



Asset Management

h- s
s
s
s
s
s

Relatório & Contas FÓRUM COIMBRA SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Código CMVM nº 1996

20
24



Índice

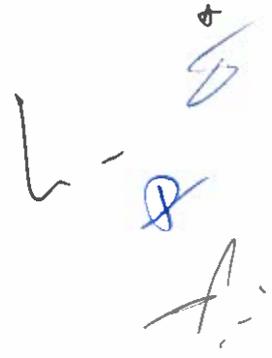
Relatório de Gestão	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Mercado de fundos investimento europeu.....	18
3. Enquadramento do mercado de fundos de investimento imobiliário em Portugal.....	22
4. Evolução do volume sob gestão dos FII e FEEI	23
5. Caracterização da FÓRUM COIMBRA – SIC Imobiliária Fechada S.A.....	23
6. Atividade da SIC em 2024.....	24
7. Perspetivas para 2025.....	25
8. Proposta de aplicação de resultados.....	25
9. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros	25
10. Outras informações	27
11. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício	28
Demonstrações Financeiras	29
Balço.....	30
Demonstração dos Resultados.....	32
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	34
Anexo às Demonstrações Financeiras	36
Relatório de Auditoria	56



Asset Management

h - +
@ h
E
A

Relatório de Gestão



FÓRUM COIMBRA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A

RELATÓRIO E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2024

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Contas, da **FÓRUM COIMBRA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A** (doravante designada SIC, Sociedade ou Fórum Coimbra), relativo ao exercício de 2024.



Handwritten notes in blue ink: a checkmark, the letter 'L', the letter 'h', the letter 'B', and a signature.

1. Enquadramento Macroeconómico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

que fornecem este tipo de armamento à Ucrânia, referindo a possibilidade de recorrer a armas nucleares.

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

Em Portugal:

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

- Em março, realizaram-se eleições legislativas. Vitória tangencial da Aliança Democrática, com 28,8% dos votos e apenas mais dois deputados do que o Partido Socialista. Em terceiro lugar fica o Chega, que, com 50 deputados, quadruplica o seu número de mandatos. **Luís Montenegro toma posse como Primeiro-Ministro do XXIV Governo Constitucional em abril.**
- Em maio, o **Governo aprova o sistema aeroportuário de Lisboa**, anunciando, com caráter definitivo, a decisão sobre o novo aeroporto de Lisboa, **no Campo de Tiro de Alcochete** — cujo nome, Aeroporto Luís de Camões, é revelado pela primeira vez, e que se encontrava por definir há mais de 50 anos. É também anunciada a Terceira Travessia do Tejo, uma ponte rodoferroviária entre Chelas e o Barreiro, bem como o reforço das ligações ferroviárias de alta velocidade Porto-Lisboa e Lisboa-Madrid.
- Junho – **Eleições parlamentares europeias.** O PS venceu por um ponto percentual, elegendo oito deputados ao Parlamento Europeu, mais um do que a AD.
- O ex-Primeiro-Ministro português **António Costa é eleito** para um mandato de dois anos e meio **como Presidente do Conselho Europeu**, tornando-se o primeiro português e o primeiro socialista a assumir o cargo, em dezembro de 2024.
- Agosto – **Regista-se um sismo de magnitude 5,3 na escala de Richter**, com epicentro a 58 quilómetros a oeste de Sine, sem danos pessoais ou materiais.
- Setembro – **Cinco reclusos, quatro dos quais com medidas especiais de segurança, fogem do Estabelecimento Prisional de Vale de Judeus**, em Alcoentre, Lisboa, com auxílio do exterior, através do lançamento de uma escada que permitiu aos reclusos escalar o muro. A fuga foi facilitada por uma série de falhas graves no sistema de segurança: o sistema de sensores de movimento e alarmes estavam inativos há anos, a rede da cadeia não estava eletrificada porque levava a falhas de luz na prisão, as torres de vigia foram demolidas em 2018, e o sistema de videovigilância, apesar de funcionar, não vigiava efetivamente porque consistia em 200 câmaras a serem monitorizadas apenas por um funcionário, ao longo de dez horas.
- Outubro – **Amadeu Guerra toma posse como Procurador-Geral da República**, sucedendo a Lucília Gago à frente do Ministério Público. Na mesma cerimónia, no Palácio de Belém, o Presidente da República dá posse a Filipa Urbano Calvão como Presidente do Tribunal de Contas, sucedendo a José Fernandes Farinha Tavares.
- Dezembro – No primeiro dia do seu mandato como Presidente do Conselho Europeu, **António Costa, faz uma visita oficial a Kiev** para garantir o apoio europeu à Ucrânia face à invasão russa; a deslocação ocorre após dias de intensos ataques russos contra infraestruturas energéticas críticas da Ucrânia.

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

L -
*
h
E
A
A

Enquadramento macroeconómico Global

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

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

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

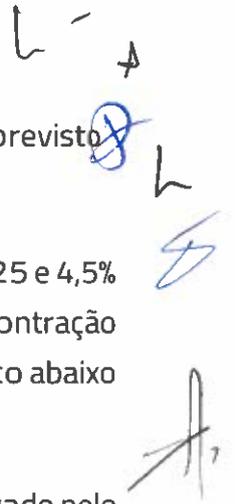
Nas economias não pertencentes à OCDE, espera-se que o crescimento agregado se mantenha amplamente estável, com a Ásia emergente a dar o maior contributo para o crescimento global.

Evolução do PIB

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

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

As perspectivas de crescimento variam entre regiões. Nos EUA, o PIB deverá crescer 2,7% em 2025 e abrandar para 2,1% em 2026. Na zona euro, o crescimento será impulsionado pela



recuperação dos rendimentos reais e dos cortes nas taxas de juro, com um crescimento previsto de 1% em 2025 e 1,4% em 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "Linha" and a signature.

Evolução da Inflação

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

Fonte: OECD Economic Outlook, Volume 2024 Issue 2

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

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

Evolução das Taxas Euribor a 3, 6 e 12 Meses



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

L - A
L
P S

A economia portuguesa em 2024

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

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

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

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

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

↓ - A
↓
↓
↓
↓

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

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

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

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

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

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

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

h- A
h
S
A

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

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

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

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

Mercado Imobiliário em Portugal

Principais números

(fonte: Worx, CBRE, JLL.)

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

l-h
h
P-S

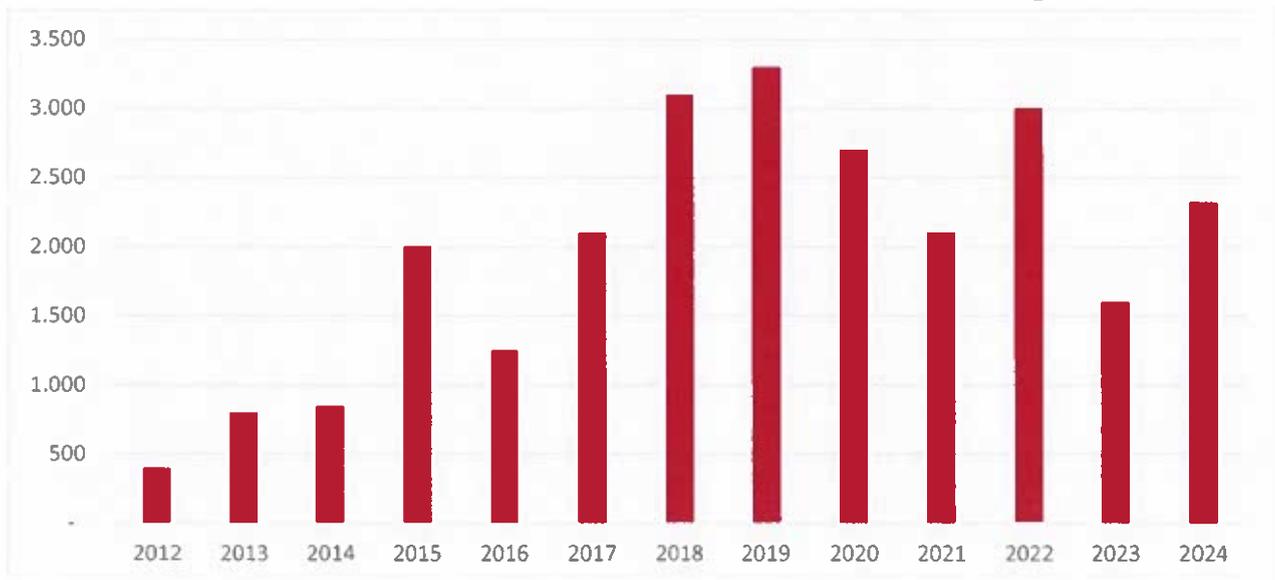
- Os setores hoteleiro e de escritórios representaram, em conjunto, um terço do investimento total, com 21% e 14%, respetivamente:

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

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

A

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: Worx, CBRE. Valores em milhões de euros

Mercado de escritórios - Lisboa

Fonte: Worx

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

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

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



A
L- L
B
A

Principais Zonas de Escritórios em Lisboa



Fonte: Worx

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

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

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

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

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

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

Mercado industrial e logístico

Fonte: Worx

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

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

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

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

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

Mercado do retalho

Fonte: Worx

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

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

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

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

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

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

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

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

Mercado hoteleiro

Fonte: Worx

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

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

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

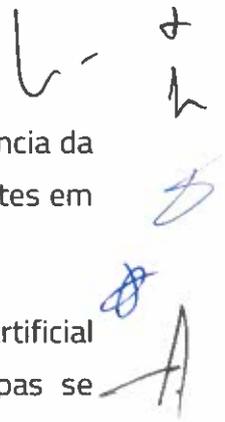
As regiões do Algarve e de Lisboa mantiveram a sua predominância na captação de turistas, com 26% cada, destacando-se as cidades de Lisboa, Albufeira, Loulé e Portimão, que registaram maior procura.

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

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

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

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



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

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

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

2. Mercado de fundos de investimento europeu

Oportunidades e Desafios

Private Assets

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

Gestão Ativa vs Gestão Passiva

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

Sustainable Finance

A legislação europeia sobre Finanças Sustentáveis consolidou a posição da UE como líder global nesta área. Para manter essa vantagem competitiva, é crucial que a UE continue a adotar uma

Handwritten notes in blue ink, including a large 'L' and several scribbles.

abordagem proativa. Os decisores políticos devem agora concentrar-se na simplificação das regulamentações existentes.

Redes de distribuição

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

Consolidação da Indústria

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

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



Fonte: Efama



Ativos sob Gestão por País

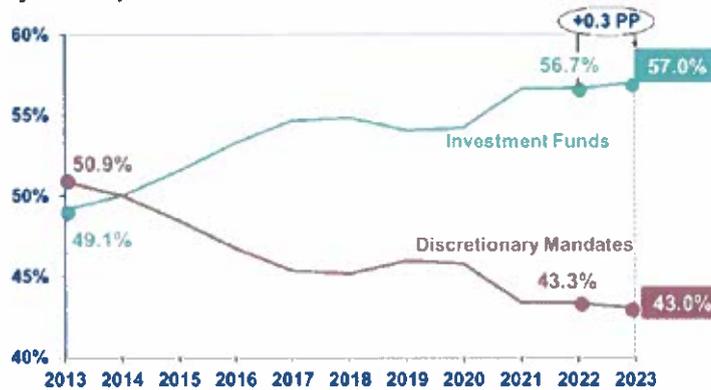
European assets under management at end 2023



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

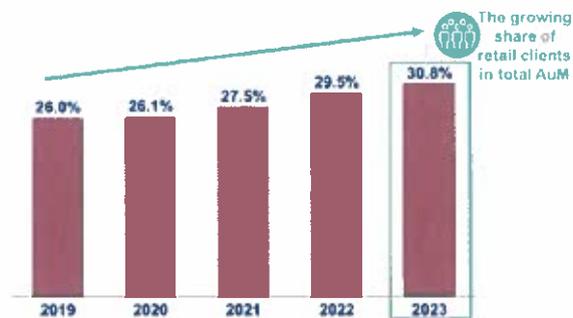
Fonte: Efama

Evolução da quota de mercado de Fundos vs Mandatos de Gestão



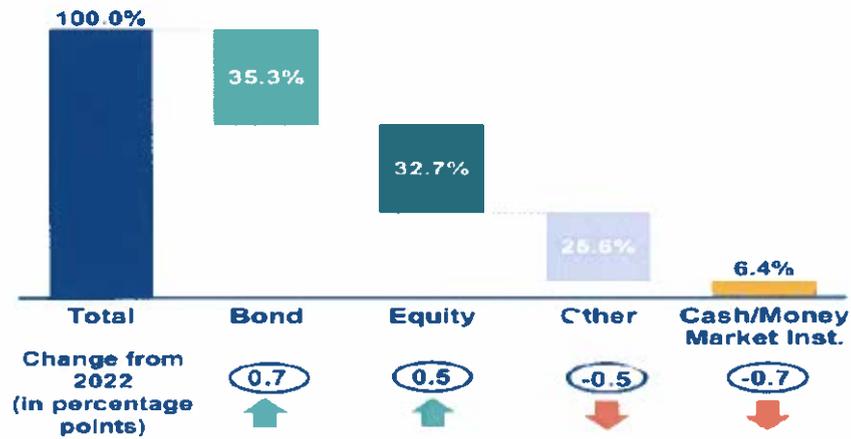
Fonte: Efama

Evolução da % dos ativos detidos pelos Clientes de retalho



Fonte: Efama

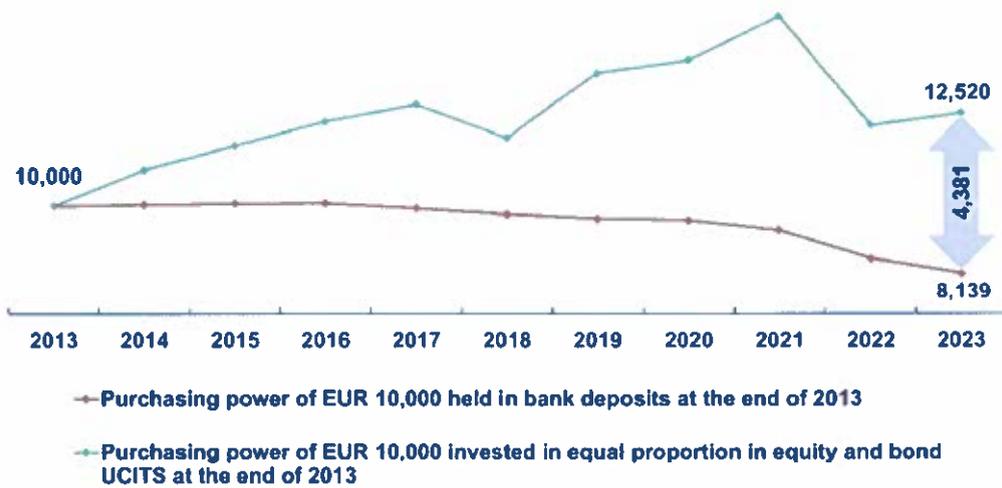
Asset Allocation (variação percentual 2003 Vs 2022)



Handwritten notes:
L - S
A
A

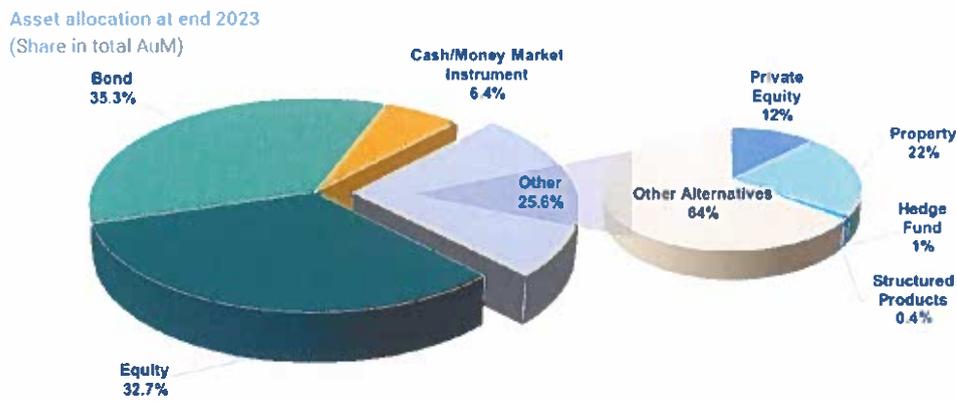
Fonte: Efama

Retorno dos Fundos de Investimento Vs Depósitos



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

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



Fonte: Efama

L - L
 S
 S
 A

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

Fonte: CMVM

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

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

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

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

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

4. Evolução do Volume sob Gestão dos OIA Imobiliários:

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

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

Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2024

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

Fonte: CMV

5. 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 conta, a 31 de dezembro de 2024, 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 seu valor e, conseqüentemente, aumentar o valor das ações.

A carteira é composta pelo Centro Comercial Forum 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 adjacentes, não urbanizados, descritos na mesma conservatória sob os números 2986 e 2771, 1446, 2742, 2992, 2983, 2990, 2989 e 2988 respetivamente.

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a checkmark, a circled 'X', and a signature.

6. Atividade da Sociedade em 2024

Durante o exercício de 2024, as frações que constituem o centro comercial estiveram totalmente ocupadas, não tendo ocorrido alterações significativas além do que resultou da atualização dos respetivos valores de remuneração mensal e de aumentos resultantes de renovações de contratos.

A receita do ativo em 2024 ascende a cerca de 18 Milhões de Euros, representando um crescimento relativamente ao ano anterior. Este desvio positivo justifica-se sobretudo pelos aumentos de remuneração mínima obtidos nas renovações contratuais executadas ao longo de 2024. O valor das remunerações relativas aos contratos de utilização de loja (incluindo remuneração variável) faturado em 2024 ultrapassou os 14 milhões de euros, o que se reflete num aumento de aproximadamente 6% comparativamente com 2023. O Net Operating Income resultante, após a dedução das despesas, totaliza cerca de 13,8 milhões de euros, que constitui um aumento de 6,15%, comparativamente com o ano anterior.

O financiamento contraído junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal) em 28 de novembro de 2019 no montante inicial de 85.500.000 euros, cuja maturidade foi atingida a 27 de Novembro de 2024, foi renovado tendo o seu prazo ampliado até 18 de Dezembro de 2029. O montante total financiado é de EUR 76,800,000 euros.

7. Perspetivas para 2025

Tendo em conta as características da SIC, a estratégia para 2025 terá como objetivo a maximização do valor das ações através do aumento das rendas geradas, e consequente valorização do imóvel. Dando seguimento à estratégia do ano anterior, está prevista a continuidade das obras de melhoramento que incluem uma ampliação do centro comercial, permitindo a expansão dos espaços atualmente ocupados pelos lojistas Zara, Stradivarius, Pull & Bear e Primark. Estas obras deverão ter início no decurso do ano.

Relativamente aos contratos de utilização de loja que finalizam em 2025 é expetativa da Sociedade Gestora a sua renovação sem impactos consideráveis para a sociedade.

8. Proposta de aplicação de resultados

A análise das contas mostra um lucro de €18.875.565,09 (Dezoito milhões, oitocentos e setenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco euros e nove cêntimos) propondo o Conselho de Administração a transferência do montante para resultados transitados.

L - h
S
A

9. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros

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

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

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

i) Risco operacional

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

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

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

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

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

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

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

ii) Riscos financeiros

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

De referir que a SIC pode contrair empréstimos e incorrer em alavancagem para fins de investimento e/ou liquidez. A utilização de alavancagem embora possa oferecer a oportunidade de rendimentos mais elevados para a SIC, também adiciona/incrementa risco ao investimento. Em 31 de dezembro de 2024 a SIC tem empréstimos obtidos no montante de 76.800.000 Euros, o que corresponde a 61% do valor do ativo líquido sob gestão (VLGF). Este financiamento, renovado em 2024, tem maturidade em 18 de dezembro de 2029 e a Sociedade Gestora considera baixo o risco associado ao mesmo.

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

A Sociedade Gestora considera que embora continuemos ainda a atravessar um período de incerteza política e socioeconómica, nacional e internacional, incluindo a manutenção de taxas de juro e inflação a níveis elevados, quando comparados com a última década, que os riscos financeiros, de financiamento e liquidez são reduzidos para a SIC, tendo em consideração, nomeadamente, o valor dos seus ativos e os contratos de arrendamento estabelecidos,

h~
h
x
A

celebrados com entidade que garantem uma elevada continuidade temporal e a consequente geração de meios financeiros para a SIC.

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

10. 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.

11. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício

No dia 3 de abril de 2025 foi aprovado pela Assembleia Geral da SIC a distribuição de resultados transitados no montante de 4.000.000 de euros à acionista única.

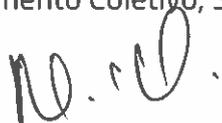
Não existem factos relevantes ocorridos entre 31 de dezembro de 2024 e a data em que as demonstrações financeiras da SIC aqui reproduzidas foram aprovadas que originem ajustamentos ou que sejam relevantes para divulgação.

Considerações Finais

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

Lisboa, 26 de maio de 2025

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



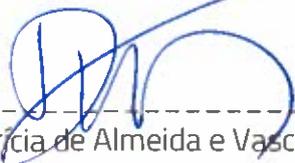
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

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

Balanço





SQUARE

Fórum Coimbra-SIC Imobiliária Fechada, S.A.

(Valores em euros)

Data: 31/12/2024

Balanco

Código	Designação	ATIVO			31/12/2023		Código	Designação	CAPITAL E PASSIVO		Períodos		
		Notas	Bruto	Mv/AF	Mv/AF	Líquido			Líquido	Notas	31/12/2024	31/12/2023	
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS												
	Terenos	1 e 3	23.101	17.799	-	40.900	61	CAPITAL DO FUNDO			2	300.000	300.000
32	Construções	1 e 3	109.813.148	85.536.852	-	195.350.000	62	Unidades de Participação			2	-	-
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		109.836.249	85.554.651	-	195.390.900	64	Variações Patrimoniais			2 e 9	106.302.600	100.542.932
						185.945.700	66	Resultados Transitados			2 e 9	18.875.565	9.759.668
								Resultados Líquidos do Período				125.478.165	110.602.600
412	CONTAS DE TERCEIROS	8	1.302.385			1.026.882		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO					
413+ +419	Devedores por rendas vencidas							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
	Outras contas de devedores	14.1	389.063			324.908	47	Ajustamentos de dívidas a receber			8 e 11	-	19.209
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.691.448	-	-	1.691.448	48	Provisões acumuladas			8 e 11	28.725	28.725
								TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS				28.275	47.934
11	DISPONIBILIDADES												
	Caixa	7	32	-	-	32		CONTAS DE TERCEIROS				25.504	-
12	Depósitos à ordem	7	9.808.467	-	-	4.854.689		Comissões e Outros Encargos a pagar				2.361.959	1.321.802
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		9.808.499	-	-	4.855.139	424+ +429	Outras Contas de Credores			14.5	76.800.000	78.487.774
							43	Empréstimos não titulados			10	79.187.463	79.809.576
								TOTAL DOS VALORES A PAGAR					
								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
	Acréscimo de provectos	14.4	375.872			344.214		Acréscimos de Custos			14.6	602.767	486.654
52	Despesas com Custo Diferido	14.2	606.651			651.388	53	Receitas com Provecto Diferido			14.7	2.586.610	2.589.980
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	14.3	10.360			388.513	56	Outros Acréscimos e Diferimentos			14.3	-	-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		992.883			1.384.115	58	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS				3.189.377	3.076.634
								TOTAL DO PASSIVO				85.405.565	82.934.144
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO				207.883.730	193.536.744
	TOTAL DO ATIVO		122.329.079	85.554.651	-	193.536.744							

Lisboa, 26 de maio de 2025

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC nº 93499)

A Administração,

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

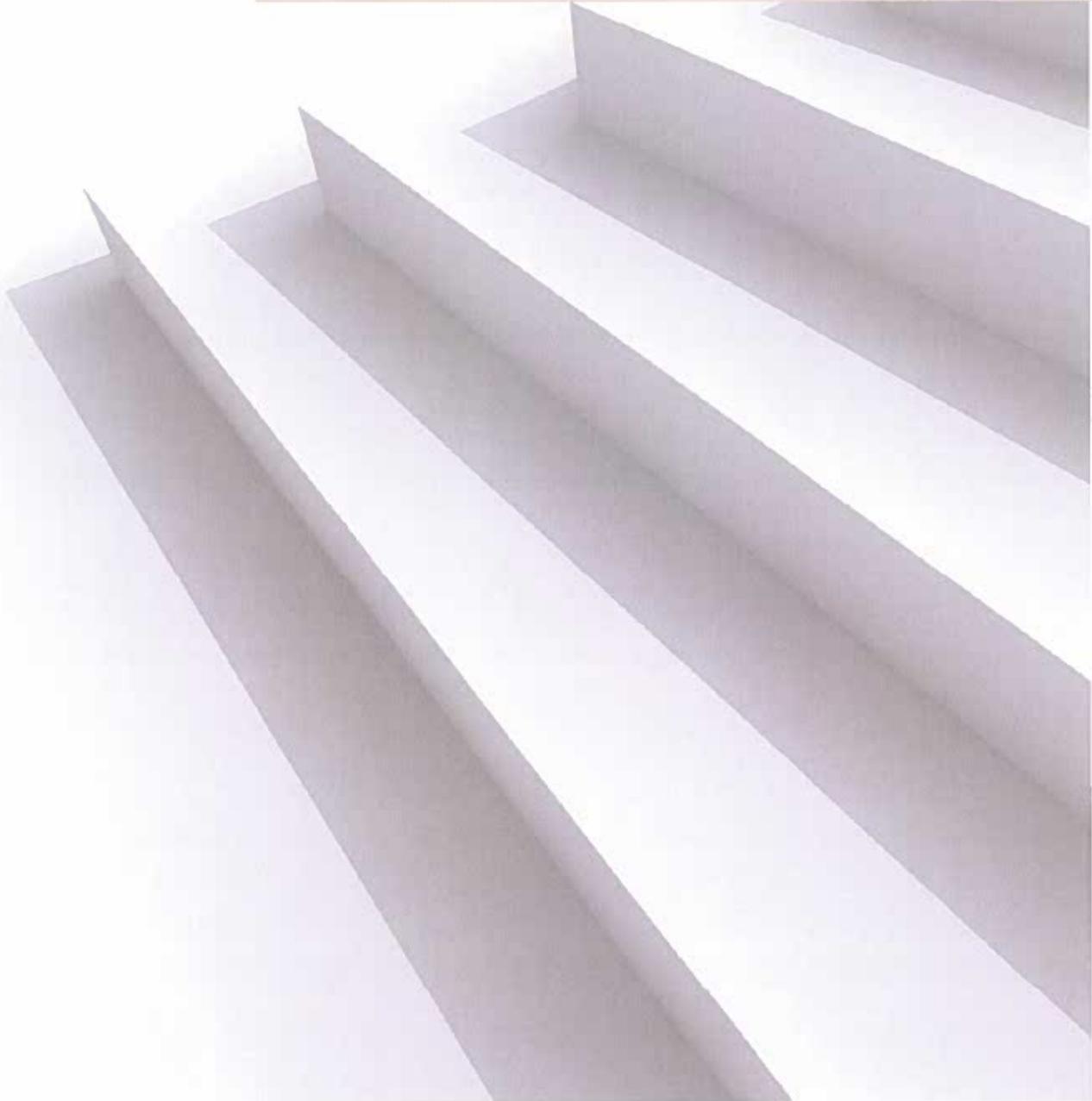


Asset Management

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'A' at the bottom.



Demonstração dos Resultados





SQUARE

Fórum Coimbra-SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Data: 31/12/2024

		Demonstração dos resultados				PROVEITOS E GANHOS				
(Valores em euros)		CUSTOS E PERDAS		Período		Código	Designação	Notas	Período	
Código	Designação	2024	2023	2024	2023				2024	2023
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES						PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	2.340.655	2.223.044	811+818			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Financeiras	14.12	81.861	112.290
724+...+728	COMISSÕES Outras, de Operações Correntes	372.461	18.455	833			GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14.9	9.449.650	18.20.700
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	1.440.221	1.425.579	851			REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De Ajustamento de dívidas a receber	11	1.976	78.421
7412+7422	IMPOSTOS Impostos Indiretos	127.126	16.405	86			RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.13	18.047.605	17.128.766
7418+7428	Outros Impostos	135.906	115.266	87			OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		27.259	-
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamento de dívidas a receber	-	50.177				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		27.504.351	19.140.177
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	4.489.327	5.509.361	883			PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		178.468	878
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	8.905.696	9.358.287	884..888			Ganhos de Exercícios Anteriores		-	6.457
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	15.558	29.557				Outros Ganhos Eventuais		178.468	7.335
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (C)			
784..788	Perdas de Exercícios Anteriores	1.558	29.557							
	Outras Perdas Eventuais	1.558	29.557							
66	Resultado Líquido do Período (se<0)	18.875.565	9.799.668	66			Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	-
	TOTAL	27.782.819	19.147.512				TOTAL		27.782.819	19.147.512

(82)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos	-	-				Resultados Eventuais		176.910	(22.222)
(83+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários	21.563.707	12.014.526	D-C			Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		18.875.565	9.759.668
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-	B+D-A-C+74			Resultado Líquido do Período		18.875.565	9.759.668
B-A+74.2	Resultados Correntes	18.961.688	9.913.561	B+D-A-C						

Lisboa, 26 de maio de 2025

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Brantinho)
(CC n.º 934/99)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Sousa)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

Relatório & Contas 2024 FÓRUM COIMBRA



Asset Management

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a circled 'X', and the letter 'A'.

Demonstração dos Fluxos Monetários



Fórum Coimbra-SIC Imobiliária Fechada, S.A

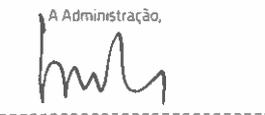
(Valores em euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		Date: 31/12/2024
	DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período dez-2024	Período dez-2023
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
<i>Recebimentos</i>			
Subscrição de unidades de participação	-	250.000	
<i>Pagamentos</i>			
Rendimentos pagos aos participantes	4.000.000	6.000.000	
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(4.000.000)	(5.750.000)	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Rendimento de ativos imobiliários	22.074.075	21.883.040	
<i>Pagamentos</i>			
Grandes reparações em ativos imobiliários	1.412.062	1.930.745	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	5.441.018	5.438.175	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	14.514.120	14.514.120	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Recebimentos</i>			
Juros de depósitos bancários	19.787	-	
Outros recebimentos correntes	1.035.522	120.215	
<i>Pagamentos</i>			
Comissão de gestão	250.356	-	
Comissão de depósito	77.103	-	
Juros de empréstimos bancários	1.878.920	1.748.445	
Impostos e taxas	3.385.403	4.564.670	
Reembolso de empréstimos	1.687.774	-	
Outros pagamentos correntes	55.732	92.193	
Fluxos das operações de gestão corrente	(6.279.979)	(6.285.093)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
<i>Recebimentos</i>			
Outros recebimentos de operações eventuais	12.347	-	
<i>Pagamentos</i>			
Outros pagamentos de operações eventuais	-	33.995	
Fluxo das operações eventuais	12.347	(33.995)	
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	4.953.363	2.445.032	
Disponibilidades no início do período.....(B)	4.855.139	2.410.107	
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	9.808.499	4.855.139	

Lisboa, 26 de maio de 2025

O Contabilista Certificado,


 (Ludovic Branquinho)
 (CC n.º 93499)

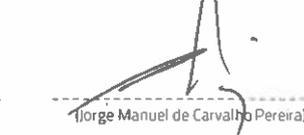

 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração,

 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernão M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Nuno Miguel Rodrigues Nunes)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

ANEXO ÀS

Demonstrações Financeiras

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a signature and the number '4'.



CB
h⁺
h⁻
S
A

FÓRUM COIMBRA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em euros)

Nota Introdutória

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII) e outros regulamentos específicos emitidos pelo regulador.

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de o conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras, e respeitam a ordem estabelecida no PCFII.

Constituição e Atividade da Sociedade

A 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

LB
L
-
h
E
P
A

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 26 de maio de 2025. É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da 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

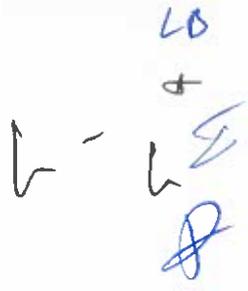
Base de apresentação das contas

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.

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 Notas 14 e 17 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 previstas nas seções 5 e 6 do anexo IV do n.º 1 do artigo 93.º do RGA.

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

LO
+



Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

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

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

b) Imóveis

O RGA, e o RRGGA, 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.

46
L
L
L
L
L

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 euros, 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;

LB
*
h
z
⊕
/

- 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.

LB
A
L
E

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).

A



LB
L
A
L
L
L

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)	29.150	29.150	-
Terreno Almegue (3882)	1.100	1.100	-
Terreno Almegue (3883)	1.400	1.400	-
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)	4.200	4.200	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3897)	1.250	1.250	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3898)	400	400	-
Subtotal - Terrenos	40.900	40.900	-
Construções acabadas			
FORUM COIMBRA - fração B	9.445.800	9.445.800	-
FORUM COIMBRA - fração C	2.347.000	2.347.000	-
FORUM COIMBRA - fração D	13.908.800	13.908.800	-
FORUM COIMBRA - fração E	6.425.400	6.425.400	-
FORUM COIMBRA - fração F	3.770.600	3.770.600	-
FORUM COIMBRA - fração G	12.081.200	12.081.200	-
FORUM COIMBRA - fração H	13.985.750	13.985.750	-
FORUM COIMBRA - fração I	2.847.150	2.847.150	-
FORUM COIMBRA - fração J	76.950	76.950	-
FORUM COIMBRA - fração K	14.274.350	14.274.350	-
FORUM COIMBRA - fração L	7.675.800	7.675.800	-
FORUM COIMBRA - fração M	4.405.400	4.405.400	-
FORUM COIMBRA - fração N	11.311.700	11.311.700	-
FORUM COIMBRA - fração O	4.290.000	4.290.000	-
FORUM COIMBRA - fração P	11.369.450	11.369.450	-
A transportar	118.215.350	118.215.350	-

LB
L
h
E
D
f.

	Transporte	118.215.350	118.215.350	
FORUM COIMBRA - fração Q		22.354.200	22.354.200	-
FORUM COIMBRA - fração R		9.811.250	9.811.250	-
FORUM COIMBRA - fração S		8.849.300	8.849.300	-
FORUM COIMBRA - fração T		115.400	115.400	-
FORUM COIMBRA - fração U		8.464.550	8.464.550	-
FORUM COIMBRA - fração V		500.150	500.150	-
FORUM COIMBRA - fração W		5.386.550	5.386.550	-
FORUM COIMBRA - fração X		5.290.350	5.290.350	-
FORUM COIMBRA - fração Y		3.597.400	3.597.400	-
FORUM COIMBRA - fração Z		2.751.000	2.751.000	-
FORUM COIMBRA - fração AA		4.501.650	4.501.650	-
FORUM COIMBRA - fração AB		2.423.950	2.423.950	-
FORUM COIMBRA - fração AC		115.400	115.400	-
Forum Coimbra - Norauto		2.973.500	2.973.500	-
	Subtotal - Construções acabadas	195.350.000	195.350.000	-
	Total	195.390.900	195.390.900	-

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	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor Base	300.000	-	-	-	-	-	300.000
Resultados acumulados:							
-Resultados transitados	100.542.932	-	-	(4.000.000)	9.759.668	-	106.302.600
Resultados distribuídos							
Resultados do período	9.759.668	-	-	-	(9.759.668)	18.875.565	18.875.565
SOMA	110.602.600	-	-	(4.000.000)	-	18.875.565	125.478.165
Nº de unidades de participação	10.000	-	-	-	-	-	10.000
Valor da ação	11.060,2600	-	-	-	-	-	12.547,8165

Em 31 de dezembro de 2024 o Capital Social está representado por 10.000 ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

**Nota 3 – Ativos Imobiliários****A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2024**

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação		Valor do Imóvel	Município	Localização	País
				Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2				
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos											
1.1.2. Não Urbanizados											
Não Arrendados											
Terreno Almegue, Santa Clara (3741)	285,0	15-09-2006	16.597	13-12-2024	13-12-2024	28.600	29.700	29.600	Coimbra	Portugal	Portugal
Terreno Almegue (3882)	223,0	15-09-2006	589	13-12-2024	13-12-2024	1.100	1.100	1.050	Coimbra	Portugal	Portugal
Terreno Almegue (3883)	287,0	15-09-2006	757	13-12-2024	13-12-2024	1.400	1.400	1.350	Coimbra	Portugal	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3894)	400,0	15-09-2006	1.093	13-12-2024	13-12-2024	2.000	1.900	1.950	Coimbra	Portugal	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3895)	300,0	15-09-2006	813	13-12-2024	13-12-2024	1.500	1.400	1.450	Coimbra	Portugal	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3896)	857,0	15-09-2006	2.327	13-12-2024	13-12-2024	4.300	4.100	4.150	Coimbra	Portugal	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3897)	253,0	15-09-2006	701	13-12-2024	13-12-2024	1.300	1.200	1.250	Coimbra	Portugal	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3898)	88,0	15-09-2006	224	13-12-2024	13-12-2024	400	400	400	Coimbra	Portugal	Portugal
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. Arrendadas											
Comércio											
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção B	1.552,50	15-09-2006	5.312.798	13-12-2024	13-12-2024	9.380.800	9.510.800	9.445.800	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção C	342,00	15-09-2006	1.318.919	13-12-2024	13-12-2024	2.330.800	2.363.200	2.347.000	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção D	2.391,36	15-09-2006	7.817.262	13-12-2024	13-12-2024	13.812.900	14.004.700	13.908.800	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção E	1.012,00	15-09-2006	3.661.336	13-12-2024	13-12-2024	6.391.100	6.469.700	6.425.400	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção F	570,00	15-09-2006	2.118.821	13-12-2024	13-12-2024	3.744.600	3.796.600	3.770.600	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção G	1.985,00	15-09-2006	6.789.664	13-12-2024	13-12-2024	11.997.900	12.164.500	12.081.200	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção H	2.517,00	15-09-2006	7.860.641	13-12-2024	13-12-2024	13.889.300	14.082.200	13.985.750	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção I	415,00	15-09-2006	1.599.976	13-12-2024	13-12-2024	2.827.500	2.866.800	2.847.150	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção J	12,00	15-09-2006	43.333	13-12-2024	13-12-2024	76.400	77.500	76.950	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção K	2.452,00	15-09-2006	8.022.365	13-12-2024	13-12-2024	14.175.900	14.372.800	14.274.350	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção L	1.207,48	15-09-2006	4.313.761	13-12-2024	13-12-2024	7.622.900	7.728.700	7.675.800	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção M	2.163,86	15-09-2006	2.480.068	13-12-2024	13-12-2024	4.375.000	4.435.800	4.405.400	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção N	1.857,45	15-09-2006	6.357.200	13-12-2024	13-12-2024	11.233.700	11.389.700	11.311.700	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção O	648,63	15-09-2006	2.411.534	13-12-2024	13-12-2024	4.260.400	4.319.600	4.290.000	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção P	1.867,30	15-09-2006	6.391.323	13-12-2024	13-12-2024	11.291.100	11.447.800	11.369.450	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção Q	4.022,89	15-09-2006	12.567.265	13-12-2024	13-12-2024	22.200.000	22.508.400	22.354.200	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção R	1.612,43	15-09-2006	5.515.477	13-12-2024	13-12-2024	9.743.600	9.878.900	9.811.250	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção S	1.392,45	15-09-2006	4.974.639	13-12-2024	13-12-2024	8.788.300	8.910.300	8.849.300	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção T	16,00	15-09-2006	65.011	13-12-2024	13-12-2024	114.600	116.200	115.400	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção U	2.879,07	15-09-2006	4.762.857	13-12-2024	13-12-2024	8.406.200	8.522.900	8.464.550	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção V	73,74	15-09-2006	281.137	13-12-2024	13-12-2024	496.700	503.600	500.150	Coimbra	Portugal	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção W	816,00	15-09-2006	3.027.856	13-12-2024	13-12-2024	5.349.400	5.423.700	5.386.550	Coimbra	Portugal	Portugal
A transportar								173.696.750			



SQUARE

Transporte									
Centro comercial Forum Coimbra - Fracção X	800,31	15-09-2006	2.973,821	13-12-2024	5.253,900	13-12-2024	5.326,800	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fracção Y	544,91	15-09-2006	2.022,330	13-12-2024	3.572,600	13-12-2024	3.622,200	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fracção Z	399,31	15-09-2006	1.546,384	13-12-2024	2.732,000	13-12-2024	2.770,000	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fracção AA	581,43	15-09-2006	2.530,584	13-12-2024	4.470,600	13-12-2024	4.532,700	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fracção AB	353,31	15-09-2006	1.362,626	13-12-2024	2.407,200	13-12-2024	2.440,700	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Fracção AC	16,00	15-09-2006	65,011	13-12-2024	114,600	13-12-2024	116,200	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Norauto	997,57	15-09-2006	1.619,149	13-12-2024	2.880,000	13-12-2024	3.067,000	Coimbra	Portugal
Total	38.292		109.836.249		193.970.600		196.811.200		195.390.900

173.696.750



 LO

 A

 L

 B



Nota 6 – Derrogação às disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da liquidez da Sociedade

Descrição	Saldo Inicial	Saldo Final
Caixa	450	32
Depósitos à ordem	4.854.689	9.808.467
Total	4.855.139	9.808.499

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

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.302.385 Euros (31 de dezembro de 2023: 1.026.882 Euros) referente a rendas a receber referente ao mês de janeiro de 2025. Em dezembro de 2024 não existem rendas vencidas (2023: 19.209 Euros) motivo pelo qual não existe qualquer valor registado em ajustamentos de dívidas a receber (2023: 19.209 Euros). (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.

Nota 10 – Empréstimos contraídos e garantias reais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a SIC apresenta registado nas suas contas um empréstimo contraído junto do ING Bank, NV (sucursal em Portugal) no montante de 76.800.000 Euros (2023: 78.487.774 Euros).

LB
A
L
S
D
L

LB
+
L
S
P
↑

Este empréstimo foi contraído em 27/06/2017 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. Em 27/11/2024 foi prorrogado o prazo por mais um mês e em 19/12/2024 concretizou-se a renegociação do mesmo fixando o capital em dívida em 76.800.000,00 Euros e o prazo de reembolso em 18 de dezembro de 2029. Este financiamento pagará juros à taxa fixa de 4,9135%.

O montante de juros suportados com o financiamento em 2024 ascende a 2.340.655 Euros (2023: 2.223.044 Euros).

Como garantia deste financiamento bancário, a Sociedade hipotecou o 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 2024, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
Ajustamentos para crédito vencido	19.209	-	19.209	-
Provisões para encargos	28.725	-	-	28.725
Total	47.934	-	19.209	28.725

A variação ocorrida no exercício deve-se a utilização da provisão no montante de 17.233 Euros, para efeitos de desreconhecimento de dívidas de clientes considerados incobráveis por falência, tendo o saldo inicial sofrido uma reposição da provisão no montante de 1.976 Euros (2023: 78.421 Euros).

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2024 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pela SIC, no caso apenas rendimentos prediais devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por OIC, de acordo com legislação fiscal em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pela SIC ver a Nota 14.9.

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2024, as responsabilidades assumidas por e para com terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Valores recebidos em garantia	4.039.066	4.477.700
Garantia prestada a terceiros – hipoteca imóvel	76.800.000	78.487.774
Total	80.839.066	82.965.474

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

O valor prestado em garantia, corresponde à hipoteca do imóvel dado como garantia ao financiamento até ao montante do capital em dívida.

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

14.1 Outras contas de devedores

O montante registado nesta rubrica ascende a 389.063 Euros (2023: 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-24	dez-23
Gestão locativa	113.737	163.002
Despesas comuns	219.607	235.053
Comparticipação de obras "fit out"	198.333	243.333
Despesas com financiamento bancário	42.063	10.000
Despesas com avaliações	29.843	-
Outras despesas com custo diferido	3.068	-
Total	606.651	651.388

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-se à especialização de despesas incorridas com imóveis e cuja imputação em resultados é feita de forma linear 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 decompõe-se como segue:

Descrição	dez-24	dez-23
Despesas com financiamento bancário	-	388.296
Outros acréscimos e diferimentos	10.360	217
Total	10.360	388.513

O montante apresentado em "Despesas com o financiamento bancário" registadas nesta rubrica (2023: 388.296 Euros), foram reconhecidos no exercício de 2024, atendendo a que a vigência do contrato terminou. A renegociação do contrato que estava em vigor a 31/12/2024 originou um montante de 1.151.600 Euros referente a estas despesas, que será diferido até ao vencimento do financiamento, i.e. 18/12/2029, mas cujo registo só foi realizado em 2025.

14.4 Acréscimos de Proveitos a receber

Esta rubrica reflete o montante de renda variável referente a dezembro e que será faturada no início de 2025 no montante 375.872 Euros.

14.5 Outras Contas de Credores

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

Descrição	dez-24	dez-23
Outras Contas de Credores		
Imposto sobre o rendimento	-	(973.448)
Retenções na Fonte	20.852	26.042
Imposto sobre o valor acrescentado	502.123	414.499
Imposto de selo	-	12.243
Credores por fornecimentos de serviços	1.573.072	1.546.715
Cauções de inquilinos	265.912	295.750
Total	2.361.959	1.321.802

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 traduz os montantes de pagamentos por

conta de IRC efetuados em 20023 no âmbito do anterior enquadramento fiscal enquanto sociedade imobiliária e cujo reembolso ocorreu no exercício de 2024.

14.6 Acréscimo de custos

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

Descrição	dez-24	dez-23
Juros de empréstimos obtidos	20.964	18.750
Comissão de gestão	21.141	10.596
Comissão de depósito	6.500	5.481
Taxa de supervisão	3.263	2.876
Imposto do selo	15.685	5.409
Auditoria	24.425	29.290
Serviços de promoção	236.405	190.346
IMI	125.243	114.923
Gestão Locativa	44.630	-
Outros custos e perdas	104.511	108.983
Total	602.767	486.654

14.7 Receitas com proveito diferido

Descrição	dez-24	dez-23
Utilização de loja	2.082.195	2.045.908
Recuperação de despesas comuns	504.415	544.072
Total	2.586.610	2.589.980

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.

LB
A
S L

14.8 Comissões

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

Descrição	dez-24	dez-23
Comissão de gestão	261.093	10.189
Comissão de depósito	75.000	5.270
Taxa de supervisão	36.368	2.996
Total	372.461	18.455

Ⓟ
A
h

As comissões de 2023 representam o custo das comissões cobradas desde a conversão da Sociedade em SIC, neste caso dezembro de 2023. Por sua vez em 2024 a Fórum Coimbra apresenta como custo um ano completo de comissões, o que explica o aumento verificado.

14.9 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 2024 e de 2023 a SIC apresentava os seguintes montantes líquidos:

	2024	2023
Ganhos em ativos imobiliários	9.445.650	1.820.700
Perdas em ativos imobiliários	1.440.221	1.425.579
Total líquido	8.005.429	395.121

14.10 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	dez-24	dez-23
Impostos indiretos		
Imposto do selo	127.126	16.405
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	135.906	115.266
Total	263.032	131.671



14.11 Fornecimentos e Serviços Externos

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

Descrição	dez-24	dez-23
Avaliações dos ativos imobiliários	32.947	13.500
Seguros	75.134	81.620
Consultoria	4.250	58.267
Despesas de condomínio	2.644.265	2.820.682
Auditoria	46.690	42.480
Promoção e Publicidade	727.156	675.063
Gestão Operacional e Locativa	589.244	344.083
Assessoria Jurídica	45.309	54.807
Comparticipação Obras "fit-out"	45.000	45.000
Outros serviços de gestão	190.000	1.196.813
Conservação e reparação de imóveis	23.563	22.354
Outros fornecimentos e serviços	65.770	154.692
Total	4.489.327	5.509.361

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

14.12 Juros e proveitos equiparados

A 31 de dezembro de 2024, o valor de juros e proveitos equiparados no montante de 81.861 Euros diz respeito a juros de depósitos a prazo efetuados junto do ING Bank. Esta rubrica em 31 de dezembro de 2023 traduzia um montante de 112.290 Euros correspondentes a juros de financiamento concedido à casa mãe, liquidado antes da conversão da Sociedade em SIC.

14.13 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 18.047.605 Euros (2023: 17.128.766 Euros).

Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como das ações apresenta-se conforme quadro abaixo:

	dez-24	dez-23
Valor líquido da carteira de imóveis	195.390.900	185.945.700
Valor da unidade de participação	12.547,8165	11.060,2600

LB
+

⊕

A

h-

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 2024, calculado proporcionalmente ao valor líquido global dos ativos geridos pela Sociedade, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	47.782	3.363
Fiscalização	1.529	152
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	13.587	1.001
Outros	139.029	14.041
Total	201.927	18.557

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

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	51
Total	60

Nota 17 – Acontecimentos relevantes após a data do balanço

No dia 3 de abril de 2025 foi aprovado pela Assembleia Geral da SIC a distribuição de resultados transitados no montante de 4.000.000 de euros à acionista única.

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



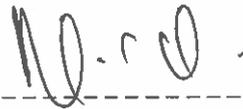
Lisboa, 26 de maio de 2025

O Contabilista Certificado,



(Ludovic Branquinho CC 93499)

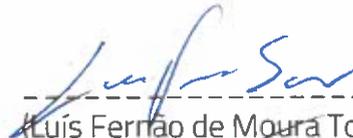
A Administração,



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



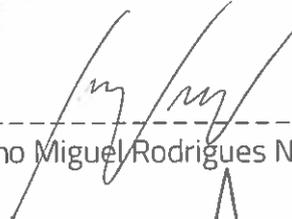
(Luísa Augusta Moura Bordado)



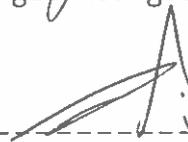
(Luís Ferrão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

A
L
S
L
A

Relatório de Auditoria





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), gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 207.883.730 euros e um total de capital da Sociedade de 125.478.165 euros, incluindo um resultado líquido de 18.875.565 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 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal
Receção: Palácio Sottomayor, Avenida Fontes Pereira de Melo, nº16, 1050-121 Lisboa, Portugal
Tel: +351 213 599 000, Fax: +351 213 599 999, www.pwc.pt
Matriculada na CRC sob o NIPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183
e na CMVM sob o nº 20161485

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

DocId: Nc3YzYw4E1NGJYzY3OTczMDEyZDE1DE1WAZNDZHTIyODEzMDkSMjNBRDFUNQ==

- e) avaliação da capacidade da Sociedade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora da Sociedade;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora da Sociedade;
- d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora da Sociedade, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Sociedade para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Sociedade descontinue as suas atividades;
- e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- f) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora da Sociedade, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da

auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

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

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

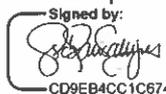
Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património da Sociedade.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

27 de maio de 2025

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

representada por:

Signed by:

CD9EB4CC1C6749C...

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



Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

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

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

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

No âmbito das nossas funções verificámos que:

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

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

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

27 de maio de 2025

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

Signed by:



CD9EB4CC1C6749C

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

⊕
L
S
L
A
⊕



Asset Management

