



Asset Management

Relatório & Contas IREEHF LISBON

AVENIDA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA

Código CMVM nº 1835

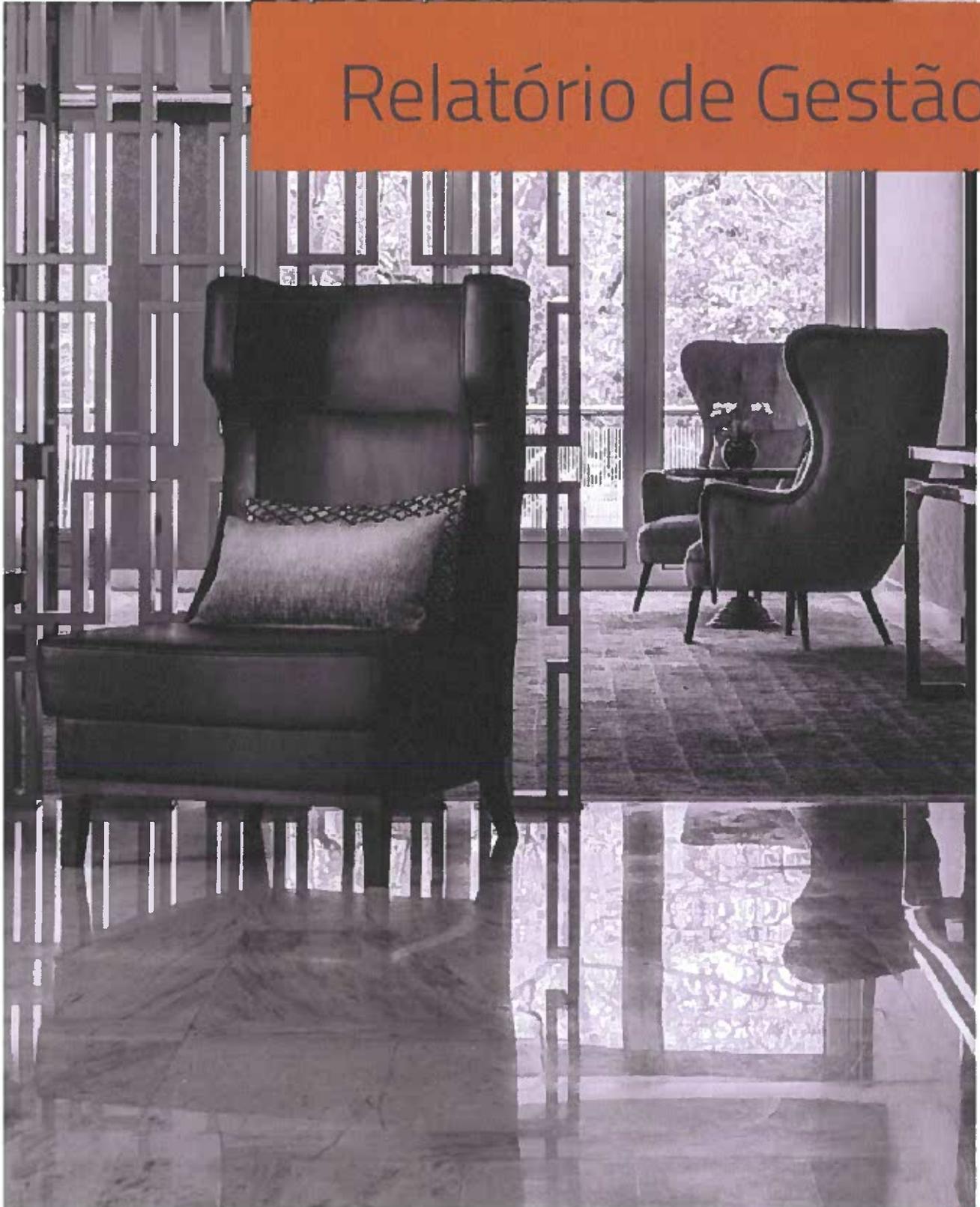
20
23



Asset Management

Relatório de Gestão

L-
P
A:
SR



h h-
C
A
P
S

Índice

Relatório de Gestão.....	4
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Europeu.....	13
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	14
4. Caracterização da IREEHF-SIC.....	16
5. Atividade da Sociedade em 2023.....	18
6. Perspetivas para 2024.....	18
7. Proposta de aplicação de resultados	19
8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros.....	19
9. Outras informações	21
10. Factos relevantes ocorridos após o término do exercício.....	21
Demonstrações Financeiras.....	23
Balanço.....	24
Demonstração dos Resultados.....	26
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	28
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023.....	30
Relatório de Auditoria.....	47





RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2023

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-SIC Imobiliária Fechada, S.A. (doravante designada também por IREEHF-SIC ou Sociedade), relativo ao exercício de 2023.



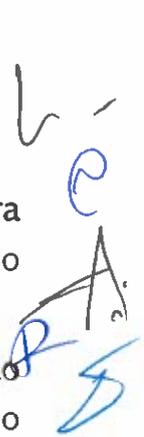


1. Enquadramento Macroeconómico

- 1 de janeiro – Lula da Silva é eleito o 39º Presidente do Brasil.
- 2 de janeiro – A Procuradoria-Geral da República abre um inquérito ao caso da TAP. A indemnização a Alexandra Reis ditou várias demissões no Governo.
- 4 de fevereiro – A Força Aérea dos Estados Unidos derruba o balão espião chinês que sobrevoava o país.
- 6 de fevereiro – Um sismo de magnitude 7,8 na escala aberta de Richter, atinge o sul da Turquia, e faz perto de 36 mil mortos.
- 27 de fevereiro – O Governo britânico e a União Europeia (UE) chegam a um acordo para pôr fim às divergências sobre o estatuto comercial pós-Brexit.
- 6 de março – O Governo exonera o presidente do Conselho de Administração e a presidente executiva da TAP, Manuel Beja e Christine Ourmières-Widener, na sequência do relatório da IGF.
- 17 de março – O Tribunal Penal Internacional emite um mandado de captura contra Vladimir Putin, por crimes de guerra.
- 4 de abril – A Finlândia torna-se o 31.º Estado-membro da NATO.
- 5 de maio – A Organização Mundial da Saúde declara o fim da emergência global para a covid-19.
- 6 de maio – Carlos III é coroado como rei do Reino Unido.
- 23 de julho – O Partido Popular (PP) vence as eleições legislativas em Espanha, sem maioria absoluta.
- 2 de agosto – O Papa Francisco inicia visita a Portugal para participar na Jornada Mundial de Juventude.
- 8 de setembro – Um sismo de magnitude 7,0 na escala de Richter abala a região de Marraquexe.
- 22 de setembro – A Comissão Europeia aprova a revisão do Plano de Recuperação e Resiliência de Portugal (22,2 mil milhões de euros).
- 2 de outubro – O prémio Nobel da Medicina é atribuído a Katalin Karikó e a Drew Weissman por descobertas que permitiram as vacinas mRNA eficazes contra a covid-19.



- 7 de outubro – O grupo terrorista islâmico Hamas lança um ataque contra Israel. Em resposta ao ataque surpresa, Israel bombardeia instalações do Hamas na Faixa de Gaza.
- 7 de novembro – O primeiro-ministro, António Costa, pede a demissão ao Presidente da República, na sequência de uma investigação do Supremo Tribunal de Justiça aos projetos de lítio e hidrogénio.
- 5 de dezembro – A comissão técnica independente identifica Alcochete como a melhor solução para o novo aeroporto.
- 13 de dezembro – Os países reunidos na cimeira do clima aprovaram uma decisão que apela ao fim dos combustíveis fósseis, anunciou o presidente da COP28, no Dubai.



Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023

A economia portuguesa deverá crescer 2,1% em 2023 (6,8% em 2022), expandindo-se 1,2% em 2024. A taxa de inflação (IHPC) atingiu 5,3% em 2023 (8,1% em 2022), esperando-se uma redução gradual para 2,9% em 2024.

A diminuição da inflação evidência uma normalização da frequência de ajustamentos dos preços, após um período em que ocorreram várias subidas a um ritmo bastante elevado em 2022 e 2023.

A evolução mais recente da atividade económica, último trimestre de 2023, reflete a fraqueza da procura externa, bem como os efeitos negativos da inflação e dos elevados custos de financiamento dos principais agentes económicos. Com efeito, a subida das taxas de juro teve um forte impacto na economia, sobretudo no setor industrial. Os serviços evidenciaram maior resiliência a que podemos atribuir uma situação de quase pleno emprego.

Para 2024, antecipa-se que a aceleração da procura externa, a redução da inflação e o PRR possam beneficiar o crescimento, a par de uma redução gradual da política monetária restritiva.

Assim, a economia portuguesa deverá continuar a um ritmo superior à da área do euro, em 0,5 pp em média, entre 2024 e 2026. Este diferencial é explicado pelo comportamento mais positivo das exportações. O aumento da produtividade também



h
h-
A
A
E

deverá ser superior em Portugal, refletindo, entre outros fatores, o aumento da escolaridade média.

Os principais indicadores orçamentais de Portugal deverão manter uma evolução favorável nos próximos anos. Estima-se que o excedente em 2023 possa atingir 1,1% do PIB, e 0,1% em 2024. Esta redução é o resultado do abrandamento da atividade económica e de uma política orçamental mais expansionista.

As despesas em juros vêm o seu peso aumentar em 0,2 pp no PIB em 2023 e 0,1 pp em 2024. Quanto ao rácio da dívida pública, prevê-se que atinja um valor de 100% do PIB no final de 2023, continuando a reduzir-se ao longos dos anos.

O consumo privado continuará a crescer em 2024, num contexto de ganhos do rendimento disponível real e de aumento da taxa de poupança. O rendimento disponível real das famílias, após um aumento de 0,9% em 2023, deverá acelerar em 2024 para 3,2%. As medidas do Orçamento do Estado para 2024, como a redução dos impostos sobre as famílias e o aumento das prestações sociais, terão um elevado peso no aumento do rendimento disponível.

Num atual contexto de incerteza e de elevadas taxas das aplicações financeiras, a taxa de poupança deverá aumentar em 2024, e manter-se acima dos valores pré-pandemia nos próximos anos.

O crescimento das exportações nos próximos anos deverá ser menor, devido à situação económica dos nossos principais parceiros comerciais. A componente de serviços deverá registar taxas de variação mais moderadas em 2024-26, após o crescimento elevado em 2023, que refletiu ainda a recuperação do turismo.

O mercado de trabalho continuará a apresentar uma situação favorável, esperando-se um aumento dos salários reais. Em 2023, o emprego permaneceu resiliente, embora com indicações de abrandamento por parte dos empresários devido às dificuldades de recrutamento.

As expetativas dos contratos de futuros apontam para que as taxas de curto prazo comecem a reduzir-se no próximo trimestre. Em média anual, a taxa EURIBOR a 3 meses deverá atingir 3,6% em 2024, reduzindo-se para 2,8% em 2025.



h
L
P
E
S

Uma perspetiva global para 2024

O crescimento da economia mundial deverá situar-se nos 3% em 2024-2025, impulsionada pelos mercados emergentes. Na área do euro, observamos uma estagnação da atividade que remota a 2022. Espera-se uma ligeira melhoria em 2024-2025, reflexo do maior dinamismo das exportações e da recuperação do investimento.

As pressões inflacionistas resultantes dos preços internacionais serão moderadas considerando uma previsível diminuição do preço do petróleo, associada a expectativas de um aumento da oferta por parte dos EUA, bem como de um abrandamento da procura. Os elevados stocks de gás na Europa mitigam o risco de disrupções no fornecimento e, como tal, de oscilações bruscas nos preços.

Fonte: Banco de Portugal, IGCP

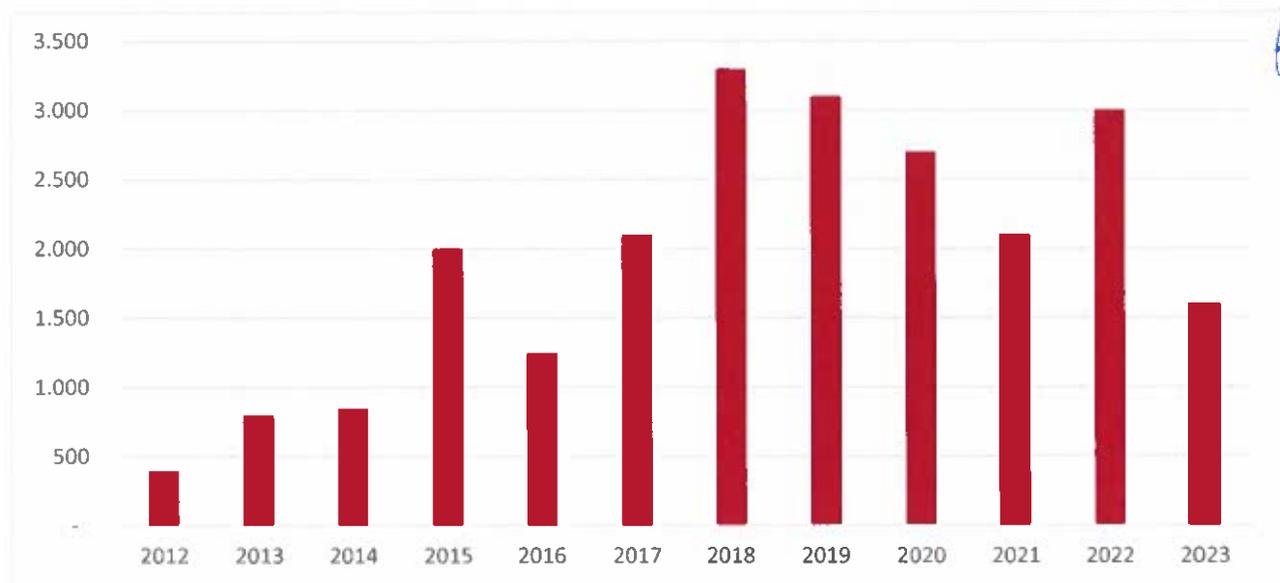
Mercado Imobiliário em Portugal

Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2023 o volume de negócios tenha alcançado valores na ordem dos mil e seiscientos milhões de euros (-52% face a 2022).
- O setor hoteleiro destacou-se pela positiva, representando 40% do investimento total (605 milhões de euros). A transação de um portefólio com seis hotéis foi a maior do ano. Antevê-se novamente um forte investimento em hotéis em 2024, considerando o pipeline de transações já em curso e o dinamismo do setor como um todo.
- O setor de retalho foi o segundo melhor em 2023, representando 35% do volume de investimento (550 milhões de euros). A segunda maior transação do ano foi um portefólio de 150 supermercados, que ocorreu no primeiro semestre. As yields atrativas deste setor têm atraído um número crescente de investidores para diferentes subsectores de retalho, incluindo centros comerciais.
- Para 2024, as principais consultoras, esperam que o volume aumente 15%, atingindo valores entre os 1.600 milhões e 1.800 milhões de euros.
- 76% do investimento foi realizado por investidores internacionais.



Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Valores em milhões de euros

Fonte: Worx, CBRE

Escritórios - Lisboa

O mercado de escritórios em Lisboa registou 40 transações e uma ocupação de 40.000 m² no 4º trimestre de 2023. O último trimestre foi o mais ativo do ano, apresentando um crescimento de 63% em relação ao ano anterior e 16% em relação ao trimestre anterior. A maior transação ocorreu no Corredor Ocidental e totalizou 6.000 m². No geral, 2023 encerrou com uma absorção de cerca de 112.000 m² (-60% em relação ao ano anterior).

Num total de 154 transações em 2023, as mudanças de localização foram o principal impulsionador (63% da absorção). Os setores "TMT's & Utilities" e "Farmacêutico e Saúde" foram os que apresentaram as maiores operações.

Apesar da diminuição na absorção ao longo de 2023, temos assistido a um aumento gradual na procura.

No último trimestre, a vacancy rate em Lisboa diminuiu 1,1 ponto percentual em relação ao trimestre anterior e aumentou 1,0 ponto percentual em relação a 2022, situando-se atualmente em 9,2%.

A prime rent atingiu os €28/ m² e a prime yield subiu para 5,25%.

Fonte: CBRE

h
h -
e
A
b
p

Escritórios – Porto

O mercado de escritórios no Porto registou 15 transações e uma ocupação de cerca de 9.300 m² quadrados no 4º trimestre de 2023 (-40% em relação ao trimestre anterior e 30% em relação ao ano anterior). A maior transação ocorreu na zona CBD Baixa e totalizou mais de 2.000 metros quadrados. No geral, 2023 encerrou com uma absorção de 50.000 metros quadrados, representando uma diminuição de 15% em comparação com 2022.

Num total de 63 transações em 2023, as expansões e novas empresas foram os principais impulsionadores. Houve 12 transações com mais de 1.000 metros quadrados, e a maior transação do ano foi uma ocupação de quase 8.000 metros quadrados na zona CBD Boavista.

Os setores "Outros Serviços" e "TMT's e Utilities" foram os que apresentaram as maiores taxas de ocupação.

A prime rent atingiu os €19/ m² e a prime yield subiu para 5,75%.

Mercado industrial e logístico – Lisboa

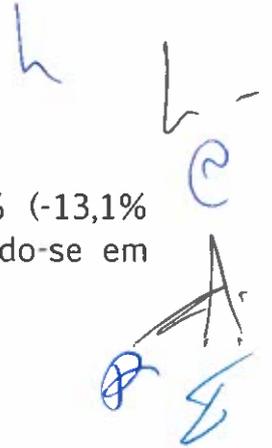
Lisboa absorveu 85% da ocupação em Portugal no último trimestre - foram ocupados cerca de 18.300 m² de espaços logísticos, o que representa uma redução de 45% em relação ao terceiro trimestre de 2023 e 78% em comparação com o quarto trimestre de 2022. Em 2023, a ocupação em Lisboa atingiu 176.500 m², representando uma diminuição de 22% em relação ao ano anterior.

É importante destacar que a escassez de oferta continua a ser um problema para o mercado. Os ativos existentes não são suficientes para a procura, e a qualidade disponível também não responde às exigências de mercado.

Não houve edifícios concluídos no último trimestre de 2023 e apenas um em todo o ano - o VGP Park Loures, com 15.000 metros quadrados. Outros nove empreendimentos estão atualmente em construção, totalizando mais de 390.000 metros quadrados, com previsão de conclusão em 2024.

A falta de oferta agravou-se em 2023 e as prime rents em Lisboa são agora de 5,75€/m² na zona de Sintra-Cascais, e prevê-se que possa aumentar os 6,00€/m²/mês em 2024.





A vacancy rate aumentou 1,7% no ano, situando-se agora em 2,7% (-13,1% trimestralmente). As prime yields subiram 75 pontos base no ano fixando-se em 5,75%.

Fonte: CBRE

Mercado industrial e logístico - Porto

No último trimestre do ano, o Porto registou uma ocupação logística de 3.250 m². No total do ano, a ocupação atingiu cerca de 77.000 m² (+21% face a 2022). O maior negócio do ano foi a ocupação de mais de 41.000 m² pelo supermercado ALDI na zona de Trofa-Santo Tirso.

Em 2023, apenas um edifício foi concluído no Porto - um armazém de 10.500 m² em Vilar e Mosteirão. Atualmente, estão sete projetos em construção e prevê-se que sejam concluídos em 2024, totalizando 220.500 m².

Tal como em Lisboa, a falta de oferta é uma limitação ao crescimento do mercado. Por outro lado, acresce uma maior prudência por parte dos investidores e dos ocupantes.

O valor do arrendamento aumentou €0,25/m²/mês em algumas localidades, e a prime rent atingiu os 5,00€/m² na zona da Maia, representando um aumento de 11% face a 2022. Para 2024 antevê-se a mesma tendência de crescimento.

Fonte: CBRE

Mercado do retalho

O investimento atingiu €200 milhões no quarto trimestre de 2023. Em 2023, foram investidos €550 milhões, um aumento de 82% face a 2022. Foi o segundo maior setor em termos de volume de investimento (35%).

Os indicadores de desempenho do setor foram melhores do que em 2022 e 2019, evidenciando sua resiliência e mostra disso é o interesse cada vez maior por parte dos investidores estrangeiros.

Foram inaugurados três parques em 2023 - o Lagos Retail Park (Lagos), Casal do Marco (Seixal) e Salinas Park (Alverca). Nas principais ruas comerciais, houve a abertura de 22 lojas em Lisboa e 11 no Porto no quarto trimestre nos principais eixos. Em 2023, houve um total de 161 aberturas de lojas em ambas as cidades.



As rendas *prime* estabilizaram nos €135/m²/mês no Chiado. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2024.

As *prime yields* dos shopping centers fixaram-se em 6,5% e no high street retail em 4,75%.

Fonte: CBRE

Mercado hoteleiro

O ano de 2023 foi o melhor de sempre para o setor do turismo, que arrecadou receitas de cerca de 25 mil milhões de euros.

Ao longo do ano foram vários os indicadores de procura turística a bater recordes. Em 2023 foram contabilizados mais de 30 milhões de hóspedes - um crescimento de cerca de 10% face a 2019, que tinha sido o melhor ano turístico até então -, e 77 milhões de dormidas.

As receitas na ordem dos 25 mil milhões de euros representam um crescimento de 37% face a 2019 e de 18,5% face a 2022. Foi um crescimento transversal a todo o país e que se verificou ao longo de todo o ano.

Em termos de oferta hoteleira, em 2023 foram inauguradas mais de 50 unidades, sobretudo no segmento de 4 estrelas. Os concelhos de Lisboa e Porto concentram a maior parcela desta nova oferta.

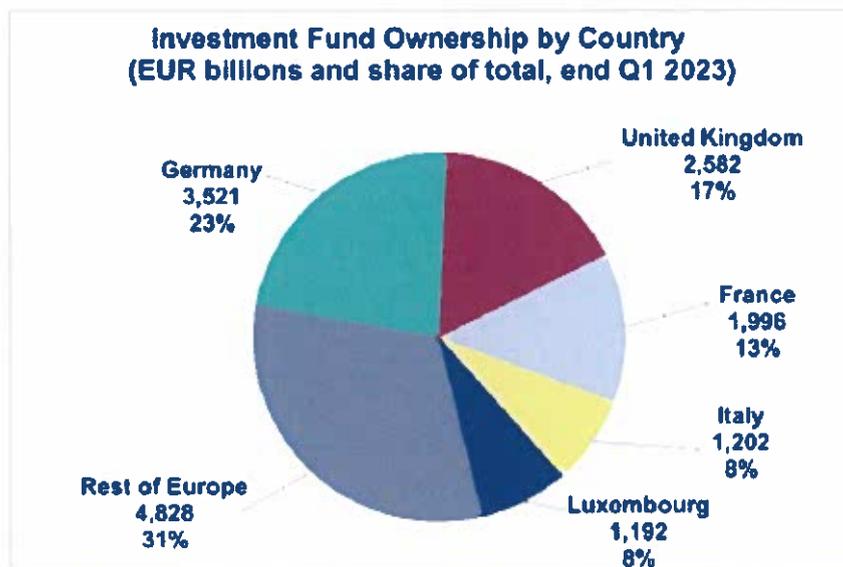
Destacam-se o Moov Lisboa Oriente (2 estrelas) com 180 quartos, o Renaissance Porto Lapa Hotel (4 estrelas) com 160 quartos e o Masa Hotel Campo Grande (4 estrelas) com 150 quartos.

Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção mais de 100 novos projetos hoteleiros para os próximos 3 anos.

Para 2024, o mercado mantém a tónica positiva para este setor.

2. Mercado de fundos investimento europeu

Em termos europeus, os principais investidores por país, incorporando todas as classes de ativos (mobiliários, imobiliário, alternativos, etc) são os seguintes:



Fonte: EFAMA Quarterly Statistical Release (Second quarter of 2023)

No terceiro trimestre de 2023, os principais movimentos na indústria europeia por classes de ativos foram:

- Os Investidores continuaram a preferir fundos mercado monetário em detrimento de fundos de ações e multiativos no último trimestre. Isso pode ser explicado pelo atual nível de taxas de juro e pela persistente volatilidade nos mercados de ações.
- É expectável que a antecipação de taxas de juro mais baixas, motive a procura por fundos com um perfil de risco mais agressivo.
- Os fundos de ações registaram saídas líquidas de 3 bilhões de euros, em comparação com 13 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos multiativos registaram saídas líquidas mais altas, totalizando 23 bilhões de euros, em comparação com 20 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos de obrigações desfrutaram de entradas líquidas de 20 bilhões de euros, abaixo dos 35 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os Fundos do Mercado Monetário, registaram entradas líquidas de 38 bilhões de euros, em comparação com 6 bilhões de euros no segundo trimestre.

- As vendas líquidas de ETFs atingiram 36 bilhões de euros, em comparação com 33 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos SFDR Artigo 9 apresentaram queda, mas permaneceram positivos, registando entradas líquidas pelo décimo trimestre consecutivo
- AIFs (Alternative Investment Funds) experimentaram entradas líquidas de 6 bilhões de euros, em comparação com 44 bilhões de euros no segundo trimestre.

h
P
C
Ti
S

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2023, 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 14.473,8 milhões de euros, mais 1.581,0 milhões (12,3%) do que em novembro.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 13,6% para 13.445,3 milhões de euros. Nos FEII, o valor decresceu 2,5% para 829,4 milhões de euros e nos FUNGEPI recuou 2,5% para 199,1 milhões de euros.

Em 2023 o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+21,4% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47,0% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (66,2%).

Acontecimentos nacionais mais relevantes do último trimestre de 2023 na Gestão de Ativos

Gestão individual de ativos:

- O investimento no mercado português subiu 8,7% no trimestre (+52% face ao período homólogo), situando-se em 8.850 milhões de euros. A tendência foi positiva nos restantes mercados, com exceção da Holanda e de Espanha
- O investimento em ações nacionais caiu 15% e em obrigações subiu 68,1% face ao trimestre anterior.



Gestão coletiva de ativos:

- O valor total da gestão coletiva de ativos cresceu 7,1% no trimestre e 10,4% face ao 4º trimestre de 2022.
- O número de fundos de investimento aumentou para 455 no quarto trimestre, mais 35 do que no trimestre anterior e mais 60 que no trimestre homólogo

Nos OICVM e FIA

- O montante investido em dívida pública nacional decresceu 0,1% no trimestre e 61,9% face ao período homólogo.
- O montante investido em ações nacionais aumentou em 13,0% no trimestre, tendo crescido 46,9% face ao período homólogo. Por seu lado, o investimento em ações estrangeiras cresceu 4,2% no trimestre e 12,4% face ao período homólogo.
- A Alemanha foi o principal mercado de destino dos investimentos (22,2%), com um decréscimo de 0,9% no trimestre e um crescimento de 5,5% face ao período homólogo. O investimento em França (12,2%) subiu 15,8% no trimestre e 44,5% face ao período homólogo. O investimento em Portugal representou 4,0% do total.

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

Tal como em 2021 e 2022, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2023, com 1.777 milhões de euros (2022: 1.449 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 2023 ascendia a 12,4% (2022: 12,3%).

Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2023

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,4%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	8,4%
GEF - SGOIC, S.A.	6,8%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	6,2%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	5,5%

Fonte: CMVM

4. Caracterização da IREEHF-SIC

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. Inicialmente, adotou a designação 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 SIC.

A constituição da SIC 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.

Durante o exercício de 2023, a Sociedade adota a designação de IREEHF Lisbon Avenida-SIC Imobiliária Fechada, S.A. após a entrada em vigor do novo Regime de Gestão de Ativos.

A IREEHF-SIC 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.

Tem como Banco Depositário dos ativos, a Caixa Geral de Depósitos, S.A.

Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, bem como a estrutura Acionista, na subscrição inicial não haverá lugar a

h
h-
G
PS

qualquer procedimento de colocação de ações aos Acionistas, mantendo cada Acionista o mesmo número de ações que detinha.

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 Sociedade Gestora

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 activo 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 á 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”);

h
h-
P
A
S
P

A composição da carteira da IREEHF-SIC a 31 de dezembro de 2023 era a seguinte:

Imóvel	Tipo de Fração	Estado	Valor Venal
Hotel Avenida da Liberdade	Hotel	Arrendada	157.389.300,00
Parcela de Terreno	Terrenos Urbanizados	Arrendada	278.200,00
Hotel	Hotel	Arrendada	37.299.950,00
Palacete	Outros	Arrendada	14.340.150,00
			209.307.600,00

5. Atividade da Sociedade em 2023

O exercício de 2023 decorreu na normalidade, tendo sido dada continuidade ao projeto em curso de gestão dos hotéis que compõem a carteira.

No que toca à operação dos ativos, salienta-se alteração do inquilino na loja do hotel Tivoli agora arrendada à Isabel Marante, retalhista no segmento de vestuário de luxo à semelhança do que se passa na Avenida da Liberdade.

Nota também para os investimentos que foram desenvolvidos nos ativos, e que contribuíram para a sua valorização.

6. Perspetivas para 2024

Estão previstas para 2024, e já em curso, realizações de importantes intervenções as quais terão um contributo significativo para a valorização dos ativos. Não só a modernização do restaurante chamado de “Cervejaria”, mas também a alteração de dois pisos com a fusão de quartos passando o hotel Tivoli a dispor de unidades de maior valor em termos de operação hoteleira.

Está também em curso a instalação de um elevador panorâmico na fachada que servirá o restaurante/bar no topo do Hotel Tivoli. Esta melhoria irá por um lado melhorar a experiência dos hóspedes do hotel, e também aumentar a procura pelo *rooftop*, espaços tão procurados atualmente.

Estas intervenções obviamente 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.

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

Neste sentido, é razoável esperar melhores e mais rentáveis taxas de ocupação com o respetivo reflexo na renda variável a favor da SIC, perspetivando-se que 2024 venha a superar o ano anterior em termos de rentabilidade.

7. Informação financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de € 217.047.424,48

A análise das contas mostra um lucro de €19.362.660,21 (Dezanove milhões, trezentos e sessenta e dois mil, seiscentos e sessenta euros e vinte e um cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- Ratificação dos valores distribuídos nos 3 primeiros trimestres de 2023 no montante total de € 6.380.336,49 (seis milhões, trezentos e oitenta euros, trezentos e trinta e seis euros e quarenta e nove cêntimos) a título de “distribuição de rendimentos” ao abrigo do ponto 5 do regulamento de gestão em vigor;
- 2.300.000,00 (Dois milhões e trezentos mil euros) a títulos de “distribuição de rendimentos” do 4º trimestre de 2023;
- €10.682.323,72 (dez milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e três euros e setenta e dois cêntimos) para resultados transitados

Informamos que não se registam quaisquer dívidas vencidas a favor da Segurança Social, e da Autoridade Tributária.

8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros

A Sociedade Gestora tem uma política de gestão de riscos holística, que abrange todas as suas atividades, bem como as da SIC sob gestão, mantendo um de sistemas de gestão dos riscos considerado adequado e eficiente, em conformidade com os requisitos legais e regulatórios aplicáveis e seguindo as melhores práticas nesta matéria.

No quadro da gestão de riscos a Sociedade Gestora adota políticas, procedimentos, limites de risco e controlos que pretendem assegurar que os riscos são identificados, monitorizados, medidos, avaliados e geridos de forma sistemática, de forma a permitir tomar decisões plenamente informadas sobre a tomada de riscos relevantes.



h
L
P
A
S

Paralelamente à revisão sistemática dos riscos existentes e a sua manutenção dentro do nível de risco fixado/assumido, a Sociedade Gestora analisa as tendências externas como forma de reconhecer riscos novos ou emergentes e os aumentos dos riscos suscitados por alterações das circunstâncias e condições, particularmente face ao atual ambiente de incerteza, de modo a adequar as suas respostas a ameaças que, entretanto, surjam e a riscos que eventualmente se agravem.

i) Risco operacional

A Sociedade Gestora controla os diversos riscos operacionais a que a SIC está exposta, incluindo o risco de transação (ocorrência de falhas na análise prévia à aprovação de operações, no seu processamento ou liquidação), o risco de fraude (praticadas pelos seus colaboradores, por terceiros ou por colaboradores em conluio com terceiros), risco de outsourcing, risco de recursos humanos (inadequação, em termos quantitativos e qualitativos, dos recursos humanos, dos esquemas de compensação e avaliação, dos programas de formação, das políticas sociais) e risco de inoperacionalidade das infraestruturas físicas.

Neste quadro, para controlo dos riscos operacionais a que a SIC está exposta, a Sociedade Gestora adota mecanismos de controlo que permitem aferir que as pessoas a quem são delegadas funções chave, desempenham de forma adequada as suas funções, nomeadamente os serviços de Property Manager prestados em regime de outsourcing.

A Sociedade Gestora realiza um acompanhamento regular de todas as funções desempenhadas, avaliando se as pessoas são em número adequado e se têm as competências e experiência para as tarefas que desempenham, avaliando a estrutura organizacional subjacente aos processos que suportam a atividade da SIC.

Os contratos estabelecidos com os prestadores de serviços são devidamente revistos e o seu desempenho monitorizado, existindo uma supervisão contínua das atividades relevantes para a SIC.

O risco operacional pode ser impactado por alterações materiais, incluindo alterações nos acordos contratuais em vigor na SIC, sendo responsabilidade da Sociedade Gestora verificar a existência de alterações materiais. A Sociedade Gestora considera como alterações materiais, a serem apresentadas aos acionistas para que os mesmos as aprovem, por exemplo, as seguintes:

- Mudança do Banco Depositário da SIC;
- Alteração da política de investimento da SIC;
- Alteração do estatuto de qualquer investidor.

Entende a Sociedade Gestora que no período em análise não ocorreram alterações materiais a divulgar.

ii) Riscos financeiros

A Sociedade Gestora controla também os riscos financeiros a que a SIC está exposta, neles se incluindo os riscos de liquidez e de financiamento/alavancagem.

Assim, refere-se que a SIC pode contrair empréstimos e incorrer em alavancagem para fins de investimento e/ou liquidez. A utilização de alavancagem embora possa oferecer a oportunidade de rendimentos mais elevados para a SIC, também adiciona/incrementa risco ao investimento.

Em 31 de dezembro de 2023 a SIC tem empréstimos obtidos no montante de 79.920.000 Euros, o que corresponde a 38,18% do total dos ativos sob gestão.

A Sociedade Gestora mantém uma política de gestão de liquidez para monitorizar o risco de liquidez da SIC, que inclui diversas ferramentas e métodos de mensuração. Os procedimentos de gestão de liquidez utilizados pela Sociedade Gestora permitem acompanhar/monitorizar este risco e, eventualmente antecipar e reduzir ou mitigar o seu nível.

A Sociedade Gestora analisa também o risco de sustentabilidade e de acordo com o artigo 6º do SFDR, concluiu que este não é relevante para a SIC.

A Sociedade Gestora considera que embora estejamos ainda a atravessar um período de incerteza política e socioeconómica, nacional e internacional, com a manutenção de taxas de juro e inflação a níveis históricos elevados, quando comparados com a última década, que os riscos financeiros, de financiamento e/ou liquidez são reduzidos para a SIC, tendo em consideração o valor dos seus ativos e os contratos de arrendamento em curso, celebrados com entidade(s) que garante(m) uma elevada continuidade temporal e a consequente geração de meios financeiros para a SIC.

9. Outras Informações

As demais informações a que se referem as secções 5 e 6 do Anexo IV do n.º 1 do artigo 93 do Regime da Gestão de Ativos, estão detalhadas nas notas do Anexo às Demonstrações Financeiras que faz parte integrante deste relatório.

10. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício

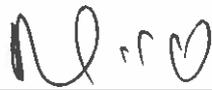
Não existem factos relevantes ocorridos entre 31 de dezembro de 2023 e a data em que as demonstrações financeiras da SIC aqui reproduzidas foram aprovadas que originem ajustamentos ou que sejam relevantes para divulgação.

Considerações Finais

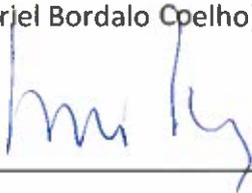
Por último, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. na qualidade de Banco Depositário da Sociedade.

Lisboa, 02 de maio de 2024

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



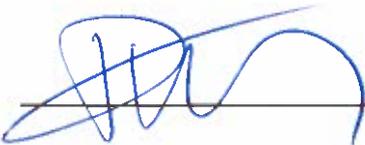
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



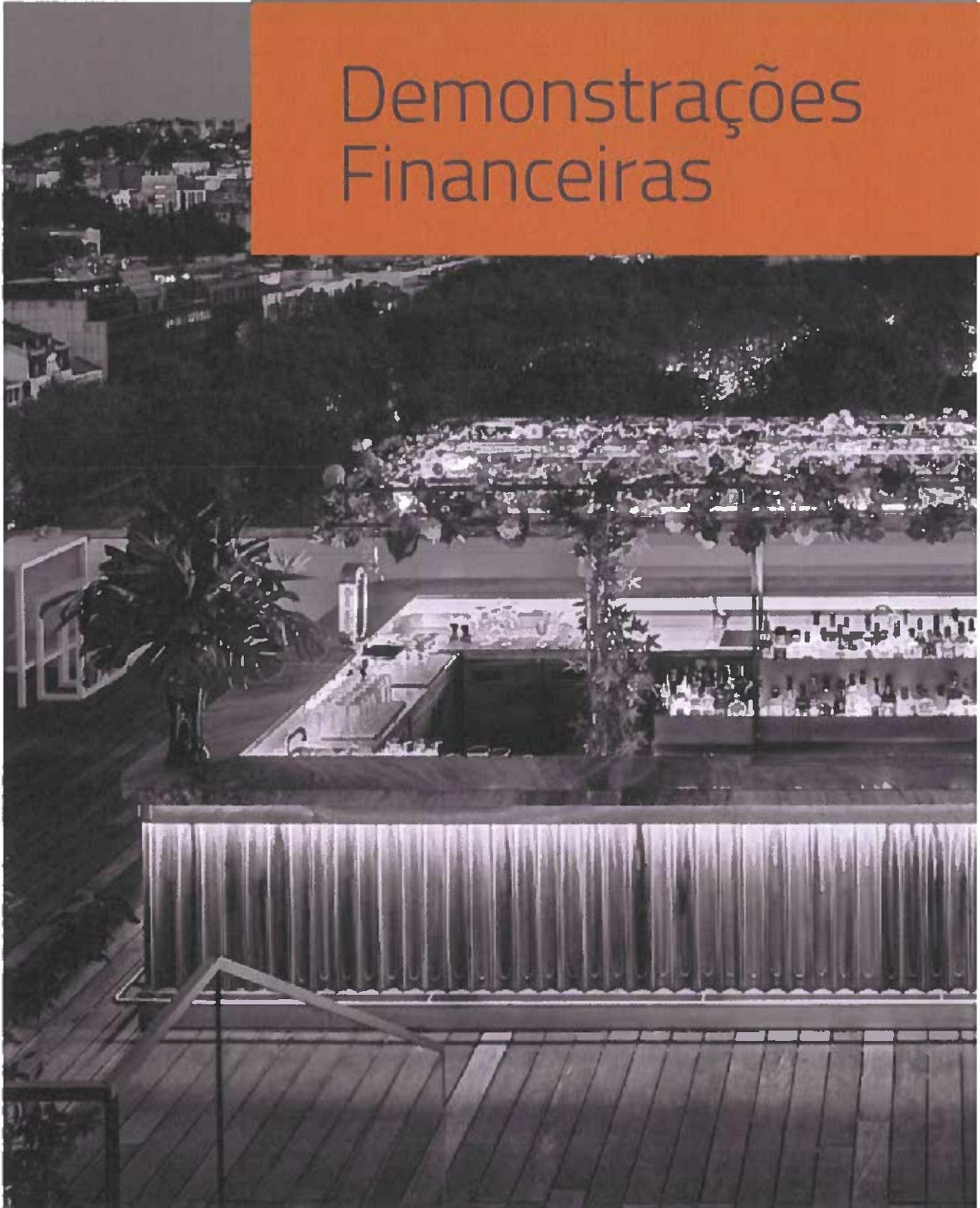
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Demonstrações Financeiras



h
v-
A
P-4

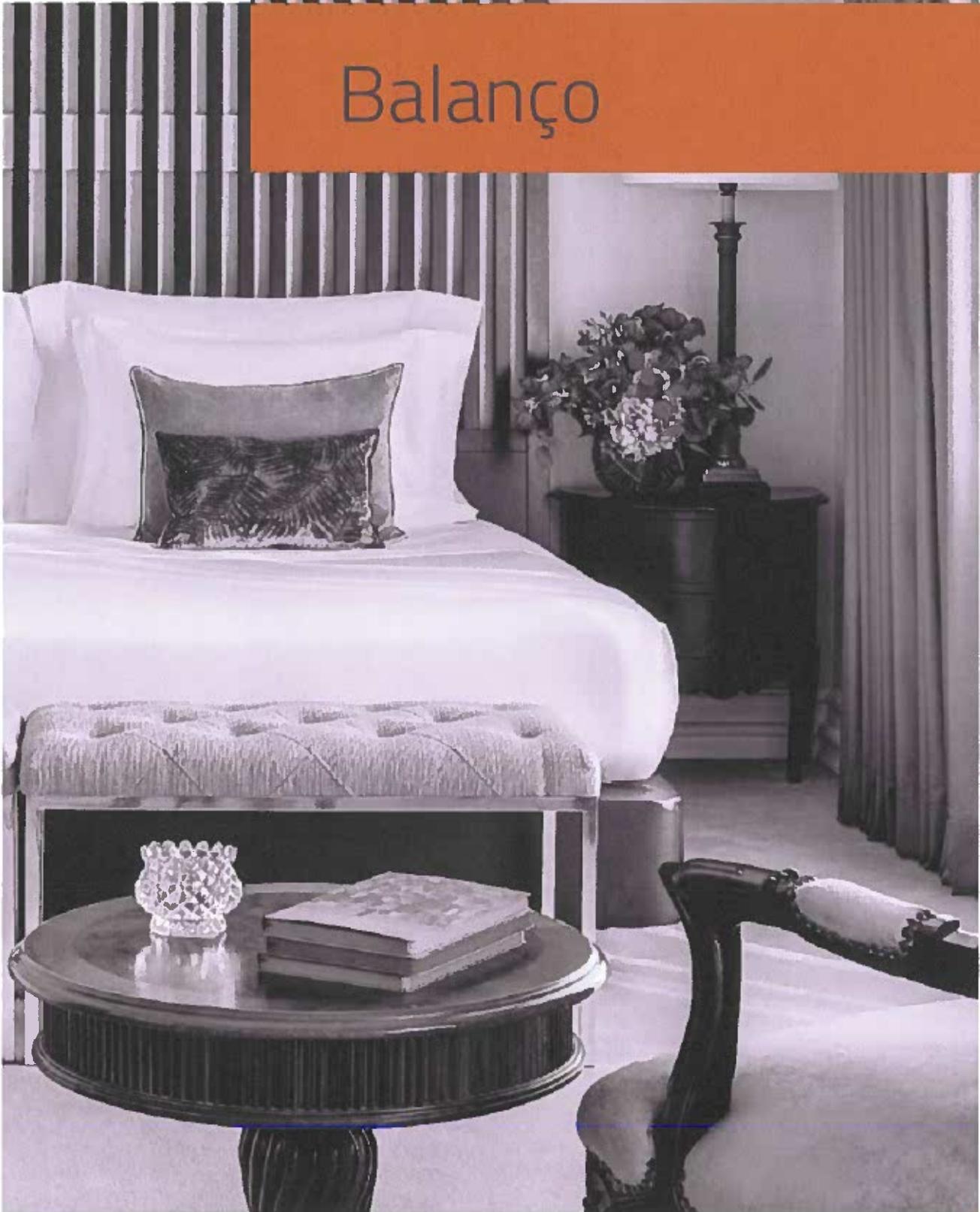




Asset Management

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and the letters 'L', 'C', 'A', 'S'.

Balanço





SQUARE

IREEHF LISBON AVENIDA-SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA.

(Valores em Euros) Balanço 31-12-2023

Código	Designação	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO							
		Notas	Bruto	Mv/Af	2023	Mv/ad	Líquido	2022	Código	Designação	Notas	2023	2022
ATIVOS IMOBILIÁRIOS													
31	Terenos	1 e 3	298.887	-	20.783	278.104	262.100	61	Unidades de Participação	2	1.000.000	1.000.000	
32	Construções	1 e 3	165.222.673	43.806.823	-	209.029.496	199.230.550	62	Variações Patrimoniais	2	-	-	
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		165.521.560	43.806.823	20.783	209.307.600	199.492.650	65	Resultados Transfidos	2	123.933.568	96.904.480	
								66	Resultados distribuidos	2	(8.680.336)	-	
									Resultados Líquidos do Período	2	19.362.660	27.029.088	
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		135.615.892	124.933.568	
CONTAS DE TERCEIROS													
413+...+419	Outras contas de devedores		0			231.29		423	Comissões e outros encargos a pagar		30.867	-	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER					231.29		424+...+429	Outras Contas de Credores	14.3	716.114	186.891	
								432	Empréstimos Não Titulados	10	79.920.000	79.920.000	
12	Depósitos à ordem	7	4.538.729			4.538.729	2.015.990		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		80.666.981	80.106.891	
DISPONIBILIDADES													
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES													
			4.538.729			4,538,729	2,015,990		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS													
51	Acréscimos de Proveitos a Receber	14.1	2.450.267			2,450,267	3,376,342	53	Acréscimos de Custos		524.036	214.276	
52	Despesas com Custo Diferido	14.2	736.387			736,387	796,788	56	Recetas com Provento Diferido	14.4	85.403	85.751	
58	Outros Acréscimos e diferimentos		14.442			14,442		58	Outros Acréscimos e diferimentos		155.113	364.413	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		3.201.096			3,201,096	4,173,130		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		764.552	664.440	
	TOTAL DO ATIVO		173.261.385	43.806.823	20.783	217.047.425	205.704.899		TOTAL DO PASSIVO		81.431.533	80.771.331	
	TOTAL DO ATIVO		173.261.385	43.806.823	20.783	217.047.425	205.704.899		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		217.047.425	205.704.899	

Lisboa, 02 de maio de 2024

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC n.º 26398)

(Luísa Augusta M. Bordalo)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Rui de Alameda e Vasconcelos)

(Fernando José R. Ferreira)

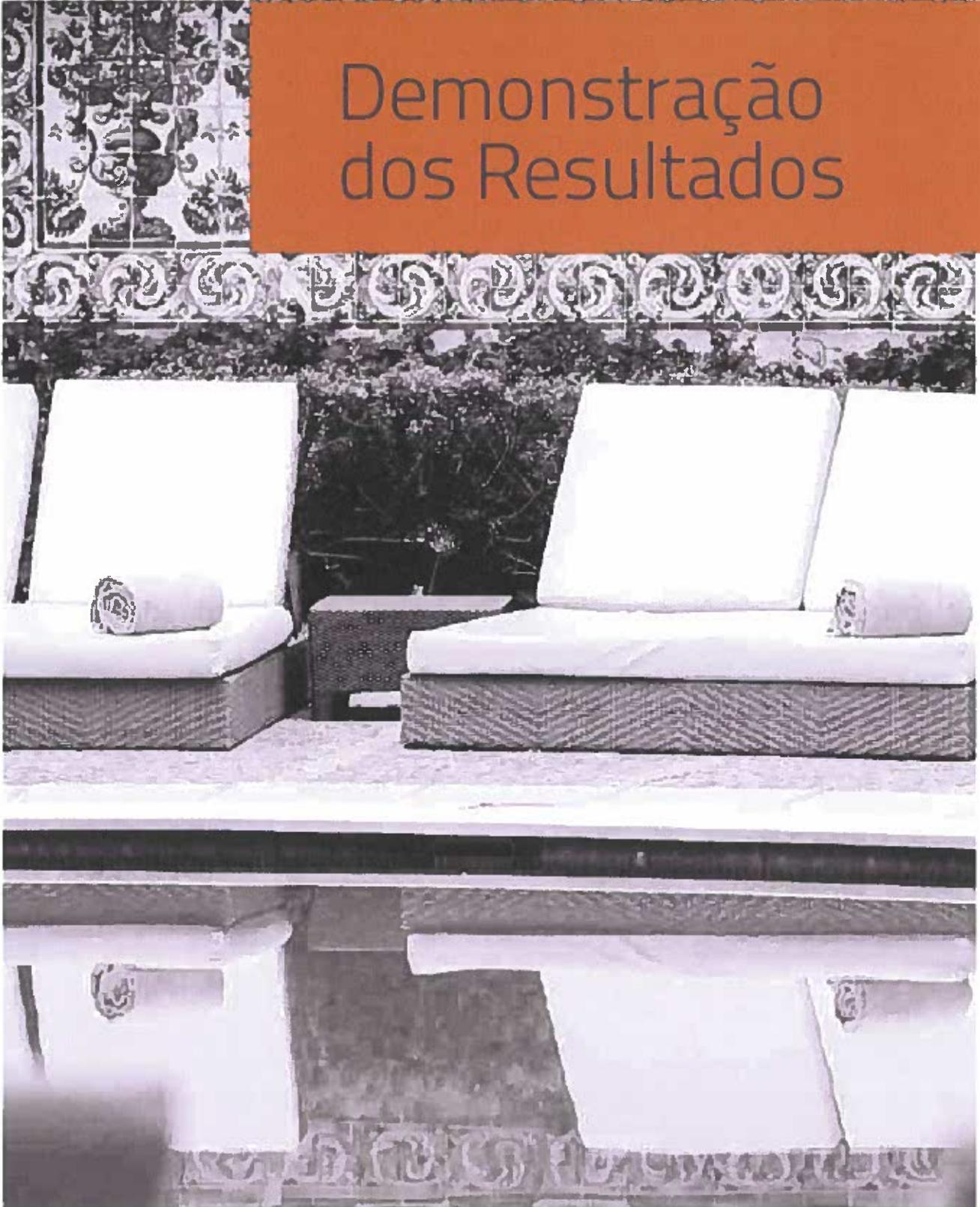
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management



Demonstração dos Resultados





SQUARE

IREEHF LISBON AVENIDA-SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(Valores em Euros)

Demonstração dos Resultados

Data: 31/12/2023

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2023	2022				2023	2022
	CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS			
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	10	1.052.222	1.335.134	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14.5 e 14.8	9.896.659	18.164.971
	COMISSÕES								
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.10	324.869	5.674	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.8	12.666.410	10.972.277
733	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14.5	988.941	73.597	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	104.235	-
	IMPOSTOS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		22.667.304	29.137.248
7412+7422	Impostos Indirectos	14.6	114.905	64.750		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
7418+7428	Outros Impostos	14.6	104.395	102.509	882	Ganhos extraordinários	14.09	-	124.098
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	519.640	641.898	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.09	2.965	8.000
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		3.104.972	2.223.562		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		2.965	132.098
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Perdas de Exercícios Anteriores	14.09	202.624	16.696					
784...788	Outras Perdas Eventuais	14.09	13	-					
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (C)		202.637	16.696					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	19.362.660	27.029.088	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	-
	TOTAL		22.670.269	29.269.346		TOTAL		22.670.269	29.269.346

(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos					
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários	21.054.488	28.421.753	D-C	Resultados Eventuais	(199.672)
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de imposto sobre o rendimento	19.362.660
B-A+742	Resultados Correntes	19.781.632	27.080.945	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período	19.362.660
						27.029.088

Lisboa, 02 de maio de 2024

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Ferreira M. Torres Souto)

A Administração
(Luís Ferreira M. Torres Souto)

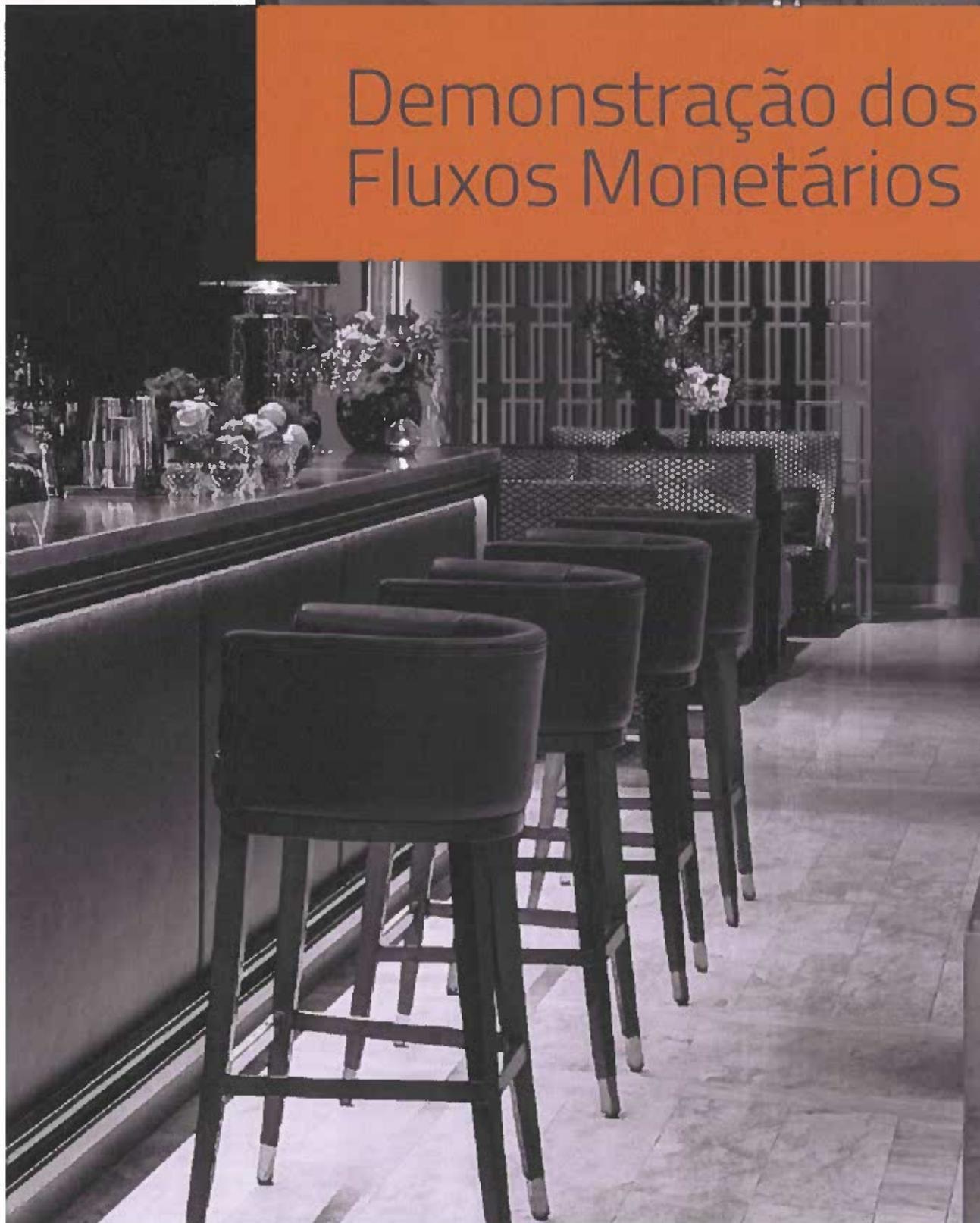
(Fernando José R. Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários



Handwritten signature or initials in blue ink.



IREEHF LISBON AVENIDA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)	31-12-2023	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2023	Período 2022
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos		
Rendimentos pagos aos participantes	8.680.336	12.215.765
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(8.680.336)	(12.215.765)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Rendimento de ativos imobiliários	16.584.860	13.008.737
Pagamentos		
Grandes reparações em ativos imobiliários	1.186.116	232.331
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	452.891	1.083.891
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	14.945.853	11.692.515
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Pagamentos		
Comissão de gestão	144.062	
Comissão de depósito	63.944	
Juros de empréstimos bancários	720.872	1.044.075
Impostos e Taxas	2.680.958	
Outros pagamentos correntes	132.942	2.257.214
Fluxos das operações de gestão corrente	(3.742.778)	(3.301.289)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	2.522.739	(3.824.539)
Disponibilidades no início do período.....(B)	2.015.990	5.840.529
Disponibilidades no fim do período..... (C)=(B)+(A)	4.538.729	2.015.990

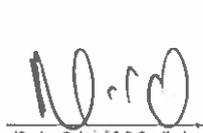
Lisboa, 02 de maio de 2024

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

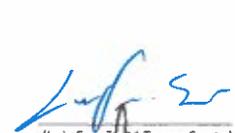
A Administração



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Feirão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José R. Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

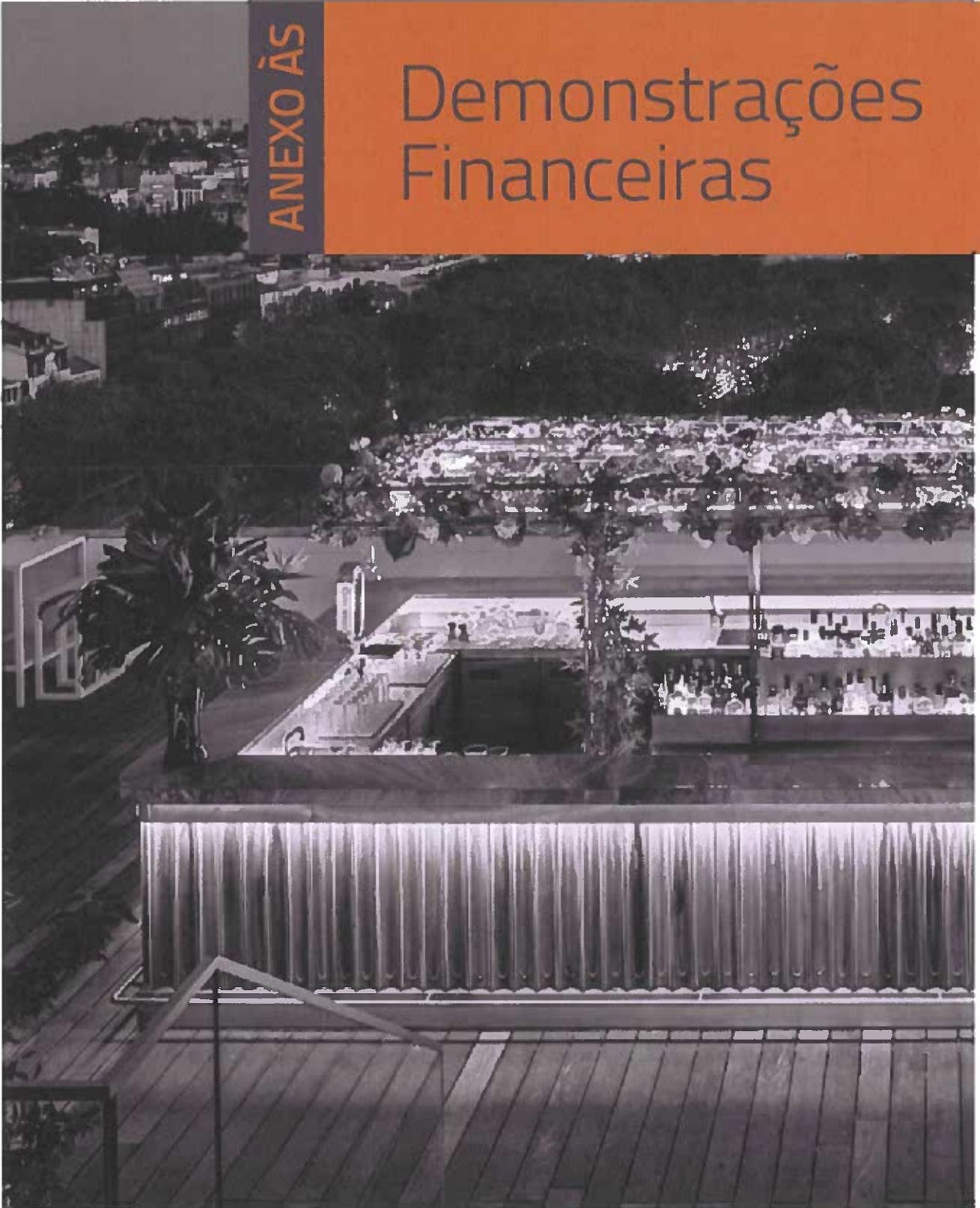


Asset Management

h
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

ANEXO ÀS

Demonstrações Financeiras



IREEHF-LISBON AVENIDA-SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

(Valores expressos em euros)

Nota introdutória

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 (CMVM), que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII) e outros regulamentos específicos emitidos pelo regulador..

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 o conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras, e respeitam a ordem estabelecida no PCFII.

Constituição e Atividade da Sociedade

A IREEHF Lisbon Avenida- SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“IREEHF-SIC”, “Sociedade” ou “SIC” de agora em diante), 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 tendo por objeto 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 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..

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

A atividade da Sociedade encontra-se regulamentada pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, revogada pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.

Com a entrada em vigor do novo Regime de Gestão de Ativos a 28 de maio de 2023, a Sociedade passa a adotar o nome IREEHF-Lisbon Avenida SIC Imobiliária Fechada, S.A.

A IREEHF-SIC 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.

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora em 02 de maio de 2024. É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da Entidade, bem como a sua posição, performance financeira e fluxos monetários.

Os acionistas da Sociedade, têm a capacidade de alterar este conjunto de demonstrações financeiras, após a autorização para emissão das mesmas dada pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, contudo é expectativa do Conselho de Administração que as demonstrações financeiras sejam aprovadas pelos acionistas sem qualquer alteração.

Base de apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

Base de 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, para dar cumprimento ao artigo 93º do Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril.



Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a circled 'A', and a lightning bolt symbol.

a) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas da SIC 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.

b) Imóveis

O Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, ora revogado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril, e o Regulamento 7/2023 da CMVM de 29 de dezembro, determinam 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 da SIC, 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 acrescentar ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.

c) Unidades de Participação/ações

A constituição da IREEHF-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.

Quanto aos resgates, 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, 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.

d) 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 SIC 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 SIC.

No que à comissão de depósito diz respeito, Pelo exercício da sua atividade, o Depositário receberá da SIC uma comissão anual equivalente a 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco por cento) do valor líquido global da SIC, 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 SIC a partir do momento em que este apresente um valor inferior a 20.000.000,00 (vinte milhões de euros).

e) Política de distribuição de rendimentos

A SIC distribui 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, sendo 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, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do Regulamento de Gestão em vigor.

A SIC poderá ainda distribuir resultados transitados de exercícios anteriores, desde que deliberados em Assembleia Geral.

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

f) Imposto sobre o rendimento

Os organismos de investimento coletivo (“OIC”), neste caso particular as SIC, 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. O mesmo se aplica às SIC.

g) 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.

Handwritten notes in blue ink, including a circled 'A', a circled 'B', and some scribbles.

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	278.200	278.200	-
Subtotal - Terrenos	278.200	278.200	-
Construções acabadas			
Tivoli Avenida da Liberdade	157.389.300	157.389.300	-
Hoel Tivoli Jardim	37.299.950	37.299.950	-
Palacete	14.340.150	14.340.150	-
Subtotal - Construções acabadas	209.029.400	209.029.400	-
Total da carteira	209.307.600	209.307.600	-

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 da SIC são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	1.000.000	-	-	-	-	1.000.000
Diferença em subsc. e resgates	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	(8.680.336)	-	(8.680.336)
Resultados acumulados	96.904.480	-	-	27.029.088	-	123.933.568
Resultados do período	27.029.088	-	-	(27.029.088)	19.362.660	19.362.660
SOMA	124.933.568	-	-	(8.680.336)	19.362.660	135.615.892
Nº de unidades de participação	1.000.000	-	-			1.000.000
Valor da unidade de participação	124,9336	-	-			135,6159

A Assembleia Geral com vista á aprovação das contas do exercício de 2022 ocorreu no dia 02 de maio de 2023 tendo sido deliberado a transferência para resultados transitados do montante total do resultado do exercício no valor de 27.029.087,98 Euros.

Durante o exercício de 2023, a SIC deliberou a distribuição de rendimentos no montante total de 8.680.336 Euros como detalhado abaixo:

Resultados do exercício	6.380.336
Resultados de exercícios anteriores	2.300.000

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023

	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	Pais
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	298.887	21-12-2023	278.000	21-12-2023	278.400	278.200	Lisboa	Lisboa	Portugal
1.4 Construções Acabadas											
1.4.1 Arrendadas											
Outros											
Hotel Tivoli Avenida da Liberdade	2.519,7	27-01-2015	127.448.739	21-12-2023	157.159.000	21-12-2023	157.619.600	157.389.300	Lisboa	Lisboa	Portugal
Hotel Tivoli Jardim	10.555,5	01-02-2016	32.234.957	21-12-2023	37.250.000	21-12-2023	37.349.900	37.299.950	Lisboa	Lisboa	Portugal
Palacete	3.197,0	01-02-2016	5.538.880	21-12-2023	14.319.000	21-12-2023	14.361.300	14.340.150	Lisboa	Lisboa	Portugal
Total								209.307.600			

h
h - @
A
S
P

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

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

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	2.015.990	31.421.016	(28.898.273)	4.538.729
Total	2.015.990	31.421.016	(28.898.273)	4.538.729

Nota 9 – Valores Comparativos

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

Nota 10 – Empréstimos contraídos e garantias reais

Em julho de 2019, a Sociedade contraiu um financiamento junto do Postbank – a branch of DB Privat – Fund 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 2023, a Empresa encontrava-se a cumprir ambos os rácios.

h

B.

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

	2023	2022
Juros suportados com financiamento obtido	931.678	1.228.323
Outros custos com financiamento	105.030	105.030
Despesas bancárias	15.514	1.781
Total	1.052.222	1.335.134

h
C
S
P

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2023 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pela Sociedade.

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

14.1 Acréscimos de proveitos a receber

Esta rubrica reflete os saldos abaixo descritos:

	2023	2022
IMI a refaturar	103.214	102.192
Rendas a faturar	2.347.053	3.274.150
Total	2.450.267	3.376.342

Em rendas a faturar inclui-se:

- i) Um montante correspondente a 1.517.250 Euros (2022: 2.424.150 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.



h
L - @
A
S
A

ii) um montante de renda variável do 4º trimestre de 2023 (829.803€), que será faturado no início de 2024.

14.2 Despesas com custo diferido

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-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:

	2023	2022
Seguros	112.719	106.758
Avaliações imobiliárias	28.434	-
Equipamentos	10.233	-
Despesas com financiamento	585.001	690.030
Total	736.387	796.788

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 10)

14.3 Outras contas de credores

	2023	2022
<i>Comissões e outros encargos a pagar:</i>		
Comissões Banco Depositário	24.373	-
Taxa de Supervisão	6.494	-
	30.867	-
<i>Outras contas de credores:</i>		
Imposto sobre o rendimento	-	(501.983)
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	614.372	696.010
Outros credores	101.742	(7.136)
Total	716.114	186.891

14.4 Receitas com proveito diferido

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

	2023	2022
Refaturação de seguros	41.394	41.742
Outros valores a reconhecer	44.009	44.009
Total	85.403	85.751

14.5 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos em ativos imobiliários incluem:

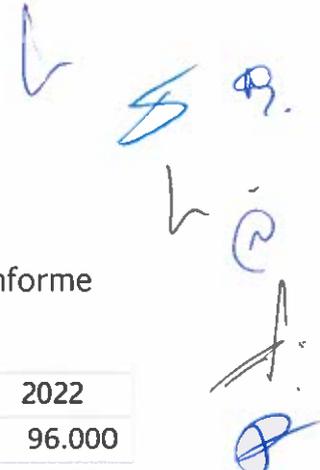
- i. as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o exercício de 2023, no montante de 9.896.659 Euros (2022: 18.164.971 Euros);

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 988.941 Euros (2022: 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.

14.6 Impostos

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

	2023	2022
Impostos indiretos		
Imposto Selo	114.905	64.749
Outros impostos		
IMI	104.395	102.510
Total	219.300	167.259



14.7 Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos decompõe-se conforme quadro abaixo:

	2023	2022
Consultoria de gestão de edifícios	108.000	96.000
Property Management	5.843	5.251
Avaliações de ativos imobiliários	54.799	57.787
Higiene e limpeza	-	11.150
Auditoria	22.950	23.040
Despesas de conservação e reparação imóveis	59.423	200.241
Seguros	144.743	140.159
Contencioso e Notariado	374	185
Consultoria	38.913	95.707
Assessoria jurídica	48.886	-
Saúde e segurança	18.159	-
Taxas e licenças	2.285	-
Serviços de vistoria técnica	8.400	-
Certificação de qualidade	3.239	-
Outros fornecimentos e serviços externos	3.626	12.378
Total	519.640	641.898

14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2023	2022
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	9.896.659	18.164.971
Rendimentos de ativos imobiliários	12.770.645	10.972.277
Total	22.667.304	29.137.248

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 2023, no montante de 9.896.659 euros (2022: 18.164.971 euros) imputadas a resultados nos termos descritos no capítulo introdutório relativo aos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos (ver Nota 14.6);

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2023 no montante total de 12.770.645 euros (2022: 10.972.277 euros).

h
S
A
h -
A
P

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2023	2022
Proveitos e Ganhos Eventuais	2.965	132.098
Custos e Perdas Eventuais	(202.637)	(16.696)
Total	(199.672)	115.403

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a proveitos de anos anteriores, em particular no exercício de 2022 cujo saldo inclui o montante de 124.097 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. No exercício de 2023 encontram-se registados 201.874 euros referentes a correção de ganhos com rendas de imóveis registados no exercício anterior.

14.10 Comissões

	2023	2022
Comissão de gestão	190.000	1.624
Comissão de Depósito	95.250	801
Taxa de Supervisão (CMVM)	39.619	3.249
Total	324.869	5.674

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:

	2023	2022	2021
Valor líquido da carteira de imóveis	209.307.600	199.492.650	180.600.000
Valor da unidade de participação	135,6159	124,933568	110,120244

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

h
S
L-
A
P

Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela sociedade gestora

Dando cumprimento ao disposto nas secções 5 e 6 do Anexo IV a que se refere o n.º 1 do artigo 93º do Decreto-Lei 27/2023, de 28 de abril, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2023, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do OIC, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	61.342	8.738
Fiscalização	2.042	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	17.101	1.633
Outros	174.040	31.446
Total	254.525	41.817

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2023 era o que abaixo se descreve:

	2023
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
Total	56

Nota 17 - Acontecimentos relevantes

- i. A IREEHF Lisbon Avenida - SICAFI, S.A. tem planeadas obras para redimensionar e melhorar os quartos do hotel Tivoli, e para melhoramento do restaurante do hotel. Neste contexto, foi assinado a 20 de outubro de 2023, um aditamento ao contrato de arrendamento, que prevê que os custos associados à obra estarão a cargo da IREEHF Lisbon Avenida -SICAFI, S.A., sendo comparticipados numa percentagem pela arrendatária (59,54% no caso das obras dos quartos e 58,01% no caso das obras do restaurante). As obras tiveram início em 2024 e é estimado que fiquem concluídas em 2025.
- ii. Em 31 de janeiro de 2023 procedeu-se ao recálculo e correção do valor da unidade de participação/ ação da SIC relativa ao fecho de 31 de dezembro de 2022, por alteração aos acréscimos de custo previamente registados. Desta correção resultou um ajustamento positivo ao valor de balanço de 18.801,13 Euros. Em virtude de não se observarem as condições previstas no n.º 1 do artigo 77.º do RRG, não é aplicável qualquer ressarcimento ao OIC ou aos participantes.

Nota 18 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2023, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 02 de maio de 2024

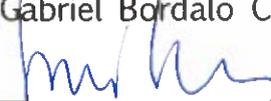
O Contabilista Certificado



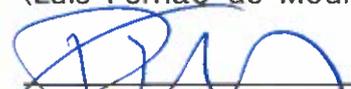
Vanda Saraiva
(CC nº26398)

A Administração:



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

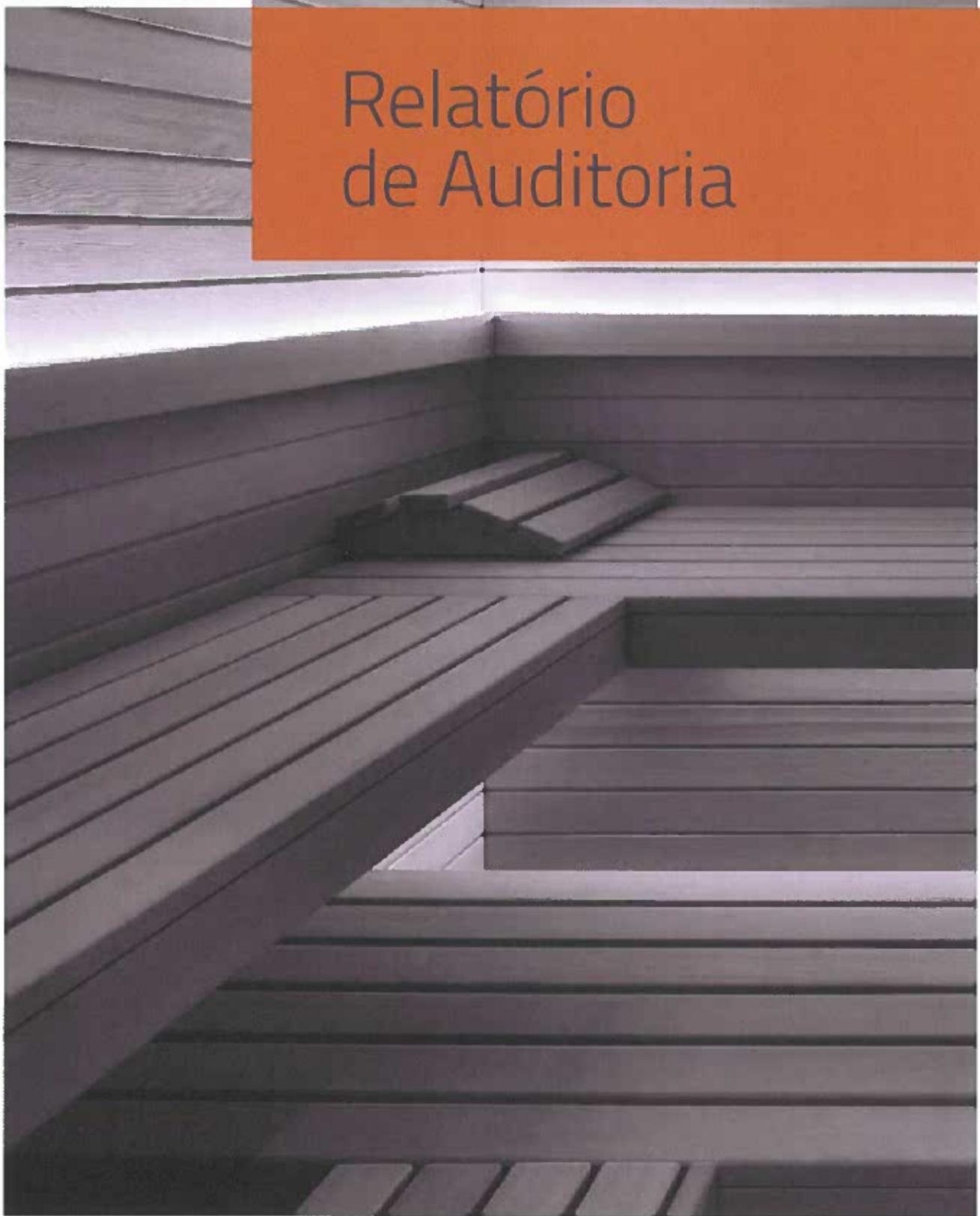
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Relatório de Auditoria

h
h
-
@
A
S
D



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“OIC”), 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 2023 (que evidencia um ativo total de 217.047.425 euros e um total de capital do OIC de 135.615.892 euros, incluindo um resultado líquido de 19.362.660 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas 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 – SIC Imobiliária Fechada, S.A., em 31 de dezembro de 2023 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 do OIC 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.



“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, aceda 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 de caixa do OIC 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 do OIC 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 Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;

- concluímos sobre se o uso pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC 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 do OIC 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 Gestora descontinue as suas atividades do OIC;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, 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 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

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 o OIC, não identificámos incorreções materiais.

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023 que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime de Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 28 de maio de 2024



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

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Aos Acionistas da IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Em conformidade com a legislação em vigor e com o mandato que nos foi confiado, vimos submeter à Vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a atividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas da IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“OIC”), relativos ao ano findo em 31 de dezembro de 2023, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

Acompanhámos com a periodicidade e a extensão que consideramos adequada, a evolução da atividade do OIC, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços da Sociedade Gestora do OIC as informações e esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de dezembro de 2023, a demonstração dos resultados por naturezas, e a demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data e o correspondente anexo. Adicionalmente, procedemos a uma análise do Relatório de Gestão do exercício de 2023 preparado pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora e da proposta de aplicação de resultados nele incluída. Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos nesta data o Relatório de Auditoria, que se dá aqui por integralmente reproduzido, que não contém reservas ou ênfases.

Face ao exposto, somos da opinião que as demonstrações financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta de aplicação dos resultados nele expressa, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração e aos serviços da Sociedade Gestora do OIC o nosso apreço pela colaboração prestada.

Lisboa, 28 de maio de 2024



Deloitte & Associados, SROC S.A.

Representada por Pedro Miguel Lopes Matos, ROC

Registo na OROC n.º 1293

Registo na CMVM n.º 20160903



“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, conseqüentemente, 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.

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting, Financial Advisory e Risk Advisory a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direcionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com mais de 175 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 415.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula: 501776311 | Capital social: € 981.020,00 | Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa | Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 – 139, 4150-146 Porto

5

②
③
④



Asset Management

