



Asset Management

Relatório e Contas

ALEGRO MONTIJO

SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Código CMVM nº 2165

20
24

h -

h
A
h
A

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. Evolução do volume sob gestão dos OIA Imobiliários.....	21
5. Caracterização da ALEGRO MONTIJO – SIC Imobiliária Fechada S.A.....	22
6. Atividade da Sociedade em 2024.....	23
7. Perspetivas para 2025.....	23
8. Proposta de aplicação de resultados.....	24
9. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros	24
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.....	56





Asset Management

Relatório de Gestão

ALEGRO MONTIJO - 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 e Contas, da **ALEGRO MONTIJO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A** (doravante designada SIC, Sociedade ou Alegro Montijo), relativo ao exercício de 2024.

L -
P
+ L
A
B



h -
d
h
A

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.

✓ - 8
A
B
L
A

- 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.						



L -
⊕
+
Z
L
A

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-
A-
S

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 carácter 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)

	Pesos		BE dezembro 2024			
	2023	2023	2024 ^(p)	2025 ^(p)	2026 ^(p)	2027 ^(p)
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
Deflator 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.

L -
A
S
h
A

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.

L -
⊕
+
S
h
A

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).

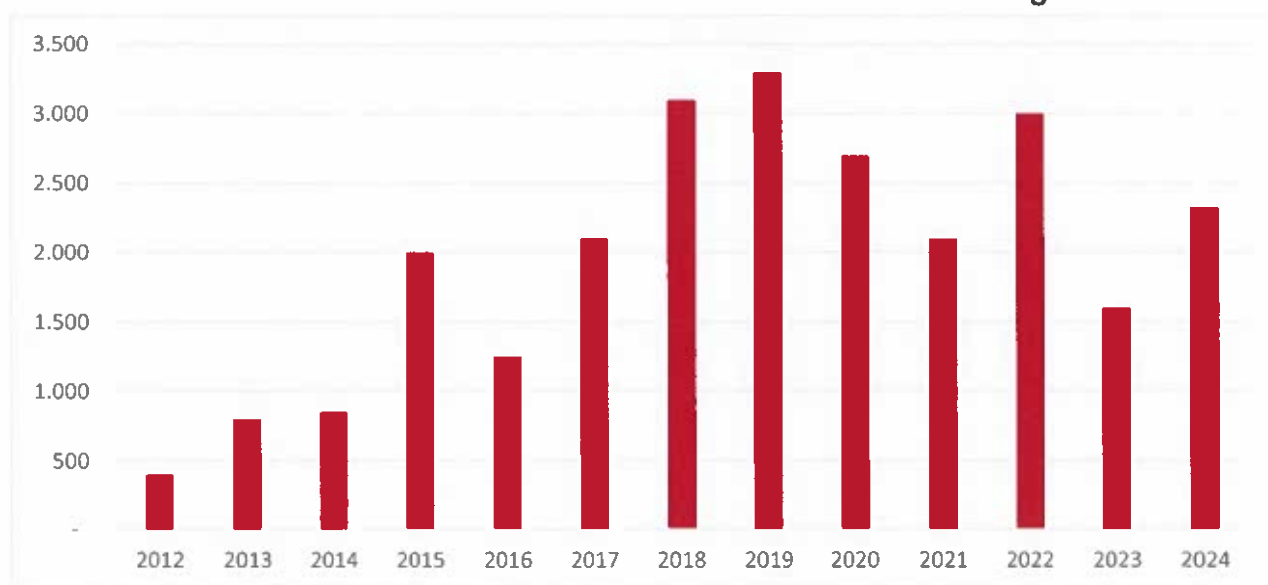


- Os setores hoteleiro e de escritórios representaram, em conjunto, um terço do investimento total, com 21% e 14%, respetivamente.

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

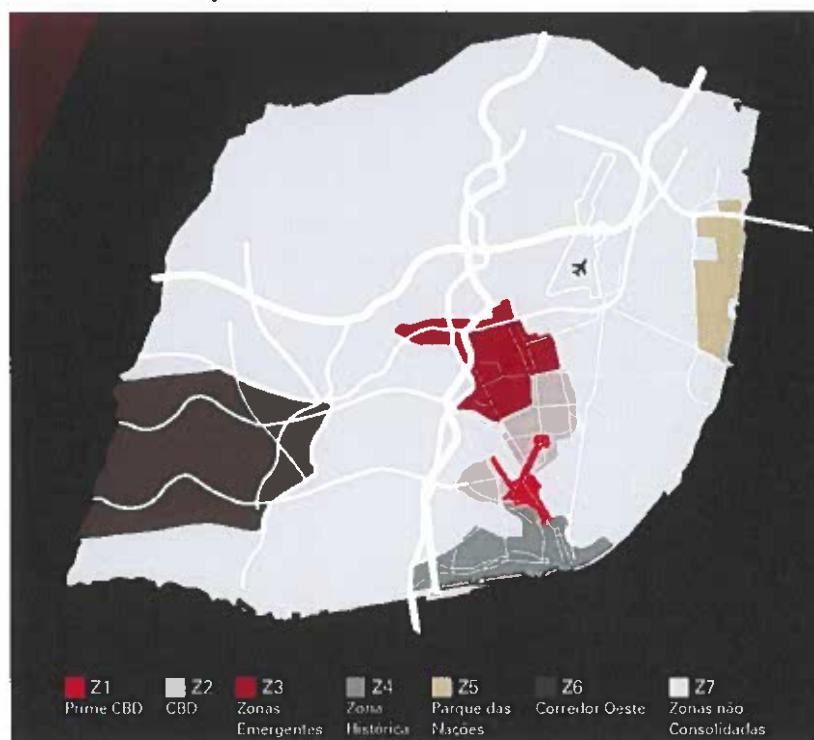
Fonte: Worx

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.

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%.

Mercado industrial e logístico

Fonte: Work

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: Work

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.

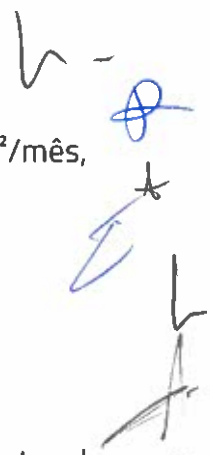
O segmento de moda e similares continua a ser o mais expressivo em termos de vendas, com 36%, seguido pelos supermercados, com 23%, e pelos eletrodomésticos e tecnologia, com 11%.

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.

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: Wox

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.



L -
A
h
A

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 perspetivas 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.

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.

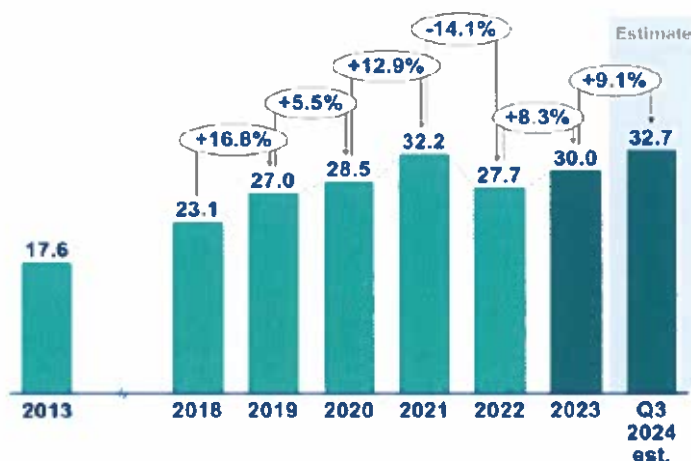
Redes de distribuição

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.

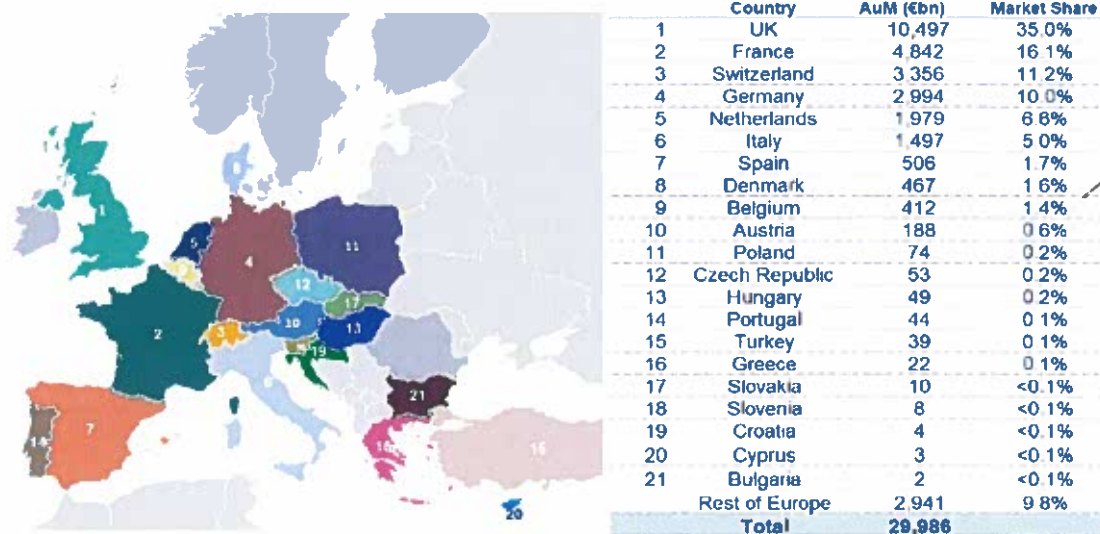
Evolução dos Ativos sob Gestão na Europa (triliões de euros)



Fonte: Efama

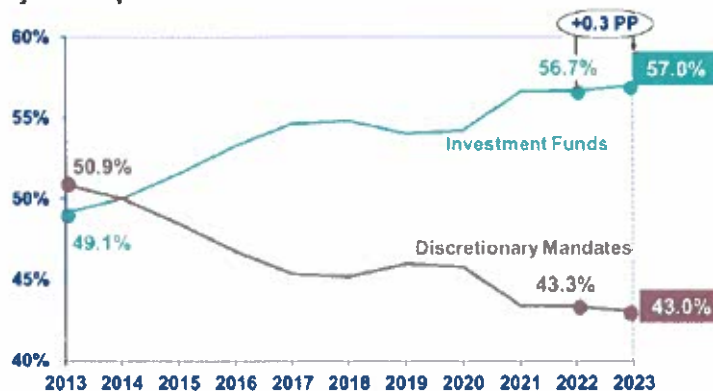
Ativos sob Gestão por País

European assets under management at end 2023



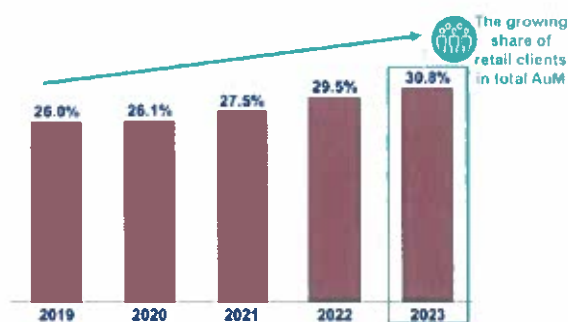
Fonte: Efama

Evolução da quota de mercado de Fundos vs Mandatos de Gestão



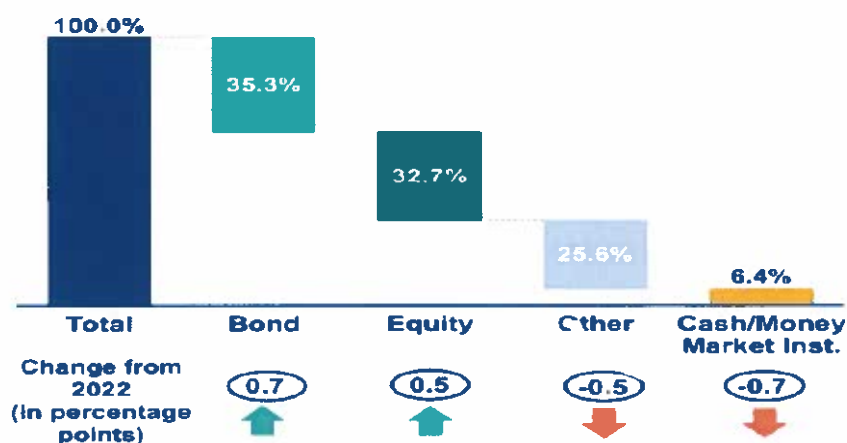
Fonte: Efama

Evolução da % dos ativos detidos pelos Clientes de retalho



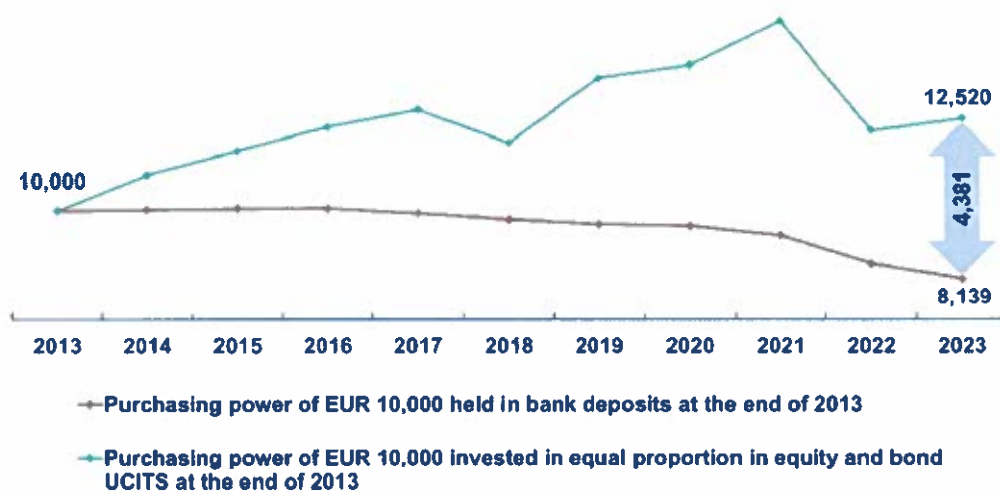
Fonte: Efama

Asset Allocation (variação percentual 2003 Vs 2022)



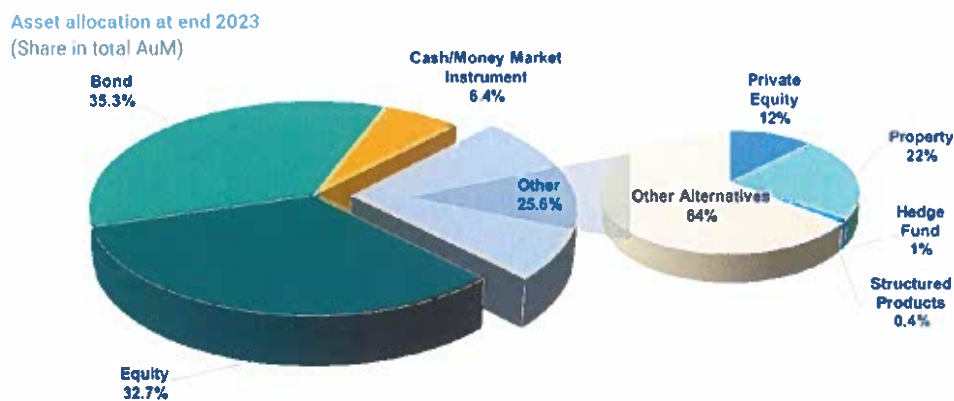
Fonte: Efama

Retorno dos Fundos de Investimento Vs Depósitos



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

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



Fonte: Efama

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

Fonte: CM M

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.

4. Evolução do Volume sob Gestão dos OIA Imobiliários:

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

L - 

5. Caracterização da Alegro Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

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

A constituição como sociedade de investimento coletivo (SIC) resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade unipessoal por quotas pré-existente (denominada Alegro Montijo – Gestão de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda), que tinha como objecto a compra e venda do imóvel do centro comercial designado como Forum Montijo, actualmente Alegro Montijo, o arrendamento, e a exploração e gestão do referido imóvel, bem como quaisquer outros actos ou transacções directamente relacionados com a supra mencionada actividade, tendo sido adaptada ao regime aplicável aos OIC sob a forma de sociedade nos termos e para os efeitos do regime de gestão de ativos (RGA).

A Sociedade constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, heterogerida, com o capital social de € 62.278.758, representado por 62.278.758 ações escriturais e nominativas sem valor nominal e tem, a 31 de dezembro de 2024, um acionista único. Na presente data, único activo da SIC, originário da conversão da sociedade pré-existente, compreende 42.000 ações representativas da totalidade do capital social da Brafero – SIC Imobiliária Fechada, S.A., um organismo de investimento alternativo fechado, de subscrição particular, constituído sob a forma de sociedade de investimento coletivo heterogerida. Esta última é proprietária das 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 situado 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. Os imóveis acima descritos estão arrendados à Alegro Montijo.

A política de investimento da SIC é passiva, consistindo apenas na detenção das ações representativas do capital social da acima mencionada Brafero, e no direito a explorar economicamente o centro comercial ao abrigo de contratos de arrendamento celebrados com esta última.

A Alegro Montijo, ao abrigo do contrato de arrendamento referido acima, por seu lado, detém a titularidade dos contratos de cedência de utilização de loja com os vários ocupantes do centro comercial.

6. Atividade da Sociedade em 2024

Em 2024, há a destacar a aquisição da quota da Alegro Montijo pela Lighthouse Netherlands B.V., ao que se seguiu a sua conversão em SIC, já descrita no ponto anterior.

Do ponto de vista da operação, realça-se a abertura da Primark e da clínica Affidea, que vieram reforçar a variedade de oferta comercial, e a renovação de 27 contratos de cedência de utilização de loja, representando 27% da área bruta locável do centro comercial.

O centro comercial esteve totalmente ocupado durante o ano de 2024.

7. Perspetivas para 2025

Tendo em conta as características da SIC e a sua política de investimento passiva, a estratégia para 2025 terá como objetivo a maximização do valor das ações através do aumento das remunerações geradas, e consequente valorização do imóvel arrendado.

Serão renovados, em 2025, 13 contratos de cedência de utilização de loja, equivalente a 9% da área bruta locável. Entre as renovações, estão os cinemas NOS, que pela área que ocupa, assume uma relevância considerável, pelo que as negociações conducentes à renovação do contrato já iniciaram, não se antevendo um impacto significativo para a Sociedade.

Serão também feitas intervenções com vista ao melhoramento e atualização de alguns dos equipamentos do centro comercial.

Em 2025 está previsto executar-se a 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.

L -
⊕
+
L
A

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

A operação acima descrita deverá estar concluída no primeiro semestre de 2025.

8. Proposta de aplicação de resultados

A análise das contas mostra um lucro de €1.224.730,87 (Um milhão, duzentos e vinte e quatro mil, setecentos e trinta euros e oitenta e sete cêntimos) propondo o Conselho de Administração que seja transferido para resultados transitados.

9. 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 5 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

h - 


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 tem empréstimos obtidos no montante de 50.816.547 Euros, correspondentes a 52% 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 os contratos de utilização de loja estabelecidos, celebrados com entidades que garantem a 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).

10. Outras Informações

As demais informações a que se referem as secções 5, 6 e 7 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.

11. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício

Não existem factos relevantes ocorridos entre 31 de dezembro de 2024 e a data em que as demonstrações financeiras da SIC aqui reproduzidas foram aprovadas, que originem ajustamentos ou que sejam relevantes para divulgação.

Considerações Finais

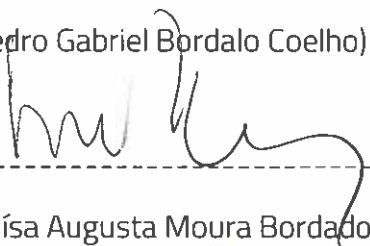
Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pelo Banco Invest, S.A. na qualidade de Banco Depositário da Sociedade.

Lisboa, 29 de abril de 2025

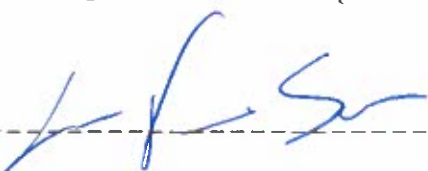
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.



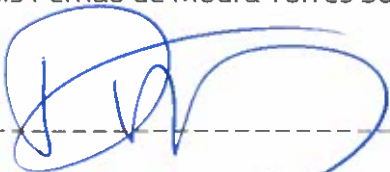
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras



Asset Management

h d

h
h
h
h

Balanço



SQUARE

Alegro Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Balanco										Data: 31/12/2024		
(Valores em euros)												
ATIVO					CAPITAL E PASSIVO							
Código	Designação	Notas	Bruto	Mv/At	31/12/2024	Líquido	31/12/2023	Código	Designação	Notas	Períodos	
					mv/ad		Líquido				31/12/2024	31/12/2023
ATIVOS IMOBILIÁRIOS												
33	Diretos	1, 3 e 15	4.258.583	2.740.979	54.062	6.945.500	6.392.550	61	Unidades de Participação	2	62.278.758	54.278.758
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		4.258.583	2.740.979	54.062	6.945.500	6.392.550	62	Variações Patrimoniais	2	-	-
								64	Resultados Transiados	2 e 9	34.679.788	26.900.176
								66	Resultados Líquidos do Período	2 e 9	1.224.731	7.779.612
24	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	4	22.554.000	116.179.980	-	138.733.980	134.908.646	66	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		98.183.277	88.958.546
	Unidades de participação											
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		22.554.000	116.179.980	-	138.733.980	134.908.646					
CONTAS DE TERCEIROS												
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 14.1	3.491.216			3.491.216	4.135.529	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
413+ +419	Outras contas de devedores	14.1	45.035			45.035	-		Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	1.669.523	2.166.235
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		3.536.251	-	-	3.536.251	4.135.529		TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS		1.669.523	2.166.235
DISPONIBILIDADES												
11	Caixa	7	948	-	-	948	-	424+ +429	CONTAS DE TERCEIROS	14.4	2.590.733	2.543.239
12	Depósitos à ordem	7	6.367.993	-	-	6.367.993	2.263.435	43	Outras Contas de Credores	10	50.816.547	51.938.452
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		6.368.941	-	-	6.368.941	2.263.435		Empréstimos não titulados		53.407.280	54.481.691
									TOTAL DOS VALORES A PAGAR			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS												
51	Acréscimo de proventos		290.275			290.275	170.926	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Despesas com Custo Diferido	14.2	1.183.113			1.183.113	903.908	56	Acréscimos de Custos	14.5	771.507	896.109
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		17.477			17.477	17.477	58	Recetas com Provento Diferido	14.6	2.460.396	2.289.890
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		1.490.865			1.490.865	1.092.311		Outros Acréscimos e Diferimentos	14.3	583.554	-
	ATIVOS								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		3.815.457	3.185.999
TOTAL DO ATIVO												
			38.208.640	118.920.959	54.062	157.075.537	148.792.471		TOTAL DO PASSIVO		58.892.260	59.833.925
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		157.075.537	148.792.471

Lisboa, 29 de abril de 2025

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC nº 93499)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração,

(Luísa Augusta M. Boréado)

(Patrícia Almeida e Vasconcelos)

(Nuno Miguel Nunes Rodrigues)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Resultados



Alegro Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Demonstração dos resultados										Data: 31/12/2020	
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS						
Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período			
			2024	2023				2024	2023		
CUSTOS E PERDAS CORRENTES											
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS											
711+718	De Operações Correntes	10	2.399.864	2.371.913	811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES					
719	De Operações extrapatrimoniais	10	318.183	-		JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS De Operações Extrapatrimoniais	14.11	434.120			
COMISSÕES											
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.7	11.171	3.292	832	GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
					833	Na Carteira de Títulos e Participações Em Ativos Imobiliários	14.8 e 14.11	552.950	1	4.195.754	
PERDAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
732	Na Carteira de Títulos e Participações	14.8	4.196.774	-	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES					
739	De Operações extrapatrimoniais	14.8	583.554	-		De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.11	554.855			
IMPOSTOS											
7411+7421	Impostos Sobre o Rendimento	14.9	-	1.066.745	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.11	16.162.317		16.095.694	
7412+7422	Impostos Indiretos	14.9	62.255	62.990	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.11	252.849		-	
						TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		17.957.092		20.291.448	
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO										
	Ajustamento de dívidas a receber	11	58.142	164.174							
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS											
76		14.10	9.677.311	9.410.587	882	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS					
					883	Ganhos extraordinários		493.376		-	
						Ganhos de Exercícios Anteriores		163.430			
					884, 888	Outros Ganhos Eventuais		-		627.117	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		17.307.254	13.079.701		TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		656.806		627.117	
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS											
783	Perdas de exercícios anteriores		48.730	95.941							
784+788	Outras Perdas Eventuais		33.183	8.311							
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		81.913	104.252							
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	1.224.731	7.779.612	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-			
	TOTAL		18.613.898	20.963.565		TOTAL		18.613.898		20.963.565	
Resultados da Carteira de Títulos											
(Bx2)-(7x2)-(7x3)			(4.196.773)	4.195.754							
(Bx3+80)-(7x3)-76			552.950	-	D-C	Resultados Eventuais		574.893		567.865	
8x9-7x9			(467.617)	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de imposto sobre o rendimento		1.224.731		884.6357	
B-A+742			712.093	7.274.737	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		1.224.731		7.779.612	

Lisboa, 29 de abril de 2025

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Brancunho)
(CC nº 93499)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(António Almeida e Vasconcelos)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

Alegro Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A

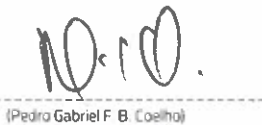
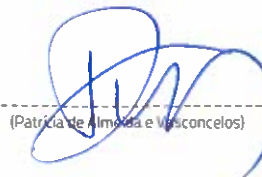
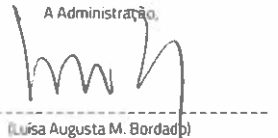
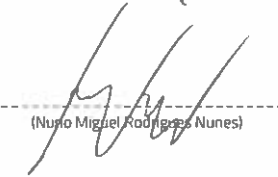
(Valores em euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		Data: 31/12/2024
	Período	Período	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	dez-2024	dez-2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
<i>Recebimentos</i>			
Outros recebimentos	8.000.000		
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	8.000.000		
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Rendimento de ativos imobiliários	21.623.942	19.859.250	
<i>Pagamentos</i>			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	8.859.911	10.241.430	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	12.763.631	9.617.820	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS			
<i>Pagamentos</i>			
Outros pagamentos relacionados com a carteira	8.000.000	-	
Fluxo das operações da carteira de títulos	(8.000.000)	-	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS			
<i>Recebimentos</i>			
Recebimentos em operações de taxa de juro	247.069	-	
<i>Pagamentos</i>			
Pagamentos em operações de taxa de juro	154.802	-	
Fluxo das operações a prazo e das divisas	92.267	-	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Recebimentos</i>			
Contracção de empréstimos	37.574.500	-	
Recebimento de impostos e taxas		672.118	
Outros recebimentos correntes		272.112	
<i>Pagamentos</i>			
Juros de empréstimos bancários	2.070.281	2.295.583	
Impostos e taxas	4.711.131	4.387.733	
Reembolso de empréstimos	38.696.405	8.049.186	
Outros pagamentos correntes	894.632	687.915	
Fluxos das operações de gestão corrente	(8.797.949)	(14.476.187)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
<i>Recebimentos</i>			
Outros recebimentos de operações eventuais	47.557	-	
Fluxo das operações eventuais	47.557	-	
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	4.105.506	(4.858.367)	
Disponibilidades no início do período.....(B)	2.263.435	7.121.802	
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	6.368.941	2.263.435	

Lisboa, 29 de abril de 2025

O Contabilista Certificado,


(Ludovic Branquinho)

(CC n° 93499)


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)
(Patricia de Almeida e Vasconcelos)
(Luisa Augusta M. Bordado)
(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)
(Luis Fernão M. Torres Souto)
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

ANEXO ÀS

Demonstrações Financeiras

h-
PB
t
K

ALEGRO MONTIJO – 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 Alegro Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A., anteriormente denominada Alegro Montijo – Sociedade Imobiliária, S.A., (doravante Sociedade, SIC ou Alegro Montijo) é uma sociedade anónima com sede na Rua Tierno Galvan Torre 3, Piso 14, Fração "O" em Lisboa, constituída em 22 de novembro de 2002.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima previamente existente, denominada "Alegro Montijo – Gestão de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda." previamente à sua conversão para SIC, a qual tinha como objeto social "a compra e venda do imóvel do centro comercial designado como "Alegro Montijo" bem como o arrendamento, exploração e gestão do "Alegro Montijo", bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionadas com a supramencionada 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"), assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo

LB
✓ -
⊕
✱
7

de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de €62.278.758,00 (sessenta e dois milhões duzentos e setenta e oito mil setecentos e cinquenta e oito euros), representado por 62.278.758 (sessenta e dois milhões duzentos e setenta e oito mil setecentas e cinquenta e oito) 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 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, 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 (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 Notas 2 e 9).

L - Lb
P
A
L
A

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 introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15, 16 e 17 são incluídas no anexo às contas, decorrentes das informações adicionais a divulgar previstas nas seções 5, 6 e 7 do anexo IV do nº 1 do artigo 93º 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) Direitos sobre Imóveis

A SIC tem na sua carteira o direito a explorar economicamente o Centro Comercial "Alegro Montijo" ao abrigo de contrato de arrendamento celebrado com a Brafero-SIC Imobiliária Fechada, S.A.

O RGA, e o RRGa, determinam as regras para a respetiva valorização dos imóveis em carteira.

Estes direitos de exploração do imóvel acima referido, são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes.

O valor inicial dos direitos de exploração do imóvel corresponde ao valor da renda anual fixada no contrato de arrendamento em vigor.

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 dos direitos sobre o imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.

c) Participações em OIA imobiliários

A sociedade regista como valor inicial das suas participações o valor inicialmente pago na aquisição do OIA imobiliário, neste caso a Brafero - SIC Imobiliária, S.A.

Mensalmente, procede-se ao registo contabilístico do ajustamento do valor dos títulos em carteira, lançando-se o correspondente ganho ou perda (embora potencial) em contrapartida das contas de mais ou menos valias, respetivamente, tendo por base o valor apurado pela Sociedade Gestora, de acordo com o PCFII e atendendo ao previsto no RRGa.

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.

e) Unidades de participação (ações)

O valor de cada ação é calculado trimestralmente, com referência ao último dia do mês de cada trimestre, 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, trimestralmente, à divulgação do valor trimestral da ação 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, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de €62.278.758,00 (sessenta e dois milhões duzentos e setenta e oito mil setecentos e cinquenta e oito euros), representado por 62.278.758 (sessenta e dois milhões duzentos e setenta e oito mil setecentos e cinquenta e oito mil) ações. Assim, não houve lugar a subscrição inicial imediatamente após a constituição da SIC, considerando-se o valor de subscrição inicial das ações de €1,00 (um euro).

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
d
4
h
A

f) 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 Sociedade Gestora e pelo banco depositário, respetivamente.

A comissão de gestão, cobrada pela atividade da Sociedade Gestora, é composta por uma componente fixa mensal de 15.000 euros (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.

g) 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.

L - LB
P
A
L

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

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.

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 em vigor 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 participação 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).

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)
Direitos sobre Imóveis situados em território nacional			
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - B	365.950	365.950	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - C	300.950	300.950	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - D	205.200	205.200	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - E	185.200	185.200	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - F	519.950	519.950	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - G	225.300	225.300	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - H	479.150	479.150	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - I	450.700	450.700	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - J	208.200	208.200	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - K	279.350	279.350	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - L	585.150	585.150	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - M	463.700	463.700	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - N	169.450	169.450	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - O	49.450	49.450	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - P	394.050	394.050	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - Q	1.510.800	1.510.800	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - S	552.950	552.950	-
Total	6.945.500	6.945.500	-

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição 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	5.000	54.273.758	54.278.758	8.000.000	-	62.278.758
Prestações suplementares de capital	54.273.758	(54.273.758)	-			-
Resultados acumulados:						
- Resultados transitados	(8.395.873)	35.296.049	26.900.176	7.779.612	-	34.679.788
- Justo valor ações Brafero		107.521.712	-		-	-
- Anulação impacto goodwill Brafero		(78.763.971)	-		-	-
- Reserva legal		2.500				
- Reconhecimento dos direitos de exploração		6.392.550	-		-	-
- Reversão MEP		143.257	-		-	-
- Reservas legais	2.500	(2.500)				
Resultados distribuídos			-			
Resultados do período	1.186.342	6.593.270	7.779.612	(7.779.612)	1.224.731	1.224.731
SOMA	47.071.727		88.958.546	8.000.000	1.224.731	98.183.277
Nº de unidades de participação			NA (*)			62.278.758
Valor da ação			NA (*)			1,5765

*não aplicável dado que em 31 de dezembro de 2023 o capital da sociedade era representado por uma quota.

Em 31 de dezembro de 2023 e até à data da constituição da SIC, o capital social da Sociedade era composto por uma quota com o valor de 5.000 Euros.

Durante o exercício de 2024 foram realizadas prestações suplementares de capital no valor de 8.000.000 euros (apresentado no quadro acima na coluna Outros) passando esta rubrica no balanço a totalizar 62.278.758 euros.

No dia 16 de dezembro de 2024, em Assembleia Geral foi deliberado o aumento de capital social por incorporação da totalidade das prestações suplementares de capital acima referidas. O capital social ficou fixado em 62.278.758 euros. Na mesma data, foi a Sociedade transformada em sociedade anónima passando a estar representado o capital social por 62.278.758 ações nominativas, escriturais, sem valor nominal, com um valor de emissão de 1 (um) euro cada.

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 (i) na aplicação do justo valor à valorização das ações detidas da Brafero SIC-Sociedade Imobiliária, S.A.; (ii) na anulação do impacto do goodwill; (iii) no reconhecimento dos direitos de exploração do imóvel e (iv) da reversão dos efeitos da aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) (Ver Nota 9).

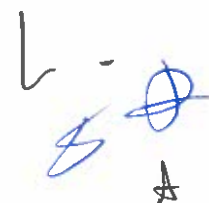


Nota 3 – Ativos Imobiliários

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 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.5. Direitos										
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - B	2.404,00	08-04-2003	217.375	04-12-2024	345.600	04-12-2024	386.300	365.950	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - C	1.958,00	08-04-2003	207.024	04-12-2024	284.200	04-12-2024	317.700	300.950	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - D	1.301,00	08-04-2003	134.566	04-12-2024	193.800	04-12-2024	216.600	205.200	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - E	1.164,00	08-04-2003	137.153	04-12-2024	174.900	04-12-2024	195.500	185.200	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - F	3.460,00	08-04-2003	351.941	04-12-2024	491.000	04-12-2024	548.900	519.950	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - G	1.439,00	08-04-2003	144.917	04-12-2024	212.800	04-12-2024	237.800	225.300	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - H	3.180,00	08-04-2003	320.887	04-12-2024	452.500	04-12-2024	505.800	479.150	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - I	2.985,00	08-04-2003	263.956	04-12-2024	425.600	04-12-2024	475.800	450.700	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - J	1.322,00	08-04-2003	134.566	04-12-2024	196.600	04-12-2024	219.800	208.200	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - K	1.810,00	08-04-2003	186.322	04-12-2024	263.800	04-12-2024	294.900	279.350	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - L	3.671,00	08-04-2003	279.482	04-12-2024	552.600	04-12-2024	617.700	585.150	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - M	3.074,00	08-04-2003	300.185	04-12-2024	437.900	04-12-2024	489.500	463.700	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - N	1.056,00	08-04-2003	103.512	04-12-2024	160.000	04-12-2024	178.900	169.450	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - O	306,00	08-04-2003	103.512	04-12-2024	46.700	04-12-2024	52.200	49.450	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - P	2.737,00	08-04-2003	279.482	04-12-2024	372.100	04-12-2024	416.000	394.050	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - Q	10.028,00	08-04-2003	1.035.121	04-12-2024	1.426.700	04-12-2024	1.594.900	1.510.800	Montijo	Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - S	3.672,00	20-05-2024	58.583	04-12-2024	522.200	04-12-2024	583.700	552.950	Montijo	Portugal
Total	45.567		4.258.583		6.559.000		7.332.000	6.945.500		



[Handwritten signature and initials]

L - 

L

**Nota 4 – Inventário da carteira de títulos**

Descrição	Quantidade	Divisa	Valor de aquisição	Cotação em 31/12/2024	Mais/(menos) valias	Valor global em 31/12/2024
CARTEIRA DE TITULOS						
Unidades de participação em SIC Imobiliária (ações)	42.000	EUR	22.554.000	3.303,19	116.179.980	138.733.980
Total					116.179.980	138.733.980

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 derogadas.

Nota 7 – Discriminação da liquidez da Sociedade

Descrição	Saldo Inicial	Saldo Final
Caixa	-	948
Depósitos à ordem	2.263.435	6.367.993
Total	2.263.435	6.368.941

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 e outros proveitos apresenta um saldo de 3.491.216 Euros (2023: 4.135.529 Euros) referente a rendas a receber, encontrando-se parcialmente provisionado no montante total de 1.669.523 Euros (2023: 2.166.235 Euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).



46
✓
Ⓟ
★

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 em 31 de dezembro de 2023 incluem (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 e na Carteira de Títulos e Participações” para apresentar o impacto da variação do valor de avaliação dos ativos no exercício de 2023.

↓
↓

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	2023		31-12-2023
		Capital Próprio	Resultados distribuídos	Resultado Líquido	Capital Próprio
SalDOS SNC		45.885.385		1.186.342	47.071.727
Unid.participação	i)	28.900.999		6.593.270	35.494.269
Direitos exploração	ii)	6.392.550		-	6.392.550
SalDOS PCFII		81.178.934		7.779.612	88.958.546

i) Unidades de participação/ações de sociedade imobiliária

O impacto na valorização das ações a 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2023, foi de um aumento acumulado de 28.900.999 euros e 35.494.269 euros, respetivamente. O impacto líquido na demonstração dos resultados de 2023 foi de 6.593.270 euros decorrente do reconhecimento da mais-valia.

iii) Direitos de exploração de imóveis

A alteração do normativo contabilístico obrigou a Sociedade, para efeitos comparativos, à atribuição de valor aos direitos de exploração, que até então, apenas influenciavam as demonstrações financeiras pelo valor da renda contratualizado.



Para efeitos de apresentação das demonstrações financeiras do período comparativo, a Sociedade considerou como valor de aquisição o valor que resultou da avaliação efetuada em 31/12/2024 pelos dois peritos independentes, para as frações existentes em 31/12/2023, ou seja, 6.392.550 euros com impacto direto em resultados transitados.

Nota 10 – Empréstimos contraídos e garantias reais

Descrição	dez-24	dez-23
<i>Empréstimos não titulados:</i>		
Financiamento bancários	37.574.500	38.696.405
Empréstimo do acionista	13.242.047	13.242.047
Total	50.816.547	51.938.452

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a SIC apresenta registado nas suas contas dois financiamentos sendo um deles um empréstimo contraído junto de um sindicato bancário liderado pelo Banco BPI no montante de 37.574.500 Euros (2023: 38.696.405 Euros), e um outro resultante de financiamento concedido pela casa mãe no montante de 13.242.047 Euros.

O empréstimo bancário 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. Foi liquidado em setembro de 2024 e renegociado com o mesmo sindicato bancário excluindo a Caixa Central de Crédito Agrícola. O novo financiamento contraído em 11/09/2024 e cuja maturidade vai até 30/09/2031, vence juros à 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.

No que ao financiamento da casa mãe diz respeito (empréstimo do acionista), teve início em 12/02/2018 e tem uma maturidade de 11 anos, terminando a 31/12/2029. Vence juros à taxa Euribor a 3 meses + 0,6% de spread.

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

Descrição	dez-24	dez-23
Juros de operações correntes:		
Juros de financiamento	2.209.055	2.255.630
Outras despesas bancárias	190.809	116.283
Total juros de operações correntes	2.399.864	2.371.913
Juros de operações a prazo e de divisas:		
Juros de operações swap de taxa de juro	318.183	-
Total juros de operações a prazo e de divisas	318.183	-

Nota 11 – Ajustamentos e provisões

Em 31 de dezembro de 2024, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem e dizem respeito a provisões para rendas/utilização de loja vencidas e não pagas:

	Saldo Inicial 31/12/2023	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final 31/12/2024
Ajustamentos de dividas a receber para crédito vencido	2.166.235	58.143	554.855	1.669.523
Total	2.166.235	58.143	554.855	1.669.523

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2024 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pela SIC, no caso apenas rendimentos prediais devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por OIC, de acordo a legislação fiscal em vigor. No entanto, no que aos ganhos com os juros obtidos com o contrato *swap* de cobertura de taxa de juro diz respeito, foram sujeitos a retenção na fonte, no montante de 137.387 euros, valor a recuperar junto da Autoridade Tributária (AT).

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 com e de terceiros, são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Operações sobre taxas de juro : swap	-	41.750.000
Valores recebidos em garantia	4.487.482	4.060.014
Total	4.487.482	45.810.014

Em 31 de dezembro de 2024, as responsabilidades para com terceiros, traduzem o valor nocional 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.

Os valores recebidos em garantia, correspondem a garantias bancárias entregues pelos inquilinos como salvaguarda do cumprimento dos contratos de arrendamento associados.

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

14.1 Outras contas de devedores

O montante registado nesta rubrica decompõe-se conforme abaixo:

Descrição	dez-24	dez-23
Devedores por rendas vencidas	3.491.216	4.135.529
Outros valores a receber	45.035	-
Total	3.536.251	4.135.529

O montante registado na rubrica Outras contas de devedores de 45.035 euros diz respeito aos valores de despesas refaturadas aos lojistas pela sua comparticipação em gastos comuns relacionados com a gestão do Centro comercial "Alegro Montijo".

14.2 Despesas com custo diferido

Descrição	dez-24	dez-23
Despesas comuns	-	221.224
Comparticipação de obras "fit out"	402.705	481.611
Despesas com financiamento bancário	776.868	201.073
Outras despesas com custo diferido	3.540	-
Total	1.183.113	903.908

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-se na quase totalidade à especialização de despesas incorridas com obras "Fit Out" e às despesas dos financiamentos bancários e cuja imputação é feita de forma linear pelo período a que economicamente respeitam ou se considera serem atribuíveis atendendo aos contratos a que respeitam e detalham-se conforme quadro acima.

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, valores a pagar a diversas entidades, incluindo o valor a receber da AT, conforme discriminado no quadro abaixo:

Descrição	dez-24	dez-23
Imposto sobre o rendimento	(558.204)	966.899
Retenções na fonte	77.268	279.622
Imposto sobre o valor acrescentado	107.905	125.905
Credores por fornecimentos de serviços	2.366.927	770.294
Cauções de inquilinos	596.837	400.519
Total	2.590.733	2.543.239

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	307.425	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
Consultoria	160.880	267.363
Gestão operacional	12.726	-
Renda do imóvel	-	180.000
Outros custos e perdas	67.590	87.836
Total	771.507	896.109

14.6 Receitas com proveito diferido

Descrição	dez-24	dez-23
Utilização de loja	1.878.741	2.208.341
Recuperação de despesas comuns	581.655	81.549
Total	2.460.396	2.289.890

As receitas com proveito diferido dizem respeito a valores faturados aos lojistas a título de utilização de loja e à recuperação de despesas comuns, e parcialmente recebidos adiantadamente, na sua maioria com 2 meses de antecedência, em cada período de faturação.

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:

Descrição	dez-24	dez-23
Comissão de gestão	3.512	-
Comissão de depósito	5.106	-
Taxa de supervisão	2.553	-
Outras comissões	-	3.292
Total	11.171	3.292

14.8 Ganhos e Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários em 2024 registam as valias potenciais reconhecidas dos direitos de exploração sobre 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 da SIC apresentava os seguintes montantes líquidos:

	2024	2023
GANHOS EM OP.FINANCEIRAS E AT.IMOBILIÁRIOS		
Na Carteira de Títulos e Participações	1	4.195.754
Ganhos em ativos imobiliários	552.950	-
Total	552.951	4.195.754
PERDAS EM OP.FINANCEIRAS E AT.IMOBILIÁRIOS		
Na Carteira de Títulos e Participações	4.196.774	-
Em Operações Extrapatrimoniais	583.554	-
Total	4.780.328	-

14.9 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	dez-24	dez-23
Imposto sobre o rendimento	-	1.066.745
Imposto do selo	62.255	62.911
Outras taxas	-	79
Total	62.255	1.129.735

Em 2023 o imposto sobre o rendimento reflete o montante suportado pela Sociedade ao abrigo do enquadramento fiscal (CIRC).

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	2.898	-
Rendas	5.817.000	5.760.000
Consultoria	260.641	280.149
Despesas de condomínio	2.815.430	2.715.518
Auditoria	50.956	11.533
Promoção e Publicidade	499.831	468.392
Gestão Operacional e Locativa	6.466	10.475
Assessoria Jurídica	83.864	-
Comparticipação Obras "fit-out"	78.906	83.907
Honorários	34.846	38.273
Outros fornecimentos e serviços	26.472	42.340
Total	9.677.311	9.410.587

A rubrica de despesas de condomínio reflete o valor das despesas no condomínio das frações, sendo grande parte do valor refaturado aos inquilinos e apresentado em rendimentos de ativos imobiliários.

A rubrica de rendas diz respeito ao valor mensal pago pela renda do imóvel.

14.11 Proveitos e Ganhos Correntes

A 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o valor dos proveitos e ganhos correntes, decompõe-se como segue:

Descrição	dez-24	dez-23
Juros e proveitos equiparados	434.120	-
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	552.951	-
Reversões de ajustamentos e de provisões	554.855	-
Rendimentos de ativos imobiliários	16.415.166	16.095.694
Total	17.957.092	16.095.694

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem os valores cobrados aos lojistas a título de utilização de espaço e despesas comuns das lojas em centro comercial.

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).

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 do ano anterior foram igualmente convertidas pelo que a evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como das ações apresentam-se conforme quadro abaixo:

	dez-24	dez-23
Valor líquido da carteira de imóveis	6.945.500	6.392.550
Valor da unidade de participação	1,5765	1,6389

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	37.388	2.632
Fiscalização	1.197	119
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	10.631	783
Outros	108.786	10.987
Total	158.002	14.520

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 – Informação relativa a participada Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

A Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (doravante Brafero) sociedade de investimento coletivo 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 Brafero 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 Brafero 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 Brafero 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.

Em 2024 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.

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2024.

Nota 18 – 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 registados ou divulgados nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a permitir uma correta interpretação das mesmas.

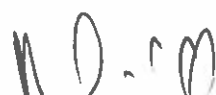
Lisboa, 29 de abril de 2025

O Contabilista Certificado,

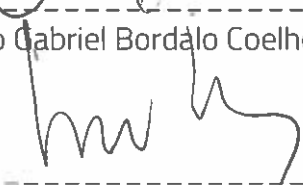


(Ludovic Branquinho CC 93499)

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

Relatório de Auditoria

h
D
E
A



Relatório de Auditoria

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Alegro Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a Sociedade), anteriormente designada por Alegro Montijo - Gestão de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda., 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 157.075.537 euros e um total de capital da Sociedade de 98.183.277 euros, incluindo um resultado líquido de 1.224.731 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos de caixa 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 Alegro Montijo - 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 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 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.

DedD_Nc3ZmM4YTY1NGJkY2Y3OTczMDE5OTVmDU1NDk0NTE4NjQ5SWk5MDI4OTgR3RlFUNGw==

e da valorização da participada ao justo valor e consequente anulação do *goodwill* anteriormente registado.

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 concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a 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.

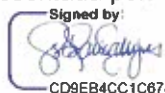
Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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 Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a Sociedade), anteriormente designada por Alegro Montijo – Gestão de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda., 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:

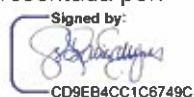
- i) o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos monetários e as correspondentes notas anexas permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Sociedade, dos seus resultados e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados 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



Asset Management

h
D
A