



Asset Management

Relatório e Contas FÓRUM COIMBRA

SIC Imobiliária Fechada - Código CMVM nº 1996

2025



Índice

RELATÓRIO DE GESTÃO.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Mercado de Fundos de Investimento Europeu.....	16
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal	21
4. um Coimbra – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	23
5. Actividade da SIC em 2025.....	25
6. Perspectivas para 2026.....	27
7. Proposta de Aplicação de Resultados	29
8. Política de Gestão dos Riscos Operacionais e Financeiros	31
9. Outras Informações	35
10. Factos Relavantes Ocorridos após o Termo do Exercício	37
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	39
1. Balanço	40
2. Demonstração dos Resultados	42
3. Demonstração dos Fluxos Monetários	44
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	46
RELATÓRIO DE AUDITORIA	67

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including symbols like a plus sign, a circled plus, and various scribbles.



Asset Management

Relatório de Gestão

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a small star at the top, a circled '2', and some illegible scribbles.



FÓRUM COIMBRA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A**RELATÓRIO E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2025**

Ao público em geral e ao Senhor Accionista em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório e Contas : da **FÓRUM COIMBRA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A** (doravante designada SIC, Sociedade ou Fórum Coimbra), relativo ao exercício de 2025.



Asset Management

4
L-
8
S
A
L

Relatório de Gestão

Enquadramento Macroeconómico



1. Enquadramento Macroeconómico

Acontecimentos internacionais mais relevantes em 2025:

- **Eleição de Donald Trump como Presidente dos EUA.** Em 20 de janeiro, Donald Trump regressou à Casa Branca, consumando um notável regresso político. Aos 79 anos, venceu a candidata democrata Kamala Harris, que entrou na corrida presidencial após a retirada oficial do então Presidente Joe Biden, em julho de 2024.

O novo Presidente beneficiou de uma base de apoio mais ampla, incluindo setores ligados às grandes empresas tecnológicas, eleitores mais jovens e comunidades latinas.

Nos primeiros 100 dias de mandato, Trump assinou 142 ordens executivas — o maior número registado na história dos Estados Unidos — atingindo cerca de 225 até ao final de 2025. Estas medidas incidiram sobretudo sobre segurança nacional, imigração, independência energética e eficiência governativa, com o objetivo de reverter políticas da administração anterior e reposicionar os EUA no sistema internacional.

A administração adotou ainda uma postura mais crítica face à União Europeia, caracterizando o bloco como excessivamente regulado, vulnerável à imigração ilegal e excessivamente centrado na transição ambiental, colocando em causa a estabilidade da relação transatlântica.

- **Guerra no Médio Oriente.** Entra em vigor um cessar-fogo entre Israel e o Hamas na Faixa de Gaza, contemplando a libertação faseada de reféns israelitas, a libertação de prisioneiros palestinianos detidos em Israel e o regresso de centenas de milhares de deslocados ao território de Gaza.
- **Guerra na Ucrânia.** A administração Trump sinalizou o fim do apoio militar dos EUA à Ucrânia. Esta posição tornou-se evidente durante uma reunião tensa entre Donald Trump e o Presidente ucraniano Volodymyr Zelenskyy, em fevereiro, na Casa Branca.

Desde então, o apoio militar e humanitário dos EUA à Ucrânia conheceu sucessivas suspensões e reativações, tornando Washington um parceiro imprevisível no contexto do conflito com a Rússia.

- **Política comercial e tarifas.** O ano de 2025 ficou marcado por um agravamento das tensões comerciais globais na sequência da imposição de novas tarifas pelos Estados Unidos. A 2 de abril, a administração Trump anunciou direitos aduaneiros de 10% sobre importações provenientes da maioria dos países, complementados por tarifas adicionais específicas, no denominado “Dia da Libertação”.

A imprevisibilidade destas medidas provocou instabilidade significativa nos mercados financeiros.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a small 'B' at the top, a checkmark, and several lines of illegible scribbles.



No caso europeu, foi acordada a aplicação de tarifas de 15% sobre exportações para os EUA, em troca de compromissos adicionais de Bruxelas na aquisição de energia e armamento norte-americanos.

- **Escalada militar entre Israel, EUA e Irão** – Israel intensificou operações militares contra aliados regionais do Irão, culminando numa ofensiva direta contra alvos estratégicos iranianos. Os Estados Unidos juntaram-se à operação atacando instalações nucleares do Irão.

Um cessar-fogo mediado pelos EUA e pelo Qatar foi alcançado em junho, com ambas as partes a reivindicarem sucesso militar.

- **Restrições chinesas à exportação de bens raros (matérias-primas)**. No final de 2025 a China impôs restrições severas à exportação de terras raras e 'essenciais para múltiplos setores industriais. A medida agravou tensões geopolíticas e expôs a dependência europeia destes recursos.
- **A Comissão Europeia apresenta um plano de investimento de 800 mil milhões de euros para reforço da defesa europeia.**

Em Portugal:

(fonte: SIC notícias)

Janeiro

- A Agência Portuguesa do Ambiente divulgou que dezembro de 2024 foi o mês mais seco de sempre em Portugal, com apenas 2% da precipitação média registada entre 1981 e 2010.
- Primeiro pedido de demissão no XXIV Governo Constitucional chefiado por Luís Montenegro: o secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território deixou o cargo após notícias sobre empresas criadas que poderiam beneficiar da nova lei dos solos.
- A REN anunciou recordes na produção de energia renovável em Portugal, com 72% do consumo de eletricidade dos primeiros 27 dias do ano abastecido por energia limpa.

Fevereiro

- Luís Marques Mendes apresentou oficialmente a candidatura às presidenciais de 2026 em Fafe, Braga.
- Tribunal da Relação de Lisboa declarou prescrita contraordenação de 225 milhões de euros aplicada a bancos no caso do 'cartel da banca'.
- Um sismo de magnitude 5,0 afetou a região de Lisboa sem registo de danos.

Março

- Governo caiu após chumbo da moção de confiança apresentada pelo primeiro-ministro Luís Montenegro.
- Comissão de inquérito ao caso das gémeas luso-brasileiras concluiu intervenção especial da Casa Civil sem ilegalidade.
- Cientistas da OMM revelaram que sinais de alterações climáticas bateram recordes em 2024, alertando para consequências duradouras.
- PSD venceu eleições legislativas regionais antecipadas na Madeira, acordando governo com CDS.

Abril

- As autoridades portuguesas estimam em 1,6 milhões o número de estrangeiros residentes no país em 2024, segundo relatório da Agência para a Integração, Migrações e Asilo (AIMA).
- O Governo anuncia um pacote de medidas com um valor superior a 10 mil milhões de euros, destinado a mitigar os efeitos das tarifas aduaneiras aplicadas pelos EUA.
- Um apagão elétrico afetou Portugal e Espanha durante cerca de 12 horas, causando encerramento de aeroportos, congestionamento nos transportes e rutura de combustíveis. Estimativas indicam que o apagão custou cerca de 2.000 milhões de euros às empresas portuguesas.

A Investigação indica que apagão ibérico de abril teve origem em aumento de tensão em cascata, fenómeno inédito na Europa.

Maio

- Eleições legislativas confirmam vitória da Aliança Democrática (PSD/CDS-PP) com 91 deputados; Chega é segunda força com 60, PS com 58. A Iniciativa Liberal elege 9 deputados e o Livre passa de 4 para 6 representantes. A CDU reduz para 3, Bloco de Esquerda mantém 1 deputado, PAN mantém 1, e JPP elege 1.

Junho

- António José Seguro anuncia candidatura às presidenciais de 2026.
- Comissão europeia insta Portugal a acelerar a implementação do Plano de Recuperação e Resiliência, com metade dos marcos ainda por cumprir.
- Marcelo Rebelo de Sousa dá posse ao primeiro-ministro Luís Montenegro e ministros do XXV Governo Constitucional.
- Lone Star fecha acordo com o BPCE para venda do Novo Banco, com valorização de 6.400 milhões de euros para 100% do capital social.
- Tribunal da Relação de Coimbra confirma absolvição dos 11 arguidos do processo dos incêndios de Pedrógão Grande.

Julho

- José Sócrates e 20 arguidos da Operação Marquês iniciam julgamento no Campus de Justiça uma década após o início do processo por corrupção.
- Governo proíbe uso de telemóveis nas escolas até ao 6.º ano.
- Ministério Público acusa Joe Berardo e três arguidos de burla qualificada envolvendo simulação de ação cível que prejudicou três bancos nacionais em mil milhões de euros.
- Mariana Leitão eleita líder da Iniciativa Liberal, a primeira mulher a assumir o cargo.
- Governo escolhe Álvaro Santos Pereira como governador do Banco de Portugal.

Agosto

- Portugal activa o Mecanismo Europeu de Proteção Civil para atenuar o efeito dos fogos. Marrocos cede dois aviões Canadair. A Polícia Judiciária detém 52 suspeitos de incêndio florestal em 2025.
- 43.899 estudantes colocados na 1ª fase do ensino superior, menos 12,1% que em 2024.
- S&P eleva rating de Portugal para A+, perspectiva de positiva para estável.

Setembro

- Descarrilamento do Elevador da Glória provoca 16 mortos e 22 feridos. Foi declarado dia de luto nacional a 4 de setembro.
- Quase um terço dos incêndios de 2025 foi provocado. A área ardida até 31 de agosto é a mais elevada da década.
- A pianista Maria João Pires vence Prémio Europeu Helena Vaz da Silva.
- Parlamento aprova projeto de lei do Governo para reduzir IRC até 17% em 2028
- Projetos de Álvaro Siza e requalificação de Loures distinguidos nos International Architecture Awards 2025.
- Assembleia da República aprova nova lei de estrangeiros mais tornando-a mais restrita.

Outubro

- Portugal recebe 1,06 mil milhões de euros do sétimo pedido de pagamento do PRR.
- O Tribunal de Contas Europeu alerta para atrasos na execução do PRR.
- Lisboa, Barcelona e Madrid são cidades da UE com maior percentagem de salário alocado à habitação.
- Portugal, Espanha e Comissão Europeia acordam ligação ferroviária Lisboa-Madrid em cinco horas até 2030.

Novembro

- Portugal lança Loja do Cidadão virtual com 150 serviços e atendimento por videochamada.

- UGT e CGTP convocam greve geral em 11 de dezembro contra a reforma laboral.

Dezembro

- Portugal e Ucrânia celebram acordo para produção de drones subaquáticos.

Enquadramento macroeconómico mundial

(Fonte: Boletim Económico do Banco de Portugal, dez. 2025)

O produto interno bruto mundial deverá crescer 3,2% em 2025, após os 3,3% registados em 2024. Prevê-se a manutenção de taxas de crescimento muito próximas de 3% nos próximos anos. A atividade económica internacional tem revelado uma resiliência superior ao antecipado, num contexto em que os efeitos adversos associados a um aumento da incerteza e ao reforço das restrições ao comércio foram compensados pelo investimento ligado à Inteligência Artificial, pelo alívio das condições financeiras e pela orientação expansionista das políticas orçamentais em várias economias.

Após um crescimento robusto no início de 2025, a atividade económica na área do euro registou um abrandamento nos trimestres mais recentes, antecipando-se uma expansão do PIB a um ritmo próximo do crescimento potencial. Em termos anuais espera-se que o PIB da área do euro cresça 1,4% em 2025, 1,2% em 2026 e 1,4% em 2027.

Na área do euro antecipa-se uma redução da inflação para 2,1% em 2025, 1,9% em 2026. A inflação subjacente, medida pela taxa de variação excluindo bens alimentares e energéticos, deverá diminuir de 2,4% em 2025 para 2,2% em 2026.

Para 2026, estimamos uma redução das taxas de juro de curto prazo na área do euro, bem como uma apreciação da moeda. A perspetiva de continuidade do crescimento económico e de uma inflação próxima de 2% no médio prazo contribuiu para uma nova orientação da política monetária do BCE.

De acordo com as expectativas implícitas nos contratos de futuros, a taxa EURIBOR a três meses deverá descer de 2,2% em 2025 para 2,0% em 2026, aumento para 2,1% em 2027. Em paralelo, as yields da dívida pública portuguesa de curto prazo devem sofrer um aumento passando de 2,3% em 2025 para 2,6% em 2028.

Os mercados financeiros têm revelado uma capacidade significativa de absorção de choques, num enquadramento marcado por um elevado apetite pelo risco por parte dos investidores.

Ainda assim, a valorização expressiva dos mercados levou os preços dos títulos a máximos históricos levantando preocupações quanto à possibilidade de sobreavaliação destes ativos.

Nos mercados de dívida soberana das economias avançadas, as inquietações relacionadas com a sustentabilidade das finanças públicas parecem ter contribuído para um aumento recente das taxas de juro nas maturidades mais longas. Na área do euro, este movimento foi mais pronunciado em países como a França e a Alemanha, do que na Itália, Espanha ou Portugal.

Principais Indicadores da economia mundial

Indicador		2024	2025	2026	2027	2028
Enquadramento internacional						
PIB mundial	tva	3.3	3.2	3.1	3.1	3.0
PIB da área do euro	tva	0.9	1.4	1.2	1.4	1.4
Comércio mundial	tva	3.2	4.1	2.1	3.0	3.0
Procura externa	tva	1.8	4.0	2.4	2.8	2.8
Preços internacionais						
Preço do petróleo	vma	75.1	61.5	54.0	54.1	55.3
Preço do gás (MWh)	vma	34.4	36.5	29.6	27.5	25.0
Matérias-primas não energéticas	tva	9.1	1.6	-2.7	0.5	-0.3
Preço de importação dos concorrentes	tva	0.4	-0.3	0.9	2.1	2.1
Condições monetárias e financeiras						
Taxa de juro de curto prazo (EURIBOR a 3 meses)	%	3.6	2.2	2.0	2.1	2.3
Taxa de juro implícita da dívida pública	%	2.3	2.3	2.4	2.5	2.6
Índice de taxa de câmbio efetiva	tva	1.9	2.8	1.7	0.0	0.0
Taxa de câmbio euro-dólar	vma	1.08	1.13	1.16	1.16	1.16

Fontes: Banco de Portugal e Eurosistema (cálculos do Banco de Portugal). | Notas: tva — taxa de variação anual, % — em percentagem, vma — valor médio anual, MWh — megawatt-hora.

A economia portuguesa

(Fonte: Banco de Portugal)

A economia portuguesa deverá registar uma taxa de crescimento do produto interno bruto de 2,0% em 2025, acelerando para 2,3% em 2026, antes de abrandar para 1,7% em 2027. No mesmo horizonte, a inflação deverá convergir e estabilizar em valores próximos de 2%.

Apesar de um enquadramento externo adverso, caracterizado por tensões comerciais persistentes, níveis elevados de incerteza e uma valorização expressiva do euro, a atividade económica nacional mantém um ritmo de expansão assinável. Os efeitos destes fatores desfavoráveis têm sido mitigados pela melhoria das condições financeiras, pelo reforço dos fluxos de financiamento provenientes da União Europeia (PRR) e por uma orientação orçamental de natureza expansionista.

O mercado de trabalho continua a evidenciar um grau elevado de robustez, com o emprego em máximos históricos e uma taxa de desemprego em mínimos de longa duração. Contudo, no médio prazo, a desaceleração do crescimento demográfico, conjugada com a diminuição dos

fluxos migratórios, deverá condicionar a dinâmica do emprego e, por essa via, o crescimento potencial da economia.

Principais Indicadores da economia portuguesa

Indicador	Pesos 2024	2024	2025(p)	2026(p)	2027(p)
Produto interno bruto (PIB)	100.0	2.1	2.0	2.3	1.7
Consumo privado	60.9	3.0	3.6	2.3	2.0
Consumo público	16.9	1.5	1.6	1.2	1.0
Formação bruta de capital fixo (FBCF)	20.4	4.2	4.0	6.0	0.9
Procura interna	98.2	2.9	4.0	2.8	1.6
Exportações	45.8	3.1	1.1	2.6	2.8
Importações	43.9	4.8	5.3	3.5	2.4
Emprego (a)		0.7	2.2	1.1	0.5
Taxa de desemprego (b)		6.4	6.2	6.3	6.3
Balança corrente e de capital (% PIB)		3.1	2.8	3.2	2.0
Balança de bens e serviços (% PIB)		2.3	1.1	0.9	1.1
Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC)		2.7	2.2	2.1	2.0
Excluindo bens energéticos e alimentares		2.7	2.2	2.3	2.1
Deflator do PIB		4.8	4.0	3.1	2.2
PIB per capita (c)		1.1	1.1	1.8	1.4
PIB por indivíduo em idade ativa (d)		1.1	1.3	1.9	1.6
PIB por trabalhador (e)		1.4	-0.2	1.3	1.2
Saldo orçamental (% PIB)		0.5	0.0	-0.4	-0.9
Dívida pública (% PIB)		93.6	88.2	84.0	81.8

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem.

Finanças públicas

No domínio das finanças públicas, os analistas estimam um equilíbrio orçamental em 2025, seguido de défices orçamentais de 0,4% do PIB em 2026, 0,9% em 2027. Estas estimativas consideram exclusivamente as medidas já aprovadas em sede parlamentar ou aquelas que, tendo sido suficientemente especificadas pelo Governo, apresentam uma probabilidade elevada de aprovação no processo legislativo.

A degradação orçamental resulta da implementação de medidas de alívio fiscal e do aumento estrutural da despesa pública. Ainda assim, a atual composição do crescimento económico, mais intensivo em bases tributáveis, tem contribuído para uma evolução favorável da receita, atenuando os efeitos adversos sobre o saldo orçamental e evidenciando, simultaneamente, riscos à sua sustentabilidade futura.

Não obstante, Portugal continua a evidenciar uma posição relativa favorável no conjunto da área do euro, avaliação que tem sido reiterada pelas principais agências de notação financeira.

O rácio da dívida pública deverá passar de 93,6% do PIB em 2024 para 80% em 2028.

No curto prazo a redução do rácio da dívida pública afigura-se relativamente segura. Todavia, eventuais cenários de deterioração das condições macroeconómicas ou de ausência de consolidação orçamental, em particular tendo em conta as pressões estruturais associadas ao envelhecimento demográfico poderão conduzir à estabilização ou mesmo à reversão da tendência de redução observada.

A atividade económica

A atividade económica deverá manter um ritmo de expansão elevado no quarto trimestre de 2025, beneficiando dos efeitos das medidas de política orçamental sobre o rendimento disponível das famílias.

Destacam-se, neste contexto, a redução do IRS com efeitos retroativos ao início do ano, materializada nas tabelas de retenção na fonte aplicadas em agosto e setembro e o pagamento de um suplemento extraordinário dirigido às pensões mais baixas.

O crescimento económico é mais apoiado na procura interna do que na média do período 2020–24. O PIB deverá crescer a uma taxa média anual de 2,0% em 2025–28, um valor próximo do observado em 2020–24.

Após o aumento expressivo registado em 2024 (7,2%), o rendimento disponível real deverá crescer 3,1% em 2025, abrandar para 1,3% em 2026, acelerar ligeiramente para 2,1% em 2027 e situar-se em 1,5% em 2028. Esta desaceleração resulta, sobretudo, da menor contribuição das remunerações do trabalho, num enquadramento marcado por ritmos progressivamente mais contidos de criação de emprego e de crescimento salarial.

A taxa de poupança das famílias, após aumento significativo observado em 2024, para 12,5%, deverá diminuir gradualmente num contexto de redução das taxas de juro e de menor incerteza macroeconómica.

Acresce que a sucessão de choques adversos nos últimos anos incluindo a pandemia, o período inflacionista e os elevados níveis de incerteza geopolítica poderá ter reforçado comportamentos de poupança.

Exportações

O crescimento das exportações deverá abrandar para 1,1% em 2025, antecipando-se, para os anos subsequentes uma evolução alinhada com a procura externa, com uma taxa média de crescimento de 2,7%.

No primeiro semestre de 2025, o comércio internacional evidenciou um dinamismo particularmente acentuado, impulsionado, por um lado, pela antecipação de transações face ao anúncio de aumento de direitos aduaneiros e, por outro, pelo crescimento expressivo dos fluxos associados ao investimento em inteligência artificial.

+
h
S
A
L

Em contraste com o comportamento favorável nos anos recentes, os exportadores nacionais de bens registaram uma perda de quota de mercado.

O setor exportador português opera num enquadramento mais incerto e exigente, marcado pelo aumento das barreiras aduaneiras e pela subsequente reconfiguração dos fluxos de comércio internacional. A este contexto acrescem pressões adicionais sobre a competitividade-preço, decorrentes da apreciação do euro e do crescimento relativamente elevado dos custos do trabalho observado nos últimos anos.

Entre o final de 2019 e o final de 2024, os custos do trabalho ajustados pela produtividade aumentaram 29,9% em Portugal, comparando com um acréscimo de 20,2% no conjunto dos principais parceiros comerciais.

Após um crescimento estimado do emprego de 2,2% em 2025, projetam-se taxas substancialmente mais moderadas de 1,1% em 2026 e 0,5% em 2027. Esta desaceleração reflete, essencialmente, constrangimentos do lado da oferta de trabalho associados ao menor crescimento da população residente.

A componente energética apresentou taxas de variação ligeiramente negativas ou próximas de zero desde março, refletindo a descida do preço do petróleo nos mercados internacionais.

Este movimento foi particularmente evidente nos serviços mais voláteis associados ao turismo, cujos preços, após aumentos expressivos nos anos anteriores (30,2% em 2022, 14,2% em 2023 e 5,5% em 2024), registaram variações homólogas próximas de zero até outubro.

Em termos médios anuais projeta-se que a inflação diminua para 2,2% em 2025 e 2,1% em 2026. O diferencial de inflação face à área do euro deverá manter-se próximo de zero de acordo com as projeções do Eurosistema.

Mercado Imobiliário em Portugal.

Principais números

O ano de 2025 encerrou com 2,7 mil milhões de Euros de investimento, ou seja, um crescimento de cerca de 17% face ao ano transacto. Tratou-se de um dos melhores anos de sempre, acima da média dos últimos 10 anos.

A nível setorial verificou-se uma grande diversificação continuando os setores tradicionais de escritórios e retalho bastantes ativos.

+

⊗

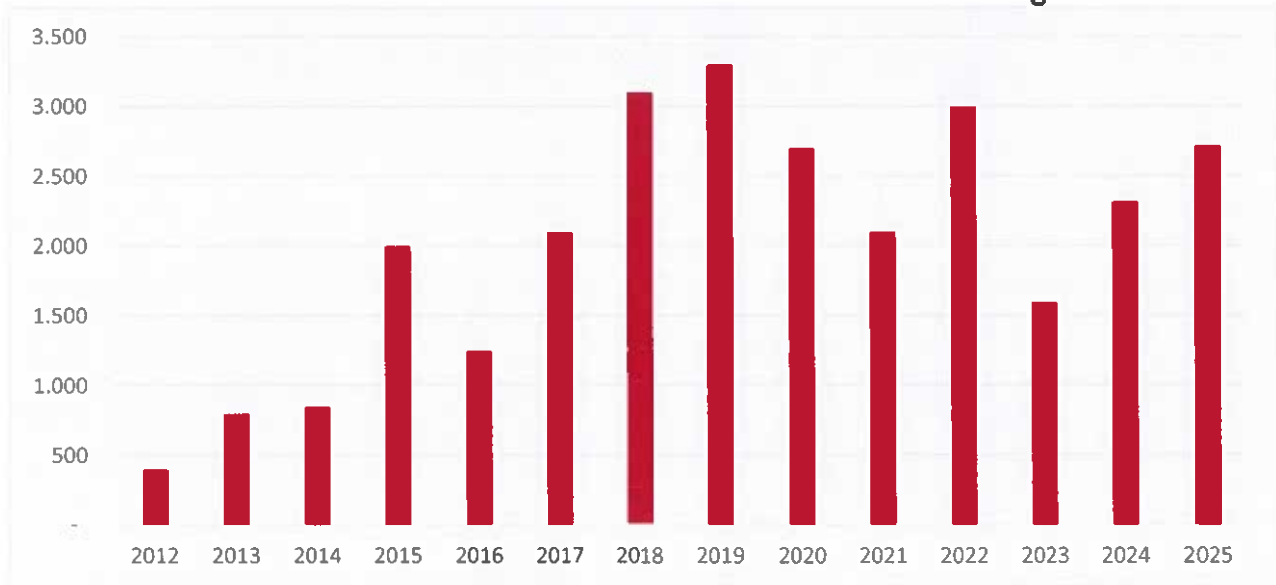
h-

ES

A

L

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: Worx, CBRE, C&W. Valores em milhões de euros

Prime Yields

As yields em Portugal encontram-se num nível estável, sendo que apenas os escritórios viram uma compressão de 25 pontos ao longo do ano transato.

Prevê-se que em 2026 as yields se mantenham estáveis, com descidas pontuais moderadas, em linha com o padrão que se prevê para as taxas de referência.

Q4 2025	PORTUGAL
Escritórios	5,00%
Centros Comerciais	6,50%
Comércio de Rua	4,25%
Logística	5,75%
Hotéis	5,50%
Obrigações do Tesouro a 10 anos	3,27%
Euribor 12 meses	2,24%

Fontes: CBRE, C&W e Dils Research



Asset Management

Relatório de Gestão

Mercado de Fundos Investimento Europeu

+
o
h-
S
A
L



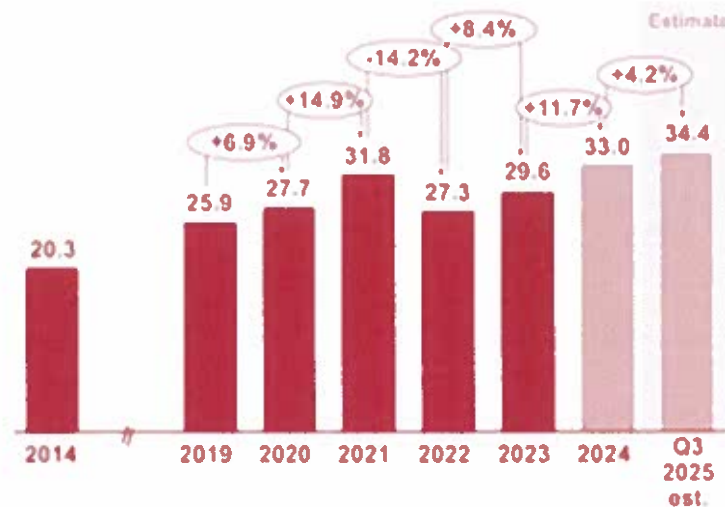
2. Mercado de fundos de investimento europeu

(Fonte: EFAMA Asset Management in Europe, dez. 2025)

Em 2024 o total de ativos sob gestão na Europa atingiu um máximo histórico de 33 biliões de euros, representando um crescimento de 11,7% face a 2023. Esta subida foi impulsionada sobretudo pelo forte desempenho dos mercados acionistas, enquanto a valorização das obrigações foi mais moderada.

No final do terceiro trimestre de 2025 estima-se que os ativos sob gestão tenham alcançado 34,4 biliões de euros, refletindo um ritmo de crescimento mais contido de 4,2%. Apesar dos retornos positivos dos mercados bolsistas ao longo de 2025, a expansão dos ativos sob gestão foi condicionada por vários fatores, incluindo perturbações associadas a tarifas comerciais, a valorização significativa do euro face ao dólar e a estagnação dos preços das obrigações na Europa.

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



A atividade de gestão de ativos na Europa encontra-se fortemente concentrada em seis países, que, em conjunto, representam cerca de 85% do total de ativos sob gestão na região.

O Reino Unido destaca-se como o principal centro de gestão de ativos, seguido de França, Suíça, Alemanha, Países Baixos e Itália. Esta concentração resulta não só da dimensão dos mercados internos de poupança, mas também da presença de importantes centros financeiros como Londres, Paris, Frankfurt e Zurique que desempenham um papel central no desenvolvimento do setor.

Ativos sob gestão nos países europeus no final de 2024 (mil milhões de euros, percentagem do total)

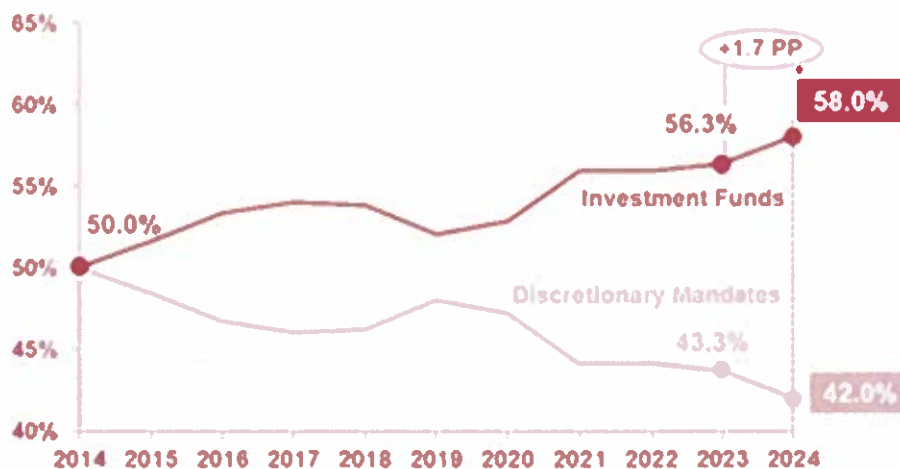
País	Ativos sob Gestão (mil milhões €)	Quota de Mercado (%)
Reino Unido	12.069	36
França	5.290	16
Suíça	3.670	11
Alemanha	3.209	10
Países Baixos	2.119	6
Itália	1.528	5
Espanha	583	2
Dinamarca	548	2
Bélgica	447	1
Resto da Europa	3.559	11

Mandatos discricionários e fundos de investimento

A quota dos fundos de investimento tem vindo a aumentar de forma consistente ao longo da última década, com exceção de 2019. Esta tendência reflete sobretudo a maior exposição a ações nas carteiras dos fundos de investimento, em comparação com os mandatos discricionários, bem como a evolução globalmente positiva dos mercados financeiros.

Em 2024, este padrão manteve-se, os mercados acionistas registaram ganhos expressivos, enquanto os preços das obrigações apresentaram um crescimento reduzido. Como resultado, a quota dos fundos de investimento aumentou mais 1,7 pontos percentuais, atingindo 58% do total de ativos sob gestão.

Mandatos discricionários e fundos de investimento (Percentagem do total de ativos sob gestão)



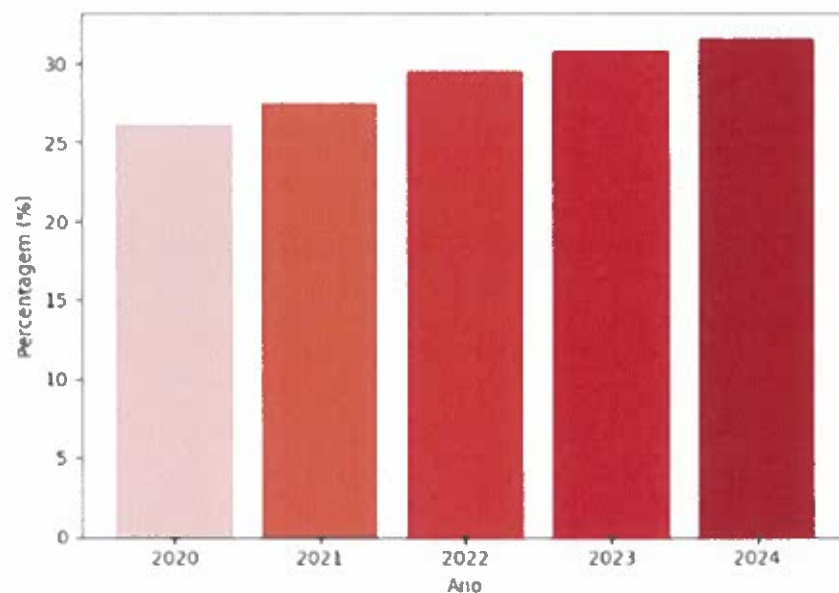
Ativos sob gestão - Clientes de retalho Vs Clientes Institucionais

A indústria de gestão de ativos serve essencialmente dois grandes tipos de clientes, os de retalho e os institucionais. Os clientes institucionais incluem fundos de pensões, seguradoras e outras entidades, empresas de gestão de patrimónios e sociedades gestoras de participações.

A percentagem de clientes de retalho no total de ativos sob gestão aumentou de 26,1% em 2020 para 31,6% no final de 2024. Este crescimento reflete principalmente o maior interesse dos investidores particulares europeus por soluções de investimento, passando a canalizar uma parte mais significativa dos seus ativos financeiros para fundos.

Os ETFs têm vindo a afirmar-se como o instrumento preferido das famílias europeias que procuram maior exposição aos mercados de capitais.

Alocação de Clientes de Retalho no total dos ativos sob gestão

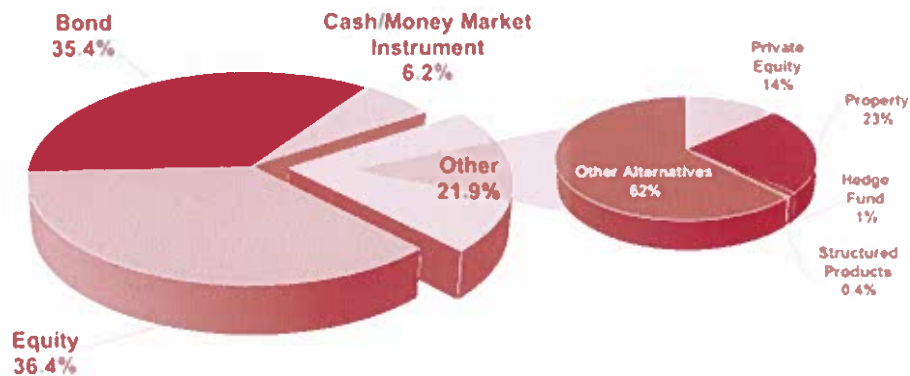


Maior alocação de ativos em ações

A percentagem de ações nas carteiras dos gestores de ativos europeus aumentou de forma significativa em 2024, impulsionada pelos ganhos de dois dígitos na maioria dos principais índices bolsistas ao longo do ano. As quotas de mercado das obrigações e das posições em liquidez/instrumentos do mercado monetário mantiveram-se globalmente estáveis; ainda assim, os ativos sob gestão cresceram em termos absolutos, apoiados por fortes entradas de capital em fundos de obrigações e do mercado monetário durante 2024. Estes fluxos foram, por sua vez, estimulados por taxas de juro de curto prazo atrativas e por um contexto de maior incerteza geopolítica.

Alocação de ativos no final de 2024

(Share in total AuM)



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a plus sign, a scribble, and the letters 'h', 'S', and 'h'.

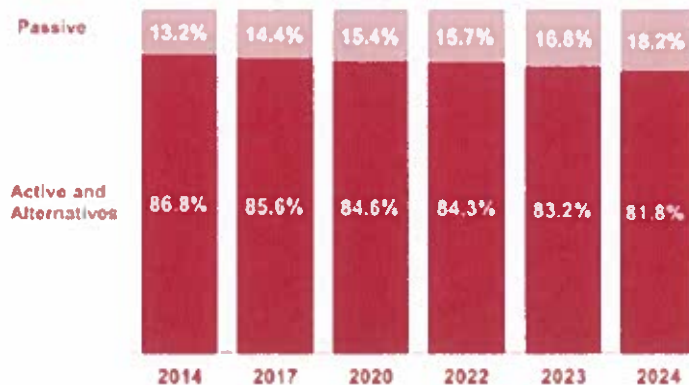
Crescimento do investimento passivo

Outra tendência relevante na alocação de ativos por parte dos gestores europeus é o crescimento do peso da gestão passiva.

Esta mudança ganhou particular dinamismo em 2023 e manteve-se ininterrupta ao longo de 2024, impulsionada pela rápida expansão dos ETFs, que, na sua maioria, seguem estratégias passivas de replicação de índices.

Os principais fatores que sustentam esta evolução são os custos mais reduzidos, a elevada liquidez e a facilidade de acesso para os investidores.

Ativos sob gestão por estilo de investimento na Europa Ocidental



Source: McKinsey Performance Lens Global Growth Cube



Asset Management

Relatório de Gestão

Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal

+
S
A
L



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

Em dezembro de 2025, 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 20.321,6 milhões de euros.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 17,8% para 19.103,7 milhões de euros. Nos FEII, o valor subiu 15,5% para 960,8 milhões de euros e nos FUNGEPI caiu 13% para os 257,1 milhões de euros.

Fonte: CMVM

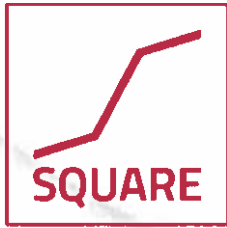
Evolução do Volume sob Gestão dos OIA Imobiliários:

A Square Asset Management é a segunda entidade gestora de OIA's Imobiliários com maior volume de ativos sob gestão em 2025, com 2.476 milhões de euros (2024: 2.194 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 2025 ascendia a 12,34% (2024: 12,90%).

Ranking das 10 maiores Sociedades Gestoras de OIA's Imobiliários em 2025

Entidade	%
LYNX Asset Managers - SGOIC, S.A.	15,66%
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	12,34%
Sierra IG, SGOIC, S.A.	7,42%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,98%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,14%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,11%
GEF - SGOIC, S.A.	3,97%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	3,80%
Norfin - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	2,97%
Montepio Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	2,86%

Fonte: CMVM



Asset Management

+
P
L
S
A
L

Relatório de Gestão

Caracterização da
FÓRUM COIMBRA - SIC
Imobiliária Fechada, S.A.



4. Caracterização da FÓRUM COIMBRA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, 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 2025, 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 caderneta predial sob o número 3904, união de freguesias de Santa Clara e Castelo Viegas, por uma loja exterior ao centro comercial, 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, e por direitos de superficies adquiridos durante o ano de 2025.

+

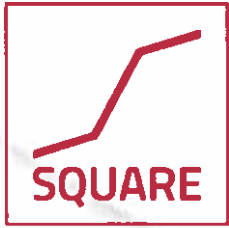
R

h-

S

A.

L



Asset Management

Relatório de Gestão

Atividade da
SIC em 2025

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark, the number 8, and some illegible scribbles.



5. Atividade da Sic em 2025

Durante o exercício de 2025, as frações que constituem o centro comercial estiveram ocupadas, salvo alguma desocupação temporária em virtude de recolocações necessárias para o projeto de expansão, não tendo ocorrido alterações significativas além do que resultou da atualização contratual dos respetivos valores de remuneração mensal e de aumento pontuais resultantes de renovações contratuais.

A receita do ativo em 2025 manteve-se estável, registando um aumento pouco significativo relativamente a 2024.

As obras de expansão, que permitirão a expansão da Primark e das insígnias do Grupo Inditex, tiveram início no decurso do ano de 2025 e estão dentro do prazo estimado, ocorrendo as entregas das lojas para obras dos lojistas em 2026.

+

R

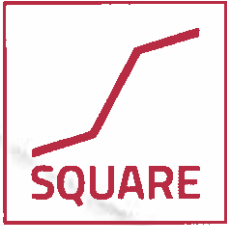
h

S

A

h





Asset Management

+
S
A
L

Relatório de Gestão

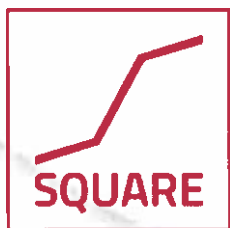
Perspetivas
para 2026



6. Perspetivas para 2026

Tendo em conta as características da SIC, a estratégia para 2026 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, continuarão as obras de ampliação do centro comercial, permitindo a expansão dos espaços atualmente ocupados pelos lojistas Zara, Stradivarius, Pull & Bear e Primark. As lojas serão entregues aos lojistas para execução das suas próprias obras de adaptação no primeiro trimestre de 2026, prevendo-se a abertura para o último trimestre do ano.

Relativamente aos contratos de utilização das lojas que finalizam em 2026 é expetativa da Sociedade Gestora as suas renovações sem impactos consideráveis para a Sociedade.



Asset Management

Relatório de Gestão

Proposta de Aplicação de Resultados

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including the letters "A", "L", "S", "A", and "L" arranged vertically.



7. Proposta de Aplicação de Resultados

A análise das contas mostra um lucro de €15.640.313,07 (quinze milhões, seiscentos e quarenta mil, trezentos e treze euros e sete cêntimos) propondo o Conselho de Administração da Sociedade gestora a transferência do montante para resultados transitados.

+

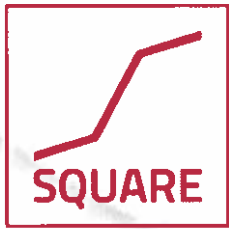
8

h-

S

A

l



Asset Management

Relatório de Gestão

Políticas de Gestão dos Riscos Operacionais e Financeiros

A
S
A
L



8. Políticas de Gestão dos Riscos Operacionais e Financeiros

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

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

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

i) Risco operacional

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

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

A Sociedade Gestora realiza um acompanhamento regular de todas as funções desempenhadas, avaliando se as pessoas são em número adequado e se têm as competências e experiência para

as tarefas que desempenham, avaliando a estrutura organizacional subjacente aos processos que suportam a atividade da SIC.

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

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

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

Entende a Sociedade Gestora que no período em análise não ocorreram alterações a divulgar quanto a estas matérias / Alteração do estatuto de qualquer investidor).

De realçar, ainda, que quanto ao risco operacional a que a SIC está, ou possa vir a estar exposta, definido como a probabilidade de ocorrência de impactos negativos nos resultados ou no capital, decorrentes de falhas na análise, processamento ou liquidação das operações, de fraudes internas e externas, da utilização de recursos em regime de subcontratação, de processos de decisão internos ineficazes, de recursos humanos insuficientes ou inadequados ou da operacionalidade das infraestruturas, o mesmo é avaliado e gerido ou mitigado no contexto da gestão de riscos da Sociedade Gestora, em conformidade com os requisitos legais aplicáveis, nomeadamente no RGA, Regulamentação do Regime de Gestão de Ativos e Regulamento AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive). Para o efeito, são adotadas as estratégias e processos de avaliação dos riscos considerados adequados, eficazes e proporcionais à natureza, dimensão e complexidade das atividades do Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário sob gestão (SIC), garantido assim a Sociedade Gestora o efetivo cumprimento dos deveres a que está obrigada.

ii) Riscos financeiros

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

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

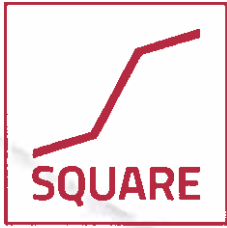
Em 31 de dezembro de 2025 a SIC mantém um empréstimo bancário no montante de 76.800.000 Euros, o que corresponde a 57% do valor do ativo sob gestão. A Sociedade Gestora considera baixo o risco associado a este financiamento.

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

A Sociedade Gestora considera que os riscos financeiros, de financiamento e liquidez são reduzidos para a SIC, tendo em consideração, nomeadamente, o valor dos seus ativos e os contratos de utilização de loja estabelecidos, celebrados com entidades, que garantem uma continuidade temporal e a consequente geração de meios financeiros regulares para a SIC.

iii) Outros riscos – Risco “ESG”

A SIC enquadra-se no artigo 6º do SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*). A Sociedade Gestora analisa o risco de sustentabilidade e concluiu que este não é relevante.



Asset Management

Handwritten blue scribbles and symbols on the right edge of the page.

Relatório de Gestão

Outras Informações

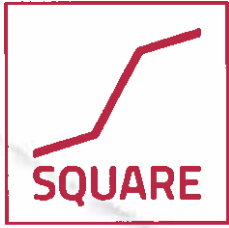


9. Outras Informações

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

+
p
h
S
A
L





Asset Management

Relatório de Gestão

Factos Relevantes
Ocorridos após o Termo
do Exercício

+

P

L
S

A
L



10. Factos Relevantes Ocorridos Após o Termo do Exercício

Não existem factos relevantes ocorridos entre 31 de dezembro de 2025 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, 17 de Março de 2026

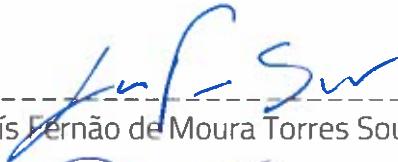
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



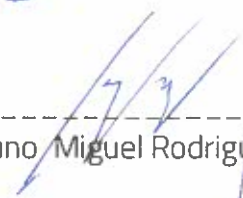
(Luísa Augusta Moura Bordado)



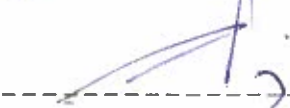
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

*
g
L
S
A
L





Asset Management

Demonstrações Financeiras

Balanço

+
P
L-
S
A,
L





Fórum Coimbra-SIC Imobiliária Fechada, S.A.

(Valores em euros)

Balanco

Data: 31/12/2025

Código	Designação	ATIVO			CAPITAL E PASSIVO							
		Notas	Bruto	31/12/2025 Mv/AF	31/12/2025 mv/ad	Líquido	Líquido	Código	Designação	Notas	31/12/2025	31/12/2024
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	1 e 3	23.101	18.399	-	41.500	40.900	61	CAPITAL DO FUNDO		300.000	300.000
32	Construções	1 e 3	111.426.273	92.088.477	-	203.514.750	195.350.000	62	Unidades de Participação	2	-	-
33	Direitos	1 e 3	540.466	-	-	540.466	-		Variáveis Patrimoniais	2	-	-
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		111.969.840	92.106.876	-	204.096.716	195.390.900	64	Resultados Transitados	2 e 9	125.178.166	106.302.600
								65	Resultados Distribuídos	2 e 9	(8.000.000)	-
412	Devedores por rendas vencidas	8	1.123.625	-	-	1.123.625	-	66	Resultados Líquidos do Período	2 e 9	15.640.313	18.875.565
413+...+419	Outras contas de devedores	14,1	304.109	-	-	304.109	-		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		133.118.479	125.478.165
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.427.734	-	-	1.427.734	1.691.448	47	AIJUSTAMENTOS E PROVISÕES		-	-
								48	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	28.725	28.725
									Provisões acumuladas	8 e 11	28.275	28.275
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES								TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS			
11	Caixa	7	47	-	-	47	32					
12	Depósitos à ordem	7	5.576.339	-	-	5.576.339	9.808.467		CONTAS DE TERCEIROS			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		5.576.386	-	-	5.576.386	9.808.499	424+...+429	Comissões e Outros Encargos a pagar		3.542	25.504
								43	Outras Contas de Credores	14,5	2.191.869	2.361.959
									Empréstimos não titulados	10	76.800.000	76.800.000
									TOTAL DOS VALORES A PAGAR		78.995.411	79.187.463
									ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	Acréscimo de proveitos	14,4	464.320	-	-	464.320	375.872		Acrescimos de Custos	14,6	546.523	602.767
52	Despesas com Custo Diferido	14,2	1.406.535	-	-	1.406.535	606.651	53	Receitas com Proveito Diferido	14,7	2.692.714	2.586.610
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	14,3	2.410.160	-	-	2.410.160	10.360	56	Outros Acréscimos e diferimentos		-	-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		4.281.015	-	-	4.281.015	992.883	58	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		3.239.237	3.189.377
									TOTAL DO PASSIVO		82.263.373	82.405.565
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		215.381.851	207.883.730

Lisboa, 17 de Março de 2026

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC n.º 93499)

A Administração

(Luís Fernando M. Torres Souto)
(Luísa Augusta M. Bordado)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Márgem Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

Demonstração dos Resultados

+
⊕
hij
A
L





SQUARE

Fórum Coimbra SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Data: 31/12/2025

		Demonstração dos resultados				PROVEITOS E GANHOS					
(Valores em euros)		CUSTOS E PERDAS		Período		Período		Notas		Período	
Código	Designação	Notas	2025	2024	Código	Designação	Notas	2025	2024	2025	2024
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES					
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS					
	De Operações Correntes	10	4.068.941	2.340.655	811+818	Outros, de Operações Financeiras	14.12	-	-	-	81.861
724+ +728	COMISSÕES					GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					
	Outras, de Operações Correntes	14.8	379.274	372.461	833	Em Ativos Imobiliários	14.9	8.171.955	9.445.650		
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES					
	Em Ativos Imobiliários	14.9	1.619.730	1.440.221	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11	-	-	-	1.976
7412+7422	IMPOSTOS					RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
	Impostos indiretos	14.10	77.409	127.126	86		14.13	14.995.067	14.660.451		
7418+7428	Outros impostos	14.10	125.627	135.906	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.14	3.689.385	3.414.413		
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		26.856.407	27.604.351		
	Ajustamento de dívidas a receber	11	-	-		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.11	4.962.409	4.489.327	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		16.561	178.468		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES				884...888	Outros Ganhos Eventuais		735	-		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		11.233.390	8.905.696		TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		17.296	178.468		
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS										
	Perdas de Exercícios Anteriores	-	-	1.558							
784...788	Outras Perdas Eventuais	-	-	-							
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	1.558							
66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	15.640.313	18.875.565	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	-	-	-
	TOTAL		26.873.703	27.782.819		TOTAL		26.873.703	27.782.819		
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		17.296	176.910		
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		16.584.885	21.563.707	D-C	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		15.640.313	18.875.565		
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultado Líquido do Período		15.640.313	18.875.565		
B-A+742	Resultados Correntes		15.826.054	18.961.688	B+D-A-C			15.640.313	18.875.565		

Lisboa, 17 de Março de 2026

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC. n.º 934/99)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Viana Mendes)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

Demonstração dos Fluxos Monetários

+
@
h
S
A
h



Fórum Coimbra-SIC Imobiliária Fechada, S.A

(Valores em euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		Data: 31/12/2025
	DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período dez-2025	Período dez-2024
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
<i>Recebimentos</i>			
Subscrição de unidades de participação	-	-	-
<i>Pagamentos</i>			
Rendimentos pagos aos participantes	8.000.000	4.000.000	
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		(8.000.000)	(4.000.000)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Rendimento de ativos imobiliários	23.312.725	22.074.075	
<i>Pagamentos</i>			
Aquisição de ativos imobiliários	540.483	-	
Grandes reparações em ativos imobiliários	4.490.895	1.412.062	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	6.017.073	5.441.018	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		12.264.274	14.514.120
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Recebimentos</i>			
Juros de depósitos bancários	4.612	19.787	
Outros recebimentos correntes	1.330	1.035.522	
<i>Pagamentos</i>			
Comissão de gestão	272.821	250.356	
Comissão de depósito	74.793	77.103	
Juros de empréstimos bancários	3.825.979	1.878.920	
Impostos e taxas	3.333.969	3.385.403	
Reembolso de empréstimos	-	1.687.774	
Outros pagamentos correntes	994.767	55.732	
Fluxos das operações de gestão corrente		(8.496.387)	(6.279.979)
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
<i>Recebimentos</i>			
Outros recebimentos de operações eventuais	-	12.347	
<i>Pagamentos</i>			
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-	
Fluxo das operações eventuais		-	12.347
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)		(4.232.113)	4.953.363
Disponibilidades no início do período.....(B)		9.808.499	4.855.139
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)		5.576.386	9.808.499

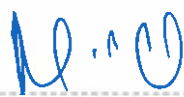
Lisboa, 17 de Março de 2026

O Contabilista Certificado,



(Ludovic Branquinho)

(CC n.º 93499)

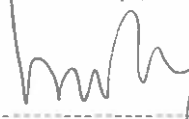


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A Administração,



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a small circle at the top, followed by the letters 'L', 'S', 'A', and 'L' arranged vertically.



FÓRUM COIMBRA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025****(Valores expressos em euros)****Nota Introdutória**

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 18 de maio, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII) e responde a outros requisitos de divulgação específicos, previstos na regulamentação.

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 heterogéneas.



ws
r
P
L
E
A
h

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

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. (doravante Sociedade Gestora) 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 17 de Março de 2026. 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 (PCFII), 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 as 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 nº 1 do artigo 93º do RGA.

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

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

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

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

b) 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 mensalmente, com referência ao último dia do mês, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário 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, mensalmente, até ao terceiro dia útil do mês seguinte, à divulgação do valor das ações no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.

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

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de 300.000,00 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 264.000 euros, acrescido do Imposto selo legalmente estabelecido.

L-
S
h

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

- Caso a SIC tenha um valor líquido global igual ou inferior a 50.000.000 Euros, um montante máximo anual de 50.000 euros;
- Caso a SIC tenha um valor líquido global entre 50.000.001 Euros 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 Euros 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 Euros, um montante máximo anual de 100.000 Euros.

L5
+
L5
S
A
L

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

e) Política de Provisões

De acordo com a IAS 37, são reconhecidas provisões quando, cumulativamente, (i) a Sociedade tem uma obrigação presente, legal ou construtiva, resultante de um acontecimento passado, (ii) é provável que o respetivo cumprimento determine uma saída de recursos incorporando benefícios económicos e (iii) o montante da obrigação possa ser estimado com fiabilidade.

A mensuração das provisões tem em conta os princípios definidos no IAS 37 no que respeita à melhor estimativa do custo expectável, ao resultado mais provável das ações em curso e tendo em conta os riscos e incertezas inerentes ao processo. Nos casos em que o efeito do desconto é material, as provisões correspondem ao valor atual dos pagamentos futuros esperados, descontados a uma taxa que considera o risco associado à obrigação.

As provisões são revistas no final de cada data de reporte e ajustadas para refletir a melhor estimativa, sendo revertidas por resultados na proporção dos pagamentos que não sejam prováveis.

As provisões são desconhecidas através da sua utilização para as obrigações para as quais foram inicialmente constituídas ou nos casos em que estas deixem de se observar.

f) Imposto sobre o rendimento

Os organismos de investimento coletivo ("OIC") encontram-se sujeitos ao regime previsto no artigo 22º do Estatuto dos benefícios fiscais. A partir de 1 de julho de 2015, os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral em vigor, 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.

g) Imposto do Selo

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

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

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Imóveis situados em território nacional			
Terrenos não urbanizados			
Terreno - Almegue Santa Clara (3741)	30.150	30.150	-
Terreno Almegue (3882)	1.050	1.050	-
Terreno Almegue (3883)	1.350	1.350	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3894)	1.900	1.900	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3895)	1.400	1.400	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3896)	4.050	4.050	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3897)	1.200	1.200	-
Terreno Planalto de Santa Clara (3898)	400	400	-
Subtotal - Terrenos	41.500	41.500	-
Direitos			
Direito de Superfície 1	189.616	189.616	-
Direito de Superfície 2	140.397	140.397	-
Direito de Superfície 3	64.022	64.022	-
Direito de Superfície 4	146.431	146.431	-
Subtotal - Direitos	540.466	540.466	-
Construções acabadas			
FORUM COIMBRA - fração B	9.843.100	9.843.100	-
FORUM COIMBRA - fração C	2.445.750	2.445.750	-
FORUM COIMBRA - fração D	14.494.000	14.494.000	-
FORUM COIMBRA - fração E	6.695.750	6.695.750	-
FORUM COIMBRA - fração F	3.929.200	3.929.200	-
FORUM COIMBRA - fração G	12.589.550	12.589.550	-
FORUM COIMBRA - fração H	14.574.250	14.574.250	-
FORUM COIMBRA - fração I	2.966.950	2.966.950	-
FORUM COIMBRA - fração J	80.200	80.200	-
A transportar	67.618.750	67.618.750	-

	Transporte	67.618.750	67.618.750	-
FORUM COIMBRA - fração K		14.874.900	14.874.900	-
FORUM COIMBRA - fração L		7.998.750	7.998.750	-
FORUM COIMBRA - fração M		4.590.800	4.590.800	-
FORUM COIMBRA - fração N		11.787.650	11.787.650	-
FORUM COIMBRA - fração O		4.470.500	4.470.500	-
FORUM COIMBRA - fração P		11.847.850	11.847.850	-
FORUM COIMBRA - fração Q		23.294.700	23.294.700	-
FORUM COIMBRA - fração R		10.224.000	10.224.000	-
FORUM COIMBRA - fração S		9.221.650	9.221.650	-
FORUM COIMBRA - fração T		120.300	120.300	-
FORUM COIMBRA - fração U		8.820.700	8.820.700	-
FORUM COIMBRA - fração V		521.250	521.250	-
FORUM COIMBRA - fração W		5.613.200	5.613.200	-
FORUM COIMBRA - fração X		5.512.950	5.512.950	-
FORUM COIMBRA - fração Y		3.748.800	3.748.800	-
FORUM COIMBRA - fração Z		2.866.700	2.866.700	-
FORUM COIMBRA - fração AA		4.691.050	4.691.050	-
FORUM COIMBRA - fração AB		2.525.950	2.525.950	-
FORUM COIMBRA - fração AC		120.300	120.300	-
Forum Coimbra - Norauto		3.044.000	3.044.000	-
Subtotal - Construções acabadas		203.514.750	203.514.750	-
	Total	204.096.716	204.096.716	-

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 (Ações) 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	106.302.600	-	-	(8.000.000)	18.875.565	-	117.178.165
Resultados distribuídos							
Resultados do período	18.875.565	-	-	-	(18.875.565)	15.640.313	15.640.313
SOMA	125.478.165	-	-	(8.000.000)	-	15.640.313	133.118.479
Nº de unidades de participação	10.000	-	-	-	-	-	10.000
Valor da ação	12.547,8165	-	-	-	-	-	13.311,8479

Em 31 de dezembro de 2025 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 2025**

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos											
1.1.2. Não Urbanizados											
Não Arrendados											
Terreno Almeque, Santa Clara (374.1)	285,0	15-09-2006	16.597,0	16-09-2025	29.700	16-09-2025	30.600	30.150	Coimbra	Coimbra	Portugal
Terreno Almeque (3882)	223,0	15-09-2006	588,7	16-09-2025	1.000	16-09-2025	1.100	1.050	Coimbra	Coimbra	Portugal
Terreno Almeque (3883)	287,0	15-09-2006	757,0	16-09-2025	1.300	16-09-2025	1.400	1.350	Coimbra	Coimbra	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3894)	400,0	15-09-2006	1.093,4	16-09-2025	1.900	16-09-2025	1.900	1.900	Coimbra	Coimbra	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3895)	300,0	15-09-2006	813,0	16-09-2025	1.400	16-09-2025	1.400	1.400	Coimbra	Coimbra	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3896)	857,0	15-09-2006	2.326,9	16-09-2025	4.000	16-09-2025	4.100	4.050	Coimbra	Coimbra	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3897)	253,0	15-09-2006	709,9	16-09-2025	1.200	16-09-2025	1.200	1.200	Coimbra	Coimbra	Portugal
Terreno Planalto de Santa Clara (3898)	88,0	15-09-2006	224,3	16-09-2025	400	16-09-2025	400	400	Coimbra	Coimbra	Portugal
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. Arrendadas											
Comércio											
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção B	1.552,5	15-09-2006	5.339.575,9	16-09-2025	9.711.600	16-09-2025	9.974.600	9.843.100	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção C	342,0	15-09-2006	1.325.542,4	16-09-2025	2.413.100	16-09-2025	2.478.400	2.445.750	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção D	2.391,4	15-09-2006	7.863.517,8	16-09-2025	14.300.400	16-09-2025	14.687.600	14.494.000	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção E	1.012,0	15-09-2006	3.679.757,7	16-09-2025	6.606.300	16-09-2025	6.785.200	6.695.750	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção F	570,0	15-09-2006	2.129.473,0	16-09-2025	3.876.700	16-09-2025	3.981.700	3.929.200	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção G	1.985,0	15-09-2006	7.259.993,1	16-09-2025	12.421.400	16-09-2025	12.757.700	12.589.550	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção H	2.517,0	15-09-2006	7.900.383,0	16-09-2025	14.379.600	16-09-2025	14.768.900	14.574.250	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção I	415,0	15-09-2006	1.608.011,1	16-09-2025	2.927.300	16-09-2025	3.006.600	2.966.950	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção J	12,0	15-09-2006	43.550,7	16-09-2025	79.100	16-09-2025	81.300	80.200	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção K	2.452,0	15-09-2006	8.460.233,2	16-09-2025	14.676.200	16-09-2025	15.073.600	14.874.900	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção L	1.207,5	15-09-2006	4.335.474,0	16-09-2025	7.891.900	16-09-2025	8.105.600	7.998.750	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção M	2.163,9	15-09-2006	2.493.366,9	16-09-2025	4.529.500	16-09-2025	4.652.100	4.590.800	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção N	1.857,5	15-09-2006	6.389.242,3	16-09-2025	11.630.200	16-09-2025	11.945.100	11.787.650	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção O	648,6	15-09-2006	2.423.657,6	16-09-2025	4.410.800	16-09-2025	4.530.200	4.470.500	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção P	1.867,3	15-09-2006	6.423.537,5	16-09-2025	11.689.600	16-09-2025	12.006.100	11.847.850	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção Q	4.022,9	15-09-2006	12.630.802,5	16-09-2025	22.983.700	16-09-2025	23.605.700	23.294.700	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção R	1.612,4	15-09-2006	5.543.276,8	16-09-2025	10.087.400	16-09-2025	10.360.600	10.224.000	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção S	1.392,5	15-09-2006	4.999.678,5	16-09-2025	9.098.500	16-09-2025	9.344.800	9.221.650	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção T	16,0	15-09-2006	65.337,0	16-09-2025	118.700	16-09-2025	121.900	120.300	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção U	2.879,1	15-09-2006	4.852.556,8	16-09-2025	8.702.900	16-09-2025	8.938.500	8.820.700	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção V	73,7	15-09-2006	282.549,6	16-09-2025	514.300	16-09-2025	528.200	521.250	Coimbra	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção W	816,0	15-09-2006	3.043.079,5	16-09-2025	5.538.200	16-09-2025	5.688.200	5.613.200	Coimbra	Coimbra	Portugal
A transportar								181.005.000			



SQUARE

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	País
Transporte										
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção X	800,3	15-09-2006	3.149.768,9	16-09-2025	5.439.300	16-09-2025	5.586.600	181.005.000	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção Y	544,9	15-09-2006	2.032.497,8	16-09-2025	3.698.700	16-09-2025	3.798.900	3.748.800	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção Z	399,3	15-09-2006	1.554.148,6	16-09-2025	2.828.400	16-09-2025	2.905.000	2.866.700	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção AA	681,4	15-09-2006	2.543.306,2	16-09-2025	4.628.400	16-09-2025	4.753.700	4.691.050	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção AB	353,3	15-09-2006	1.369.469,5	16-09-2025	2.492.200	16-09-2025	2.559.700	2.525.950	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra -Fracção AC	16,0	15-09-2006	65.337,0	16-09-2025	118.700	16-09-2025	121.900	120.300	Coimbra	Portugal
Centro comercial Forum Coimbra - Norauto	997,6	15-09-2006	1.619.148,8	16-09-2025	3.003.000	16-09-2025	3.085.000	3.044.000	Coimbra	Portugal
1.4.1. Não Arrendadas										
Superfície										
Centro comercial -Fracção Direito de Superfície 1	2.011,0	17-09-2025	189.615,6	16-09-2025	232.300	16-09-2025	209.700	189.616	Coimbra	Portugal
Centro comercial -Fracção Direito de Superfície 2	1.489,0	17-09-2025	140.396,6	16-09-2025	171.900	16-09-2025	155.200	140.397	Coimbra	Portugal
Centro comercial -Fracção Direito de Superfície 3	679,0	17-09-2025	64.022,4	16-09-2025	78.400	16-09-2025	70.800	64.022	Coimbra	Portugal
Centro comercial -Fracção Direito de Superfície 4	1.553,0	17-09-2025	146.431,1	16-09-2025	179.300	16-09-2025	161.900	146.431	Coimbra	Portugal
Total	44.024		111.989.840		201.498.900		206.873.100	204.096.716		



3

+

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	32	46
Depósitos à ordem	9.808.467	5.576.339
Total	9.808.499	5.576.386

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 2025, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.123.625 Euros (31 de dezembro de 2024: 1.302.385 Euros) referente a rendas a receber referente ao mês de janeiro de 2026, e a rubrica outras contas de devedores apresenta um saldo de 304.109 Euros (2024 : 389.063 Euros), referente a refaturação de gastos comuns (ver nota 14.1). Em 31 de dezembro de 2025 não existem rendas ou outros saldos devedores de cobrança duvidosa, motivo pelo qual não existe qualquer valor registado em ajustamentos de dívidas a receber.

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 2025 e 2024 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.

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 2025 ascende a 4.068.941 Euros (2024: 2.340.655 Euros).

Como garantia deste financiamento bancário, a Sociedade hipotecou o imóvel registado em Ativos Imobiliários-Construções, o centro comercial Forum Coimbra, tendo ainda sido cedido 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 2025, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

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

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2025 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 2025, 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	4.616.918
Garantia prestada a terceiros – hipoteca imóvel	76.800.000	76.800.000
Total	80.839.066	81.416.918



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including the letters 'L3', 'A', 'g', 'h', 'S', 'A', and 'W'.

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

O valor prestado em garantia, corresponde à hipoteca do imóvel dado em garantia ao financiamento obtido 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 304.109 Euros (2024: 389.063 Euros) e diz respeito aos valores de despesas refaturadas aos lojistas pela sua comparticipação em gastos comuns relacionados com a gestão do Centro comercial.

14.2 Despesas com custo diferido

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

Descrição	dez-25	dez-24
Despesas com financiamento bancário	768.044	42.063
Despesas comuns	241.590	219.607
Comparticipação de obras "fit out"	206.264	198.333
Consultoria	89.160	-
Gestão Locativa	64.471	113.737
Despesas com avaliações	23.232	29.843
Outras despesas com custo diferido	13.774	3.068
Total	1.406.535	606.651

14.3 Outros Acréscimos e Diferimentos

O montante registado nesta rubrica decompõe-se como segue:

Descrição	dez-25	dez-24
Outros acréscimos com valores a imobilizar	2.410.160	-
Outros acréscimos e diferimentos	-	10.360
Total	2.410.160	10.360

O montante apresentado nas contas em dezembro de 2025 e que ascende a 2.410.160 Eur diz respeito a obras decorrentes do projeto de expansão, que decorre no ativo.

Este valor, terá o devido impacto nas contas do fundo quando:

- i) as obras terminarem e o local passe a gerar rendimento ou,
- ii) mesmo que ainda decorram obras de expansão, o seu término esteja próximo e por isso, o seu impacto tenha reflexo na próxima avaliação do imóvel a ser realizada pelos dois peritos independentes.

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 2026 no montante 464.320 Euros, (2024 : 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-25	dez-24
Outras Contas de Credores		
Credores por fornecimentos de serviços	1.750.206	1.573.072
Imposto sobre o valor acrescentado	472.277	502.123
Cauções de lojistas	222.609	265.912
Imposto sobre o rendimento	47.694	-
Retenções na Fonte	-	20.852
Adiantamento a Fornecedores	(300.917)	-
Total	2.191.869	2.361.959

14.6 Acréscimo de custos

O saldo apresentado em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 decompõe-se conforme quadro abaixo:

Descrição	dez-25	dez-24
Promoção e publicidade	216.786	236.405
IMI	125.243	125.243
Gestão Locativa	42.056	44.630
Juros de empréstimos obtidos	31.446	20.964
Auditoria	30.336	24.425
Comissão de gestão	22.880	21.141

LD
A
S
h
A
h

Imposto do selo	16.640	15.685
Comissão de depósito	6.500	6.500
Taxa de supervisão	3.461	3.263
Outros custos e perdas	51.174	104.511
Total	546.522	602.767

14.7 Receitas com proveito diferido

Descrição	dez-25	dez-24
Utilização de loja	2.136.988	2.082.195
Recuperação de despesas comuns	555.726	504.415
Total	2.692.714	2.586.610

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

14.8 Comissões

No âmbito da sua atividade, a Sociedade suporta encargos associados às comissões de gestão e de depositário, assim como à taxa de supervisão liquidada mensalmente à CMVM, conforme apresentado abaixo:

Descrição	dez-25	dez-24
Comissão de gestão	264.000	261.093
Comissão de depositário	75.000	75.000
Taxa de supervisão	40.274	36.368
Total	372.461	372.461

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 secção dos principais princípios contabilísticos da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a SIC apresentava os seguintes montantes líquidos:

	2025	2024
Ganhos em ativos imobiliários	8.171.955	9.445.650
Perdas em ativos imobiliários	1.619.730	1.440.221
Total líquido	6.552.225	8.005.429

As perdas registadas em ativos imobiliários correspondem a benfeitorias efetuadas em imóveis, relativamente às quais se verificou a perda do respetivo potencial de recuperação económica, tendo o respetivo impacto sido reconhecido no período.

14.10 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	dez-25	dez-24
Impostos indiretos		
Imposto do selo	77.409	127.126
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	125.627	135.906
Total	203.037	263.032

14.11 Fornecimentos e Serviços Externos

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 os seguintes montantes:

Descrição	dez-25	dez-24
Despesas de Condomínio	2.929.101	2.644.265
Promoção e Publicidade	743.687	727.156
Gestão Operacional e Locativa	641.475	589.244
Outros serviços de gestão	190.000	190.000
Seguros	87.029	75.134
Consultoria	81.810	4.250
Conservação e reparação de imóveis	74.113	23.563
Comparticipação Obras de Fitout	45.433	45.000
Auditoria	42.641	46.690
Avaliação dos activos imobiliários	39.478	32.947
Assessoria Jurídica	37.535	45.309
Outros fornecimentos e serviços	50.107	65.770
Total	4.962.409	4.489.327

A rubrica de despesas de condomínio reflete os custos associados aos condomínios das frações, sendo uma parte significativa deste valor refaturada aos lojistas. Para além destas despesas, incluem-se também outros custos refaturados, nomeadamente os relacionados com promoção e publicidade.

14.12 Juros e proveitos equiparados

A rubrica de Juros e proveitos equiparados apresentam em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 os seguintes montantes:

Descrição	2025	2024
Juros e proveitos equiparados	-	81.861
Total	-	81.861

A 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas aplicações financeiras o que reflete a inexistência de juros remuneratórios, ao contrario de 2024 onde o montante de 81.861 Euros diz respeito a juros de depósitos a prazo efetuados junto do ING Bank.

14.13 Rendimentos de ativos imobiliários

Em 2025, a SIC de modo a melhorar apresentação das contas, desagregou o valor de rendimentos de ativos imobiliários anteriormente divulgados nas contas de 2024, no montante de 18.047.605 Euros. Este valor incluía a quantia de 3.387.154 Euros, resultante da refaturação de custos aos lojistas, passando a estar apresentados na rubrica de Outros Proveitos e Ganhos Correntes. (ver nota 14.14)

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem os valores cobrados aos lojistas a título de utilização de espaço e despesas comuns das lojas no centro comercial, no montante total de 14.995.067 Euros (2024: 14.660.605 Euros).

14.14 Outros Proveitos e Gastos Correntes

A 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o valor dos proveitos e ganhos correntes, decompõe-se :

Descrição	dez-25	dez-24
Refaturações	3.689.385	3.387.154
Outros	-	27.259
Total	3.689.385	3.414.413

Conforme explicado na nota anterior, em 2025 procedeu-se à alteração do procedimento de registo da refaturação de custos aos lojistas (ver nota 14.13) de acordo com o acima detalhado.

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-25	dez-24
Valor líquido da carteira de imóveis	204.096.715,65	195.390.900
Valor da unidade de participação (Ação)	13.311,8479	12.547,8165

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 2025, 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	45.429	4.820
Fiscalização	1.483	0
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	13.709	917
Outros	146.964	16.705
Total	207.586	22.442

O número de colaboradores da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2025 era o que abaixo se descreve:

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	59
Total	68

Nota 17 – Acontecimentos relevantes após a data do balanço

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2025 e até à data em que as demonstrações financeiras da SIC foram aprovadas para emissão, que devessem ser registados nas demonstrações financeiras, ou divulgados, de forma a permitir uma correta interpretação das mesmas.

Lisboa, 17 de Março de 2026

O Contabilista Certificado,

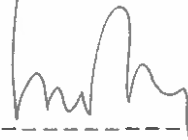


(Ludovic Branquinho CC 93499)

A Administração,



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



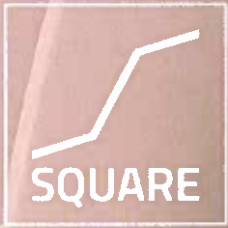
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Relatório de Auditoria

A
R
L
A
L



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 2025 (que evidencia um total de 215.381.851 euros e um total de capital próprio de 133.118.479 euros, incluindo um resultado líquido de 15.640.313 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 2025 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

Tel: +351 213 599 000 | Matriculada na CRC sob o NIPC 506 628 752, Capital Social 314.000 EUR

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.

Receção: Palácio Sottomayor, Avenida Fontes Pereira de Melo, nº16, 1050-121 Lisboa, Portugal

DocID: Njg4MDNMzgzY2Q1YWVhY2ExMGMzZjM3fDczMzgxMjIxOTYzNTA0MzU4NjB0R0FUNQ== CLC-OIC

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

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

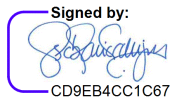
Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

27 de maio de 2026

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

Signed by:

CD9EB4CC1C6749C...

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



Asset Management

