	COMISSÕES Outras em Operações Correntes		5.674	-	833	GANHOS EM OP-FINANCEIRAS E AT-IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14.6 e 14.9	18.164.971	816.967
733	PERDAS OP-FINANCEIRAS E AT-IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14.5	73.597	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.9	10.972.277	6.377.582
741+7421	IMPOSTOS Imposto sobre o rendimento	14.7	-	651.909		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	14.9	29.137.248	38.994.549
7412+7422	Impostos Indirectos	14.7	64.750	43.491					6.377.582
7418+7428	Outros Impostos	14.7	102.509	102.351					
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.8	641.898	489.149					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		2.223.562	2.479.218					
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Perdas de Exercícios Anteriores	14.10	16.696	78.137		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
					882	Ganhos Extraordinários	14.10	124.098	-
					883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.10	8.000	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		16.696	78.137		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	14.10	132.098	-
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	27.029.088	4.637.194	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	-
	TOTAL		29.269.346	7.194.549		TOTAL		26.269.346	7.194.549
(8-3+86)-(7+3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		28.421.753	6.705.400	D-C	Resultados Eventuais		115.402	(78.137)
B-A+742	Resultados Correntes		26.913.686	4.715.331	B-D-A-C	Resultado Líquido do Período		27.029.088	4.637.194

Lisboa, 31 de março de 2023
O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC n.º 26398)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José R. Ferreira)

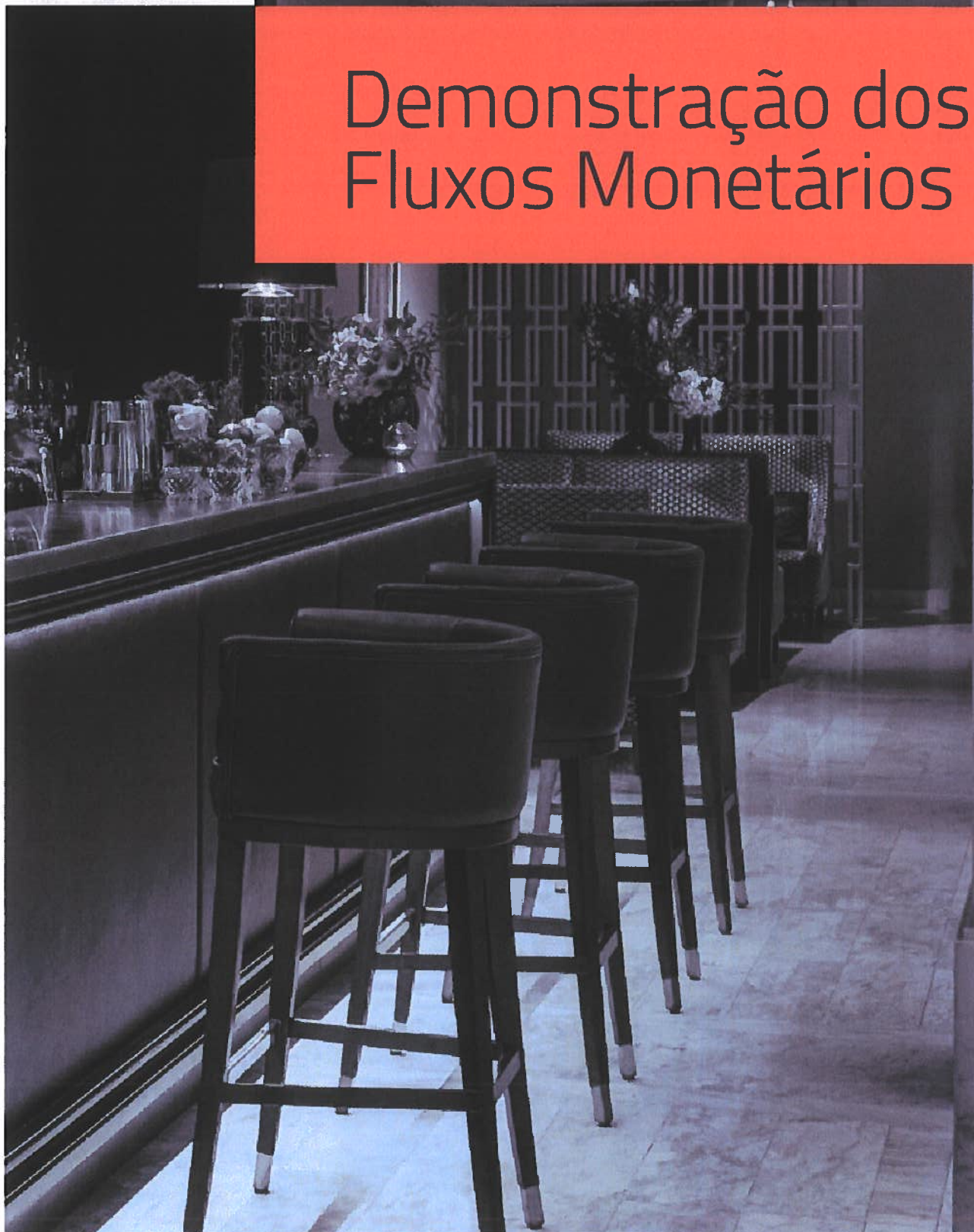
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

A Administração



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários



IREEHF LISBON AVENIDA – SICAFI, S.A.

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)	31-12-2022	
	Período 2022	Período 2021
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos		
Rendimentos pagos aos participantes	12.215.765	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(12.215.766)	-
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Rendimento de ativos imobiliários	13.008.737	7.171.557
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	195.000
Pagamentos		
Grandes reparações em ativos imobiliários	232.331	191.349
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1.083.891	457.871
		-
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	11.692.515	6.522.337
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Pagamentos		
Juros de empréstimos bancários	1044.075	924.195
Outros pagamentos correntes	2.257.214	2.246.314
Fluxos das operações de gestão corrente	(3.301.289)	(3.170.509)
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(3.824.539)	3.315.828
Disponibilidades no início do período.....(B)	5.840.529	2.488.701
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	2.015.990	5.840.529

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado

A Administração

 (Vanda Saraiva)

(CC n° 26398)

 (Pedro Gabriel F.B.Coelho)

 (Luísa Augusta Moura Bordado)

 (Luís Fernão M.Torres SÓuto)

 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

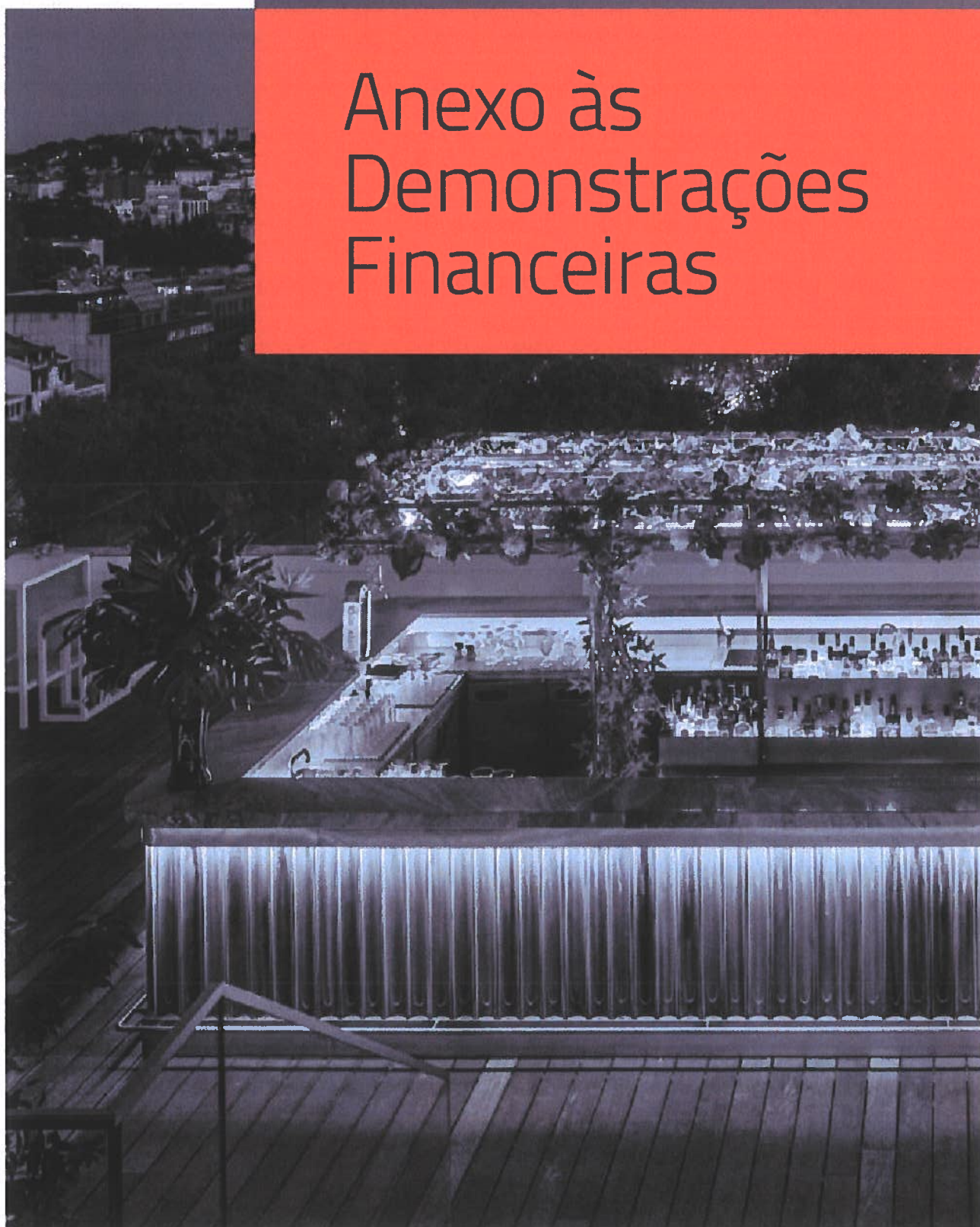
 (Fernando José R. Ferreira)

 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras



IREEHF-LISBON AVENIDA-SICAFI, S.A.**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

(Valores expressos em euros)

Introdução

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação, por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras.

Constituição e Atividade da Sociedade

A IREEHF Lisbon Avenida, S.A. (“Empresa” ou “Sociedade”), inscrita na conservatória do registo comercial com o contribuinte 513 275 797, com sede na Avenida Dom João II, nº 27, Lisboa, foi constituída em 28 de novembro de 2014 e tem por objeto a aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, de ativos imobiliários.

A Empresa era inicialmente denominada Minor Continental Portugal, S.A., tendo alterado em setembro de 2019 a sua denominação para IREEHF Lisbon Avenida, S.A.

Em 31 de março de 2020, ocorreu a fusão por incorporação na Sociedade do património da IREEHF REAL ESTATE, S.A. (sociedade incorporada). Na sequência dessa operação a Sociedade passou a ser detida na sua totalidade pela IREEHF HoldCo 2 S.à.r.l.. O balanço na data da fusão da IREEHF REAL ESTATE, S.A., apresentava o seguinte detalhe:

	Saldos IREEHF Real estate	Saldos comuns eliminados	Ajustamentos de fusão	Saldos incorporados na Empresa
Participações financeiras	158.510.025	-	(158.510.025)	-
Caixa e depósitos bancários	1.945.730	-	-	1.945.730
Propriedades de investimento			47.932.507	47.932.507 *
Outros créditos a receber	868.391	(868.391)	-	-
Total do Ativo	161.324.146	(868.391)	(110.577.518)	49.878.236
Capital	50.000	-	(50.000)	-
Prémios de emissão	110.527.518	-	(110.527.518)	-
Resultados transitados	(1.915.491)	-	(22.031)	(1.937.522)
Resultado do período	(22.031)	-	22.031	-
Total do Capital Próprio	108.639.997	-	(110.577.518)	(1.937.522)
Financiamentos obtidos	52.294.333	(52.294.333)	-	-
Outros passivos	389.816	-	-	389.816
Total Passivo	52.684.149	(52.294.333)	-	389.816
Total Passivo + Capital Próprio	161.324.146	(52.294.333)	(110.577.518)	(1.547.706)

Em 29 de dezembro de 2022, a sociedade foi transformada em SICAFI, adotando a denominação IREEHF-Lisbon Avenida-SICAFI, S.A.

A IREEHF-SICAFI é uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como organismo de investimento imobiliário (OIC) de subscrição particular, gerida pela Square Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Sendo a SICAFI um OIC fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SICAFI, 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.,

A Caixa Geral de Depósitos assume as funções de Banco Depositário da Sociedade.

Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras.

As Notas 15, 16, 17 e 18 são incluídas no anexo, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas do Fundo foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios, sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

c) Imóveis

O Regime dos Organismos de Investimento Coletivo publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro e no Regulamento 2/2015 da CMVM, determina as regras para a valorização dos imóveis em carteira.

Os imóveis são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, exceto entre o momento em que passam a integrar o património do Fundo, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, período em que os imóveis ficam valorizados pelo respetivo custo de aquisição.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no ativo, respetivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.

d) Unidades de Participação

A constituição da SICAFI 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 SICAFI, considerando-se o valor de subscrição inicial das ações de €1 (um euro). Não há comissão de subscrição.

Quanto aos resgates, sendo a SICAFI 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 SICAFI, liquidação, reversão da 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.

e) Comissões de gestão e depositário

A Sociedade suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário.

Pelo exercício da sua atividade a Entidade Responsável pela Gestão receberá da SICAFI uma comissão anual fixa no montante de Euros 190.000,00 (cento e noventa mil euros), ao qual acresce imposto do selo à taxa aplicável, paga em quatro prestações trimestrais no montante de Euros 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos euros) acrescida da parcela do imposto acima referida, a pagar até ao 10.º dia do mês seguinte ao trimestre a que disser respeito, aplicável a partir do primeiro dia de início de atividade de gestão da SICAFI. No que à comissão de depósito diz respeito, Pelo exercício da sua atividade, o Depositário receberá da SICAFI uma comissão anual equivalente a 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco por cento) do valor líquido global da SICAFI, calculada mensalmente por referência ao último dia de cada mês, com um valor mínimo anual de Euros 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), paga em doze prestações mensais até ao 10º dia útil do mês seguinte àquele a que diga respeito.

A comissão anual será equivalente a 0,100% (zero vírgula dez) do valor líquido global da SICAFI a partir do momento em que este apresente um valor inferior a 20.000.000,00 (vinte milhões de euros).

f) Política de distribuição de rendimentos

A SICAFI distribuirá rendimentos trimestralmente até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte a cada trimestre de referência, sendo estes definidos como os trimestres terminados em março, junho, setembro e dezembro de cada ano.

Os rendimentos a distribuir em cada trimestre de referência, nos termos da alínea anterior, serão definidos e calculados pela Entidade Responsável pela Gestão, correspondendo a um máximo de 100% (cem por cento) dos proveitos correntes efetivamente recebidos pela SICAFI em cada trimestre de referência, deduzidos dos encargos incorridos nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do presente Regulamento de Gestão.

Na definição da percentagem de rendimentos a distribuir relativamente a cada trimestre de referência, a Entidade Responsável pela Gestão considerará as necessidades previsíveis de reinvestimento, a solvabilidade e solidez financeira da SICAFI, bem como a sua tesouraria e a evolução dos seus negócios.

Os rendimentos serão distribuídos pelos Acionistas em função do número de ações de que cada um seja titular à data da distribuição.

g) Imposto sobre o rendimento

Os organismos de investimento coletivo (“OIC”), neste caso particular as SICAFI, são tributadas, à taxa geral de IRC (21%) sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

Ficam ainda, os OIC, sujeitos às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, embora isentos de derrama estadual ou municipal.

Para os titulares das unidades de participação, esta medida visa tributar “à saída” os rendimentos auferidos, ou seja, na sua esfera pessoal. Caso se trate de residentes em território nacional, a tributação ficará sujeita às regras gerais em sede de IRS ou IRC conforme se trate de um sujeito passivo singular ou coletivo. Se os detentores das unidades de participação em fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

h) Imposto do Selo

A Sociedade, considerada um OIC Imobiliário, apresenta uma rubrica de imposto do selo calculada sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125% e liquidada trimestralmente.

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados pela média aritmética simples de duas avaliações efetuados por peritos independentes. O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis e os respetivos valores de avaliação:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Tivoli Avenida da Liberdade	262.100	262.100	-
Subtotal - Terrenos	262.100	262.100	-
Construções acabadas			
Tivoli Avenida da Liberdade	148.594.750	148.594.750	-
Hoel Tivoli Jardim	37.096.650	37.096.650	-
Palacete	13.539.150	13.539.150	-
Subtotal - Construções acabadas	199.230.550	199.230.550	-
Total da carteira	199.492.650	199.492.650	-

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, na forma acima descrita, da atribuição das valias potenciais determinadas pela média das avaliações.



Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital do Fundo são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	1.000.000	-	-	-	-	-	1.000.000
Diferença em subsc. e resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	12.215.764	(12.215.764)	-	-
Resultados acumulados	104.483.050	-	-	(7.578.570)	-	-	96.904.480
Resultados do período	4.637.194	-	-	(4.637.194)	-	27.029.088	27.029.088
SOMA	110.120.244	-	-	-	(12.215.764)	27.029.088	124.933.568
Nº de unidades de participação	1.000.000	-	-				1.000.000
Valor da unidade de participação	110,1202	-	-				124,9336

Como descrito na nota introdutória, a Sociedade foi transformada em SICAFI no dia 29 de dezembro de 2022. Essa transformação, obrigou á reexpressão de saldos iniciais de modo a dar cumprimento ao estabelecido no plano de contas dos OIC. Essas alterações, para melhor entendimento estão descritas no quadro abaixo:

Descrição	Capital	Resultados transitados	Resultados do Período	Total
Ano 2021 (saldo final)	1.000.000	68.064.877	261.915	69.326.792
Impostos diferidos	-	7.142.861	(120.831)	7.022.030
Justo valor imoveis	-	15.969.981	816.967	16.786.948
Depreciações dos imoveis	-	13.305.331	3.679.143	16.984.474
Ano 2021 reexpresso	1.000.000	104.483.050	4.637.194	110.120.244



Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2021

	Área (m ²)	Data de		Preço de	Valor da		Data da	Valor da		Localização	
		Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 1	Avaliação 2		Avaliação 2	Avaliação 2	Município	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos											
1.1.1 Urbanizados											
Arrendados											
Parcela de terreno-Tivoli Avenida da Liberdade	31,9	01-02-2016	22-12-2022	298.887	260.000	260.000	22-12-2022	264.200	262.100	Lisboa	Portugal
1.4 Construções Acabadas											
1.4.1 Arrendadas											
Outros											
Hotel Tivoli Avenida da Liberdade	2.519,7	27-01-2015	22-12-2022	126.533.006	147.528.000	147.528.000	22-12-2022	149.661.500	148.594.750	Lisboa	Portugal
Hotel Tivoli Jardim	10.555,5	01-02-2016	22-12-2022	32.243.554	36.813.300	36.813.300	22-12-2022	37.380.000	37.096.650	Lisboa	Portugal
Palacete	3.197,0	01-02-2016	22-12-2022	5.538.880	13.442.000	13.442.000	22-12-2022	13.636.300	13.539.150	Lisboa	Portugal
Total									199.492.650		

Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

As demonstrações financeiras encontram-se elaboradas de acordo com as disposições do PCFII, não tendo existido qualquer situação em que tais disposições tenham sido derrogadas.

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Os movimentos ocorridos nestas rubricas são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	5.840.529	13.008.737	(16.833.276)	2.015.990
Total	5.840.529	13.008.737	(16.833.276)	2.015.990

Nota 9 – Valores Comparativos

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são de uma forma geral comparáveis com os do período homólogo do ano anterior.

Em virtude da transformação da Sociedade em SICAFI, os saldos do ano anterior foram reexpressos de modo a poderem ser comparáveis com os do presente exercício.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2022 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pela Sociedade.



Nota 14 – Outras Informações Relevantes para a Apreciação das Demonstrações Financeiras

14.1 Acréscimos de proveitos a receber

Esta rúbrica reflete os saldos abaixo descritos:

	2022	2021
IMI a refaturar	102.192	204.543
Rendas a faturar	3.274.150	2.970.981
Total	3.376.342	3.073.331

Em rendas a faturar inclui-se:

- i) Um montante correspondente a 2.424.150 Euros (2021:2.284.150 Euros) cuja origem remonta a 2020, na sequência da pandemia gerada pela Covid-19. À data, a Sociedade concedeu à NH Portugal (inquilina dos Hoteis) o diferimento do pagamento de 50% das rendas fixas do 2º trimestre de 2020 e de 65% das rendas fixas do 4º trimestre de 2020. Em 2021, voltou a conceder o perdão de 50% das rendas fixas dos primeiros 4 meses do ano e o diferimento de 25% das rendas fixas dos meses de maio, junho e julho, tendo para estes meses sido ainda perdoado 25% do montante das rendas fixas. Os montantes diferidos serão compensados nos anos seguintes com um aumento do montante das rendas variáveis.
- ii) um montante de renda variável do 4º trimestre de 2022 (850.000€), que será faturado no início de 2023.

14.2 Despesas com custo diferido

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço referem-se à especialização de despesas incorridas e cuja imputação é feita de forma distribuída pelo período a que economicamente respeitam ou se considera serem atribuíveis. Assim, a discriminação do saldo é a que se segue:

	2022	2021
Seguros	106.758	104.573
Despesas com financiamento	690.030	795.060
Total	796.788	899.633

No caso dos seguros dos imóveis a apólice é anual. Os gastos com financiamento, traduzem os custos incorridos com a contratação do financiamento junto do Postbank, os quais se encontram a ser reconhecidos na demonstração dos resultados ao longo da duração do referido contrato. (ver Nota 14.5)

14.3 Outras contas de credores

	2022	2021
Imposto sobre o rendimento	(501.983)	(320.319)
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	696.010	305.696
Outros credores	(7.136)	-
Total	186.891	(14.624)

14.4 Receitas com proveito diferido

As receitas com proveito diferido são as que abaixo se detalham:

	2022	2021
Rendas Hotel Tivoli Av.Liberdade e Palacete	-	540.568
Rendas Hotel Tivoli Jardim	-	140.651
Refaturação de seguros	41.742	41.376
Rent free incentives	44.009	44.009
Total	85.751	766.604

14.5 Empréstimos não titulados

Em julho de 2019, a Sociedade contraiu um financiamento junto do Postbank – a branch of DB Privat – und Firmenkundenbank AG (Post Bank), no montante de 79.920.000 euros, o qual prevê o reembolso integral em julho de 2029, e o pagamento dos juros trimestralmente à taxa de juro anual indexada à Euribor 3 meses acrescida de um spread de 0,90% e dos custos de liquidez determinados pelo Postbank. Nos termos do contrato, o spread pode aumentar em 0,15%, caso os covenants aplicáveis ao financiamento não estejam a ser cumpridos trimestralmente (rácios de “Loan to value” e “Net operating income to loan value”).

As propriedades de investimento da Empresa foram dadas como 1ª hipoteca ao abrigo do referido contrato de financiamento. O contrato de financiamento estipula a necessidade da empresa cumprir com os rácios loan-to-value e debt-yiel-ratio, não superiores, a 55% e 8,5%, respetivamente. Em 31 de dezembro de 2021, a Empresa encontrava-se a cumprir o rácio *loan-to-value*. No que se refere ao *debt-yield-ratio*, a Empresa obteve um *waiver* quanto ao cumprimento daquele rácio até

31 de março de 2022. Em 2022, a Empresa continua a não cumprir com o *debt-yield-ratio*, tendo acordado com o Banco um novo *waiver*, o qual ainda não se encontra assinado.

O montante de juros e custos equiparados decompõe-se como segue:

	2022	2021
Juros suportados com financiamento obtido	1.228.323	1.087.288
Outros custos com financiamento	105.030	105.030
Despesas bancárias	1.781	-
Total	1.335.134	1.192.318

14.6 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos em ativos imobiliários incluem:

- (i) as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o exercício de 2022, no montante de 18.164.971 Euros (2021 reexpresso: 816.967 Euros);

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 73.597 Euros, resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.7 Impostos

A rubrica de Impostos sobre o Rendimento apresenta a seguinte decomposição:

	2022	2021 Reexpresso	2021
Impostos diretos:			
Imposto sobre o rendimento	-	651.909	531.078
Impostos indiretos			
Imposto Selo	64.749	43.491	43.491
Outros impostos			
IMI	102.510	102.351	102.351
Total	167.259	797.751	676.920

A diferença digna de nota na rubrica de impostos sobre o rendimento entre 2021 e 2021 reexpresso, deve-se à anulação do efeito do cálculos dos impostos diferidos que não têm lugar na conversão/transformação da sociedade em SICAFI.

14.8 Fornecimentos e serviços externos

	2022	2021
Serviços de gestão	96.000	96.000
Property Management	5.251	5.041
Avaliações de ativos imobiliários	57.787	47.000
Despesas de conservação e reparação imóveis	200.241	44.537
Seguros	140.159	136.629
Higiene e limpeza	11.150	-
Consultoria	115.829	68.040
Água	95.707	-
Auditoria	23.040	25.485
Contencioso e Notariado	185	470
Outras	12.378	65.947
Total	641.898	489.149

14.9 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2022	2021 Reexpresso	2021
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	18.164.971	816.967	-
Rendimentos de ativos imobiliários	10.972.277	6.377.582	6.377.582
Total	29.137.248	7.194.549	6377.582

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM, durante o exercício de 2022, no montante de 18.164.971 euros (2021reexpresso: 816.967 euros) imputadas a resultados nos termos descritos no capítulo introdutório relativo aos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos;

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2022 no montante total de 10.972.277 euros (2021: 6.377.582 euros).

14.10 Ganhos e perdas eventuais

	2022	2021
Proveitos e Ganhos Eventuais	132.098	-
Custos e Perdas Eventuais	(16.696)	(78.137)
Total	115.403	(78.137)

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a proveitos de anos anteriores, integrando o montante de 124.097 Euros (2020: 864.566 Euros) relacionados com excesso de estimativa para imposto sobre o rendimento.

Os custos e perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, integrando o montante de 16.696 Euros (2021: 78.137 Euros) relacionados com gastos de imóveis de anos anteriores.

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como da cotação da unidade de participação nos três últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	2022	2021 (reexpresso)	2020 (reexpresso)
Valor líquido da carteira de imóveis	199.492.650	180.600.000	146.828.578
Valor da unidade de participação	124,933568	110,120244	69,326792

Tendo a sociedade sido transformada em 29 de dezembro de 2022, os valores acima apresentados para os exercícios de 2021 e 2020 são meramente indicativos, resultantes de reexpressão das demonstrações financeiras.

Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela sociedade gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n. 2 da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2022, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	73.852	11.530
Fiscalização	2.3071	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	17.723	1.862
Outros	185.765	31.607
Total	279.647	44.999

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2022 era o que abaixo se descreve:

	2022
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
Total	56

Nota 17 - Acontecimentos Relevantes

Em 31 de janeiro de 2023 procedeu-se ao recálculo e correção do valor da unidade de participação da SICAFI relativa ao fecho de 31 de dezembro de 2022, por correção do cálculos dos acréscimos de custos em carteira. Desta correção resultou um ajustamento negativo ao valor de balanço de 18.801,14 euros.

Em virtude de não se observarem as condições previstas no artigo 41º do regulamento CMVM 2/2015, não é aplicável qualquer ressarcimento ao OIC ou aos accionistas.

Nota 18 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2022, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Nota 19 – Pressupostos relativos ao futuro

A invasão da Ucrânia pela Rússia, sendo estes dois países os principais produtores e exportadores de produtos como trigo e cereais, petróleo, gás natural, carvão, ouro e outros metais preciosos, veio trazer alguma incerteza nos mercados, nomeadamente no energético, o que poderá traduzir-se numa retração dos seus níveis de consumo. Estando cientes do inevitável impacto negativo que a crise económica poderá ter no futuro, tal facto merece uma postura cautelosa e realista da nossa parte.

Em conformidade com a avaliação global efetuada, atendendo à situação económica e financeira do Fundo, a Sociedade gestora conclui que, apesar daqueles riscos a continuidade operacional das operações, pressuposto em que são apresentadas as contas, não será posta em causa.

Lisboa, 31 de março de 2023

O Contabilista Certificado

Vanda Saraiva
(CC nº26398)

A Administração:

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patricia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Relatório de Auditoria



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da IREEHF - Lisbon Avenida - SICAFI, S.A. ("Entidade" ou "SICAFI", anteriormente designada por IREEHF Lisbon Avenida, S.A.), gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 205.704.899 euros e um total de capital do fundo de 124.933.568 euros, incluindo um resultado líquido de 27.029.088 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da IREEHF - Lisbon Avenida - SICAFI, S.A., em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme referido no anexo às demonstrações financeiras, em 29 de dezembro de 2022 a Entidade foi convertida em organismo de investimento imobiliário de subscrição particular. Na sequência desta conversão, as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para efeitos comparativos, foram objeto de reexpressão, tendo em consideração as disposições do normativo contabilístico aplicável aos fundos de investimento imobiliário. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.



"Deloitte", "nós" e "nossos" refere-se a uma ou mais firmas-membro e entidades relacionadas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). A DTTL (também referida como "Deloitte Global") e cada uma das firmas-membro e entidades relacionadas são entidades legais separadas e independentes entre si e, consequentemente, para todos e quaisquer efeitos, não obrigam ou vinculam as demais. A DTTL e cada firma-membro da DTTL e respetivas entidades relacionadas são exclusivamente responsáveis pelos seus próprios atos e omissões não podendo ser responsabilizadas pelos atos e omissões das outras. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação, acesse a www.deloitte.com/pt/about.

Tipo: Sociedade Anónima | NUIT e Matrícula: 501776311 | Capital social: € 500.000 | Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa | Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 – 13º, 4150-146 Porto

Responsabilidades do órgão de gestão da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários da Entidade de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora;

- concluímos sobre se o uso pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do pressuposto da continuidade foi apropriado e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com o órgão de gestão da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

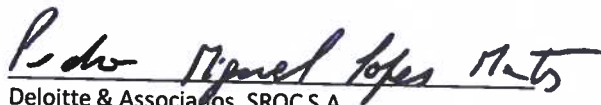
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, na sua redação atual, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 2 de maio de 2023



Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Pedro Miguel Lopes Matos, ROC
Registo na OROC n.º 1293
Registo na CMVM n.º 20160903



Asset Management

