



Asset Management

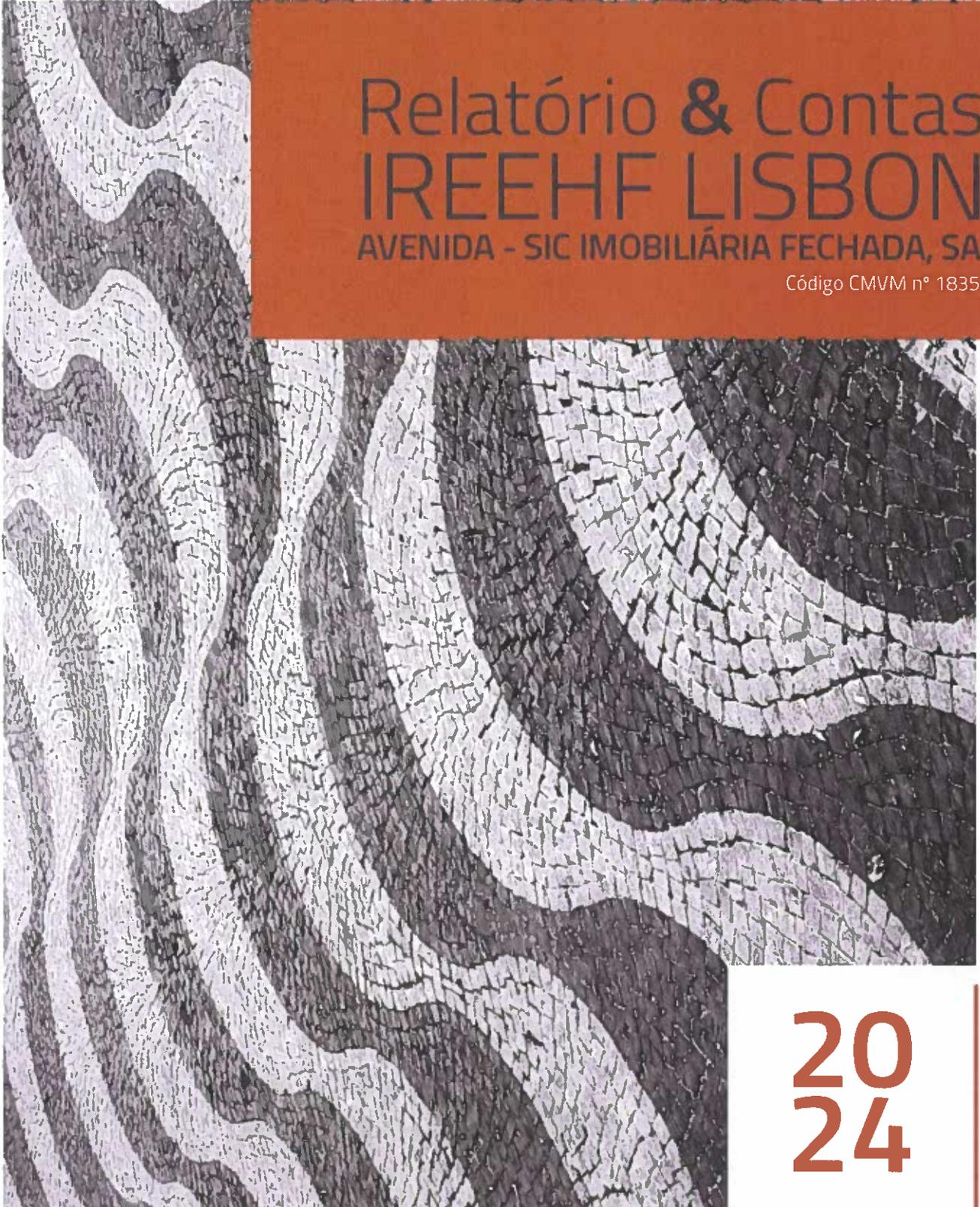


Handwritten initials and a signature in blue ink, including the letters 'A', 'W', and 'S'.

Relatório & Contas IREEHF LISBON

AVENIDA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA

Código CMVM nº 1835



20
24





Asset Management

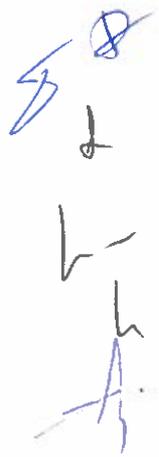
L.
S.
P.
T.

Relatório de Gestão

A.



Índice



Relatório de Gestão.....	4
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Mercado de fundos investimento europeu.....	17
3. Enquadramento do mercado de fundos de investimento imobiliário.....	21
4. Caracterização da IREEHF-SIC.....	22
5. Atividade da Sociedade em 2024.....	24
6. Perspetivas para 2025.....	24
7. Proposta de aplicação de resultados	24
8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros.....	25
9. Outras informações	27
10. Factos relevantes ocorridos após o término do exercício.....	27
Demonstrações Financeiras.....	28
Balanço.....	29
Demonstração dos Resultados.....	31
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	32
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2024.....	35
Relatório de Auditoria.....	52



BRAFERO - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A**RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2024**

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, da **IREEHF Lisbon Avenida-SIC Imobiliária Fechada, S.A.** (doravante designada também por IREEHF-SIC ou Sociedade), relativo ao exercício de 2024.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



Handwritten notes in blue ink: a star, a scribble, and the letters 'h', 'l', and '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.

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

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

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 perspetivas 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
India	8,7	7,2	8,2	6,5	6,5	6,5
Fonte: IMF World Economic Outlook, January 2025						
Nota: e - Estimativa; p - Previsão.						



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.

Handwritten notes in blue ink:
B
S
A
L
L
A



Evolução da Inflação

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

Fonte: OECD Economic Outlook, Volume 2024 Issue 2

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

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



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)
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.

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.

[Handwritten notes in blue ink: a large 'E', a circled '8', a circled '0', a horizontal line, a vertical line, and a large '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.)

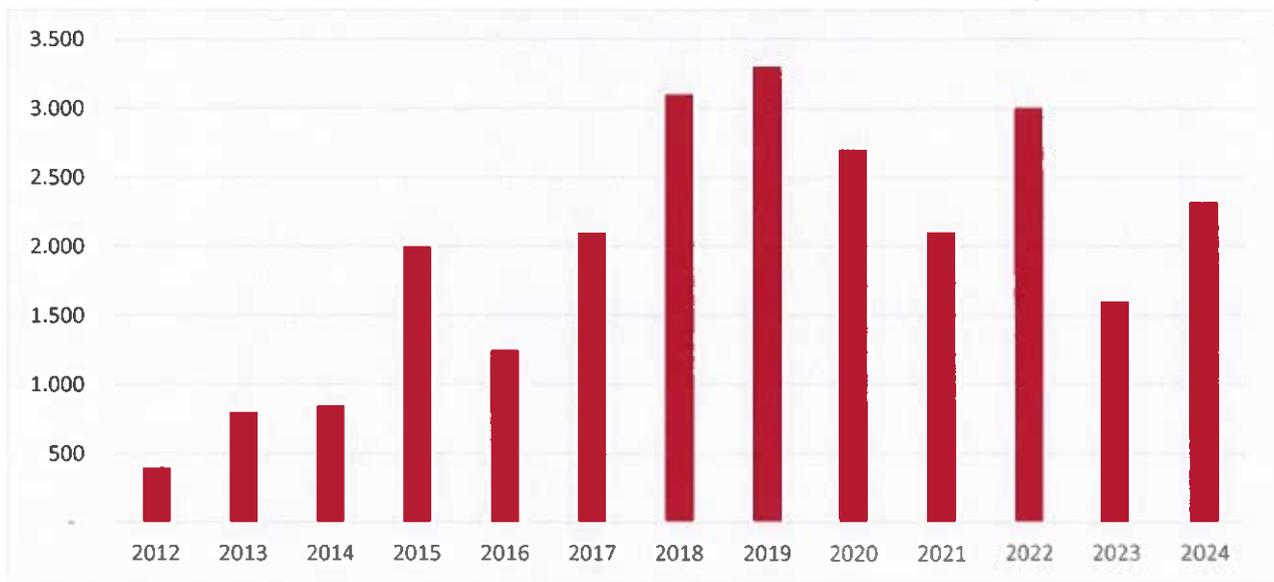
- As grandes consultoras estimam que, em 2024, o volume de negócios tenha atingido 2.370 milhões de euros, um crescimento de 47% face a 2023
- 38% do investimento foi transacionado através de portefólios.
- 40% do investimento foi realizado por investidores que nunca tinham investido em Portugal.
- A 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.

Handwritten notes in blue ink:
 E
 &
 +
 L-
 L-
 A

Principais Zonas de Escritórios em Lisboa



Handwritten notes in blue ink on the right side of the page, including a circled 'A', a checkmark, and some illegible scribbles.

Fonte: Worx

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

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

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

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

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

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

Fonte: Worx



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a lightning bolt symbol, a circled 'X', a 'P', and several lines of text that appear to be 'L', 'L', and 'A'.

Mercado industrial e logístico

Fonte: Worx

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

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

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

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

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

Mercado do retalho

Fonte: Worx

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

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

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

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

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

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



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.

Handwritten notes:
E
D
J
L-
L
A.

Muitos operadores iniciaram ou reforçaram processos de certificação sustentável em todo o seu portefólio de ativos.

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.

Handwritten notes in blue ink: a stylized 'S' at the top, followed by a signature-like mark, then 'A', 'L', 'L', and 'A' written vertically.

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.

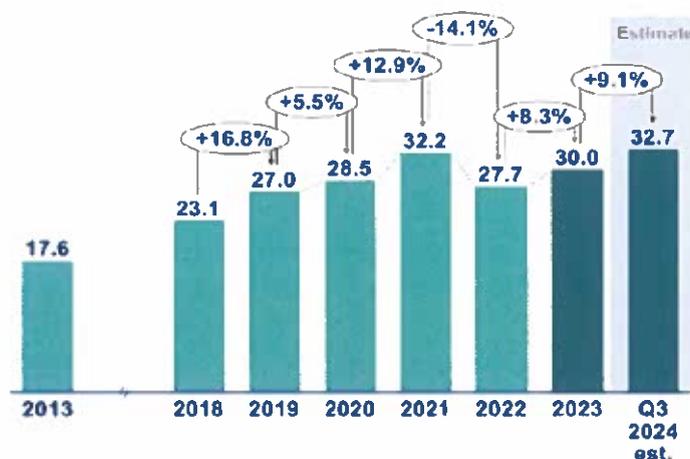
Redes de distribuição

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

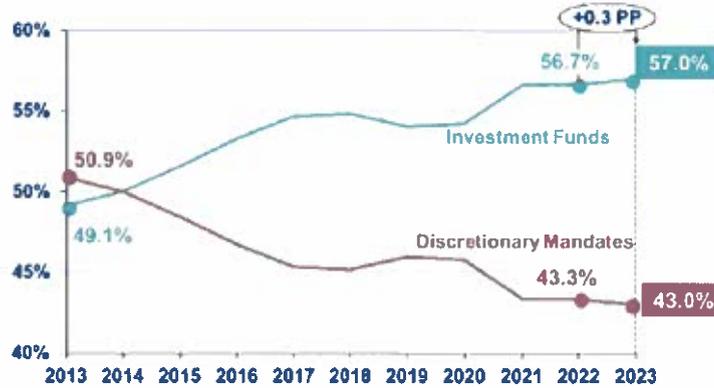
European assets under management at end 2023



	Country	AuM (€bn)	Market Share
1	UK	10,497	35.0%
2	France	4,842	16.1%
3	Switzerland	3,356	11.2%
4	Germany	2,994	10.0%
5	Netherlands	1,979	6.6%
6	Italy	1,497	5.0%
7	Spain	506	1.7%
8	Denmark	467	1.6%
9	Belgium	412	1.4%
10	Austria	188	0.6%
11	Poland	74	0.2%
12	Czech Republic	53	0.2%
13	Hungary	49	0.2%
14	Portugal	44	0.1%
15	Turkey	39	0.1%
16	Greece	22	0.1%
17	Slovakia	10	<0.1%
18	Slovenia	8	<0.1%
19	Croatia	4	<0.1%
20	Cyprus	3	<0.1%
21	Bulgaria	2	<0.1%
	Rest of Europe	2,941	9.8%
	Total	29,986	

Fonte: Efama

Evolução da quota de mercado de Fundos vs Mandatos de Gestão



Fonte: Efama

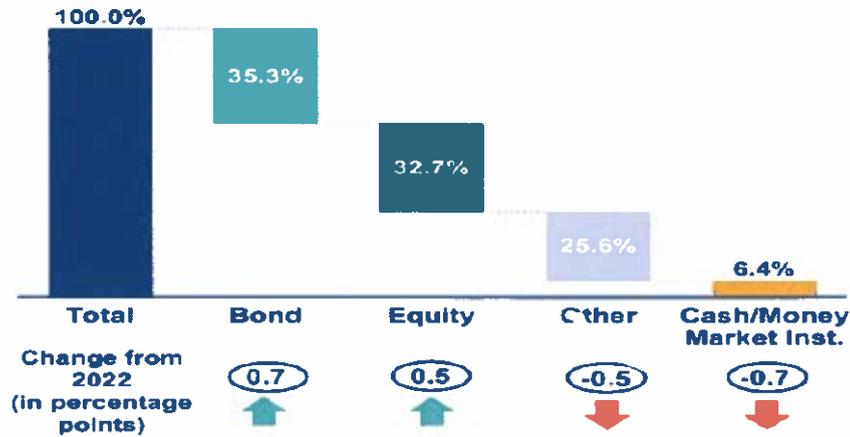
Evolução da % dos ativos detidos pelos Clientes de retalho



Fonte: Efama

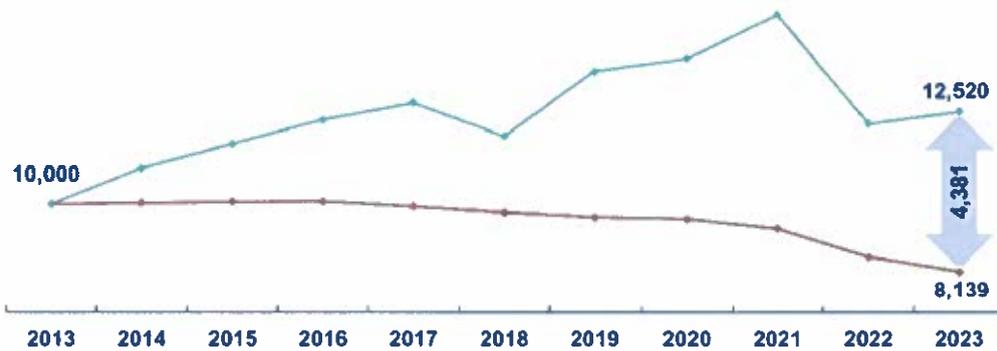
L
S
A
L
A

Asset Allocation (variação percentual 2003 Vs 2022)



Fonte: Efama

Retorno dos Fundos de Investimento Vs Depósitos



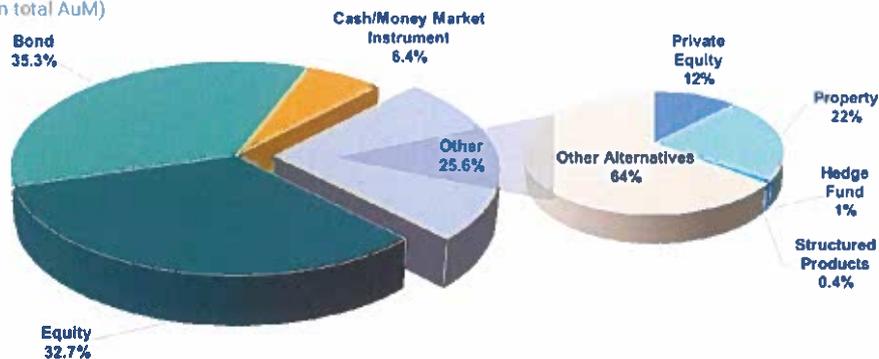
— Purchasing power of EUR 10,000 held in bank deposits at the end of 2013

— Purchasing power of EUR 10,000 invested in equal proportion in equity and bond UCITS at the end of 2013

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

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

Asset allocation at end 2023
(Share in total AuM)



Fonte: Efama



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

Fonte: CMVM

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 16.302,5 milhões de euros (2023: 14.473,8), mais 378 milhões (2,4%) do que em novembro de 2024.

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

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

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 46,4% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (43,8%).

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

Evolução do Volume sob Gestão dos OIA Imobiliário:

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

Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2024 ascendia a 13,72% (2023: 12,4%).

Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2024

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

Fonte: CMVM

4. Caracterização da IREEHF-SIC

A Sociedade foi constituída em novembro de 2014, tendo como principal objetivo societário a aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, de ativos imobiliários. Inicialmente, adotou a designação Minor Continental Portugal, S.A., tendo alterado em setembro de 2019 a sua denominação para IREEHF Lisbon Avenida, S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, bem como a estrutura Acionista, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de ações aos Acionistas, mantendo cada Acionista o mesmo número de ações que detinha.

L
S
A

L
 ✓
 ✗
 ✗

Sendo a SIC um OIC fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SIC, sendo a entidade comercializadora exclusiva a Sociedade Gestora

Conforme atrás referido, a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada "IREEHF LISBON AVENIDA, S.A.", que tinha como objeto social "(i) A aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, dos activo imobiliários, conforme definidos infra: - Aquisição de imóveis residenciais, imóveis comerciais e imóveis de uso misto; - Aquisição de imóveis que se encontrem em construção, desde que os edifícios projectados e/ou permitidos construir correspondam às utilizações indicadas no ponto (i); - Aquisição de lotes de terreno para construção designados e aptos para o desenvolvimento próprio em tempo útil, de acordo com o ponto (i); - Aquisição de outros imóveis; - Aquisição dos bens necessários à gestão dos imóveis detidos pela sociedade; - Aquisição de participações em outras empresas do sector imobiliário com sede em Portugal ou no estrangeiro cujo objecto social seja idêntico ou similar ao objecto social da sociedade. (ii) realização de obras e benfeitorias em imóveis, incluindo através de desenvolvimento, melhoria, construção de edifícios para os usos como propriedade residencial, comercial ou mista. (iii) E, em termos gerais, a realização quaisquer transacções que possam estar directa ou indirectamente relacionados com este objecto ou que sejam indicadas a promover a realização do mesmo, na medida em que não comprometam a qualificação da sociedade como sociedade imobiliária nos termos do documento de emissão do Fundo (Invesco Real Estate - European Hotel Fund FCP RAIF) e nos termos da Lei de Tributação do Investimento alemã", tendo esta sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo nos termos e para os efeitos dos artigos 59.º-A a 59.º-E do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro ("RGOIC").

✓
 A

A composição da carteira da IREEHF-SIC a 31 de dezembro de 2024 era a seguinte:

Imóvel	Tipo de Fração	Estado	Valor Venal
Hotel Avenida da Liberdade	Hotel	Arrendada	170.476.000,00
Parcela de Terreno	Terrenos Urbanizados	Arrendada	300.000,00
Hotel	Hotel	Arrendada	38.277.500,00
Palacete	Outros	Arrendada	15.533.000,00
			224.586.500



5. Atividade da Sociedade em 2024

O exercício de 2024 decorreu na normalidade, tendo sido dada continuidade ao projeto em curso de gestão dos hotéis que compõem a carteira.

No que toca à operação dos ativos, salienta-se a boa performance evidenciada pelas duas unidades com crescentes índices de ocupação.

Nota também para os investimentos têm vindo a ser desenvolvidos nos ativos, e que contribuem para a sua valorização, como a colocação na fachada do Hotel Tivoli de um elevador panorâmico o qual permite a segregação entre a operação do hotel e do bar no *rooftop*, entre outros.

6. Perspetivas para 2025

Estão previstas para 2025, e já em curso, realizações de importantes intervenções as quais terão um contributo significativo para a valorização dos ativos. Não só a modernização do restaurante chamado de "Cervejaria", mas também a alteração dos quartos passando o hotel Tivoli a dispor de unidades de maior valor em termos de operação hoteleira.

Está também em fase de arranque um processo de modernização das instalações técnicas o qual irá permitir a necessária modernização de conforto e eficiência dotando ambos os hotéis de meios de para fazer face à crescente concorrência.

De notar também a gestão muito ativa por parte do operador no que concerne a gestão dos espaços, maximizando as suas receitas. Exemplos como o bar do lobby do hotel o qual tem sentido forte aumento de ocupação com a conseqüente aumento de faturação do bar.

Neste sentido, é razoável esperar melhores e mais rentáveis taxas de ocupação com o respetivo reflexo na renda variável a favor da SIC, perspetivando-se que 2025 venha a superar o ano anterior em termos de rentabilidade.

7. Informação financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de € 238.656.585.

A análise das contas mostra um lucro de € 24.989.511,89 (Vinte e quatro milhões, novecentos e oitenta e nove mil, quinhentos e onze euros e oitenta e nove cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

L
E
S
L-
A.

- Ratificação dos valores distribuídos em 2024 no montante total de € 3.835.200,00 (três milhões, oitocentos e trinta e cinco mil e duzentos euros) a título de “distribuição de rendimentos” ao abrigo do ponto 5 do regulamento de gestão em vigor;
- €21.154.311,89 (vinte e um milhões, cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e onze euros e oitenta e nove cêntimos) para resultados transitados;

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

8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros

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

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

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

i) Risco operacional

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

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

Sh
A
L
A

A Sociedade Gestora realiza um acompanhamento permanente 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 aprovelem, por exemplo, as seguintes:

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

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

ii) Riscos financeiros

A Sociedade Gestora controla 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 79.920.000 Euros, o que corresponde a 35,59% do total dos ativos sob gestão.

A Sociedade Gestora mantém uma política e procedimentos 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 estejamos a atravessar um período de incerteza política e económico, nacional e a nível internacional, os riscos financeiros, de financiamento e/ou liquidez são reduzidos para a SIC, tendo em consideração o valor dos seus ativos e os contratos de arrendamento em curso, celebrados com entidade(s) que garante(m) uma elevada continuidade temporal e a consequente geração de meios financeiros para a SIC.

A Sociedade Gestora analisa também o risco de sustentabilidade da SIC (enquadrada no artigo 6º do SFDR), concluindo que este não é relevante para a SIC.

9. Outras Informações

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

10. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício

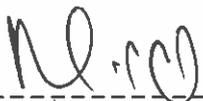
Não existem factos relevantes ocorridos entre 31 de dezembro de 2024 e a data em que as demonstrações financeiras da SIC aqui reproduzidas foram aprovadas que originem ajustamentos ou que sejam relevantes para divulgação.

Considerações Finais

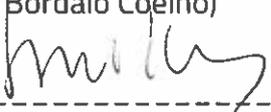
Por último, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. na qualidade de Banco Depositário da Sociedade.

Lisboa, 26 de maio de 2025

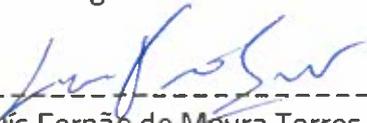
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



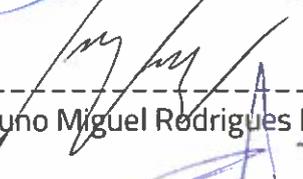
(Luísa Augusta Moura Bordado)



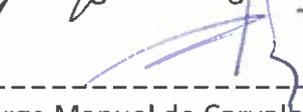
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

8
+ E
L i
A





SQUARE
Asset Management

Balanço

l.
S
P
+ L

A





SQUARE

IREEHF LISBON AVENIDA-SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA.

Data: 31/12/2024

Balanco		CAPITAL E PASSIVO						
Código	Designação	2024		2023		Notas	Períodos	
		Bruto	Mv/AF	mv/ad	Líquido		2024	2023
ATIVO		CAPITAL DO FUNDO						
ATIVOS IMOBILIÁRIOS		CAPITAL DO FUNDO						
31	Terrenos	298.984	1.016	300.000	278.104	2	1.000.000	1.000.000
32	Construções	165.848.979	57.437.521	224.286.500	209.029.496	2	134.615.892	123.933.568
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	167.147.963	57.438.537	224.586.500	209.307.600	2	(3.835.200)	(8.680.336)
						2	24.989.512	19.362.660
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO						156.770.204	135.615.892
CONTAS DE TERCEIROS		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES						
413*	Outras contas de devedores					8 e 11		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER							
DISPONIBILIDADES		TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS						
12	Depósitos à ordem	11.987.789		11.987.789	4.538.729	14.3	3.704	30.867
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	11.987.789		11.987.789	4.538.729	14.3	1.039.547	716.114
						10	79.920.000	79.920.000
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR						80.963.251	80.666.981
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acrescimos de Proventos a receber	1.493.137		1.493.137	2.450.257	53	234.116	524.036
52	Despesas com Custo Diferido	589.159		589.159	736.387	56	689.014	85.403
58	Outros Acréscimos e Diferimentos				14.442	58	155.113	155.113
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	2.082.296		2.082.296	3.201.086		923.130	764.552
	TOTAL DO ATIVO	181.218.048	57.438.537	238.656.585	217.047.425		238.656.585	217.047.425
		TOTAL DO PASSIVO						
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO						81.431.533	81.431.533

Lisboa, 26 de maio de 2025

O Contabilista Certificado

(Ludovic Branquinho)
(CC n.º 93499)

A Administração

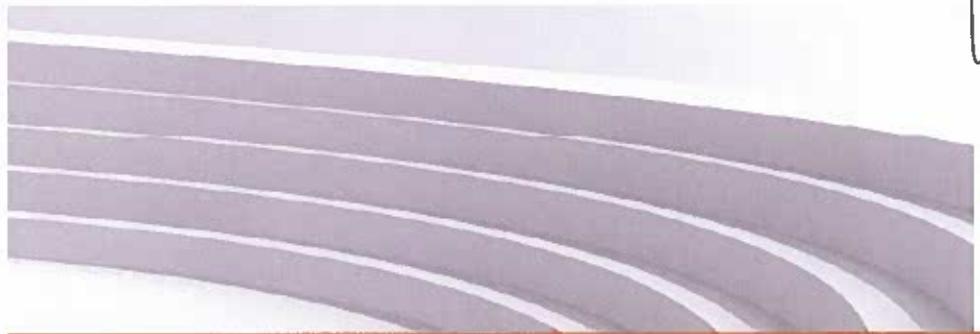
(Luísa Augusta M. Bordado)

(Patrícia Almeida Vasconcelos)

(Virge Manuel de Carvalho Pereira)



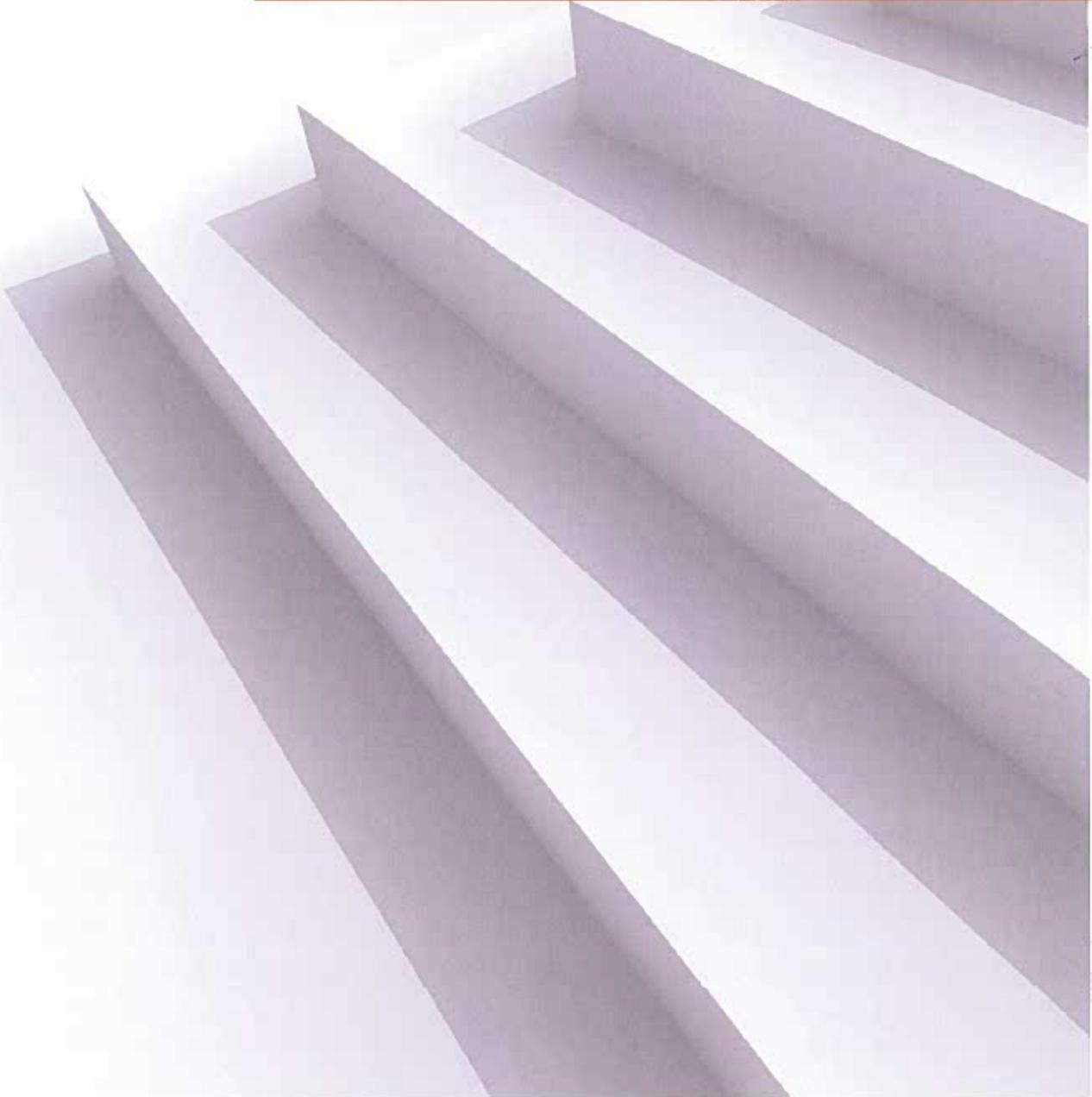
Asset Management



Handwritten initials and symbols, including a checkmark and a lightning bolt.

Demonstração dos Resultados

Handwritten signature or initials.



Small handwritten mark.





Demonstração dos Resultados				PROVEITOS E GANHOS			
(Valores em Euros)				Data: 31/12/2024			
Código	Designação	Período		Notas	Designação	Período	
		2024	2023			2024	2023

711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	10	1023963	1062222	833	Em Ativos Imobiliários	145 e 148	14318689	9896659	
COMISSÕES										
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	1410	337338	324868	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	148	13262016	12666410	
733	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	145	666191	988941	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	148	105763	104236	
IMPOSTOS							TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		27.686.468	22.667.304

7412+7422	Impostos Indirectos	146	118231	114905	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS					
7418+7428	Outros Impostos	146	103373	104395	882	Ganhos extraordinários	1409			
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	147	437008	519640	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	1409	87759	2965	
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)							TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		87.759	2.965

783	Perdas de Exercícios Anteriores	1409	96611	202624	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				
784...788	Outras Perdas Eventuais	1409	-	13					
TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (C)			96.611	202.637					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	24989512	19362660	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2		
TOTAL			27.774.227	22.670.269	TOTAL			27.774.227	22.670.269

(8x2)+(7x2)+(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos								
(8x3)+(8x6)+(7x3)+76	Resultados de Ativos Imobiliários	26.477.506	21.054.488	D-C	Resultados Eventuais	(8.852)	(199672)		
89-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	-	-	B-D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento	24.989.512	19.362.660		
B-A+742	Resultados Correntes	25.219.968	19.781.632	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período	24.989.512	19.362.660		

Lisboa, 26 de maio de 2025

O.C. Anunciante Certificado

(Luísa Augusta M. Bordoado)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

↳
↳
↳
↳

A.



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

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)	31-12-2024	
	Período 2024	Período 2023
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação		
Rendimentos pagos aos participantes	3.835.200	8.680.336
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(3.835.200)	(8.680.336)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Rendimento de ativos imobiliários	16.558.109	16.584.860
Pagamentos		
Grandes reparações em ativos imobiliários	851673	1.196.116
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1241938	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		452.891
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	15.464.498	14.945.853
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
Pagamentos		
Juros e custos similares pagos	1.182.969	
Fluxo das operações a prazo e das divisas	(1.182.969)	-
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Recebimento de impostos	10.972	
Pagamentos		
Comissão de gestão	197.600	144.062
Comissão de depósito	131219	63.944
Juros de empréstimos bancários		720.872
Impostos e Taxas	3.372.111	2.680.958
Outros pagamentos correntes	307.310	132.942
Fluxos das operações de gestão corrente	(3.997.268)	(3.742.778)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	7.449.061	2.522.739
Disponibilidades no início do período.....(B)	4.538.729	2.015.990
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	11987.789	4.538.729

Lisboa, 26 de maio de 2025

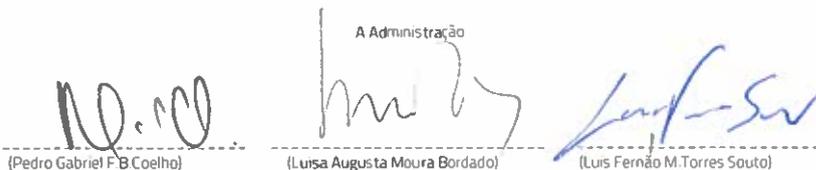
O Contabilista Certificado



(Ludovic Branquinho)

(CC n.º 93499)

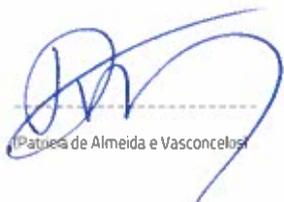
A Administração



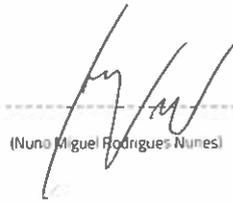
(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

(Luisa Augusta Moura Bordado)

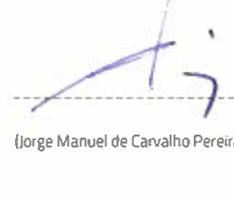
(Luis Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

ANEXO ÀS

Demonstrações Financeiras

L-
S
S L

A



h-
⊙
*
h
A

IREEHF-LISBON AVENIDA-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 IREEHF Lisbon Avenida- SIC Imobiliária Fechada, S.A. ("IREEHF-SIC", "Sociedade" ou "SIC" de agora em diante), inscrita na conservatória do registo comercial com o contribuinte 513 275 797, com sede na Avenida Dom João II, nº 27, Lisboa, foi constituída em 28 de novembro de 2014 tendo por objeto a aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, de ativos imobiliários.

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

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

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



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

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

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

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora em 26 de maio de 2025. É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da Entidade, bem como a sua posição, performance financeira e fluxos monetários.

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

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

Base de apresentação das contas

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

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

As Notas 15, 16 e 17 são incluídas no anexo, para dar cumprimento ao artigo 93º do Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril.

a) Especialização dos exercícios

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

b) Imóveis

O Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, ora revogado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril, e o Regulamento 7/2023 da CMVM de 29 de dezembro, determinam as regras para a valorização dos imóveis em carteira.

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

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

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

c) Unidades de Participação/ações

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

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

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

Não existem comissões de resgate.

d) Comissões de gestão e depositário

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

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

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

e) Política de distribuição de rendimentos

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

Os rendimentos a distribuir em cada trimestre de referência, nos termos da alínea anterior, sendo elegíveis para distribuição a parte dos rendimentos correspondentes ao resultado líquido positivo do período (trimestre), deduzido de quaisquer rendimentos potenciais decorrentes da valorização dos ativos em carteira, que exceda as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira da SIC, bem como as necessidades de tesouraria e as decorrentes da normal evolução dos negócios, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do Regulamento de Gestão em vigor.

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

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



L-
S ⊗**f) Imposto sobre o rendimento**

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

↓

L
A.

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

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

g) Imposto do Selo

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



LB
L -
E P
A
h
A.

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados pela média aritmética simples de duas avaliações efetuados por peritos independentes.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis e os respetivos valores de avaliação:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Tivoli Avenida da Liberdade	300.000	300.000	-
Subtotal - Terrenos	300.000	300.000	
Construções acabadas			
Tivoli Avenida da Liberdade	170.476.000	170.476.000	-
Hotel Tivoli Jardim	38.277.500	38.277.500	-
Palacete	15.533.000	15.533.000	-
Subtotal - Construções acabadas	224.286.500	224.286.500	-
Total	224.586.500	224.586.500	-

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



h
S
A
h
A

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	1.000.000	-	-	-	-	-	1.000.000
Diferença em subscrições e resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	(8.680.336)	-	-	(3.835.200)	8.680.336	-	(3.835.200)
Resultados acumulados	123.933.568	-	-	-	10.682.324	-	134.615.892
Resultados do período	19.362.660	-	-	-	(19.362.660)	24.989.512	24.989.512
SOMA	135.615.892	-	-	(3.835.200)	-	24.989.512	156.770.204
N.º de unidades de participação	1.000.000	-	-	-	-	-	1.000.000

Durante o exercício de 2024, a Sociedade Gestora deliberou a distribuição de rendimentos no montante total de 3.835.200 Euros como detalhado abaixo:

Resultados do exercício	1.536.700
Resultados de exercícios anteriores	2.298.500



Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2024												
Descrição	Área (m ³)	Data de		Preço de		Data da		Valor da		Valor do Imóvel	Localização	
		Aquisição	Aquisição	Avaliação	Avaliação	Avaliação	Avaliação	Avaliação	Avaliação			
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA												
1.1. Terrenos												
1.1.1. Urbanizados												
Arrendados												
Parcela de terreno-Tivoli Avenida da Liberdade	31.9	01-02-2016	298.984	10-12-2024	300.000	10-12-2024	300.000	300.000	300.000	300.000	Lisboa	Portugal
1.4. Construções Acabadas												
1.4.1. Arrendadas												
Outros												
Hotel Tivoli Avenida da Liberdade	2.519,7	27-01-2015	128.959.329	10-12-2024	170.347.000	10-12-2024	170.605.000	170.476.000	170.476.000	170.476.000	Lisboa	Portugal
Hotel Tivoli Jardim	10.555,5	01-02-2016	32.350.769	10-12-2024	38.575.000	10-12-2024	37.980.000	38.277.500	38.277.500	38.277.500	Lisboa	Portugal
Outros												
Palacete	3.197,0	01-02-2016	5.538.880	10-12-2024	15.521.000	10-12-2024	15.545.000	15.533.000	15.533.000	15.533.000	Lisboa	Portugal
Total										224.586.500		

Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da Liquidez

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

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	4.538.729	23.630.846	16.181.786	11.987.789
Total	4.538.729			11.987.789

As contas bancárias estão domiciliadas junto do banco BPI e Caixa Geral de Depósitos.

Nota 9 – Valores Comparativos

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

Nota 10 – Empréstimos contraídos e garantias reais

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

Os ativos imobiliários da Sociedade foram dados como 1ª hipoteca ao abrigo do referido contrato de financiamento. O contrato de financiamento estipula a necessidade da Sociedade cumprir com os rácios loan-to-value e debt-yiel-ratio, não superiores, a 55% e 8,5%, respetivamente. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Empresa encontrava-se a cumprir ambos os rácios.

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

Descrição	2024	2023
Juros suportados com financiamentos bancários	919.061	931.678
Outros custos de financiamento	105.317	105.030
Despesas bancárias	1.585	15.514
Total	1.025.963	1.052.222

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2024 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pela Sociedade.

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

14.1 Acréscimos de proveitos a receber

Esta rúbrica reflete os saldos abaixo descritos:

Descrição	2024	2023
Imi a refaturar	103.214	103.214
Rendas	1.389.923	2.347.053
Total	1.493.137	2.450.267

Em rendas a faturar inclui-se:

i) Um montante correspondente a 263.105 Euros (2023: 1.517.250 Euros) cuja origem remonta a 2020, na sequência da pandemia gerada pela Covid-19. À data, a Sociedade concedeu à NH Portugal (inquilina dos Hoteis) o diferimento do pagamento de 50% das rendas fixas do 2º trimestre de 2020 e de 65% das rendas fixas do 4º trimestre de 2020. Em 2021, voltou a conceder o perdão de 50% das rendas fixas dos primeiros 4 meses do ano e o diferimento de 25% das rendas fixas dos meses de maio, junho e julho, tendo para estes meses sido ainda perdoado 25% do montante das rendas fixas. Os montantes diferidos serão compensados nos anos seguintes com um aumento do montante das rendas variáveis.



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including the letters 'LB', 'S', 'D', 'A', and 'L'.

ii) um montante de renda variável do 4º trimestre de 2024 (1.126.818€), faturado e recebido no início de 2025.

40
 S
 E
 A
 h-
 h
 A

14.2 Despesas com custo diferido

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

Descrição	2024	2023
Seguros	89.749	112.719
Avaliações imobiliárias	13.736	28.434
Equipamentos	5.991	10.233
Despesas com financiamento bancário	479.683	585.001
Total	589.159	736.387

No caso dos seguros dos imóveis a apólice é anual. Os gastos com financiamento, traduzem os custos incorridos com a contratação do financiamento junto do Postbank, os quais se encontram a ser reconhecidos na demonstração dos resultados ao longo da duração do referido contrato (ver Nota 10).

14.3 Outras contas de credores

Descrição	2024	2023
<i>Comissões e outros encargos a pagar</i>		
Comissões Banco Depositário	-	24.373
Taxa de Supervisão	3.704	6.494
	3.704	30.867
<i>Outras contas de credores</i>		
Imposto sobre o Rendimento	-	-
Imposto sobre o Valor Acrescentado	733.572	614.372
Imposto Selo Juros s/ Financiamento	9.242	-
Outros credores - serviços diversos	296.734	101.742
Total	1.039.547	716.114

14.4 Receitas com proveito diferido

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

Descrição	2024	2023
Refaturação de seguros	31.248	41.394
Outros valores a reconhecer	-	44.009
Refaturação custos de construção	657.766	-
Total	689.014	85.403

A IREEHF Lisbon Avenida - SICAFI, S.A. melhorou e redimensionou os quartos do hotel Tivoli, bem como o restaurante do hotel. Neste contexto, foi assinado a 20 de outubro de 2023, um aditamento ao contrato de arrendamento, que prevê que os custos associados à obra estarão a cargo da IREEHF Lisbon Avenida - SICAFI, S.A., sendo comparticipados numa percentagem pela arrendatária (59,54% no caso das obras dos quartos e 58,01% no caso das obras do restaurante). As obras tiveram início em 2024 e é estimado que fiquem concluídas em 2025. O montante de 657.766 € diz respeito ao valor faturado ao abrigo deste contrato e que será reconhecido durante o período do contrato de arrendamento.

14.5 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos em ativos imobiliários incluem:

- i. as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o exercício de 2024, no montante de 14.318.689 Euros (2023: 9.896.659 Euros);

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 666.191 Euros (2023: 988.941 Euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.6 Impostos

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

Descrição	2024	2023
Impostos indiretos (Imposto de selo)	118.231	114.905
Outros impostos (IMI)	103.373	104.395
Total	221.604	219.300

14.7 Fornecimentos e serviços externos

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

Descrição	2024	2023
Serviços de gestão	108.000	108.000
Proprety Management	5.891	5.843
Avaliações dos ativos imobiliários	30.196	54.799
Higiene e limpeza	700	-
Auditoria	24.700	22.950
Despesas de conservação e reparação	76.479	59.423
Seguros	143.405	144.743
Contencioso e notariado	13.695	374
Consultoria	12.749	38.913
Assessoria jurídica	7.599	48.886
Saúde e segurança	8.400	18.159
Taxas e licenças	-	2.285
Serviços de vistoria técnica	-	8.400
Certificação de qualidade	-	3.239
Outros fornecimentos e serviços externos	5.194	3.626
Total	437.008	519.640

14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

Descrição	2024	2023
Ganhos em ativos imobiliários	14.318.689	9.896.659
Reversões de ajustamentos e de provisões	-	-
Rendimentos de ativos imobiliários	13.367.779	12.770.645
Total	27.686.468	22.667.304

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM, durante o exercício de 2024, no montante de 14.318.689 euros (2023: 9.896.659 Euros).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2024 no montante total de 13.367.779 euros (2022: 12.770.645 euros).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2024	2023
Proveitos e ganhos eventuais	87.759	2.965
Custos e perdas eventuais	(96.611)	(202.637)
Total	(8.852)	(199.672)

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a proveitos de anos anteriores, em particular no exercício de 2022 cujo saldo inclui o montante de 84.652 euros relacionados com excesso de estimativa de custos.

Os custos e perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores. No exercício de 2024 encontram-se registados 92.699 euros referentes a correção de ganhos com rendas variáveis registados no exercício anterior.

14.10 Comissões

	2024	2023
Comissão de gestão	190.000	190.000
Comissão de Depósito	104.063	95.250
Taxa de Supervisão (CMVM)	43.275	39.619
Total	337.338	324.869

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

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

Descrição	2024	2023	2022
Valor líquido da carteira de imóveis	224.586.500	209.307.600	199.492.650
Valor da unidade de participação	156,7702	135,6159	124,9336

Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela sociedade gestora

Dando cumprimento ao disposto nas secções 5 e 6 do Anexo IV a que se refere o n.º 1 do artigo 93º do Decreto-Lei 27/2023, de 28 de abril, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2024, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do OIC, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	59.698	4.202
Fiscalização	1.911	190
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	16.975	1.251
Outros	173.700	17.542
Total	252.284	23.185

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

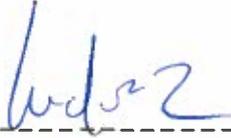
	2024
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	51
Total	60

Nota 17 - Acontecimentos relevantes após a data do balanço

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2024, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

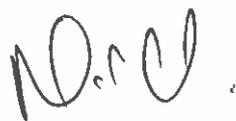
Lisboa, 26 de maio de 2025

O Contabilista Certificado

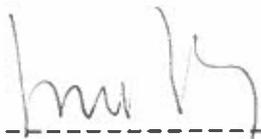


Ludovic Branquinho
(CC n° 93499)

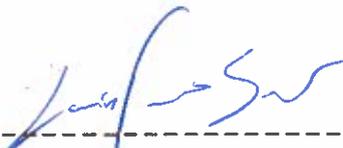
A Administração:



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



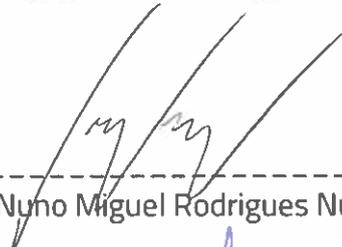
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

L-
S
S
+
L
L

Relatório de Auditoria



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“OIC”), gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um ativo total de 238.656.585 euros e um total de capital do OIC de 156.770.204 euros, incluindo um resultado líquido de 24.989.512 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A., em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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



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

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation e Advisory | Strategy, Risk & Transactions e quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direccionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com 180 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 460.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matricula na CRC: 501776311 | Capital social: € 981.020.00
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa
Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 - 13º, 4150-146 Porto

Responsabilidades do órgão de gestão da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 30 de maio de 2025


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

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

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

Em conformidade com a legislação em vigor e com o mandato que nos foi confiado, vimos submeter à Vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a atividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas da IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“OIC”), gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Entidade Gestora”), relativos ao ano findo em 31 de dezembro de 2024, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração da Entidade Gestora.

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

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de dezembro de 2024, a demonstração dos resultados por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo naquela data e o correspondente anexo. Adicionalmente, procedemos a uma análise do Relatório de Gestão do exercício de 2024 preparado pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora e da proposta de aplicação de resultados nele incluída. Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos nesta data o Relatório de Auditoria, que se dá aqui por integralmente reproduzido, que não contém reservas ou ênfases.

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

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

Lisboa, 30 de maio de 2025


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



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

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation e Advisory | Strategy, Risk & Transactions e quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direcionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com 180 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 460.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matricula na CRC: 501776311 | Capital social: € 981.020,00
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa
Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 – 13.º, 4150-146 Porto

W
P
L
A



Asset Management

