



Asset Management

Relatório e Contas BRAFERO

SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Código CMVM nº 2166

20
24

Índice

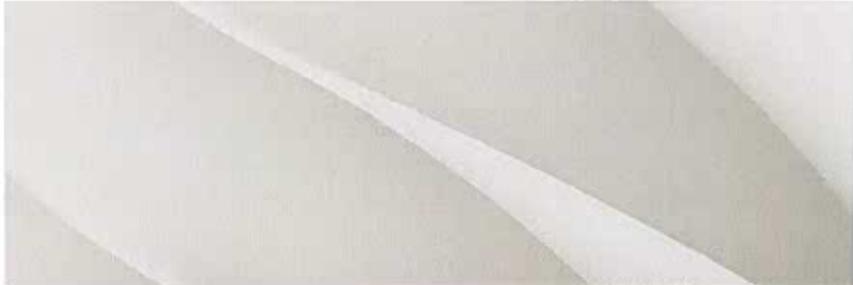
Relatório de Gestão	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Mercado de fundos investimento europeu.....	17
3. Enquadramento do mercado de fundos de investimento imobiliário em Portugal.....	21
4. Caracterização da Brafero-SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	22
5. Atividade da SIC em 2024.....	23
6. Perspetivas para 2025.....	23
7. Proposta de aplicação de resultados.....	23
8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros	23
9. Outras informações	26
10. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício	26
Demonstrações Financeiras	28
Balanço.....	29
Demonstração dos Resultados.....	31
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	33
Anexo às Demonstrações Financeiras	35
Relatório de Auditoria	54

h.
S
A

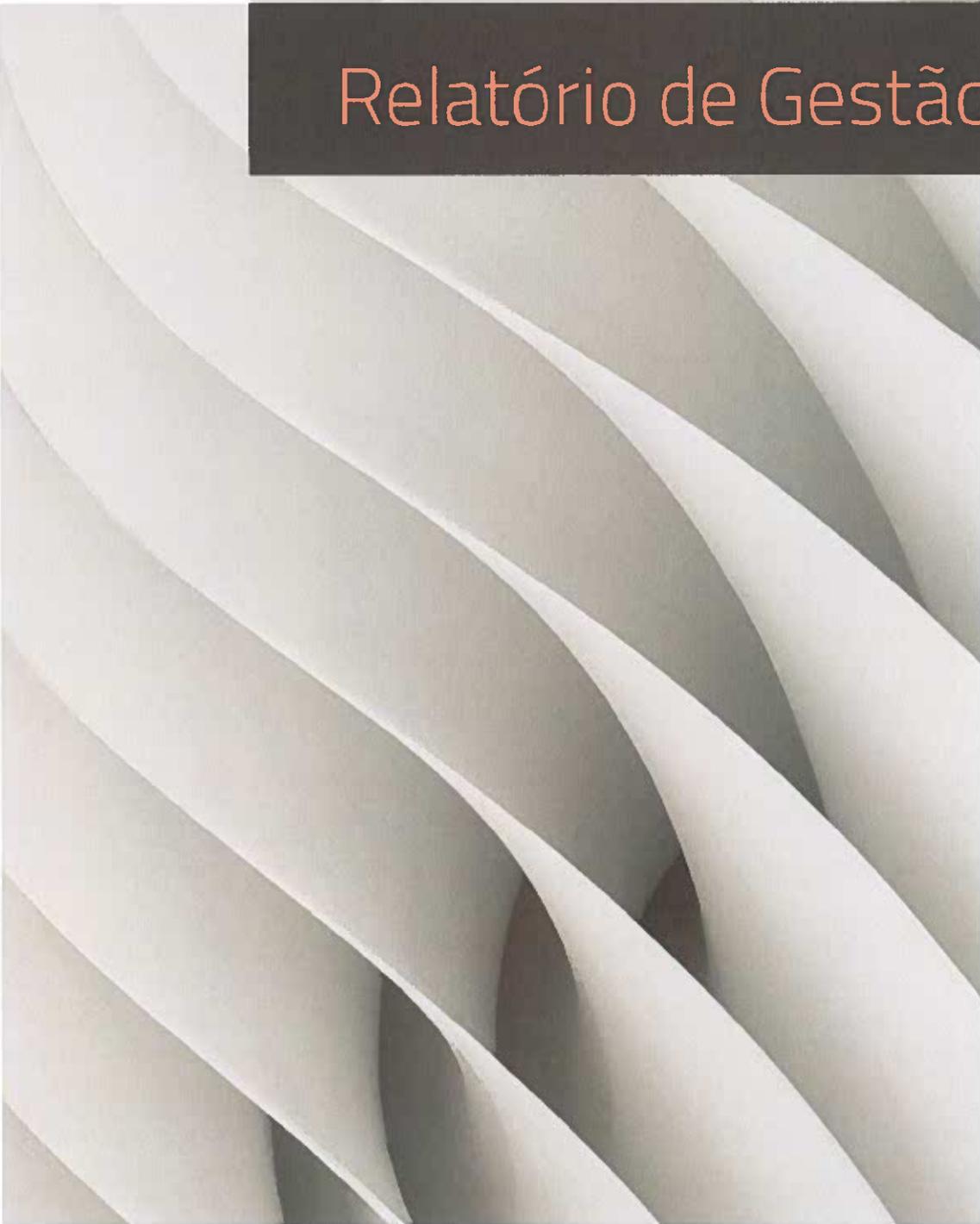
A



Handwritten blue ink notes and signatures in the top right corner, including the word "SQUARE" and a signature.



Relatório de Gestão





BRAFERO - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A

RELATÓRIO E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2024

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 Contas, da **BRAFERO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A** (doravante designada SIC, Sociedade ou Brafero), relativo ao exercício de 2024.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping letters and a star-like symbol.



h
A
h

1. Enquadramento Macroeconómico

▪ **Eleição de Donald Trump como Presidente dos EUA**

Donald Trump obteve uma vitória contundente em 5 de novembro de 2024 sobre a democrata Kamala Harris, que entrou na disputa após a desistência do então presidente dos Estados Unidos da América, Joe Biden.

Embora as sondagens apontassem para um resultado muito equilibrado, Trump venceu nos sete estados decisivos (*swing states*). O Partido Republicano também conquistou a maioria na Câmara dos Representantes e no Senado.

A campanha eleitoral foi ainda marcada por duas tentativas de assassinato, quatro acusações judiciais, uma condenação criminal e o apoio do bilionário Elon Musk. A tomada de posse ocorreu em 20 de janeiro de 2025. A definição da política externa, económica e de defesa será fulcral para a economia mundial nos próximos anos.

▪ **Guerra no Médio Oriente** – Israel continuou a sua ofensiva militar contra o Hamas na Faixa de Gaza, em represália ao ataque terrorista sem precedentes do movimento islamista Hamas a 7 de outubro de 2023, causando a morte de 1.207 israelitas, a maioria civis, e 251 outros mantidos reféns em Gaza.

Vários dirigentes do Hamas foram, entretanto, mortos com destaque para o seu líder Ismail Haniyeh, a 31 de julho, em Teerão e para o seu sucessor Yahya Sinwar.

Em janeiro de 2025, foi finalmente celebrado um acordo de cessar-fogo após 15 meses de conflito.

▪ **Escalada internacional da guerra na Ucrânia** – Após a contraofensiva mal sucedida em 2023, a Ucrânia, invadida pela Rússia a 24 de fevereiro de 2022, lançou um ataque surpresa na região fronteiriça russa de Kursk.

A Rússia respondeu com ataques intensos, pressionando as forças ucranianas em desvantagem numérica e de armamento, especialmente na frente oriental do Donbass. A entrada de soldados norte-coreanos para apoiar as forças russas também exacerbou o aumento das tensões internacionais.

▪ Em novembro de 2024, Kiev utilizou, pela primeira vez, mísseis de longo alcance americanos e britânicos contra território russo, com autorização de Washington e Londres. Como retaliação, a Rússia lançou mísseis balísticos hipersónicos de médio alcance, de última geração, prometendo intensificar esses ataques caso Kiev continuasse a utilizar mísseis fornecidos pelo Ocidente. Putin ameaçou ainda bombardear os países

- que fornecem este tipo de armamento à Ucrânia, referindo a possibilidade de recorrer a armas nucleares.
- **Jogos Olímpicos de Paris** – Decorreram entre 26 de julho e 11 de agosto. Os principais atletas do mundo estiveram em ação ao longo de 17 dias de prova e 329 eventos com medalhas. Destacaram-se pela cerimónia de abertura no rio Sena e pelo emocionante regresso de Céline Dion, que interpretou, entre lágrimas, a canção Hymne à l'amour. Portugal igualou a sua melhor campanha, Tóquio 2020, obtendo quatro medalhas.
 - **Abrandamento económico da China** – Nas últimas semanas de 2024, a China implementou várias medidas para impulsionar o crescimento económico, incluindo a redução das taxas de juro e o aumento do limite de endividamento dos governos locais. A segunda maior economia mundial enfrenta dificuldades devido a uma crise crescente no setor imobiliário e a uma redução do já débil consumo interno.
 - **A polémica reeleição de Maduro na Venezuela** – Nicolás Maduro foi reeleito presidente da Venezuela para um terceiro mandato (2025-2031) nas eleições de 28 de julho de 2024, contestadas pela oposição, que alegou fraude e apresentou provas a favor do seu candidato, Edmundo González Urrutia. A reeleição de Maduro provocou vários protestos violentos. Os EUA, a União Europeia e vários países latino-americanos não reconheceram o resultado, enquanto González Urrutia pediu asilo em Espanha após a emissão de um mandado de prisão.
 - **Redes sociais** – Em agosto, o fundador do Telegram, Pavel Durov, foi preso em França, acusado de não filtrar conteúdos criminosos na plataforma. No Brasil, o X (antigo Twitter) foi suspenso por 40 dias após Elon Musk recusar eliminar contas que espalhavam desinformação, sendo reativado em outubro após cumprir as exigências do Supremo Tribunal Federal.

Em Portugal:

- Em janeiro de 2024, dá-se a **Dissolução da Assembleia da República** e o fim da XV Legislatura.
- O Presidente do Governo Regional da Madeira, Miguel Albuquerque, anuncia a sua intenção de resignar ao cargo. **Em maio, o PSD vence as eleições legislativas regionais sem maioria absoluta.**
- Em fevereiro, realizaram-se eleições legislativas regionais nos Açores. **Vitória da coligação PSD/CDS-PP/PPM por maioria simples, com 42% dos votos;** foi a primeira vez em 30 anos que os social-democratas conseguiram derrotar o Partido Socialista nas eleições regionais açorianas.



Queda do XIV Governo Regional da Madeira, liderado por Miguel Albuquerque, na sequência da votação favorável de uma moção de censura apresentada pelo Chega (e com os votos a favor de toda a oposição) na Assembleia Legislativa da Madeira; a moção justificou-se pelos processos judiciais que colocaram sob suspeição o presidente do executivo e quatro secretários regionais, que foram constituídos arguidos em casos distintos. É a primeira vez que um executivo regional cai com base neste tipo de iniciativa

Enquadramento macroeconómico Global

(Fonte: Banco de Portugal, FMI, Comissão Europeia)

Em 2024, tal como em 2023, assistimos ao agravamento da situação geopolítica internacional, resultado da infundável guerra na Ucrânia, do conflito Israel-Hamas, das tensões no Mar Vermelho, do agravamento da retórica do mundo ocidental contra a China, levando inclusive à imposição de tarifas por parte dos EUA e da Europa.

Ainda assim, a economia global demonstrou resiliência, com a inflação a aproximar-se das metas dos bancos centrais e o crescimento a manter-se estável. Contudo, persistem desafios significativos, incluindo tensões geopolíticas, níveis preocupantes de dívida pública em alguns países e perspectivas de crescimento insuficientes em algumas geografias.

Nas economias não pertencentes à OCDE, espera-se que o crescimento agregado se mantenha amplamente estável, com a Ásia emergente a dar o maior contributo para o crescimento global.

Evolução do PIB

	2021	2022	2023	2024 {e}	2025 {p}	2026 {p}
Mundo	6	3,5	3,3	3,2	3,3	3,3
Economias Avançadas	5,2	2,6	1,7	1,7	1,9	1,8
EUA	5,7	1,9	2,9	2,8	2,7	2,1
Zona Euro	5,2	3,4	0,4	0,8	1	1,4
Alemanha	2,6	1,8	-0,3	-0,2	0,3	1,1
França	6,8	2,5	1,1	1,1	0,8	1,1
Itália	6,7	3,7	0,7	0,6	0,7	0,9
Espanha	5,1	5,8	2,7	3,1	2,3	1,8
Japão	1,7	1	1,5	-0,2	1,1	0,8
Reino Unido	7,4	4,3	0,3	0,9	1,6	1,5
Canadá	4,5	3,8	1,5	1,3	2	2
M. Emergentes e em Desenvolvimento	6,6	4,1	4,4	4,2	4,2	4,3
China	8,1	3	5,2	4,8	4,6	4,5
Índia	8,7	7,2	8,2	6,5	6,5	6,5

Fonte: IMF World Economic Outlook, January 2025
 Nota: e - Estimativa; p - Previsão.

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

As perspetivas de crescimento variam entre regiões. Nos EUA, o PIB deverá crescer 2,7% em 2025 e abrandar para 2,1% em 2026. Na zona euro, o crescimento será impulsionado pela recuperação dos rendimentos reais e dos cortes nas taxas de juro, com um crescimento previsto de 1% em 2025 e 1,4% em 2026.

A economia chinesa deverá continuar a desacelerar, com um crescimento de 4,6% em 2025 e 4,5% em 2026. O mau comportamento da economia, fruto da redução do consumo e da contração contínua no setor imobiliário, deverá manter-se, prevendo-se um crescimento económico abaixo da meta de 5% de referência nos próximos anos.

De realçar novamente o mau comportamento da economia alemã (-0,2% em 2024) motivado pelo mau desempenho da indústria e das exportações.

O mercado de trabalho global tem registado um alívio gradual, mas o desemprego continua baixo em comparação com padrões históricos. Os ganhos salariais e a redução da inflação sustentaram os rendimentos reais das famílias, embora o crescimento do consumo privado permaneça modesto devido à fraca confiança dos consumidores.

Relativamente aos principais riscos, destacam-se o regresso dos conflitos no Médio Oriente, depois do acordo de paz celebrado em janeiro de 2025, as tensões comerciais crescentes e surpresas imprevistas nos mercados financeiros. Por outro lado, a recuperação do poder de compra ou a resolução precoce de conflitos geopolíticos podem impulsionar o crescimento.

A implementação de políticas fiscais corretas para assegurar a sustentabilidade das finanças públicas, contendo o crescimento da despesa, são imperativas para evitar mais um choque de liquidez, com as nefastas consequências a nível económico.

As reformas estruturais ambiciosas, incluindo o reforço da educação e desenvolvimento de competências, a redução de restrições ao investimento e o investimento em infraestruturas críticas, sobretudo na Europa, podem ser igualmente um motor de desenvolvimento.

A redução global da inflação irá continuar, mas há sinais de estagnação em alguns países. A mediana global da inflação subjacente tem-se mantido ligeiramente acima de 2% nos últimos meses.

Embora a inflação dos preços de bens tenha regressado ou ficado abaixo da tendência, a inflação nos preços de serviços continua acima das médias pré-Covid-19 em muitas economias, particularmente nos EUA e na zona euro.

h-
 ⊕ E
 A
 A

Evolução da Inflação

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 {e}	2025 {p}	2026 {p}
Euro Área	1,2	0,3	2,6	8,4	5,4	2,4	2,1	2,0
G20	3,1	2,8	3,9	7,9	6,3	5,4	3,5	2,9
Estados Unidos	1,4	1,1	4,2	6,5	3,7	2,5	2,1	2,0
Alemanha	1,4	0,4	3,2	8,7	6,0	2,4	2,0	1,9
Reino Unido	1,8	0,9	2,6	9,1	7,3	2,6	2,7	2,3
Japão	0,5	0,0	-0,3	2,5	3,3	2,6	1,9	2,1

Fonte: OECD Economic Outlook, Volume 2024 Issue 2

O sucesso observado no combate às pressões inflacionistas esteve intimamente ligado às políticas monetárias das principais economias mundiais (muito restritivas). Note-se que 2024 marcou a inversão deste ciclo, com o início dos cortes por parte dos bancos centrais das principais economias.

No final de 2024, as taxas Euribor a 12 meses estavam nos 2,46%, a 6 meses nos 2,56% e a 3 meses nos 2,71% conforme se observa no gráfico seguinte:

Evolução das Taxas Euribor a 3, 6 e 12 Meses



Fonte: <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-charts/>

A economia portuguesa em 2024

Prevê-se que a economia portuguesa cresça 1,7% em 2024, acelerando para 2,2% em 2025. O aumento no ritmo da atividade económica deve-se a uma melhoria das condições financeiras, ao aumento da procura externa e ao aumento dos fundos da União Europeia. Contudo, o panorama externo permanece vulnerável a choques económicos e geopolíticos significativos.

O mercado de trabalho continua sólido, com crescimento do emprego e dos salários reais, acompanhado de uma taxa de desemprego muito baixa. A política orçamental seguida, com um caráter expansionista, também impulsionará o dinamismo económico. Em 2027, o abrandamento do crescimento do PIB será, em grande parte, consequência do término da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Projeções do Banco de Portugal: 2024–27 | Taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado)

	BE dezembro 2024					
	Pesos	2023	2024 ^(a)	2025 ^(a)	2026 ^(a)	2027 ^(a)
Produto interno bruto (PIB)	100,0	2,5	1,7	2,2	2,2	1,7
Consumo privado	61,8	2,0	3,0	2,7	1,9	1,8
Consumo público	16,8	0,6	1,1	1,1	0,8	0,3
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,6	0,5	5,4	4,6	0,1
Procura interna	99,1	1,7	2,2	2,9	2,3	1,2
Exportações	47,3	3,5	3,9	3,2	3,3	3,2
Importações	46,4	1,7	5,2	4,7	3,4	2,1
Emprego ^(a)		1,0	1,3	0,8	0,7	0,4
Taxa de desemprego ^(b)		6,5	6,4	6,4	6,4	6,4
Balança corrente e de capital (% PIB)		1,9	3,6	4,0	3,9	3,3
Balança de bens e serviços (% PIB)		1,2	2,4	2,0	2,0	2,6
Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC)		5,3	2,6	2,1	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,4	2,7	2,4	2,2	2,1
Deflador do PIB		6,9	4,9	3,3	2,5	2,2
Saldo orçamental (% PIB)		1,2	0,6	-0,1	-1,0	-0,9
Dívida pública (% PIB)		97,9	91,2	86,5	83,5	81,3

Fonte: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem. Pesos a preços correntes. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Prevê-se que a inflação desça de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e para 2,1% em 2025, estabilizando em 2% durante 2026 e 2027. Esta evolução deve-se a uma moderação gradual nos custos salariais e à contenção das pressões inflacionistas externas.

As políticas orçamentais e os resultados subsequentes, de acordo com o Banco de Portugal, indicam um regresso ao défice em 2025, apesar de a dívida pública continuar a diminuir.

Nos anos seguintes, a manutenção do défice é explicada pelo impacto de medidas permanentes adotadas, que afetam tanto a despesa pública como a receita fiscal, bem como pelos empréstimos associados ao PRR.

Entre 2024 e 2027, a política orçamental deverá manter-se expansionista e pró-cíclica, o que provocará uma deterioração acumulada do saldo primário estrutural superior a 2% do PIB, num contexto em que o PIB se mantém acima do seu potencial. Na ausência de novas medidas de contenção da despesa ou de aumento da receita, o cumprimento das novas regras orçamentais europeias poderá estar comprometido.

Apesar do acima exposto, o rácio da dívida pública face ao PIB deverá continuar a descer, passando de 97,9% em 2023 para 81,3% em 2027.

O rendimento *per capita* tem crescido a um ritmo mais moderado do que o PIB, devido ao aumento da população. Este crescimento populacional é resultado de saldos migratórios positivos e significativos, que compensam largamente o saldo natural negativo. A entrada de imigrantes tem tido um impacto positivo na economia, nomeadamente ao ajudar a colmatar a escassez de mão-de-obra em certos setores.

Em 2024, o rendimento disponível regista um aumento historicamente elevado, que se reflete numa aceleração do consumo privado e num aumento significativo da poupança. O rendimento disponível real cresce 7,1% (face a 2,7% em 2023), enquanto o consumo privado aumenta 3% (comparado com 2% em 2023). A aceleração do rendimento disponível deve-se ao aumento das pensões, dos rendimentos provenientes de empresas (incluindo remunerações do trabalho independente, juros líquidos, dividendos, rendas, entre outros), bem como à redução dos impostos.

As taxas de juro mais altas estão a levar as famílias a adiar consumo, reduzir empréstimos e aumentar a poupança, enquanto procuram proteger-se de um futuro menos favorável. A taxa de poupança deverá estabilizar em valores ligeiramente superiores a 11%.

As exportações deverão crescer 3,9% em 2024 e 3,2%, em média, entre 2025 e 2027, impulsionadas pela aceleração da procura externa, embora com menor dinamismo do turismo. O turismo desacelera devido à normalização do consumo global após a recuperação pós-pandemia, mas deverá crescer 5,5% em 2024 e 3,4%, em média, nos anos seguintes.

O excedente externo aumenta de 1,9% do PIB em 2023 para 3,8% em média entre 2024 e 2026, reduzindo-se para 3,3% em 2027, devido ao fim do PRR e à diminuição das transferências da UE. A capacidade de financiamento da economia será sustentada pelo setor privado.

Em suma 2024 foi um ano globalmente positivo para a economia portuguesa e global.

Mercado Imobiliário em Portugal.

Principais números

(fonte: Worx, CBRE, JLL.)

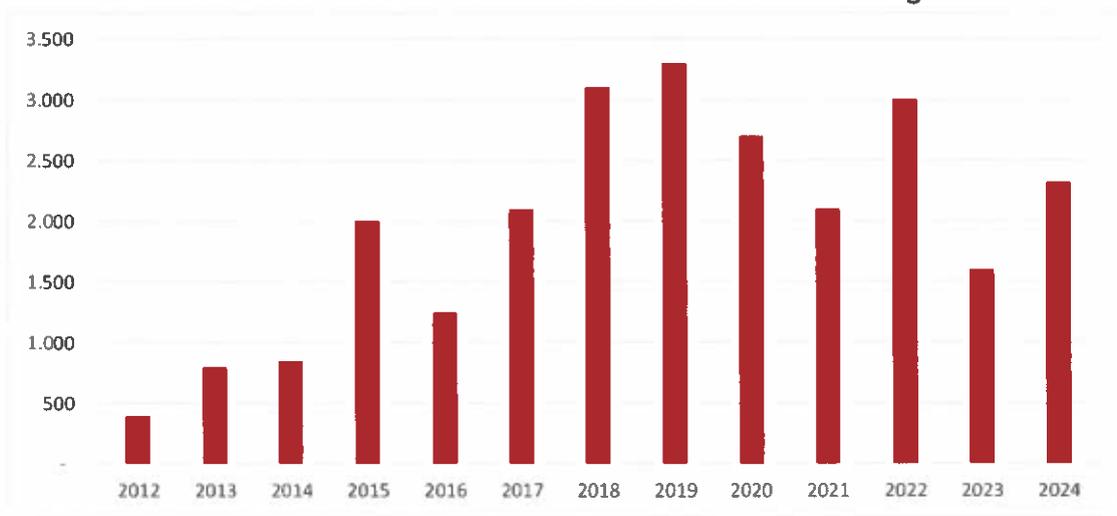
- As grandes consultoras estimam que, em 2024, o volume de negócios tenha atingido 2.370 milhões de euros, um crescimento de 47% face a 2023
- 38% do investimento foi transacionado através de portefólios.
- 40% do investimento foi realizado por investidores que nunca tinham investido em Portugal.
- A quota de mercado dos investidores estrangeiros ascendeu a 79% do volume investido.
- O investimento foi liderado por capitais franceses e espanhóis, destacando-se as operações da Castellana Properties, Leadcrest Capital Partners e Slate Asset Management.
- A maior transação do ano foi a aquisição do Projeto Athos, composto por 245 supermercados e unidades independentes do grupo Os Mosqueteiros, num valor estimado de 250 milhões de euros.
- O setor do retalho destacou-se pela positiva, representando 48% do investimento total, atingindo 1.135 milhões de euros (2023: 605 milhões de euros).

- Os setores hoteleiro e de escritórios representaram, em conjunto, um terço do investimento total, com 21% e 14%, respetivamente.

No setor hoteleiro, a maior transação foi a venda do Conrad Algarve por 150 milhões de euros, adquirido pela Quinta do Lago.

No setor de escritórios, destacou-se a venda da K-Tower à Real I.S. AG, com o setor a totalizar cerca de 345 milhões de euros.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: Worx, CBRE. Valores em milhões de euros

Mercado de escritórios - Lisboa

Fonte:Worx

O mercado de escritórios em Lisboa registou o terceiro melhor ano de sempre, com um volume de ocupação na ordem dos 220.000 m², distribuídos por 173 operações. Este resultado representa um aumento expressivo face a 2023, praticamente o dobro.

Este crescimento reflete a atratividade do mercado de escritórios, impulsionada pela procura de novos espaços e pelo aumento do número de novas empresas em Lisboa.

Para 2025, perspetiva-se um crescimento moderado da procura, à medida que as restrições às políticas de teletrabalho aumentem. Estas mudanças, aliadas à necessidade de espaços de trabalho mais flexíveis e de maior qualidade, deverão continuar a dinamizar o mercado de escritórios.

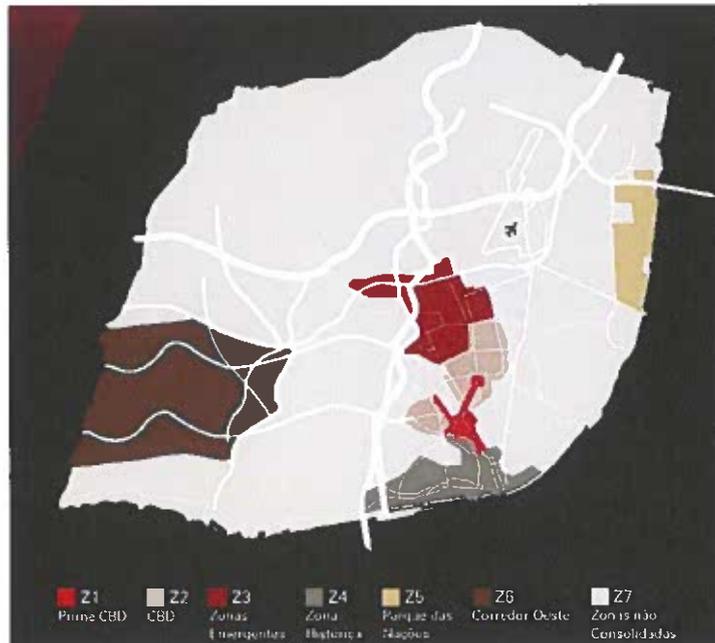
h-

ⓧ

A

↑

Principais Zonas de Escritórios em Lisboa



Fonte: Worx

A maior operação de 2024 foi a ocupação, por parte da Caixa Geral de Depósitos, da totalidade do edifício WellBe (zona 5), com mais de 26.700 m². Impulsionadas por negócios de grande dimensão, as zonas do Parque das Nações (zona 5) e as Zonas Emergentes (zona 3) concentraram os maiores volumes de absorção, com 32% e 21%, respetivamente.

Ainda assim, o CBD (zona 2) posicionou-se em terceiro lugar, com 20% da absorção, o que reflete o contínuo interesse das empresas por localizações centrais, apesar da menor oferta disponível.

O Parque das Nações (zona 5) destacou-se ainda pelo crescimento mais expressivo na sua quota de mercado, registando um aumento de 11 pontos percentuais face a 2023, totalizando 72.000 m² ocupados.

As empresas do setor financeiro lideraram a procura em termos de área colocada, que ascendeu a cerca de 55.000 m². O setor das Tecnologias, Media e Telecomunicações (TMT's) e Utilities manteve-se como o mais dinâmico na procura por espaços de escritórios na região de Lisboa, representando 17% da área colocada.

A recuperação da procura levou à redução da *vacancy rate* para 8,0%.

A prime rent atingiu os 28€/m²/mês, enquanto a prime yield manteve-se nos 5,25%.

Fonte: Worx

Mercado industrial e logístico

Fonte:Worx

O setor industrial e logístico registou mais de 770.000 m² ocupados em 2024, duplicando os valores de 2023.

A região de Lisboa continua a apresentar a maior taxa de absorção, com mais de um terço da área, totalizando 253.000 m² ocupados. A região do Porto foi responsável por 24% da área absorvida, com a colocação de 187.000 m².

A absorção caracterizou-se principalmente por necessidades de expansão de área e por uma crescente procura por espaços mais modernos.

Destaca-se a já habitual escassez de stock e a falta de instalações modernas.

As prime yields fixaram-se em 6,00% e as prime rents em 5,25€/m²/mês (Alverca-Azambuja).

Mercado do retalho

Fonte:Worx

As vendas no comércio a retalho em Portugal registaram uma recuperação face a 2023, refletindo um crescimento de 4%, principalmente proveniente dos produtos alimentares.

Nos centros comerciais, 2024 foi o melhor ano de sempre, com um aumento dos valores faturados em 7% face a 2023, tendo os turistas representado 12% da faturação.

O segmento de moda e similares continua a ser o mais expressivo em termos de vendas, com 36%, seguido pelos supermercados, com 23%, e pelos eletrodomésticos e tecnologia, com 11%.

Destaque para a restauração, que cresceu 11% em faturação face ao ano anterior, reforçando o aumento da procura que se tem verificado nos centros comerciais.

A par do comércio físico, também o comércio online consolida a trajetória de subida, com um crescimento de 2% em relação ao ano anterior até novembro de 2024.

As *rendas prime* estabilizaram nos 135€/m²/mês em Lisboa e 75€/m²/mês no Porto, ainda ligeiramente abaixo dos valores pré-pandemia. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2025.

L.
DES
A

L.



As *prime yields* dos shopping centres fixaram-se em 6,5% (-0,25 p.p. face a 2023) e no high street retail em 4,75%.

Em termos de valores de renda, os centros comerciais concluíram o ano com 95€/m²/mês, igualando os valores pré-pandemia, e os retail parks nos 12€/m²/mês.

Mercado hoteleiro

Fonte:Worx

De acordo com os últimos dados publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, Portugal alcançou 32 milhões de hóspedes e 80 milhões de dormidas em estabelecimentos turísticos. Estes valores representam um crescimento homólogo, com o número de visitantes a aumentar 5% e as dormidas 4%.

As receitas totais aumentaram para cerca 6,7 mil milhões de euros e as receitas de alojamento para 5,1 mil milhões de euros, um crescimento de 10,9% face a 2023 em ambas as categorias.

Até novembro de 2024, últimos dados disponíveis à data, Portugal registou um número recorde de chegadas de turistas internacionais. Notavelmente, 62% da procura veio de hóspedes internacionais, sublinhando a forte atratividade de Portugal como destino turístico global.

As regiões do Algarve e de Lisboa mantiveram a sua predominância na captação de turistas, com 26% cada, destacando-se as cidades de Lisboa, Albufeira, Loulé e Portimão, que registaram maior procura.

O crescimento da procura foi transversal a todas as regiões, com destaque para os Açores, cuja procura cresceu quase 10%.

Em 2024, foram inaugurados 75 estabelecimentos hoteleiros (+4.000 unidades de alojamento). A ampla maioria destas novas aberturas localiza-se nas regiões do Norte e de Lisboa, com 38% e 30% das unidades de alojamento, respetivamente.

Para os próximos anos, estão previstas quase 180 unidades adicionais, particularmente de 4 estrelas, com um total de mais de 16.600 unidades de alojamento.

A indústria hoteleira intensificou o seu foco em práticas sustentáveis. Esta mudança vai além dos novos empreendimentos, onde a sustentabilidade já se tornou um requisito fundamental. Muitos operadores iniciaram ou reforçaram processos de certificação sustentável em todo o seu portefólio de ativos.

h-

⊗

⊕

h

Este movimento generalizado no setor reflete o crescente reconhecimento da importância da responsabilidade ambiental e a crescente procura por parte de viajantes mais conscientes em termos ecológicos.

Iniciou-se igualmente um novo ciclo tecnológico no sector motivado pela inteligência artificial (IA). Os hotéis oferecem interações mais personalizadas, permitindo que as equipas se concentrem na prestação de maior qualidade. Isto possibilita a criação de experiências mais significativas e individualizadas para os hóspedes, de forma consistente.

No futuro, com a obtenção de mais dados, os proprietários poderão reconfigurar os seus espaços físicos de forma mais eficiente. Desde renovações à otimização da utilização dos espaços, a implementação de iniciativas estratégicas ajudará a eliminar a incerteza e a focar-se na criação de ambientes que maximizem o valor para os hóspedes.

2. Mercado de fundos de investimento europeu

Oportunidades e Desafios

Private Assets

Apesar dos desafios de curto prazo, os investimentos em private equity, dívida privada e infraestruturas continuam a apresentar oportunidades de crescimento a longo prazo, prevendo-se uma taxa de crescimento anual na ordem dos 14% nos próximos 3/4 anos. Atente-se a importância da revisão do quadro regulamentar que abre novas perspectivas para investidores particulares, permitindo uma participação mais alargada nestes mercados até então exclusivos de investidores institucionais.

Gestão Ativa vs Gestão Passiva

O investimento em instrumentos passivos continua a crescer de forma constante, tendo a sua quota de mercado aumentado de 13% para 17% na última década. Nos últimos três anos, os fluxos de fundos na Europa têm sido maioritariamente direcionados para fundos do mercado monetário e estratégias passivas. Esta tendência levanta questões essenciais sobre o futuro da gestão ativa de fundos ações e de que forma esta pode diferenciar-se num cenário cada vez mais competitivo.



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

Sustainable Finance

A legislação europeia sobre Finanças Sustentáveis consolidou a posição da UE como líder global nesta área. Para manter essa vantagem competitiva, é crucial que a UE continue a adotar uma abordagem proativa. Os decisores políticos devem agora concentrar-se na simplificação das regulamentações existentes.

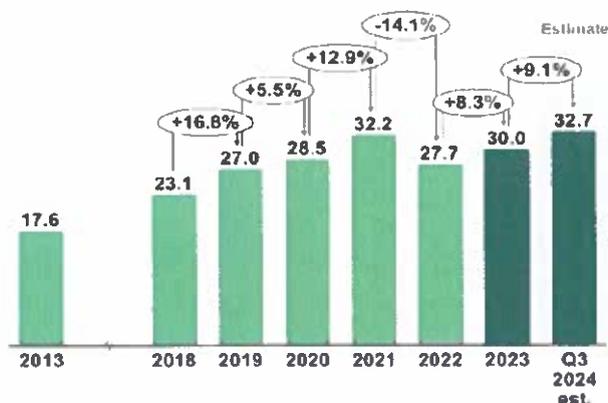
Redes de distribuição

Tem-se vindo a observar os investidores de retalho a aumentar de forma constante nos últimos anos. Os avanços tecnológicos, especialmente na inteligência artificial, têm o potencial de transformar a distribuição de produtos financeiros, melhorando a eficiência e proporcionando experiências personalizadas aos clientes. No entanto, a atual Estratégia de Investimento de Retalho (RIS) não cumpre o seu objetivo de aumentar a participação dos investidores nos mercados de capitais europeus, acrescentando, pelo contrário, mais complexidade a um quadro regulamentar já exigente. A UE deve aproveitar as próximas negociações para recentrar a RIS na simplificação da experiência do investidor e na garantia de divulgações claras e relevantes.

Consolidação da Indústria

A consolidação da indústria de gestão de ativos na Europa deverá acelerar, com os 10 maiores gestores de ativos a conquistar uma fatia ainda maior do mercado. Atualmente, os gestores de ativos europeus continuam a operar em menor escala e com menor rentabilidade face aos seus concorrentes norte-americanos, evidenciando a necessidade de mudanças estruturais para reforçar a competitividade do setor.

Evolução dos Ativos sob Gestão na Europa (triliões de euros)

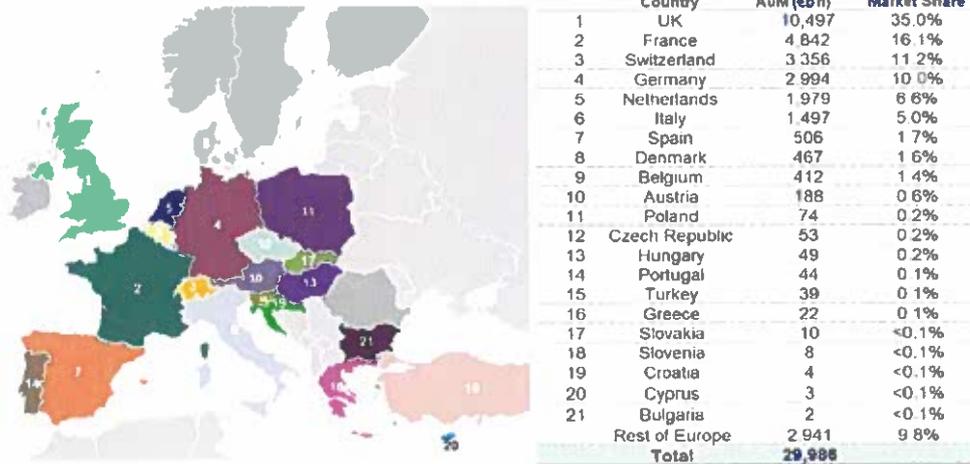


Fonte: Efama



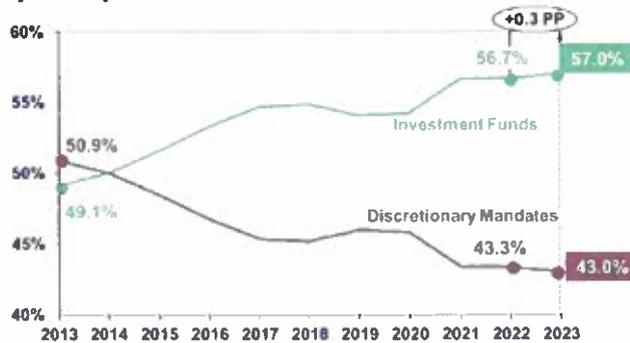
Ativos sob Gestão por País

European assets under management at end 2023



Fonte: Efama

Evolução da quota de mercado de Fundos vs Mandatos de Gestão



Fonte: Efama

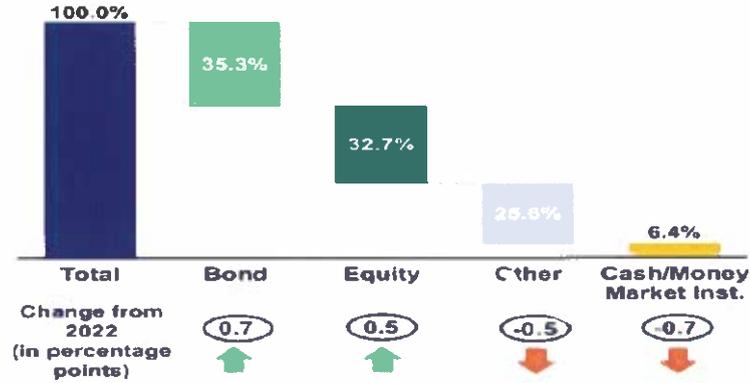
Evolução da % dos ativos detidos pelos Clientes de retalho



Fonte: Efama

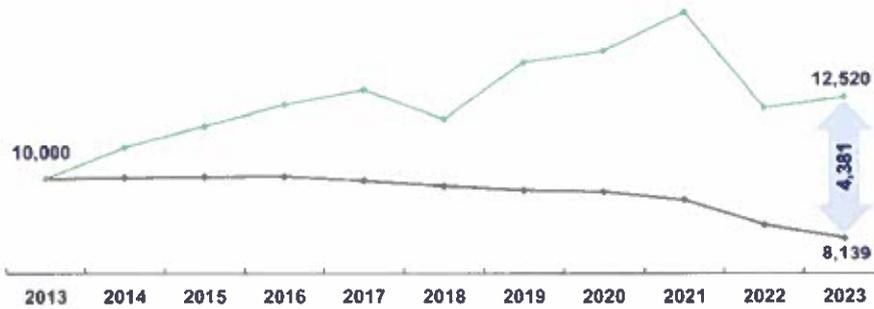
Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'w' and several initials.

Asset Allocation (variação percentual 2003 Vs 2022)



Fonte: Efama

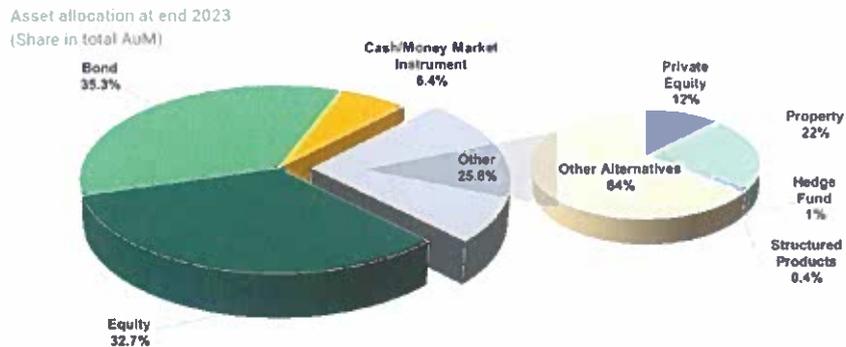
Retorno dos Fundos de Investimento Vs Depósitos



- Purchasing power of EUR 10,000 held in bank deposits at the end of 2013
- Purchasing power of EUR 10,000 invested in equal proportion in equity and bond UCITS at the end of 2013

Fonte: Efama's. Cálculo baseado em informação Morningstar Direct e Banco Central Europeu

Ativos Por Classe na Europa (final 2023, em %)



Fonte: Efama



h-
S
A

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal

Fonte: CMVM

Em dezembro de 2024, 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 16.302,5 milhões de euros (2023: 14.473,8), mais 378 milhões (2,4%) do que em novembro de 2024.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 1,3% para 15.152,4 milhões de euros (2023: 13.445,3). Nos FEII, o valor cresceu 1,1% para 854,8 milhões de euros (2023: 829,4) e nos FUNGEPI subiu 141,1% para milhões de euros 295,4 (2023: 199,1).

Em 2024 o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+12,6% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes e pela constituição de mais fundos sob a forma societária.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 46,4% 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 (43,8%).

A Square AM (13,7%), a Lynx Asset Managers (9,5%) e a Sierra IG (9,2%) detinham as quotas de mercado mais elevadas.

Evolução do Volume sob Gestão dos OIA Imobiliário:

Tal como em 2021, 2022 e 2023, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2024, com 2.194 milhões de euros (2023: 1.777 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 2024 ascendia a 13,72% (2023: 12,4%).

Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2024

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	13,72%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	9,51%
Sierra IG, SGOIC, S.A.	9,21%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,95%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,93%

Fonte: CMVM

4. Caracterização da BRAFERO - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A (anteriormente denominada Brafero – Sociedade Imobiliária, S.A.)

A conversão da Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (doravante SIC) em sociedade de investimento coletivo foi autorizada pela CMVM em 11 de dezembro de 2024 e ocorreu em 17 de dezembro de 2024. A sua duração é de 40 anos, prorrogável por uma ou mais vezes, mediante deliberação da Assembleia Geral. Tem como depositário o Banco Invest, S.A. e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima previamente existente, denominada "Brafero - Sociedade Imobiliária, S.A." que tinha, antes da sua constituição como SIC, como objeto social "a compra e venda de imóveis, bem como a simples ou mera administração do seu imóvel próprio mantido para função e destinado ao centro comercial *Forum Montijo*, neste se incluindo designadamente o seu arrendamento, bem como quaisquer outros actos ou transacções diretamente relacionados com a supra mencionada actividade", tendo sido adaptada ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Colectivo sob a forma de sociedade nos termos e para os efeitos do regime de gestão de ativos (RGA).

A SIC constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do RGA, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de EUR 22.554.000,00 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil euros), representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

O ativo imobiliário da SIC na presente data, originário da conversão da sociedade preexistente, compreende as frações autónomas identificadas com as letras "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q" e "S", que constituem o centro comercial e retail park do complexo comercial designado "Alegro Montijo", do prédio urbano sito em Afonsoeiro, Pau Queimado, na União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro, município do Montijo, descrito na Conservatória do Registo Predial do Montijo sob o número 855 da referida freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o número 2895, da União de Freguesias das Montijo e Afonsoeiro (doravante designadas, em conjunto, por o "Centro Comercial").

A SIC celebrou com a Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A., anteriormente denominada Alegro Montijo-Gestão de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. um contrato de arrendamento em 24 de fevereiro de 2012 (subsequentemente aditado em 25 de fevereiro de 2014, 23 de dezembro de 2016, 15 de junho de 2017, 7 de novembro de 2019 e 27 de dezembro de 2022) relativamente às frações "B" a "Q", e um contrato de arrendamento em 20 de maio de 2024, relativamente à fração "S", ao abrigo dos quais a SIC dá o centro comercial de



arrendamento, na qualidade de senhoria, àquela entidade, com o intuito de que esta proceda à sua exploração económica, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias às utilizações do imóvel em causa.

A política de investimento da SIC é atualmente passiva, consistindo apenas na detenção e arrendamento do centro comercial à Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A., com o objetivo de receber os rendimentos gerados e, dessa forma, aumentar o valor das ações, da titularidade do acionista.

5. Atividade da Sociedade em 2024

Em 2024, há a destacar a conversão da sociedade em SIC, já descrita no ponto anterior.

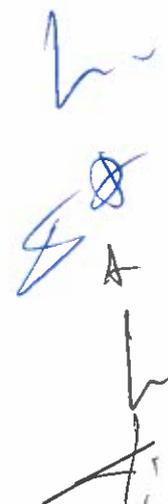
Foram feitas obras de ampliação do imóvel, que resultaram na criação da fracção "S", que, à semelhança das restantes fracções que compõem o centro comercial, foi também dada de arrendamento à Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

6. Perspetivas para 2025

Em 2025 está previsto proceder-se à fusão por incorporação da Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC incorporada) na Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC incorporante), esta última detentora da totalidade do capital social da primeira. Proceder-se-á, por efeito da fusão, à transferência do conjunto do ativo e do passivo, bem como de todas as posições contratuais e todos os direitos e obrigações da SIC Incorporada para a esfera da SIC Incorporante. Como consequência, a Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. extinguir-se-á e os contratos de arrendamento entre a Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. e a Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. cessarão automaticamente, uma vez que a propriedade dos imóveis passará para a arrendatária.

A referida fusão resultará na concentração na mesma SIC da actividade de exploração do centro comercial e detenção do imóvel, permitindo maior eficiência quer da gestão dos processos quer do próprio activo imobiliário.

A operação acima descrita prevê-se estar concluída no primeiro semestre de 2025.





7. Proposta de aplicação de resultados

A análise das contas mostra um prejuízo de €4.196.772,78 (quatro milhões, cento e noventa e seis mil, setecentos e setenta e dois euros e setenta e oito cêntimos) propondo o Conselho de Administração que seja transferido para resultados transitados.



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 sistema 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.

Paralelamente à revisão sistemática dos riscos existentes e à 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.

Conforme explicado no ponto 4 deste relatório de gestão, a Sociedade foi transformada em SIC durante este exercício de 2024, tendo adotado um novo normativo contabilístico. Esta alteração obrigou a (i) uma reformulação do exercício da gestão por imposição legal e cabe agora à Square Asset Management-Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. e (ii) alteração do contabilista certificado responsável.

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

Ainda assim, acrescentar que quanto ao risco operacional a que a SIC está, ou possa vir a estar exposta, definido como a probabilidade de ocorrência de impactos negativos nos resultados ou no capital, decorrentes de falhas na análise, processamento ou liquidação das operações, de fraudes internas e externas, da utilização de recursos em regime de subcontratação, de processos de decisão internos ineficazes, de recursos humanos insuficientes ou inadequados ou da operacionalidade das infraestruturas, o mesmo é avaliado e gerido ou mitigado no contexto da gestão de riscos da Sociedade Gestora, em conformidade com os requisitos legais aplicáveis, nomeadamente no RGA, RRGa e Regulamento AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive). Para o efeito, são adotadas as estratégias e processos de avaliação dos riscos considerados adequados, eficazes e proporcionais à natureza, dimensão e complexidade das



atividades do Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário sob gestão, garantido assim a Sociedade Gestora / Square o efetivo cumprimento dos deveres a que está obrigada.

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.

De referir 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 2024 a SIC mantém um empréstimo bancário no montante de 37.574.500 Euros, o que corresponde a 27% do valor do ativo sob gestão (VLGF). A Sociedade Gestora considera baixo o risco associado a este financiamento.

A Sociedade Gestora adota 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 considera que embora continuemos ainda a atravessar um período de incerteza política e socioeconómica, nacional e internacional, incluindo a manutenção de taxas de juro e inflação a níveis elevados, quando comparados com a última década, que os riscos financeiros, de financiamento e liquidez são reduzidos para a SIC, tendo em consideração, nomeadamente, o valor dos seus ativos e o contrato de arrendamento estabelecido, celebrado com a Alegro Montijo-Sic Imobiliária Fechada, S.A., que garante uma elevada continuidade temporal e a conseqüente geração de meios financeiros para a SIC.

A Sociedade Gestora analisa também o risco de sustentabilidade e concluiu que este não é relevante. A SIC enquadra-se no artigo 6º do SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

9. Outras Informações

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

h -
A
h
A

10. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2024 até à data em que as demonstrações financeiras da SIC foram aprovadas para emissão, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a permitir uma correta interpretação das mesmas.

Considerações Finais

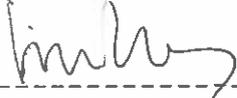
Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pelo Banco Invest, S.A. na qualidade de Banco Depositário da Sociedade.

Lisboa, 29 de abril de 2025

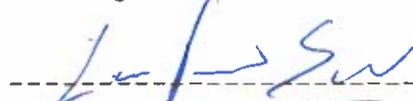
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



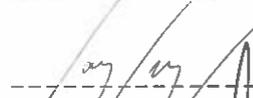
(Luísa Augusta Moura Bordado)



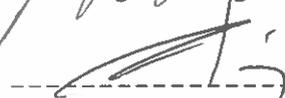
(Luis Fernão de Moura Torres Souto)



(Patricia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

h
f
h
A





Handwritten blue ink marks in the top right corner, including a checkmark, a circled 'A', a plus sign, and the letters 'A' and 'h'.

Balanço





SQUARE

Brafero-SIC Imobiliária Fechada, S.A.

(Valores em euros)

Balanco

Data: 31/12/2024

ATIVO		31/12/2024		31/12/2023		CAPITAL E PASSIVO				
Código	Designação	Notas	Bruto	Mv/At	Líquido	Código	Designação	Notas	Períodos	
									31/12/2024	31/12/2023
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO			
	Construções	1, 3 e 15	103.028.011	69.102.989	172.131.000	61	Unidades de Participação	2	22.554.000	14.531.893
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		103.028.011	69.102.989	172.131.000	62	Variações Patrimoniais	2 e 9	120.376.753	116.180.999
412	CONTAS DE TERCEIROS					64	Resultados Transfidos	2 e 9	(4.196.773)	4.195.754
413+ +019	Devedores por rendas vendidas	8	2.283.260	-	2.283.260	66	Resultados Líquidos do Período		138.733.980	134.908.646
	Outras contas de devedores	14.1	195.369	-	195.369		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		2.478.629	-	2.478.629		CONTAS DE TERCEIROS			
						624+ +0429	Outras Contas de Credores	14.4	(1.188.033)	(1.234.855)
12	DISPONIBILIDADES					43	Empréstimos não titulados	10	37.574.500	38.696.405
	Depósitos à ordem	7	534.735	-	534.735		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		36.386.467	37.461.550
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		534.735	-	534.735		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
						53	Acrescimos de Custos	14.5	216.093	661.371
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					56	Recetas com Provento Diferido	14.6	-	221.224
	Acrescimo de proventos		1.165	-	1.165	58	Doutros acrescimos e diferimentos	14.3	583.554	-
52	Despesas com Custo Diferido	14.2	750.365	-	750.365		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		799.647	882.595
58	Outros acrescimos e diferimentos		24.200	-	24.200		PASSIVOS			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		775.730	-	775.730		TOTAL DO PASSIVO		37.186.114	38.344.145
							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		175.920.094	173.252.791
	TOTAL DO ATIVO		106.817.105	62.102.989	175.920.094					

Lusboa, 29 de abril de 2025

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC nº 93499)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Lúcia Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

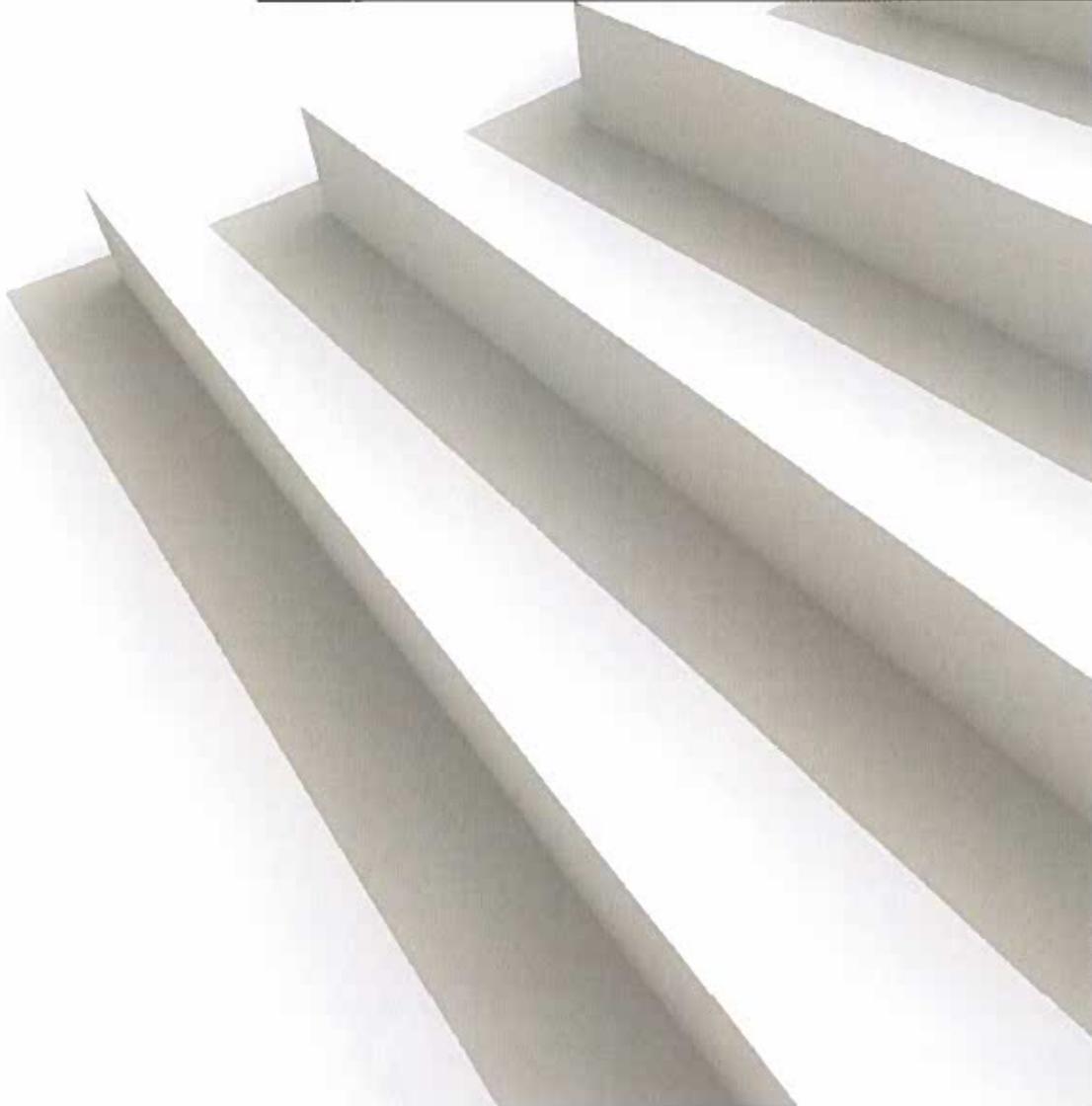
(Paulina de Almeida e Vasconcelos)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes) (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Handwritten blue ink notes and a signature in the top right corner. The notes include a checkmark, a star, and some illegible scribbles.

Demonstração dos Resultados





SQUARE

Brafero-SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Data: 31/12/2024

		Demonstração dos resultados				PROVEITOS E GANHOS	
(Valores em euros)		CUSTOS E PERDAS		Período		Período	
Código	Designação	Notas	2024	2023	Código	Designação	Notas
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	10	1.878.095	1.649.474	819	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS De Operações Extrapatrimoniais	14, 11
719	De Operações Extrapatrimoniais	10	318.183	-			434, 120
	COMISSÕES					GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS	
724+...+728	Outras de Operações Correntes	14, 7	17.357	-	833	Em Ativos Imobiliários	14, 8
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				839	Em Operações Extrapatrimoniais	455, 270
733	Em Ativos Imobiliários	14, 8	188.46.556	7.278.103			
739	Em Operações Extrapatrimoniais		583.554	-			
	IMPOSTOS				86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14, 12
7412+7422	Impostos Indiretos	14, 9	58.900	62.807			8.582.867
7418+7428	Outros Impostos	14, 9	183.067	81.605	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	13, 744
	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	21.960.031
76		14, 10	4.271.071	4.214.040			17.542.859
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		26.156.783	13.286.029		TOTAL	26.156.804
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Resultado Líquido do Período (se<0)	4.196.773
783	Perdas de Exercícios Anteriores		-	23.294			
784...788	Outras Perdas Eventuais		21	37.782			
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		21	61.076			
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	-	4.195.754	66		
	TOTAL		26.156.804	17.542.859			17.542.859
(B+2)-(7+2)-(7+3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-	D-C	Resultados Eventuais	455, 199
(B+3)-(B+1)-(7+3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(2.046.936)	6.096.972	B+D-A, C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento	(4, 196,773)
B+9-7+9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		(12.397)	-	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período	(4, 196,773)
B-A+7+2	Resultados Correntes		(3.954, 789)	4.401, 242			4, 195, 754

Luísa, 29 de abril de 2025

O contabilista Certificado,

Ludovic Branquinho

(CC n.º 93499)

Pedro Gabriel F. B. Coelho

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração,

Luísa Augusta M. Bordado

(Luísa Augusta M. Bordado)

Miguel Rodrigues Jones

(Miguel Rodrigues Jones)

Jorge Manuel de Carvalho Pereira

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Relatório & Contas 2024 BRAFERO SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



Handwritten blue ink scribbles and symbols, including a checkmark, a circle with a dot, and various lines, located in the top right corner.

Demonstração dos Fluxos Monetários



Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A

(Valores em euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		Data: 31/12/2024
	Período		Período
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	dez-2024	dez-2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
<i>Recebimentos</i>			
Subscrição de unidades de participação	8 000 000	-	-
<i>Pagamentos</i>			
Rendimentos pagos aos participantes	-	-	-
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	8 000 000	-	-
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Rendimento de ativos imobiliários	7 777 401	9 226 963	-
<i>Pagamentos</i>			
Aquisição de ativos imobiliários	2 575 995	-	-
Grandes reparações em ativos imobiliários	6 384 802	3 957 600	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	4 680 008	5 605 977	-
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(5 863 404)	(336 614)	-
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS			
<i>Recebimentos</i>			
Recebimentos em operações de taxa de juro	708 801	-	-
<i>Pagamentos</i>			
Pagamentos em operações de taxa de juro	270 235	-	-
Fluxo das operações a prazo e de divisas	438 566	-	-
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Recebimentos</i>			
Impostos e taxas	1 396 628	1 215 000	-
Contração de empréstimos	37 574 500	-	-
Outros recebimentos correntes	-	12 883	-
<i>Pagamentos</i>			
Juros de empréstimos bancários	1 737 750	1 599 367	-
Impostos e taxas	738 449	692 544	-
Reembolso de empréstimos	38 696 405	2 549 186	-
Outros pagamentos correntes	897 291	-	-
Fluxos das operações de gestão corrente	(3 098 768)	(3 613 214)	-
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	(523 606)	(3 949 828)	-
Disponibilidades no início do período (B)	1 058 341	5 008 169	-
Disponibilidades no fim do período (C)=(B)+(A)	534 735	1 058 341	-

Lisboa, 29 de abril de 2025

O Contabilista Certificado,



Ludovic Branquinho

(CC nº 93499)

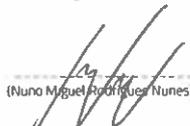

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração,

(Luísa Augusta M. Bordado)


(Luís Fernão M. Torres Souto)


(Patrícia de Almeida Vasconcelos)


(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

ANEXO ÀS

Demonstrações Financeiras

Handwritten blue ink marks including a checkmark, a circle with a dot, a star, and a signature.



BRAFERO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024****(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 Brafero-SIC Imobiliária Fechada, S.A., (doravante Sociedade, SIC ou Brafero) é uma sociedade anónima com sede na Rua Tierno Galvan Torre 3, Piso 14, Fração "O" em Lisboa, constituída em 10 de julho de 1997.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima previamente existente, denominada "Brafero-Sociedade Imobiliária, S.A." previamente à sua conversão para SIC, a qual tinha como principal atividade a compra e venda de imóveis, bem como a administração do imóvel destinado ao Centro Comercial Alegro Montijo, incluindo-se o seu arrendamento, bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionadas com esta atividade, tendo a mesma sido adaptada ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo de capital fixo heterogeridas.

A Sociedade enquanto organismo de investimento coletivo constitui-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 208.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril ("RGA") e pelo Regulamento n.º 7/2023, de 29 de dezembro ("RRGA"), assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de €22.554.000,00 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta

LB
h-
D
+
S
h
A

e quatro mil euros), representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

A constituição da SIC foi registada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") em 11 de dezembro de 2024, com uma duração de 40 (quarenta) anos, contados a partir da sua constituição, prorrogável uma ou mais vezes mediante deliberação da Assembleia Geral.

A Sociedade iniciou a sua atividade, enquanto sociedade de investimento coletivo, em 17 de dezembro de 2024, por conversão da anterior sociedade imobiliária, e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. que assume também o papel de comercializador de eventuais subscrições e resgates que possam a vir ocorrer no futuro. O Banco Invest, S.A. assume a função de Banco Depositário.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora em 29 de abril de 2025. É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da Sociedade, bem como a sua posição, performance financeira e fluxos monetários.

O acionista da Sociedade, tem 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 pelo acionista sem qualquer alteração.

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

Base de apresentação das contas

Durante o presente exercício, e conforme mencionado na nota introdutória, a Sociedade foi transformada em SIC pelo que as demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento n.º 2/2005 emitido pela CMVM que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade, em substituição do anterior referencial, as normas contabilísticas de relato financeiro adotadas em Portugal através do sistema de normalização contabilística (SNC). Adicionalmente, a aplicação retrospectiva das políticas contabilísticas em conformidade com os requisitos impostos pela aplicação do normativo PCFII, geraram impactos ao nível dos montantes dos ativos, passivos e capital próprio da Sociedade em 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2023 (ver Nota 2).

As notas 1 a 13 previstas no PCFII e que não constem deste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e a Nota 14 são

LB
L-
P
S
h
A

introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo às contas, decorrentes das informações adicionais a divulgar previstas nas seções 5 e 6 do anexo IV do n.º 1 do artigo 93.º do RGA.

As demonstrações financeiras da Sociedade e respetivas notas deste anexo são apresentadas em Euros.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas da Sociedade foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios, sendo os gastos e rendimentos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos, são registados nas rubricas de "Acréscimo de proveitos" e "Despesas com custo diferido" no Ativo e "Acréscimo de custos" e "Receitas com proveito diferido" no Passivo.

b) Imóveis

O RGA e o RRGÁ, 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 acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.

As avaliações são realizadas com uma periodicidade mínima anual, sempre que sejam adquiridos, alienados (se as avaliações existentes tiverem sido realizadas há mais de seis meses) ou tenham ocorrido alterações significativas no valor do imóvel.

LB
h
P
A
S
h
A

c) Unidades de participação (ações)

O valor de cada ação é calculado mensalmente, com referência ao último dia do mês, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, dividindo o valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação.

O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo ao valor total dos ativos o valor total dos seus passivos até ao momento de valorização da carteira.

A Sociedade Gestora procede, mensalmente, até ao terceiro dia útil do mês seguinte, à divulgação do valor das ações no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.

O capital social da SIC é representado por ações nominativas, sem valor nominal, de conteúdo idêntico e assegurando aos seus titulares direitos iguais, sob a forma escritural, estando registadas junto do Depositário, na qualidade de único intermediário financeiro registador.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, cujo capital social é de 22.554.000,00€ (vinte e dois milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil euros) integralmente subscrito e realizado, representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações, não tendo havido lugar a subscrição inicial imediatamente após a constituição da SIC, fixando o valor inicial unitário das ações em 537,00€ (quinhentos e trinta e sete Euros).

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as novas subscrições apenas poderão decorrer de aumentos de capital da SIC, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

Relativamente aos pedidos de resgate, tal como referido no parágrafo acima, 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:

- a) Aquando da sua liquidação;
- b) Em caso de fusão, transformação e cisão da SIC, para os acionistas que se oponham, mediante pedido até cinco dias úteis antes da produção de efeitos da operação;
- c) Em caso de redução do capital da SIC;
- d) Em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para o acionista que se oponha à prorrogação, mediante pedido efetuado no prazo de um mês a contar da data da deliberação.

LB
h-
⊕
A
h
A

d) Instrumentos financeiros derivados (Swap de taxa de juro)

A Sociedade Gestora poderá recorrer a instrumentos financeiros derivados apenas para efeitos de cobertura de risco de taxa de juro, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos seus ativos e passivos.

Para este efeito, a Sociedade Gestora poderá utilizar instrumentos negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia e da OCDE, desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão.

A exposição resultante dos ativos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados utilizados não pode ser superior ao ativo da SIC e, quanto aos instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, a SIC não pode apresentar uma exposição superior a um terço do seu ativo.

Os instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação serão valorizados, considerando toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência de avaliação, tendo em conta o justo valor desses instrumentos, através dos seguintes critérios: (i) o valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro, (ii) o valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

No dia da transação, as contas extrapatrimoniais são movimentadas pelo valor teórico (ou notional) do contrato de *swap*.

Mensalmente, reconhecem-se os juros a pagar na rubrica Juros e Custos equiparados e os juros a receber na rubrica de Juros e Proveitos equiparados da Demonstração dos Resultados.

Durante a vida da transação, o *swap* deve ser reavaliado pelo seu valor de mercado, sendo as diferenças apuradas levadas a custos ou a proveitos, por contrapartida da conta 583, "Ajustamentos de margens", e respetiva subconta.

Nas datas de liquidação de juros, as respetivas contas da classe 5 são movimentadas por contrapartida de disponibilidades.

No início do último período de fixação da taxa variável anulam-se os registos feitos nas contas extrapatrimoniais.

LB
h-
⊕
↓
E
↓
A
/

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, respetivamente.

A comissão de gestão, cobrada pela atividade da sociedade gestora, é composta por uma componente fixa no montante mensal de 15.000 (quinze mil) euros.

A comissão de depositário corresponde a uma comissão anual de 0,125% calculada diariamente sobre o valor líquido global da SIC, antes de deduzidas as comissões e taxas de supervisão, e cobrada mensalmente até ao último dia do mês seguinte, com um montante mínimo anual de 25.000 euros e um montante máximo anual variável em função dos seguintes intervalos:

- Caso a SIC tenha um valor líquido global igual ou inferior a 50.000.000 euros, um montante máximo anual de 50.000 euros;
- Caso a SIC tenha um valor líquido global entre 50.000.001 euro e 100.000.000 euros, um montante máximo anual de 60.000 euros;
- Caso a SIC tenha um valor líquido global entre 100.000.001 euro e 200.000.000 euros, um montante máximo anual de 75.000 euros; ou
- Caso a SIC tenha um valor líquido global superior a 200.000.001 euro, um montante máximo anual de 100.000 euros.

As comissões de gestão e depositário encontram-se registadas na rubrica de Comissões de Operações Correntes da Demonstração dos Resultados.

f) Imposto sobre o rendimento

Os organismos de investimento coletivo ("OIC") encontram-se sujeitas ao regime previsto no artigo 22º do Estatuto dos benefícios fiscais. A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo ("OIC"), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (21%), sobre o seu lucro tributável. Contudo, não concorrem para a formação do lucro tributável: i) Os rendimentos de capital, ii) Os rendimentos prediais, e iii) As mais-valias, exceto se esses rendimentos forem provenientes de entidades com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região com um regime fiscal claramente mais favorável.

Em simultâneo, (i) os gastos relacionados com os rendimentos acima mencionados, (ii) os gastos que não são fiscalmente dedutíveis em sede de IRC e (iii) os rendimentos, descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC, não contribuem para a determinação do lucro tributável, na esfera do OIC.

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

LB
h
A
E
h
A

No caso dos titulares das unidades de participação, são tributados “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 de OIC forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

g) Imposto do Selo

A partir da transformação em SIC, a Sociedade passou a estar sujeita a imposto do selo, cujo cálculo incide na aplicação da taxa de 0,0125% calculada sobre o ativo líquido global do OIC e liquidada trimestralmente.

Em 2019, com a entrada da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, foram revogados os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do artigo 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto do selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pela sociedade à sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passaram a estar sujeitas a imposto do selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto de Selo).

h) Distribuição de Rendimentos

A SIC caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos correspondentes ao resultado líquido positivo, deduzido das distribuições anteriores ocorridas no exercício e, bem assim, 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.

A periodicidade da distribuição é semestral, ocorrendo a sua liquidação até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte a cada semestre de referência, sendo estes definidos como os semestres civis terminados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Poderão também ser distribuídos os resultados gerados em exercícios sociais anteriores que se encontrem registados em resultados transitados, líquidos dos ajustamentos positivos reconhecidos em ativos imobiliários (mais-valias potenciais), observando igualmente a salvaguarda da solvabilidade e solidez financeira da SIC, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

A distribuição de rendimentos da SIC é divulgada pela entidade responsável pela gestão, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM.



Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea b) da secção Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos da Nota introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados na sua totalidade pelo valor correspondente à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas 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 dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Imóveis situados em território nacional			
Construções acabadas			
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - B	9.070.200	9.070.200	
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - C	7.458.650	7.458.650	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - D	5.084.700	5.084.700	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - E	4.589.750	4.589.750	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - F	12.885.750	12.885.750	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - G	5.583.400	5.583.400	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - H	11.874.100	11.874.100	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - I	11.169.450	11.169.450	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - J	5.160.650	5.160.650	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - K	6.923.900	6.923.900	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - L	14.501.150	14.501.150	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - M	11.491.050	11.491.50	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - N	4.199.500	4.199.500	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - O	1.225.400	1.225.400	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - P	9.766.050	9.766.050	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - Q	37.443.150	37.443.150	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - S	13.704.150	13.704.150	-
Total	172.131.000	172.131.000	-

LB



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 da Sociedade

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital da Sociedade são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No Início (SNC)	Conversão	No Início (PCFII)	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor Base	209.580	14.322.313	14.531.893	8.022.107	-	22.554.000
Prestações Suplementares de Capital	14.322.313	(14.322.313)	-		-	-
Resultados acumulados:						
- Resultados transitados	7.610.134	108.570.864	116.180.998	4.195.755	-	120.376.753
- Justo valor imóveis		73.631.911	-		-	-
- Reserva Legal		905.895				
- Reversão depreciação acumulada		34.033.058	-		-	-
- Reservas legais	905.895	(905.895)				
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	143.258	4.052.497	4.195.755	(4.195.755)	(4.196.773)	(4.196.773)
SOMA	23.191.180	111.717.466	134.908.646	8.022.107	(4.196.773)	138.733.980
Nº de unidades de participação			42.000			42.000
Valor da ação			3.212,1106			3.303,1900

Em 31 de dezembro de 2023 e até à data da constituição da SIC, o capital social da Sociedade era composto por 42.000 ações com o valor nominal de 4,99 Euros, tendo ocorrido antes da constituição enquanto SIC, um aumento de capital social para 22.554.000 euros, totalmente subscrito e realizado. Em 31 de dezembro de 2024 o Capital Social está representado por 42.000 ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

De acordo com o quadro acima, os impactos resultantes da alteração do referencial contabilístico do SNC para o PCFII decorrentes da conversão para SIC, conduziu à conversão dos saldos do exercício e dos respetivos comparativos, tendo os impactos ocorrido em particular na reversão dos saldos das depreciações dos ativos e da aplicação do justo valor à valorização dos imóveis, para a média das valorizações dos imóveis decorrentes das avaliações efetuadas por 2 peritos independentes (Ver Nota 9).



SQUARE

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2024

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação		Valor do Imóvel	Localização	
				1	2	1	2		Município	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1. Arrendadas										
Comércio										
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - B	2.404,00	08-04-2003	5.753.460	04-12-2024	9.038.300	9.102.100	9.070.200	9.070.200	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - C	1.958,00	08-04-2003	4.731.237	04-12-2024	7.432.400	7.484.900	7.458.650	7.458.650	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - D	1.301,00	08-04-2003	3.225.420	04-12-2024	5.066.800	5.102.600	5.084.700	5.084.700	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - E	1.154,00	08-04-2003	3.282.696	04-12-2024	4.573.600	4.605.900	4.589.750	4.589.750	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - F	3.460,00	08-04-2003	8.173.793	04-12-2024	12.840.400	12.931.100	12.885.750	12.885.750	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - G	1.439,00	08-04-2003	3.541.693	04-12-2024	5.563.700	5.603.100	5.583.400	5.583.400	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - H	3.180,00	08-04-2003	7.532.038	04-12-2024	11.832.300	11.915.900	11.874.100	11.874.100	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - I	2.985,00	08-04-2003	7.085.110	04-12-2024	11.130.100	11.208.800	11.169.450	11.169.450	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - J	1.322,00	08-04-2003	3.273.536	04-12-2024	5.142.500	5.178.800	5.160.650	5.160.650	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - K	1.810,00	08-04-2003	4.392.039	04-12-2024	6.899.500	6.948.300	6.923.900	6.923.900	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - L	3.671,00	08-04-2003	6.988.854	04-12-2024	14.450.100	14.552.200	14.501.150	14.501.150	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - M	3.074,00	08-04-2003	7.289.096	04-12-2024	11.450.600	11.531.500	11.491.050	11.491.050	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - N	1.056,00	08-04-2003	2.663.866	04-12-2024	4.184.700	4.214.300	4.199.500	4.199.500	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - O	306,00	08-04-2003	777.311	04-12-2024	1.221.100	1.229.700	1.225.400	1.225.400	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - P	2.737,00	08-04-2003	6.332.546	04-12-2024	9.731.700	9.800.400	9.766.050	9.766.050	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - Q	10.028,00	08-04-2003	24.279.078	04-12-2024	37.311.300	37.575.000	37.443.150	37.443.150	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - S	3.672,00	20-05-2024	3.706.235	04-12-2024	13.655.900	13.762.400	13.704.150	13.704.150	Montijo	Portugal
Total	45.567		103.028.011		171.525.000	172.737.000	172.131.000			

*

LB

h -

A

A

h

A

B

Nota 6 – Derrogação às disposições do PCFII

As demonstrações financeiras encontram-se elaboradas de acordo com as disposições do PCFII, descritos na Base de Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos da Nota Introdutória, não tendo existido qualquer situação em que tais disposições tenham sido derrogadas.

Nota 7 – Discriminação da liquidez da Sociedade

Descrição	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	1.058.341	534.735
Total	1.058.341	534.735

As contas de depósitos à ordem encontram-se abertas junto do Banco BPI.

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 2.283.260 euros (31 de dezembro de 2023: 898.000 euros) referente a rendas a receber referente ao mês de janeiro de 2025, não existindo por isso dívidas de cobrança duvidosa.

Nota 9 – Valores comparativos

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são em todos os aspetos materialmente relevantes, comparáveis com os do período homólogo do ano anterior, sendo de salientar que a conversão da Sociedade em SIC obrigou à adoção de um novo normativo contabilístico conforme descrito na Nota Introdutória. Os ajustamentos de conversão à apresentação da Demonstração dos Resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 incluem como alterações principais (i) a apresentação em “Rendimentos de ativos imobiliários” dos montantes que de acordo com o SNC eram apresentados como “Vendas e serviços prestados”, atendendo à forma como os rendimentos são enquadrados em cada normativo, e (ii) rubrica de “Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – em ativos imobiliários” para apresentar o impacto da variação do valor de avaliação dos imóveis no exercício de 2023, na sequência da alteração da política contabilística de custo de aquisição para justo valor, imposto pelo novo normativo contabilístico.

LB



O impacto no capital próprio dos ajustamentos de conversão realizados no exercício de 2023 e nos saldos de abertura em 1 de janeiro de 2023, assim como o impacto no resultado líquido de 2023 detalham-se como segue:

Descrição	Ajustamentos	01-01-2023		31-12-2023
		Capital Próprio	Resultado Líquido	Capital Próprio
Saldos SNC		23.047.922	143.258	23.191.180
Imóveis	i)	107.664.970	4.052.496	111.717.466
Saldos PCFII		130.712.892	4.195.754	134.908.646

i) Imóveis

Para efeitos de apresentação das demonstrações financeiras do período comparativo, a Sociedade considerou os valores das avaliações anteriormente realizadas em dezembro de 2022 e dezembro de 2023 nos montantes de 164.648.685 euros e 170.697.191 euros, respetivamente.

O impacto na valorização dos imóveis a 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2023, face à sua mensuração prévia ao custo de aquisição, revalorizado e deduzido das depreciações acumuladas, foi de um aumento acumulado de 73.631.912 Euros e 75.461.721 Euros, respetivamente. O impacto líquido na demonstração de resultados de 2023 foi de 4.052.497 Euros decorrente da mais valia líquida de 1.829.810 Euros e pelo efeito agregado da eliminação dos gastos de depreciação das propriedades de investimento, no montante de 2.222.687 Euros, que deixaram de ser considerados/registados no atual referencial contabilístico dado que os imóveis se encontram registados pelo valor de mercado.

Nota 10 – Empréstimos contraídos e garantias reais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a SIC apresenta registado nas suas contas um empréstimo contraído junto de um sindicato bancário liderado pelo Banco BPI no montante de 37.574.500 Euros (2023: 38.696.405 Euros).

O empréstimo em vigor à data de 31/12/2023 foi contraído em 21/12/2018 no montante inicial total de 41.245.591 Euros com uma maturidade de 7 anos e uma taxa fixa de 2,35% à qual acrescia uma taxa variável Euribor a 6 meses + 1,7% de spread. Este financiamento foi contratado a um sindicato bancário entre o Banco Santander, Banco BPI, Banco Sabadell (Sucursal em Portugal) e a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Foi liquidado em setembro de 2024 e renegociado com o mesmo sindicato bancário, excluindo a Caixa Central de Crédito Agrícola.

O novo montante do financiamento contraído em 11/09/2024 e cuja maturidade vai até 30/09/2031, vence juros á taxa variável Euribor a 6 meses + 2% de spread.

De modo a evitar grandes flutuações desfavoráveis das taxas de juro de mercado, a SIC contratou um swap cuja taxa de juro fixa a pagar é de 2,48% e a taxa de juro a receber é variável (Euribor a 3 meses).

Em 31/12/2024 e 31/12/2023 os gastos com juros são como se detalha no quadro abaixo:

Descrição	dez-24	dez-23
<i>Juros de operações correntes:</i>		
Juros de financiamento	1.685.655	1.534.734
Outras despesas bancárias	192.440	114.740
Total juros de operações correntes	1.878.095	1.649.474
<i>Juros de operações a prazo e de divisas:</i>		
Juros de operações swap de taxa de juro	318.183	-
Total juros de operações a prazo e de divisas	318.183	-

Como garantia deste financiamento bancário, a Sociedade hipotecou todas as frações do seu imóvel registado em Ativos Imobiliários- Construções, o centro comercial Alegro Montijo.

Rubrica do Balanço	Valor	Garantias Prestadas Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	37.574.500	Hipoteca (Imóvel " Alegro Montijo")	41.750.000
	37.574.500		41.750.000

Nota 12 – Retenção de Impostos

Os rendimentos prediais obtidos pelas SIC, de acordo com a legislação fiscal em vigor, estão dispensados de retenção na fonte, no entanto, em virtude de a transformação da sociedade em SIC ter apenas ocorrido em dezembro de 2024, os rendimentos do ano foram todos sujeitos a retenção na fonte, valor esse que ascende a 1.493.708 Euros (31/12/2023: 1.113.750 Euros). Para além dos rendimentos prediais, também os ganhos com os juros obtidos com o contrato *swap* de cobertura de taxa de juro, foram sujeitos a retenção na fonte no montante de 137.387 Euros. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pela SIC ver a Nota 14.9.

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2024, as responsabilidades para com terceiros, traduzem o valor nominal do contrato swap de taxa de juro assumido perante o sindicato bancário (Banco BPI, Banco Santander Totta e Sabadell) no montante total de 41.750.000 Euros.

LB
L-
A
L
A



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

14.1 Outras contas de devedores

O montante registado nesta rubrica detalha-se conforme quadro abaixo:

Descrição	dez-24	dez-23
Devedores por rendas vencidas	2.283.261	898.000
Outros	195.369	-
Total	2.478.630	898.000

14.2 Despesas com custo diferido

Descrição	dez-24	dez-23
Gastos com condomínio	-	220.943
Despesas com financiamento bancário	750.365	198.316
Total	750.365	419.259

O valor das despesas com financiamento bancário refere-se à especialização de despesas incorridas e cuja imputação é efetuada de forma linear pelo período de duração do contrato. O financiamento foi renegociado no exercício de 2024 (ver Nota 10).

14.3 Outros Acréscimos e Diferimentos

O montante registado nesta rubrica do passivo em 31 de dezembro de 2024 de 583.554 Euros diz respeito na sua totalidade a ajustamentos do valor de mercado do contrato de cobertura de risco (swap) de taxa de juro.

14.4 Outras Contas de Credores

A Sociedade apresenta nas suas contas, créditos a diversas entidades, conforme discriminado no quadro abaixo:

Descrição	dez-24	dez-23
Imposto retido por terceiros	(1.631.095)	(1.396.628)
Imposto sobre o valor acrescentado	(51.582)	1.793
Credores por fornecimentos de serviços	494.644	159.980
Total	(1.188.033)	(1.234.855)



A conversão em SIC trouxe uma alteração no que à retenção na fonte sobre rendimentos prediais diz respeito (ver Nota 12) motivo pelo qual as contas da Sociedade apresentam um saldo global de imposto sobre o rendimento a recuperar em 31/12/2024 de 1.631.095 Euros (31/12/2023: 1.396.628 Euros).

14.5 Acréscimo de custos

O saldo apresentado em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 decompõe-se conforme quadro abaixo:

Descrição	dez-24	dez-23
Juros de empréstimos obtidos	309.425	200.312
Comissão de gestão	3.652	-
Comissão de depósito	5.311	-
Taxa de supervisão	2.553	-
Promoção e publicidade	155.972	92.307
Auditoria	50.500	8.350
Reavaliação de imóveis	2.898	-
Despesas comuns	-	109.941
Gestão operacional	12.726	-
Consultoria	160.880	267.363
Renda imóvel	-	180.000
Outros custos e perdas	67.590	37.836
Total	771.507	896.109

14.6 Receitas com proveito diferido

Descrição	dez-24	dez-23
Recuperação de despesas comuns	-	221.224
Total	-	221.224

As receitas com proveito diferido apresentadas em 31/12/2023 dizem respeito à recuperação de despesas comuns, nomeadamente custos de condomínio.

14.7 Comissões

A Sociedade com a transformação em SIC passou a suportar encargos com comissões de gestão e depositário e ainda a taxa de supervisão paga mensalmente à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, como segue:

LB
L-
A
E L
A

Descrição	dez-24	dez-23
Comissão de gestão	7.500	-
Comissão de depósito	6.250	-
Taxa de supervisão	3.607	-
Total	17.357	-

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark, a circle with a cross, and several scribbles.

14.8 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários registam as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais resultam das diferenças favoráveis ou desfavoráveis entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea b) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos. Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a SIC apresentava os seguintes montantes:

	2024	2023
Ganhos em ativos imobiliários	12.487.824	9.107.913
Perdas em ativos imobiliários	18.846.556	7.278.103
Total líquido	(6.358.732)	1.829.810

14.9 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	dez-24	dez-23
Impostos indiretos		
Imposto do selo	58.900	62.807
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	183.067	81.605
Outras taxas	-	-
Total	241.967	144.412

O valor registado em imposto municipal sobre imóveis inclui uma correção de 49.919 Euros de 2023, em consequência da reavaliação do imóvel para efeitos fiscais. O Valor Patrimonial da

arteira de imóveis alterou de 25.218.833 Euros para 40.346.004 Euros. Esta alteração remonta ao exercício de 2023 mas só foi conhecida, e por isso registada, em 2024.

14.10 Fornecimentos e Serviços Externos

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 os seguintes montantes:

Descrição	dez-24	dez-23
Avaliações dos ativos imobiliários	15.500	11.083
Seguros	176.656	102.805
Consultoria	56.008	67.210
Despesas de condomínio	2.787.753	2.660.513
Auditoria	40.990	8.856
Gestão Operacional e Locativa	650.076	819.246
Assessoria Jurídica	134.471	-
Outros serviços de gestão	395.677	538.779
Outros fornecimentos e serviços	14.940	548
Total	4.271.071	4.214.040

A rubrica de despesas de condomínio reflete o valor das despesas de condomínio do imóvel, que por via do contrato de arrendamento é totalmente refaturado ao inquilino.

A rubrica de serviços de gestão diz respeito a prestações de serviços efetuadas na gestão dos imóveis.

14.11 Juros e proveitos equiparados

A 31 de dezembro de 2024, o valor de juros e proveitos equiparados de 434.120 euros diz respeito a juros recebidos por via do contrato de swap de taxa de juro, contratado para minimizar o impacto da variação da taxa de juro no financiamento obtido. (ver Nota 10).

14.12 Rendimentos de ativos imobiliários

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem os valores cobrados ao inquilino a título de utilização de espaço e despesas comuns das lojas do centro comercial, no montante total de 8.582.867 Euros (2023: 8.421.202 Euros).

Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

Apesar da Sociedade ter sido convertida em SIC apenas em dezembro de 2024, os valores comparativos das demonstrações financeiras do ano anterior foram igualmente convertidas para o novo referencial contabilístico pelo que a evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como das ações apresenta-se conforme quadro abaixo:

LB

h
 @
 *
 E L
 A



	dez-24	dez-23
Valor líquido da carteira de imóveis	172.131.000	170.697.191
Valor da unidade de participação	3.212,1106	3.303,1900

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

O total das remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2024, calculado proporcionalmente ao valor líquido global dos ativos geridos pela Sociedade, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	52.830	3.718
Fiscalização	1.691	168
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	15.022	1.107
Outros	153.716	15.524
Total	223.259	20.517

O número de colaboradores da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2024 era o que abaixo se descreve:

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	51
Total	60

Nota 17 – Acontecimentos relevantes após a data do balanço

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2024 e até à data em que as demonstrações financeiras da SIC foram aprovadas para emissão, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a permitir uma correta interpretação das mesmas.

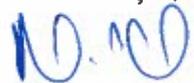
Lisboa, 29 de abril de 2025

O Contabilista Certificado,

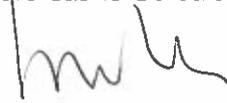


(Ludovic Branquinho CC 93499)

A Administração,



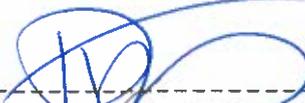
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

h-
S
A

Relatório de Auditoria





Relatório de Auditoria

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a Sociedade), anteriormente designada por Brafero - Sociedade Imobiliária, S.A., gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 175.920.094 euros e um total de capital da Sociedade de 138.733.980 euros, incluindo um resultado líquido de 4.196.773 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem 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 Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa 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 (ISAs) 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 Sociedade 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 divulgado na secção "Constituição e Atividade da Sociedade" da Nota Introdutória e na Nota 2 do anexo contendo as notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, a Sociedade foi objeto de um processo de conversão, de uma sociedade comercial para uma sociedade de investimento coletivo (SIC) imobiliária fechada, ao abrigo do Regime da Gestão de Ativos. A conversão obrigou à alteração do referencial contabilístico utilizado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, do Sistema de Normalização Contabilística para o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. A adoção do novo referencial contabilístico conduziu a alterações na mensuração e apresentação de ativos e passivos e à conversão dos comparativos, com impacto significativo no valor dos ativos imobiliários detidos e nos capitais próprios apresentados, com referência a 31 de dezembro de 2023 e 1 de janeiro de 2023, decorrente da mensuração daqueles ativos imobiliários com base nas avaliações preparadas por avaliadores independentes, por substituição do critério anteriormente utilizado, o custo de aquisição.

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal
Receção: Palácio Sottomayor, Avenida Fontes Pereira de Melo, nº16, 1050-121 Lisboa, Portugal
Tel: +351 213 599 000, Fax: +351 213 599 999, www.pwc.pt
Matriculada na CRC sob o NIPC 506 628 752, Capital Social Euros 314 000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183
e na CMVM sob o nº 20161485

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.

DocID: Nq3ZmM4YTY1NGUjY2Y3OTczMDE5OTVhZDk5MzEzMTg4MTkwOTAxMDA3MjR0FUNQ==

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- a) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Sociedade de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade da Sociedade 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 ISAs 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 ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- a) 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;
- b) 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 da Sociedade;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora da Sociedade;

d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora da Sociedade, do pressuposto da continuidade 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 Sociedade para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos 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 Sociedade descontinue as suas atividades;

e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e

f) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora da Sociedade, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada 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 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.

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 Sociedade, não identificámos incorreções materiais.

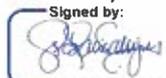
Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

30 de abril de 2025

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:

Signed by:

CD9EB4CC1C6749C...

Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, ROC n.º 952
Registado na CMVM com o n.º 20160569



Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o relatório de gestão e as demonstrações financeiras da Brafero – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a Sociedade), anteriormente designada por Brafero – Sociedade Imobiliária, S.A., apresentados pelo Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora) relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a atividade da Sociedade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação, bem como a eficácia do sistema de controlo interno, do sistema de gestão de risco e do sistema de auditoria interna, se existentes, na medida em que sejam relevantes para a preparação e apresentação das demonstrações financeiras, e vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos o respetivo Relatório de Auditoria.

No âmbito das nossas funções verificámos que:

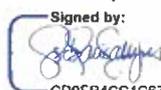
- i) o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos monetários e as correspondentes notas anexas permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Sociedade, dos seus resultados e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados estão de acordo com o normativo contabilístico aplicável;
- iii) o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis; e
- iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas da Entidade Gestora e as conclusões constantes do Relatório de Auditoria, é nosso parecer que as demonstrações financeiras, o relatório de gestão e a proposta de aplicação de resultados estão de acordo com os estatutos da Sociedade e com as disposições contabilísticas e legais aplicáveis.

Expressamos ainda o nosso agradecimento aos Conselhos de Administração da Entidade Gestora e da Sociedade e aos colaboradores da Entidade Gestora pelo apoio prestado no exercício das nossas funções.

30 de abril de 2025

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:

Signed by:


CD9EB4CC1C6749C

Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, ROC n.º 952
Registado na CMVM com o n.º 20160569

W
Q
+
S
A



Asset Management

