

### Informações Fundamentais Destinadas aos Investidores (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos Investidores sobre o IREEHF Lisbon Avenida, SICAFI, S.A.. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o carácter e os riscos associados ao investimento neste SICAFI. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

IREEHF Lisbon Avenida, SICAFI, S.A (ISIN PTIHF0AM0002)

Esta SICAFI é gerida pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo., S.A

## OBJECTIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

- A SICAFI orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e risco, visando a maximização do valor das Ações através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para a SICAFI, quer através das rendas dos imóveis, quer pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.
- A carteira de imóveis da SICAFI deverá estar concentrada geograficamente em Portugal, sem prejuízo de poder ser feito investimento em imóveis localizados em países pertencentes à União Europeia e OCDE, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam apurar em cada momento
- A política de investimento da SICAFI é passiva e consiste na detenção e gestão da sua carteira de ativos imobiliários inicial, tal como descrita abaixo, numa perspectiva de médio a longo-prazo ao longo da duração da SICAFI, com o intuito de maximizar o valor dos ativos e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade dos Acionistas
- A carteira inicial da SICAFI, originária da conversão da sociedade IREEHF LISBON AVENIDA, S.A., é constituída pelos seguintes imóveis:
  - Prédio urbano sito no Avenida da Liberdade, n.º 185, com serventia pelo n.º 187, e na Rua Júlio César Machado, na freguesia de Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 972, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob os artigos 973 e 8, da freguesia de Santo António;
  - Prédio urbano sito na Rua Barata Salgueiro, n.º 23 e 27, e na Avenida da Liberdade, n.º 187, na freguesia Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 622, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 9, da freguesia de Santo António;
  - Prédio urbano denominado "Hotel Tivoli Jardim" sito na Rua Júlio César Machado, n.º 7 e 9, freguesia de Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 919, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 915, da freguesia de Santo António.
- **Limites de Investimento:**

A composição do património da SICAFI obedece às normas legais em vigor pelo que terá de respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

  - a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SICAFI;
  - b) A SICAFI poderá investir em participações em sociedades imobiliárias sem qualquer limite, desde que respeite as condições mencionadas no regulamento de gestão.
  - c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário pode representar 100% do ativo total da SICAFI;
  - d) O desenvolvimento de projetos de construção não está sujeito a qualquer limite.
  - e) A SICAFI pode manter, até à totalidade do seu ativo total, contratos de arrendamento com a mesma entidade.
  - f) O limite de investimento em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total da SICAFI. A Entidade Responsável pela Gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário
- **Limites máximos de endividamento**
  - A SICAFI está sujeita a um limite ao endividamento de 66,6% do seu ativo total, calculado mediante a divisão do montante de dívida não reembolsada contraída pela SICAFI
  - Ao abrigo da política de endividamento da SICAFI, a SICAFI não contrairá crédito ou recorrerá a outros tipos de financiamento de curto, médio ou longo-prazo de quaisquer entidades que não sejam os acionistas da SICAFI, com exceção do crédito inicial contraído originário da conversão da sociedade IREEHF LISBON AVENIDA, S.A. e respetivos refinanciamentos ou outras alterações decorrentes do crédito inicial.

### ▪ Distribuição de rendimentos

A SICAFI distribuirá rendimentos trimestralmente até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte a cada trimestre de referência, sendo estes definidos como os trimestres terminados em março, junho, setembro e dezembro de cada ano. Os rendimentos a distribuir serão definidos e calculados pela Entidade Responsável pela Gestão, correspondendo a um máximo de 100% (cem por cento) dos proventos correntes efetivamente recebidos pela SICAFI em cada trimestre de referência, deduzidos dos encargos

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

### ▪ Condições de subscrição e de resgate

#### Condições de subscrição

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

#### Condições de resgate

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

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

### Comité Consultivo

A SICAFI dispõe de um Comité Consultivo, um órgão colegial de carácter consultivo, com três membros, eleitos pela Assembleia de Acionistas

Competências:

- a) Acompanhar as atividades da Entidade Responsável pela Gestão, nomeadamente a tomada de decisões relevantes quanto a investimentos, gestão, desinvestimentos, financiamentos e contratos de arrendamento, existentes ou novos, da SICAFI;
- b) Apreciar e prestar a sua opinião relativamente ao andamento dos processos de construção e promoção imobiliária; e
- c) Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade principal ou acessória da SICAFI.

### Periodo mínimo de investimento recomendado: 7 anos

Esta SICAFI não é adequada a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo de 7 anos.

## PERFIL DE RISCO E REMUNERAÇÃO

Não disponível atendendo a que a SICAFI ainda não tem rentabilidades históricas:

- Os dados históricos podem não constituir um indicador fiável do perfil de risco futuro da SICAFI;
- A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo;
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco;
- Esta SICAFI encontra-se na categoria indicada com base na rentabilidade efetiva de 1 ano, conforme definido no Regulamento n.º 2/2015 da CMVM, atendendo a que a SICAFI tem menos de 5 anos.

## Riscos materialmente relevantes

**Risco de mercado imobiliário:** traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que o compõem, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica e qualidade dos arrendatários. No sentido de minimizar os riscos acima referidos, a SICAFI procede a uma rigorosa análise das aplicações, tentando assegurar a diversificação das mesmas.

**Risco de liquidez:** medido pela maior ou menor capacidade de alienação dos valores imobiliários.

**Risco de ocorrência de catástrofes naturais:** risco que se encontra devidamente segurado.

## ENCARGOS

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento da SICAFI, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

Encargos Cobrados ao Investidor antes ou depois do seu investimento	
Encargos de Subscrição	0%
Encargos de Resgate	0%
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.	
Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano de 2021	
Taxa de encargos correntes	Não aplicável
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
Comissão de gestão variável	Não aplicável

Os **Encargos de Resgate** correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto da entidade comercializadora.

A **Taxa de Encargos Correntes** (TEC). O valor correspondente aos encargos correntes aqui indicados é uma estimativa desses encargos, pois a SICAFI ainda não tem histórico de um ano civil completo. O relatório anual da SICAFI relativo a cada exercício incluirá informação detalhada sobre os encargos exatos cobrados. Este valor exclui, nomeadamente:

- Comissão de gestão variável – Não aplicável
- Custos de transação exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados à SICAFI aquando da subscrição/resgate de ações de outra SICAFI.

Para mais informações sobre encargos, consulte o regulamento de gestão da SICAFI, disponível em [www.squaream.pt](http://www.squaream.pt) (site da Square) ou [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)

## RENTABILIDADES HISTÓRICAS

Sem dados históricos

**As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura**

**As rentabilidades divulgadas não incluem comissões de subscrição e de resgate, incluindo todos os restantes encargos.**

**A SICAFI iniciou a sua atividade a 29 de dezembro de 2022.**

**A moeda referência para o cálculo dos resultados anteriores foi o euro.**

## INFORMAÇÕES PRÁTICAS

- Sendo a SICAFI um OIC fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SICAFI, sendo a entidade comercializadora exclusiva a Entidade Responsável pela Gestão, isto é, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14.º, fração “o”, 1070-274 Lisboa.
- O Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anuais encontram-se à disposição dos interessados no sistema de divulgação de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)) e serão enviados sem encargos aos acionistas que o requeirarem. O valor das ações pode ser obtido diariamente junto das entidades acima referidas bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt))
- A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexas ou incoerentes com as partes correspondentes do regulamento de gestão da SICAFI.
- A legislação fiscal portuguesa da SICAFI pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do acionista.
- Entidade responsável pela gestão: Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3 -14.º - 1070-274 Lisboa  
Telef. 21 380 82 90 | Fax. 21 380 82 99 | e-mail: [geral@squaream.pt](mailto:geral@squaream.pt)  
Depositário: Caixa Geral de Depósitos, S.A  
Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa  
Telef. 21 790 07 90 | [www.cgd.pt](http://www.cgd.pt)  
Auditor: Deloitte & Associados, SROC S.A.,  
Avenida Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa  
Telef. 21 042 25 00

A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 29 de dezembro de 2022.