



Asset Management

Relatório & Contas

FÓRUM COIMBRA

SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Código CMVM nº 1996

20
23

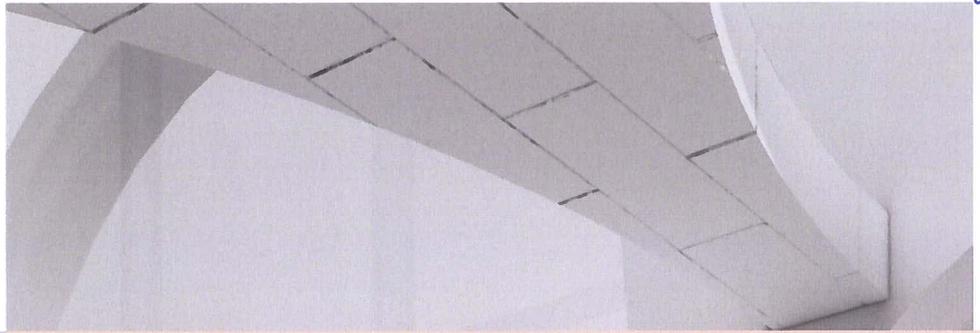
h -
@
A.
PL
S

Índice

Relatório de Gestão	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Mercado de fundos investimento europeu.....	11
3. Enquadramento do mercado de fundos de investimento imobiliário.....	12
4. Caracterização da FORUM COIMBRA (PORTUGAL) – SIC	14
5. Atividade da SIC em 2023.....	15
6. Perspetivas para 2024.....	15
7. Proposta de aplicação de resultados.....	15
8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros	15
9. Outras informações	17
10. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício	17
Demonstrações Financeiras	19
Balanço.....	20
Demonstração dos Resultados.....	22
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	24
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023	26
Relatório de Auditoria	48



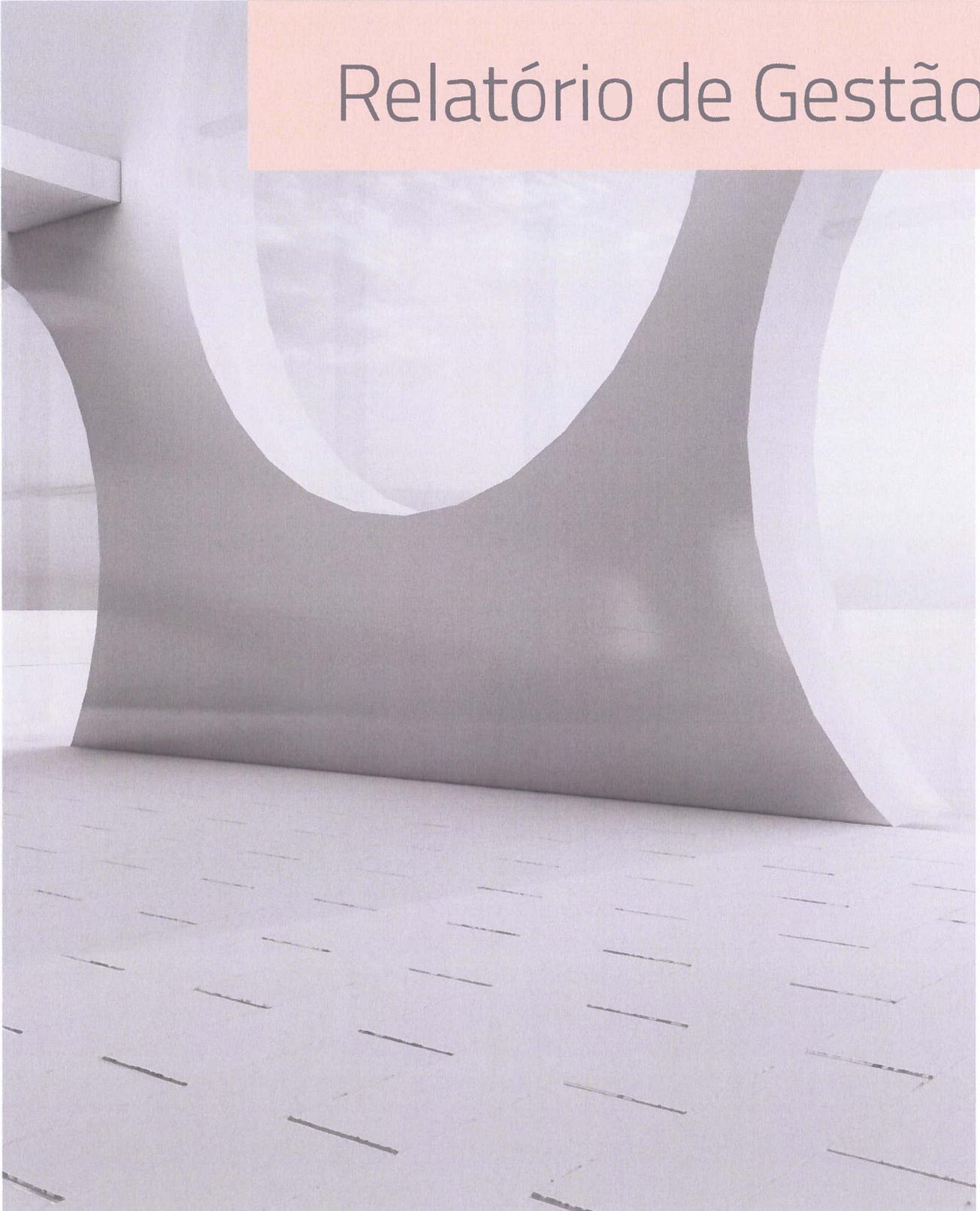
Asset Management



h
a
h
h

Relatório de Gestão

h



L.
C.
A.
P.
L.
S.

FÓRUM COIMBRA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A

RELATÓRIO E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2023

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Contas, da **FÓRUM COIMBRA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A** (doravante designada SIC, Sociedade ou Fórum Coimbra), relativo ao exercício de 2023.



h
G
A
P
L
E

1. Enquadramento Macroeconómico

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

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



- 5 de dezembro – A comissão técnica independente **identifica Alcochete como a melhor solução para o novo aeroporto.**
- 13 de dezembro – Os países reunidos na cimeira do clima aprovaram uma decisão que apela ao fim dos combustíveis fósseis, anunciou o presidente da COP28, no Dubai.

h -
C
A
pl
E

Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

h-
C
A
L
S

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

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

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

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

Uma perspetiva global para 2024

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

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

Fonte: Banco de Portugal, IGCP

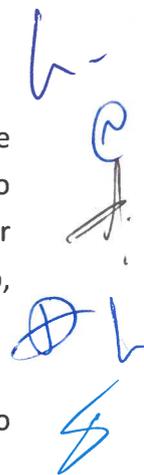
Mercado Imobiliário em Portugal

Principais números

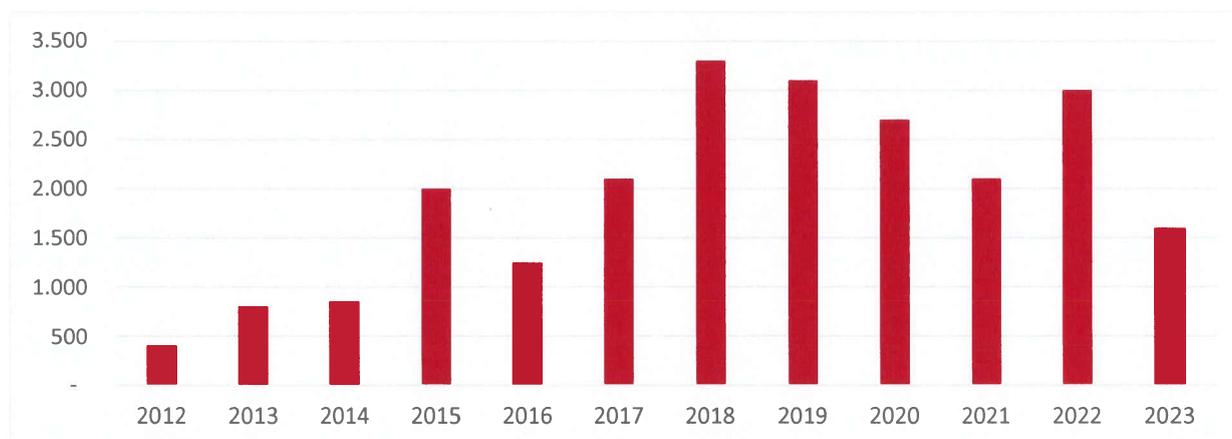
- As grandes consultoras estimam que em 2023 o volume de negócios tenha alcançado valores na ordem dos mil e seiscientos milhões de euros (-52% face a 2022).
- O setor hoteleiro destacou-se pela positiva, representando 40% do investimento total (605 milhões de euros). A transação de um portefólio com seis hotéis foi a maior do ano. Antevê-se novamente um forte investimento em hotéis em 2024, considerando o pipeline de transações já em curso e o dinamismo do setor como um todo.



- O setor de retalho foi o segundo melhor em 2023, representando 35% do volume de investimento (550 milhões de euros). A segunda maior transação do ano foi um portefólio de 150 supermercados, que ocorreu no primeiro semestre. As yields atrativas deste setor têm atraído um número crescente de investidores para diferentes subsectores de retalho, incluindo centros comerciais.
- Para 2024, as principais consultoras, esperam que o volume aumente 15%, atingindo valores entre os 1.600 milhões e os 1.800 milhões de euros.
- 76% do investimento foi realizado por investidores internacionais.



Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Valores em milhões de euros

Fonte: Worx, CBRE.

Escritórios - Lisboa

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

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

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



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

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

Fonte: CBRE

Escritórios – Porto

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

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

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

A prime rent atingiu os €19/ m2 e a prime yield subiu para 6,75%.

Fonte: CBRE

Mercado industrial e logístico - Lisboa

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

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

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

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

h-
C
A
L
S

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

Fonte: CBRE

Mercado industrial e logístico - Porto

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

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

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

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

Fonte: CBRE

Mercado do retalho

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

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

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

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

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

Fonte: CBRE

h-
e
A
P
L
S

Mercado hoteleiro

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

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

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

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

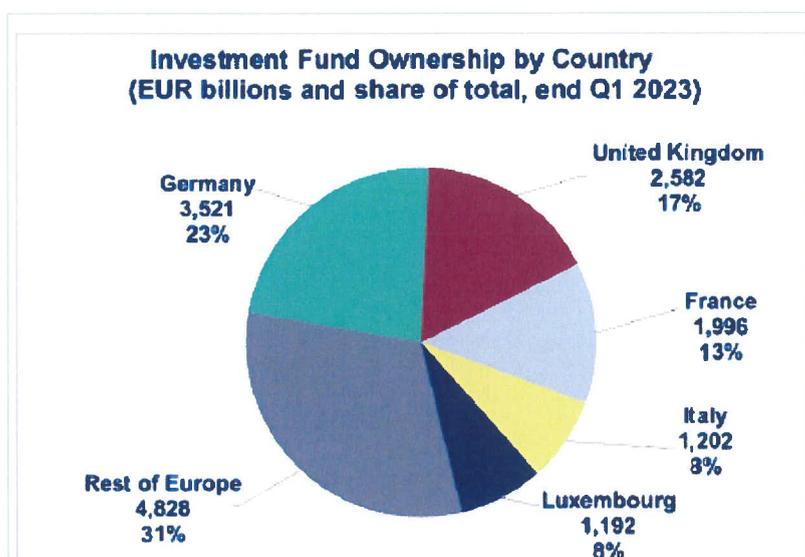
Destacam-se o Moov Lisboa Oriente (2 estrelas) com 180 quartos, o Renaissance Porto Lapa Hotel (4 estrelas) com 160 quartos e o Masa Hotel Campo Grande (4 estrelas) com 150 quartos.

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

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

2. Mercado de fundos investimento europeu

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



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

h-
@
h
S

h -
@
A
D
h
Z

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

- Os Investidores continuaram a preferir fundos do mercado monetário em detrimento de fundos de ações e multiativos no último trimestre. Isso pode ser explicado pelo atual nível de taxas de juro e pela persistente volatilidade nos mercados de ações;
- É expectável que a antecipação de taxas de juro mais baixas, motive a procura por fundos com um perfil de risco mais agressivo;
- Os fundos de ações registaram saídas líquidas de 3 bilhões de euros, em comparação com 13 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os fundos multiativos registaram saídas líquidas mais altas, totalizando 23 bilhões de euros, em comparação com 20 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os fundos de obrigações desfrutaram de entradas líquidas de 20 bilhões de euros, abaixo dos 35 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os Fundos do Mercado Monetário, registaram entradas líquidas de 38 bilhões de euros, em comparação com 6 bilhões de euros no segundo trimestre;
- As vendas líquidas de ETFs atingiram 36 bilhões de euros, em comparação com 33 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os fundos SFDR Artigo 9 apresentaram queda, mas permaneceram positivos, registando entradas líquidas pelo décimo trimestre consecutivo;
- AIFs (Alternative Investment Funds) experimentaram entradas líquidas de 6 bilhões de euros, em comparação com 44 bilhões de euros no segundo trimestre.

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2023, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 14.473,8 milhões de euros, mais 1.581 milhões (12,3%) do que em novembro.

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

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

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47,0% da carteira dos FII e FEII abertos sido

aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (66,2%).

Fonte: CMVM

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large 'L', a circled 'A', and other scribbles.

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

➤ Gestão individual de ativos:

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

➤ Gestão coletiva de ativos:

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

➤ Nos OICVM e FIA:

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

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

Tal como em 2021 e 2022, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2023, com 1.777 milhões de euros (2022: 1.449 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2023 ascendia a 12,4% (2022: 12,3%).



Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2023

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

Fonte: CMVM

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

4. Caracterização da FÓRUM COIMBRA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A (anteriormente denominada Fórum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A.)

A conversão da Fórum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A. em sociedade de investimento coletivo foi autorizada pela CMVM em 6 de dezembro de 2023 e ocorreu em 18 de dezembro de 2023. A sua duração é de 20 anos, prorrogável por uma ou mais vezes, mediante deliberação da Assembleia Geral. Tem como Depositário o Banco Invest, S.A. e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Square Asset Management” ou “Sociedade Gestora”).

A SIC resultou de um processo de alterações estatutárias da sociedade anónima previamente existente, que tinha como objeto social “conceção, construção, reabilitação, comercialização, gestão e/ou exploração de conjuntos comerciais ou de estabelecimentos em conjuntos comerciais, podendo ceder a respetiva utilização sob qualquer forma juridicamente admissível, bem como na compra, venda, compra para revenda, locação, exploração e/ou administração de imóveis destinados à instalação de conjuntos comerciais, hipermercados, supermercados, escritórios ou habitação.”, tendo sido adaptada ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo de capital fixo heterogeridas.

A Sociedade constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, heterogerida, com o capital social de €300.000,00, representado por 10.000 ações escriturais e nominativas sem valor nominal e contava, a 31 de dezembro de 2023, conta com um acionista único.

A política de investimento da SIC é atualmente passiva, consistindo na detenção e gestão do imóvel inicial, numa perspetiva de médio a longo-prazo, com o intuito de maximizar o valor dos ativos e, conseqüentemente, aumentar o valor das ações.

A carteira é constituída pelo Centro Comercial Fórum Coimbra sito na Avenida José Bonifácio de Andrade e Silva, Almegue, constituído pelas frações “B” a “AC” do prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra, sob o número 3002 e inscrito na caderna predial sob



o número 3904, união de freguesias de Santa Clara e Castelo Viegas, por uma loja exterior ao centro comercial e por oito terrenos adjacente ao centro comercial, não urbanizados, descritos na mesma conservatória sob os números 2986 e 2771, 1446, 2742, 2992, 2983, 2990, 2989 e 2988 respetivamente.

5. Atividade da Sociedade em 2023

Em 2023, há a destacar a conversão da sociedade em SIC, já descrita no ponto anterior. Foram executadas obras de requalificação do centro comercial, tendo sido feita uma remodelação do *food court*, entre outras intervenções, o que ascendem a 1.425.579 euros.

Durante o exercício de 2023 as frações que constituem o centro comercial encontram-se totalmente arrendadas, não tendo ocorrido alterações significativas além do que resultou da atualização das rendas.

O montante de rendas a receber em 31 de dezembro de 2023 de 1.026.882 euros reflete as rendas do mês seguinte não existindo valores de cobrança duvidosa para além de um valor não significativo de 19.209 euros totalmente provisionado, o que reflete um adequado nível de cobrança de performance do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2023 a SIC apresenta registado nas suas contas um empréstimo contraído junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal) no montante de 78.487.774 Euros.

Este empréstimo foi contraído em 28/11/2019 no montante inicial de 85.500.000 Euros, com reembolso previsto em 27/11/2024 a uma taxa de juro de 2,15%/ ano, encontrando-se a esta data em fase de renegociação junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal).

Uma vez que a renegociação ainda se encontra em curso, foi emitida uma carta conforto pela Lighthouse Properties One Limited, entidade que detém a 100% o accionista único da Fórum Coimbra, que assegura o cumprimento integral das responsabilidades da Sociedade junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal).

6. Perspetivas para 2024

Tendo em conta as características da SIC, a estratégia para 2024 terá como objetivo a maximização do valor das ações através do aumento das rendas geradas, e pela valorização do imóvel.

Dando continuidade à estratégia do ano anterior, estão previstas obras de melhoramento que incluem uma ampliação do centro comercial, que terá início no decorrer deste ano.

Relativamente aos contratos de utilização de loja que finalizam em 2024 é expetativa da Sociedade Gestora, que os mesmos sejam renovados sem impactos consideráveis para a

h-
@
A
h
S



sociedade. O contracto mais significativo, em termos de áreas, com o Grupo Inditex, já foi renovado.

7. Proposta de aplicação de resultados

A análise das contas mostra um lucro de €9.759.668,47 (Nove milhões, setecentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e sessenta e oito euros e quarenta e sete cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- 9.759.668,47 (Nove milhões, setecentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e sessenta e oito euros e quarenta e sete cêntimos para resultados transitados;

8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros

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

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

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

i) Risco operacional

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

Neste quadro, para controlo dos riscos operacionais a que a SIC está exposta, a Sociedade Gestora adota mecanismos de controlo que permitem aferir que as pessoas a quem são delegadas funções

L-
C
A
L
S



chave, desempenham de forma adequada as suas funções, nomeadamente os serviços de Property Manager prestados em regime de outsourcing.

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

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

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

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

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

ii) Riscos financeiros

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 a SIC tem empréstimos obtidos no montante de 78.487.774 Euros, o que corresponde a 42% do total dos ativos sob gestão.

Este empréstimo, conforme referido, tem maturidade em 27 de novembro de 2024, encontrando-se o mesmo em fase de negociações.

A Sociedade Gestora considera o risco de não renovação associado ao mesmo de baixo, conforme referido no capítulo 5 acima.

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

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

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

L-
C
A
L
S

9. Outras Informações

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

10. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício

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

Considerações Finais

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

Lisboa, 24 de maio de 2024

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



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



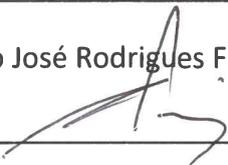
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Demonstrações Financeiras

L
@
A
L
@

S





SQUARE

Asset Management

Balanço

6-
@
A.
L
D

E



**SQUARE**

Fórum Coimbra-SIC Imobiliária Fechada, S.A.

(Valores em euros)

Balanco

Data: 31/12/2023

Código	Designação	ATIVO		31/12/2023		Líquido	Código	Designação	CAPITAL E PASSIVO		Notas	Períodos	
		Notas	Bruto	Mv/Af	mv/pad				Líquido	31/12/2023		31/12/2022	
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO					
1 e 3	Terrenos		23.101	18.099	-	41.200		Unidades de Participação	2		2	300.000	50.000
1 e 3	Construções		108.373.377	77.531.123	-	185.904.500	61	Variáveis Patrimoniais	2		2 e 9	100.542.932	99.503.537
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		108.396.478	77.549.222	-	185.945.700	62	Resultados Transitados	2 e 9		2 e 9	9.759.668	7.039.395
							64	Resultados Líquidos do Período				110.602.600	106.592.932
412	CONTAS DE TERCEIROS	8	1.026.882			1.794.556	66	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			8 e 11	19.209	47.453
413*...+419	Devedores por rendas vencidas							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			8 e 11	28.725	28.725
	Outras contas de devedores	14.1	324.908			324.908	47	Ajustamentos de dívidas a receber				47.934	76.178
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.351.790	-	-	1.351.790	48	TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS					
	DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS					
11	Caixa	7	450	-	-	450		Outras Contas de Credores	14.4		14.4	1.321.802	1.966.316
12	Depósitos à ordem	7	4.854.689	-	-	4.854.689	424+...+429	Empréstimos não titulados	10		10	78.487.774	78.487.774
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		4.855.139	-	-	4.855.139	43	TOTAL DOS VALORES A PAGAR				79.809.576	80.454.090
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimo de proveitos		344.214			344.214		Acréscimos de Custos	14.5		14.5	486.654	512.362
52	Despesas com Custo Diferido	14.2	651.388			639.892	53	Receitas com Provento Diferido	14.6		14.6	2.589.980	2.410.238
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	14.3	388.513			388.513	56	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS				3.076.634	2.922.600
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		1.384.115			1.716.137		TOTAL DO PASSIVO				82.934.144	83.452.868
	TOTAL DO ATIVO		115.987.522	77.549.222	-	193.536.744		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO				193.536.744	190.045.800

Lisboa, 24 de maio de 2024

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC nº 93499)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Resultados

h-
@
A
il

S





Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

Li-
C
A
D
L

4

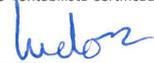


Fórum Coimbra-SIC Imobiliária Fechada, S.A

(Valores em euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		Data: 31/12/2023
		Período dez-2023	Período dez-2022
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS			
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
<i>Recebimentos</i>			
Subscrição de unidades de participação	250.000	-	
<i>Pagamentos</i>			
Rendimentos pagos aos participantes	6.000.000	3.800.000	
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(5.750.000)		(3.800.000)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Rendimento de ativos imobiliários	21.883.040	19.594.247	
<i>Pagamentos</i>			
Grandes reparações em ativos imobiliários	1.930.745	2.587.997	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	5.438.175	7.497.397	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	14.514.120		9.508.853
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Recebimentos</i>			
Outros recebimentos correntes	120.215	-	
<i>Pagamentos</i>			
Juros de empréstimos bancários	1.748.445	1.775.763	
Impostos e taxas	4.564.670	3.613.974	
Reembolso de empréstimos	-	24.976	
Outros pagamentos correntes	92.193	401.804	
Fluxos das operações de gestão corrente	(6.285.093)		(5.815.797)
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
<i>Pagamentos</i>			
Outros pagamentos de operações eventuais	33.995	-	
Fluxo das operações eventuais	(33.995)		-
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	2.445.032		(106.944)
Disponibilidades no início do período.....(B)	2.410.107		2.517.051
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	4.855.139		2.410.107

Lisboa, 24 de maio de 2024

O Contabilista Certificado,



(Ludovic Branquinho)

(CC nº 93499)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A Administração,



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Asset Management

ANEXO ÀS

Demonstrações Financeiras

h
A
2

5



FÓRUM COIMBRA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023****(Valores expressos em euros)**LB
L-
C
A
L
S**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 Fórum Coimbra-SIC Imobiliária Fechada, S.A., anteriormente denominada Fórum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A., (doravante Sociedade, SIC ou Fórum Coimbra) é uma sociedade anónima com sede na Rua Tierno Galvan Torre 3, Piso 14, Fração “O” em Lisboa, constituída em 21 de novembro de 2000.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima previamente existente, denominada “Fórum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A.” previamente à sua conversão para SIC, a qual tinha como objeto social “conceção, construção, reabilitação, comercialização, gestão e/ou exploração de conjuntos comerciais ou de estabelecimentos em conjuntos comerciais, podendo ceder a respetiva utilização sob qualquer forma juridicamente admissível, bem como na compra, venda, compra para revenda, locação, exploração e/ou administração de imóveis destinados à instalação de conjuntos comerciais, hipermercados, supermercados, escritórios ou habitação”, tendo a mesma sido adaptada ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo de capital fixo heterogeridas.

A Sociedade enquanto organismo de investimento coletivo constitui-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 208.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril (“RGA”), assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de €300.000,00, representado por 10.000 (dez mil) ações escriturais e nominativas com o valor nominal de €30.

A constituição da SIC foi registada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 6 de dezembro de 2023, com uma duração de 20 anos, contados a partir da sua constituição, prorrogável uma ou mais vezes mediante deliberação da Assembleia Geral.

A Sociedade iniciou a sua atividade, enquanto sociedade de investimento coletivo, em 18 de dezembro de 2023, por conversão da anterior sociedade imobiliária, e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. que assume também o papel de comercializador de eventuais subscrições e resgates que possam a vir ocorrer no futuro. O Banco Invest, S.A.. assume a função de Banco Depositário.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora em 24 de maio de 2024. É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da sociedade, bem como a sua posição, performance financeira e fluxos monetários.

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

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

Base de apresentação das contas

Durante o presente exercício, e conforme mencionado na nota introdutória, a Sociedade foi transformada em SIC pelo que as demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento n.º 2/2005 emitido pela CMVM que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade. Adicionalmente, a aplicação retrospectiva das políticas contabilísticas em conformidade com os requisitos impostos pela aplicação do normativo PCFII, geraram impactos ao nível dos montantes dos ativos, passivos e capital próprio da Sociedade em 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2022.

As notas 1 a 13 previstas no Regulamento n.º 2/2005 e que não constem deste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo às contas, decorrentes das informações adicionais a divulgar prestas nas seções 5 e 6 do anexo IV do n.º 1 do artigo 93.º do RGA.

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

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

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

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

b) Imóveis

O RGC, e o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM, 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)

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

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

A Sociedade Gestora procede, trimestralmente, à divulgação do valor trimestral das ações no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.

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

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de 300.000,00 euro, representado por 10.000 ações. Assim, não houve lugar a subscrição inicial imediatamente após a constituição da SIC, considerando-se o valor de subscrição inicial das ações de 30,00 euros.

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

Relativamente aos pedidos de resgate, tal como referido no parágrafo acima, sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos acionistas o reembolso das ações em determinadas situações previstas na legislação aplicável, designadamente:

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

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, respetivamente.

A comissão de gestão, cobrada pela atividade da sociedade gestora, é composta por uma componente fixa no montante anual de 222.000 euros, embora no 1º ano de atividade ascenda a 262.000 euros.

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

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

- Caso a SIC tenha um valor líquido global superior a 200.000.001 euro, um montante máximo anual de 100.000 euros.

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

e) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

No caso dos titulares das unidades de participação, são tributados “à saída” os rendimentos auferidos, ou seja, na sua esfera pessoal. Caso se trate de residentes em território nacional, a tributação ficará sujeita às regras gerais em sede de IRS ou IRC conforme se trate de um sujeito passivo singular ou coletivo. Se os detentores das unidades de participação de OIC forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

f) Imposto do Selo

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

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

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea b) da secção Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos da Nota introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados na sua totalidade pelo valor correspondente à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas por peritos independentes.

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Imóveis situados em território nacional			
Terrenos não urbanizados			
Terreno - Almegue Santa Clara (3741)	29.600	29.600	-
Terreno Almegue (3882)	1.050	1.050	-
Terreno Almegue (3883)	1.350	1.350	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3894)	1.950	1.950	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3895)	1.450	1.450	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3896)	4.150	4.150	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3897)	1.250	1.250	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3898)	400	400	-
Subtotal - Terrenos	41.200	41.200	-
Construções acabadas			
FORUM COIMBRA - fração B	8.991.600	8.991.600	-
FORUM COIMBRA - fração C	2.234.200	2.234.200	-
FORUM COIMBRA - fração D	13.240.300	13.240.300	-
FORUM COIMBRA - fração E	6.116.400	6.116.400	-
FORUM COIMBRA - fração F	3.589.100	3.589.100	-
FORUM COIMBRA - fração G	11.500.300	11.500.300	-
FORUM COIMBRA - fração H	13.313.200	13.313.200	-
FORUM COIMBRA - fração I	2.710.300	2.710.300	-
FORUM COIMBRA - fração J	73.400	73.400	-
FORUM COIMBRA - fração K	13.587.700	13.587.700	-
FORUM COIMBRA - fração L	7.306.900	7.306.900	-
FORUM COIMBRA - fração M	4.193.400	4.193.400	-
FORUM COIMBRA - fração N	10.767.800	10.767.800	-
FORUM COIMBRA - fração O	4.083.800	4.083.800	-
FORUM COIMBRA - fração P	10.822.600	10.822.600	-
A transportar	112.531.000	112.531.000	-



LB
L-
C
L
L

Transporte	112.531.000	112.531.000	-
FORUM COIMBRA - fração Q	21.278.700	21.278.700	-
FORUM COIMBRA - fração R	9.339.500	9.339.500	-
FORUM COIMBRA - fração S	8.424.000	8.424.000	-
FORUM COIMBRA - fração T	110.100	110.100	-
FORUM COIMBRA - fração U	8.057.500	8.057.500	-
FORUM COIMBRA - fração V	476.100	476.100	-
FORUM COIMBRA - fração W	5.127.500	5.127.500	-
FORUM COIMBRA - fração X	5.036.000	5.036.000	-
FORUM COIMBRA - fração Y	3.424.700	3.424.700	-
FORUM COIMBRA - fração Z	2.618.800	2.618.800	-
FORUM COIMBRA - fração AA	4.285.400	4.285.400	-
FORUM COIMBRA - fração AB	2.307.600	2.307.600	-
FORUM COIMBRA - fração AC	110.100	110.100	-
Forum Coimbra - Norauto	2.777.500	2.777.500	-
Subtotal - Construções acabadas	185.904.500	185.904.500	-
Total	185.945.700	185.945.700	-

LB
L -
C
H
E

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

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital da Sociedade

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

Descrição	No Início (SNC)	Conversão	No Início (PCFII)	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor Base	50.000		50.000	250.000	-	-	-	-	300.000
Resultados acumulados:									
- Resultados transitados	1.699.060	97.804.477	99.503.537	-	-	(6.000.000)	7.039.395	-	100.542.932
- Justo valor imóveis		31.938.846	-	-	-			-	-
- Reversão depreciação acumulada		37.863.153	-	-	-			-	-
- Reversão impostos diferidos		9.609.399	-	-	-			-	-
- Ativos intangíveis		(265)	-	-	-			-	-
- Reservas legais	10.000	(10.000)							
- Excedentes Revalorização	18.383.344	(18.383.344)							
Resultados distribuídos									
Resultados do período	4.677.065	2.362.330	7.039.395	-	-	-	(7.039.395)	9.759.668	9.759.668
SOMA	24.819.469		106.592.932	250.000		(6.000.000)	-	9.759.668	110.602.600
Nº de unidades de participação			10.000	8.333					10.000
Valor da ação			10.659,2932						11.060,2600



Em 31 de dezembro de 2022 e até à data da constituição da SIC, o capital social da Sociedade era composto por 10.000 ações com o valor nominal de 5 Euros, tendo ocorrido antes da constituição enquanto SIC, um aumento de capital social para 300.000 euros, totalmente subscrito e realizado. Em 31 de dezembro de 2023 o Capital Social está representado por 10.000 ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

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

**Nota 3 – Ativos Imobiliários****A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023**

Descrição	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação		Valor do Imóvel	Localização		
				Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2		Município	País	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos											
1.1.2. Não Urbanizados											
Não Arrendados											
Terreno Almeque, Santa Clara (3741)	285,0	15-09-2006	16.597	14-12-2023	28.600	14-12-2023	30.600	29.600	Coimbra	Portugal	
Terreno Almeque (3882)	223,0	15-09-2006	589	14-12-2023	1.100	14-12-2023	1.000	1.050	Coimbra	Portugal	
Terreno Almeque (3883)	287,0	15-09-2006	757	14-12-2023	1.400	14-12-2023	1.300	1.350	Coimbra	Portugal	
Terreno Planalto de Santa Clara (3894)	400,0	15-09-2006	1.093	14-12-2023	2.000	14-12-2023	1.900	1.950	Coimbra	Portugal	
Terreno Planalto de Santa Clara (3895)	300,0	15-09-2006	813	14-12-2023	1.500	14-12-2023	1.400	1.450	Coimbra	Portugal	
Terreno Planalto de Santa Clara (3896)	857,0	15-09-2006	2.327	14-12-2023	4.300	14-12-2023	4.000	4.150	Coimbra	Portugal	
Terreno Planalto de Santa Clara (3897)	253,0	15-09-2006	701	14-12-2023	1.300	14-12-2023	1.200	1.250	Coimbra	Portugal	
Terreno Planalto de Santa Clara (3898)	88,0	15-09-2006	224	14-12-2023	400	14-12-2023	400	400	Coimbra	Portugal	
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. Arrendadas											
Comércio											
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção B	1.552,50	15-09-2006	5.241.670	14-12-2023	8.936.200	14-12-2023	9.047.000	8.991.600	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção C	342,00	15-09-2006	1.302.431	14-12-2023	2.220.400	14-12-2023	2.248.000	2.234.200	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção D	2.391,36	15-09-2006	7.718.458	14-12-2023	13.158.600	14-12-2023	13.322.000	13.240.300	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção E	1.012,00	15-09-2006	3.565.567	14-12-2023	6.078.800	14-12-2023	6.154.000	6.116.400	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção F	570,00	15-09-2006	2.092.273	14-12-2023	3.567.200	14-12-2023	3.611.000	3.589.100	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção G	1.985,00	15-09-2006	6.704.121	14-12-2023	11.429.600	14-12-2023	11.571.000	11.500.300	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção H	2.517,00	15-09-2006	7.760.955	14-12-2023	13.231.400	14-12-2023	13.395.000	13.313.200	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção I	415,00	15-09-2006	1.579.974	14-12-2023	2.693.600	14-12-2023	2.727.000	2.710.300	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção J	12,00	15-09-2006	42.789	14-12-2023	72.800	14-12-2023	74.000	73.400	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção K	2.452,00	15-09-2006	7.920.975	14-12-2023	13.504.400	14-12-2023	13.671.000	13.587.700	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção L	1.207,48	15-09-2006	4.259.571	14-12-2023	7.261.800	14-12-2023	7.352.000	7.306.900	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção M	2.163,86	15-09-2006	2.444.550	14-12-2023	4.167.800	14-12-2023	4.219.000	4.193.400	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção N	1.857,45	15-09-2006	6.277.109	14-12-2023	10.701.600	14-12-2023	10.834.000	10.767.800	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção O	648,63	15-09-2006	2.380.659	14-12-2023	4.058.600	14-12-2023	4.109.000	4.083.800	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção P	1.867,30	15-09-2006	6.309.055	14-12-2023	10.756.200	14-12-2023	10.889.000	10.822.600	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção Q	4.022,89	15-09-2006	12.404.458	14-12-2023	21.148.400	14-12-2023	21.409.000	21.278.700	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção R	1.612,43	15-09-2006	5.444.479	14-12-2023	9.282.000	14-12-2023	9.397.000	9.339.500	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção S	1.392,45	15-09-2006	4.910.787	14-12-2023	8.372.000	14-12-2023	8.476.000	8.424.000	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção T	16,00	15-09-2006	64.183	14-12-2023	109.200	14-12-2023	111.000	110.100	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção U	2.879,07	15-09-2006	4.697.135	14-12-2023	8.008.000	14-12-2023	8.107.000	8.057.500	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção V	73,74	15-09-2006	277.543	14-12-2023	473.200	14-12-2023	479.000	476.100	Coimbra	Portugal	
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção W	816,00	15-09-2006	2.989.086	14-12-2023	5.096.000	14-12-2023	5.159.000	5.127.500	Coimbra	Portugal	
A transportar								165.385.600			

Transporte										
Centro comercial Forum Coimbra - Fração X	800,31	15-09-2006	2.935.746	14-12-2023	5.005.000	14-12-2023	5.067.000	165.385.600	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fração Y	544,91	15-09-2006	1.996.435	14-12-2023	3.403.400	14-12-2023	3.446.000	3.424.700	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fração Z	399,31	15-09-2006	1.526.634	14-12-2023	2.602.600	14-12-2023	2.635.000	2.618.800	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fração AA	681,43	15-09-2006	2.498.182	14-12-2023	4.258.800	14-12-2023	4.312.000	4.285.400	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fração AB	353,31	15-09-2006	1.345.220	14-12-2023	2.293.200	14-12-2023	2.322.000	2.307.600	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fração AC	16,00	15-09-2006	64.183	14-12-2023	109.200	14-12-2023	111.000	110.100	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Norauto	997,57	15-09-2006	1.619.149	14-12-2023	2.810.000	14-12-2023	2.745.000	2.777.500	Coimbra	Portugal
Total	38.292		108.396.478		184.850.600		187.040.800	185.945.700		

LB
L-
@
A.
h
h
Z

Nota 6 – Derrogação às disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da liquidez da Sociedade

Descrição	Saldo Inicial	Saldo Final
Caixa	191	450
Depósitos à ordem	2.409.916	4.854.689
Total	2.410.107	4.855.139

As contas de depósitos à ordem encontram-se abertas junto do ING Bank N.V. (sucursal em Portugal) e BPI.

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.026.882 euros (31 de dezembro de 2022: 1.794.556 euros) referente a rendas a receber referente ao mês de janeiro de 2024, e rendas vencidas de 19.209 euros que se encontra provisionado (2022: 47.453 Euros), pelo facto de estas rendas se apresentarem de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores comparativos- rubricas das demonstrações financeiras cujos conteúdos não sejam comparáveis com os do período anterior

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são de uma forma geral comparáveis com os do período homólogo do ano anterior, sendo de salientar que a conversão da Sociedade em SIC obrigou à adoção de um novo normativo contabilístico conforme descrito na Nota Introdutória. Os ajustamentos de conversão à apresentação da Demonstração dos Resultados em 31 de dezembro de 2022 incluem (i) a apresentação em “Rendimentos de ativos imobiliários” dos montantes que de acordo com o SNC eram apresentados como “Prestações de serviços”, atendendo à forma como os rendimentos são enquadrados em cada normativo, e (ii) rubrica de “Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – em ativos imobiliários” para apresentar o impacto da variação do valor de avaliação dos imóveis no exercício de 2022.

O impacto no capital próprio dos ajustamentos de conversão realizados no exercício de 2022 e nos saldos de abertura em 1 de janeiro de 2022, assim como o impacto no resultado líquido de 2022 detalham-se como segue:

Descrição	Ajustamentos	01-01-2022	2022		31-12-2022
		Capital Próprio	Resultados distribuídos	Resultado Líquido	Capital Próprio
Saldos SNC		23.942.404	(3.800.000)	4.677.065	24.819.469
Ativos intangíveis		(265)	-	53	(213)
Imóveis	i)	69.801.999	-	2.484.418	72.286.418
Impostos diferidos	ii)	9.609.399	-	(122.141)	9.487.258
Saldos PCFII		103.353.537	(3.800.000)	7.039.395	106.592.932

i) Imóveis

Os imóveis são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, registados na CMVM. As avaliações são realizadas com uma periodicidade mínima anual, sempre que sejam adquiridos, alienados (se as avaliações existentes tiverem sido realizadas há mais de seis meses) ou tenham ocorrido alterações significativas no valor do imóvel.

Para efeitos de apresentação das demonstrações financeiras do período comparativo, a Sociedade considerou os valores das avaliações realizadas em dezembro de 2021 e dezembro de 2022 nos montantes de 183.827.000 euros e 184.125.000 euros, respetivamente.

O impacto na valorização dos imóveis a 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2022, face à sua mensuração prévia ao custo de aquisição, revalorizado e deduzido das depreciações acumuladas, foi de um aumento acumulado de 69.801.999 Euros e 72.286.418 Euros, respetivamente. O impacto líquido na demonstração de resultados de 2022 foi de 2.484.418 Euros decorrente da mais valia líquida de 298.000 Euros e pelo efeito agregado da eliminação dos gastos de depreciação das propriedades de investimento, no montante de 2.186.418 Euros, que deixaram de ser considerados/registados no atual referencial contabilístico dado que os imóveis se encontram registados pelo valor de mercado.

ii) Reversões da estimativa do imposto sobre o rendimento diferido

Após a conversão em SIC, deixou de ser expectável que a Sociedade venha a apurar lucro tributável, em vez que os rendimentos de capital e prediais e as mais-valias (ver Nota Introdutória alínea e)) auferidos estão dispensados de tributação, pelo que se procedeu para efeitos do período comparativo à reversão da redução em 2022 do imposto diferido passivo no montante de 122.141 euros.

LB
L-
A
h
S

Nota 10 – Empréstimos contraídos e garantias reais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a SIC apresenta registado nas suas contas um empréstimo contraído junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal) no montante de 78.487.774 Euros.

Este empréstimo foi contraído em 28/11/2019 no montante inicial total de 85.500.000 Euros com reembolso previsto em 27/11/2024 a uma taxa de juro de 2,15%/ ano, encontrando-se a esta data em fase de renegociação junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal).

Uma vez que a renegociação ainda se encontra em curso, foi emitida uma carta conforto pela Lighthouse Properties One Limited, entidade que detém a 100% o accionista único da Fórum Coimbra, que assegura o cumprimento integral das responsabilidades da Sociedade junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal).

O montante de juros suportados com o financiamento em 2023 ascende a 2.223.044 Euros (2022: 2.223.536 Euros).

Como garantia deste financiamento bancário, a Sociedade hipotecou o seu imóvel registado em Ativos Imobiliários-Construções, o centro comercial Fórum Coimbra, tendo ainda sido cedidos e constituído um penhor de primeiro grau a favor do ING Bank (Sucursal em Portugal) sobre direitos de créditos existentes e futuros resultantes (i) das apólices de seguro, (ii) de contratos de utilização de loja e (iii) do Property Management Agreement.

Nota 11 – Ajustamentos e provisões

Em 31 de dezembro de 2023, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
Ajustamentos	47.453	50.177	78.421	19.209
Provisões para encargos	28.725	-	-	28.725
Total	76.178	50.177	78.421	47.934

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos para crédito vencido diz respeito a provisões para rendas vencidas e não pagas.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2023 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pela SIC, no caso apenas rendimentos prediais devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por OIC, de acordo a legislação fiscal em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pela SIC ver a Nota 14.9.

LB
L-
@
J.
ph
S

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2023, as responsabilidades de terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Valores recebidos em garantia	4.022.192	4.039.066
Total	4.022.192	4.039.066

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

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

14.1 Outras contas de devedores

O montante registado nesta rubrica ascende a 324.908 Euros e diz respeito aos valores de despesas refaturadas aos inquilinos pela sua comparticipação em gastos comuns relacionados com a gestão do Centro comercial.

14.2 Despesas com custo diferido

Descrição	dez-23	dez-22
Gestão locativa	163.002	122.423
Despesas comuns	235.053	218.752
Comparticipação de obras "fit out"	243.333	288.333
Despesas com financiamento bancário	10.000	10.000
Outras despesas com custo diferido	-	384
Total	651.388	639.892

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-se à especialização de despesas incorridas com imóveis e cuja imputação é feita de forma distribuída pelo período a que economicamente respeitam ou se considera serem atribuíveis e detalham-se conforme quadro acima.

14.3 Outros Acréscimos e Diferimentos

O montante registado nesta rubrica, diz respeito quase na totalidade a despesas com o financiamento bancário a serem reconhecidas durante o período de vigência do mesmo e decompõe-se como segue:

Descrição	dez-23	dez-22
Despesas com financiamento bancário	388.296	811.916
Outros acréscimos e diferimentos	217	-
Total	388.513	811.916

14.4 Outras Contas de Credores

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

Descrição	dez-23	dez-22
Imposto sobre o rendimento	(973.448)	606.620
Retenções na Fonte	26.042	26.050
Imposto sobre o valor acrescentado	414.499	441.532
Imposto de selo	12.243	7.927
Credores por fornecimentos de serviços	1.546.715	578.317
Cauções de inquilinos	295.750	305.869
Total	1.321.802	1.966.316

A conversão em SIC trouxe uma alteração de tributação em sede de IRC, passando a Sociedade a estar sujeita a tributação de acordo com o artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais conforme explicado na alínea f) da “Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos”. Assim, em 31 de dezembro de 2023 o montante de imposto a recuperar ascende a 973.448 euros que traduzem os montantes de pagamentos por conta de IRC efetuados em 2023 no âmbito do anterior enquadramento fiscal enquanto sociedade imobiliária e que será efetuado o pedido de reembolso. Em 31 de dezembro de 2022 o valor registado a favor do Estado ascende a 606.620 euros.

14.5 Acréscimo de custos

O saldo apresentado em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 decompõe-se conforme quadro abaixo:

Descrição	dez-23	dez-22
Juros de empréstimos obtidos	18.750	8.799
Comissão de gestão	10.596	-
Comissão de depósito	5.481	-
Taxa de supervisão	2.876	-
Imposto do selo	5.409	-
Auditoria	29.290	12.334
Serviços de promoção	190.346	232.432
IMI	114.923	114.923
Outros custos e perdas	108.983	143.874
Total	486.654	512.362

14.6 Receitas com proveito diferido

Descrição	dez-23	dez-22
Utilização de loja	2.045.908	1.895.701
Recuperação de despesas comuns	544.072	514.537
Total	2.589.980	2.410.238

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

14.7 Comissões

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

Descrição	dez-23	dez-22
Comissão de gestão	10.189	-
Comissão de depósito	5.270	-
Taxa de supervisão	2.996	-
Total	18.455	-

LB
L-
C
A
LØ
S

14.8 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários registam as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais resultam das diferenças favoráveis ou desfavoráveis entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 da SIC apresentava os seguintes montantes líquidos:

	2023	2022
Ganhos em ativos imobiliários	1.820.700	3.007.378
Perdas em ativos imobiliários	1.425.579	2.709.378
Total líquido	395.121	298.000

14.9 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	dez-23	dez-22
Imposto sobre o rendimento	-	1.656.774
Impostos indiretos		
Imposto do selo	16.405	-
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	115.266	115.266
Outras taxas	-	110
Total	131.671	1.772.150

14.10 Fornecimentos e Serviços Externos

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 os seguintes montantes:

Descrição	dez-23	dez-22
Avaliações dos ativos imobiliários	13.500	17.000
Seguros	81.620	70.981
Consultoria	58.267	53.840
Despesas de condomínio	2.820.682	2.625.022
Auditoria	42.480	25.256
Promoção e Publicidade	675.063	632.510
Gestão Operacional e Locativa	344.083	336.176
Assessoria Jurídica	54.807	38.377
Comparticipação Obras "fit-out"	45.000	43.611
Outros serviços de gestão	1.196.813	1.195.006
Outros fornecimentos e serviços	177.046	7.539
Total	5.509.361	5.045.318

203
L-
C
L
L
L

A rubrica de despesas de condomínio reflete o valor das despesas no condomínio das frações e que grande parte do seu valor é refaturado aos inquilinos.

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

14.11 Juros e proveitos equiparados

A 31 de dezembro de 2023, o valor de juros e proveitos equiparados de 112.290 euros diz respeito a juros do empréstimo concedido à casa mãe, liquidados antes da conversão da Sociedade em SIC.

14.12 Rendimentos de ativos imobiliários

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem os valores cobrados aos inquilinos a título de utilização de espaço e despesas comuns das lojas em centro comercial, no montante total de 17.128.766 Euros (2022: 15.720.345 Euros).

Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

Apesar da Sociedade ter sido convertida em SIC apenas em dezembro de 2023, as demonstrações do ano anterior foram convertidas pelo que a evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como das ações apresenta-se conforme quadro abaixo:

	dez-23	dez-22
Valor líquido da carteira de imóveis	185.945.700	184.125.000
Valor da unidade de participação	11.060,2600	10.659,2932

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade 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 sociedade gestora durante o exercício de 2023, calculado proporcionalmente ao valor líquido global da sociedade, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	50.028	7.126
Fiscalização	1.666	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	13.947	1.332
Outros	141.938	25.645
Total	207.579	34.103

LB
h-
@
h
E

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

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
Total	56

Nota 17 – Acontecimentos relevantes após a data do balanço

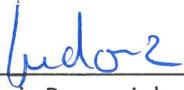
Em 31 de janeiro de 2024 procedeu-se ao recálculo e correção do valor da unidade de participação da SIC relativa ao fecho de 31 de dezembro de 2023, decorrente da conversão da Sociedade em SIC, o valor da UP inicialmente utilizado foi 10897,3915 e o valor da cotação correta é de 11060,2600. Desta correção resultou um ajustamento positivo ao valor de balanço de 1.628.685,02 euros.

Em virtude de não se observarem as condições previstas no n.º 1 do artigo 77.º do RRGGA, não é aplicável qualquer ressarcimento ao OIC ou aos participantes.

Além do referido acima, não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2023 e até à data em que as demonstrações financeiras da SIC foram aprovadas para emissão, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a permitir uma correta interpretação das mesmas.

Lisboa, 24 de maio de 2024

O Contabilista Certificado,



(Ludovic Branquinho CC 93499)

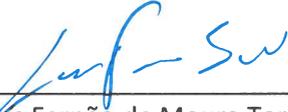
A Administração,



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)

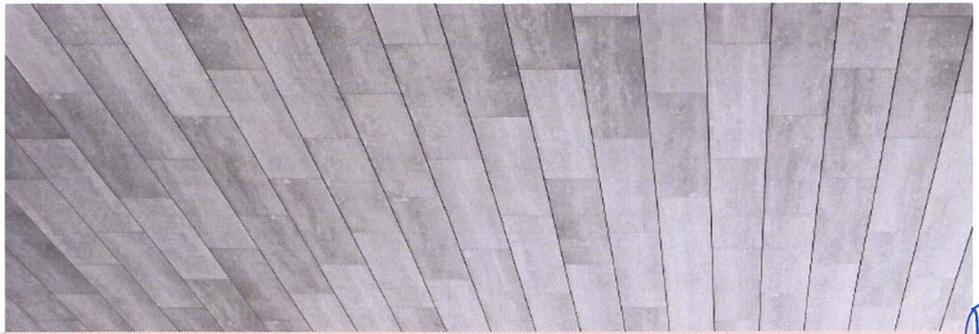


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





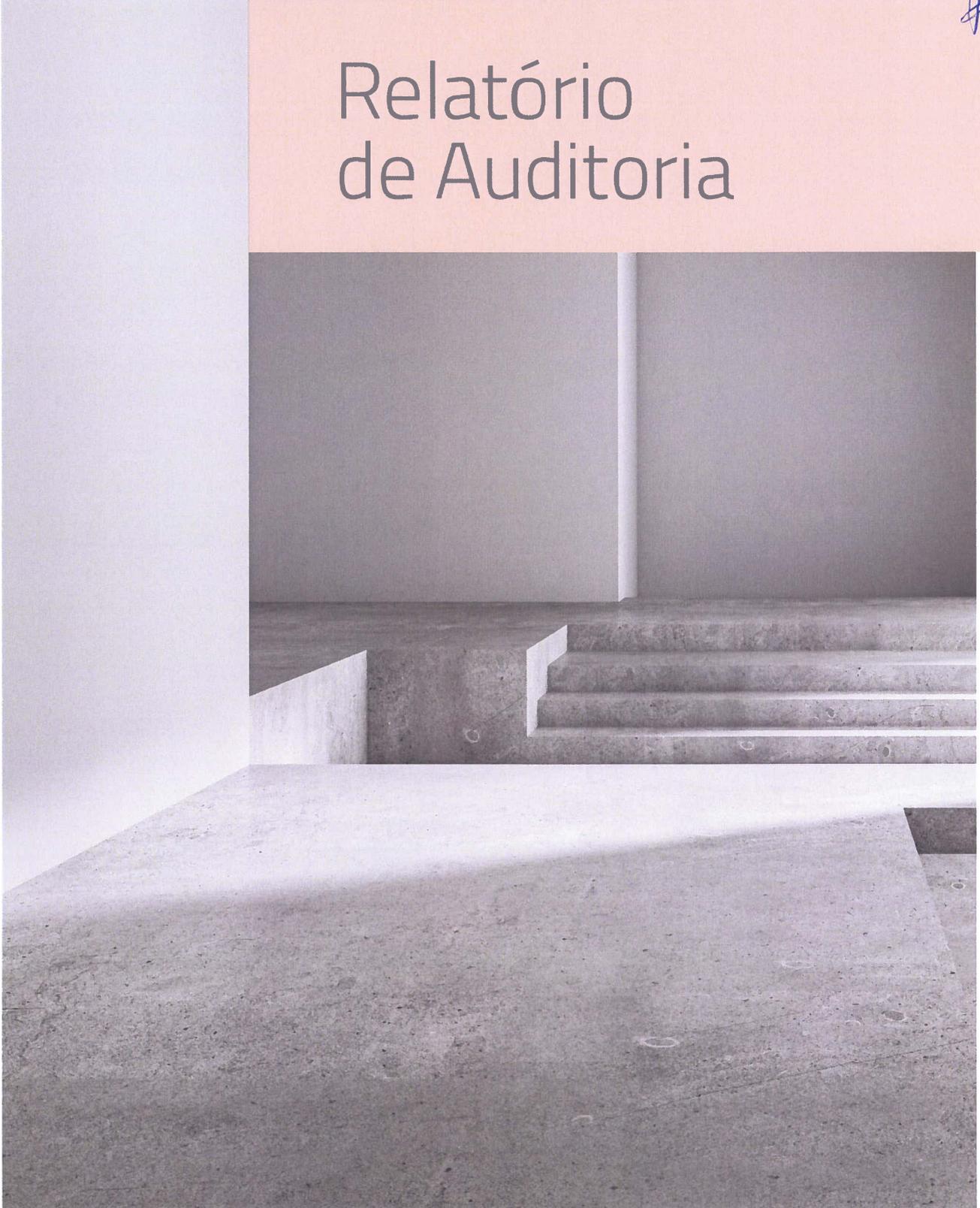
Asset Management



h
@
A
ph

Relatório de Auditoria

4





Relatório de Auditoria

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Fórum Coimbra – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a Sociedade), anteriormente designada por Forum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A., gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 193.536.744 euros e um total de capital próprio de 110.602.600 euros, incluindo um resultado líquido de 9.759.668 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 Fórum Coimbra – SIC Imobiliária Fechada, S.A. em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme divulgado na nota da “Constituição e Atividade da Sociedade” do anexo contendo as notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, a Sociedade foi objeto de um processo de conversão, de uma sociedade comercial para uma Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliário Fechado (SIC), ao abrigo do Regime da Gestão de Ativos. A conversão obrigou à alteração do referencial contabilístico utilizado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, do Sistema de Normalização Contabilística para o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. A adoção do novo referencial contabilístico conduziu a alterações na mensuração e apresentação de ativos e passivos e à conversão dos comparativos, com impacto significativo no valor dos ativos imobiliários detidos e nos capitais próprios apresentados, com referência a 31 de dezembro de 2022 e 1 de janeiro de 2022, decorrente da mensuração daqueles ativos imobiliários com base nas avaliações preparadas por avaliadores independentes, por substituição do critério anteriormente utilizado, o custo de aquisição.

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

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora da Sociedade;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora da Sociedade;
- d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora da Sociedade, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar

dúvidas significativas sobre a capacidade da Sociedade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Sociedade descontinue as suas atividades;

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

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

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

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

29 de maio de 2024

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



Hugo Miguel Patrício Dias, ROC n.º 1432
Registado na CMVM com o n.º 20161042



Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o relatório de gestão e as demonstrações financeiras da Fórum Coimbra – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a Sociedade), anteriormente designada por Forum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A., apresentados pelo Conselho de Administração da Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora) relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

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

No âmbito das nossas funções verificámos que:

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

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

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

29 de maio de 2024

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Hugo Miguel Patrício Dias, ROC n.º 1432
Registado na CMVM com o n.º 20161042

L-
C
A
S
S



Asset Management

