



Asset Management

Relatório e Contas FÓRUM MONTIJO

SIC Imobiliária Fechada - Código CMVM nº 2166

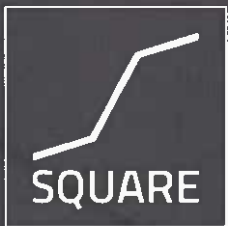
2025

*
g
A
S
h.
h.



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. Caracterização da Fórum Montijo – 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 Relevantes Ocorridos após o Termo do Exercício	37
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	40
1. Balanço	41
2. Demonstração dos Resultados	43
3. Demonstração dos Fluxos Monetários	45
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	47
RELATÓRIO DE AUDITORIA	70



Asset Management

Relatório de Gestão

A
E
L
L



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

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

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

↓
P
A
S
h-
h





Asset Management

Relatório de Gestão

Enquadramento Macroeconómico

✦
R
A
E
h
h



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.

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.

★
D
A.
B
L-
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.

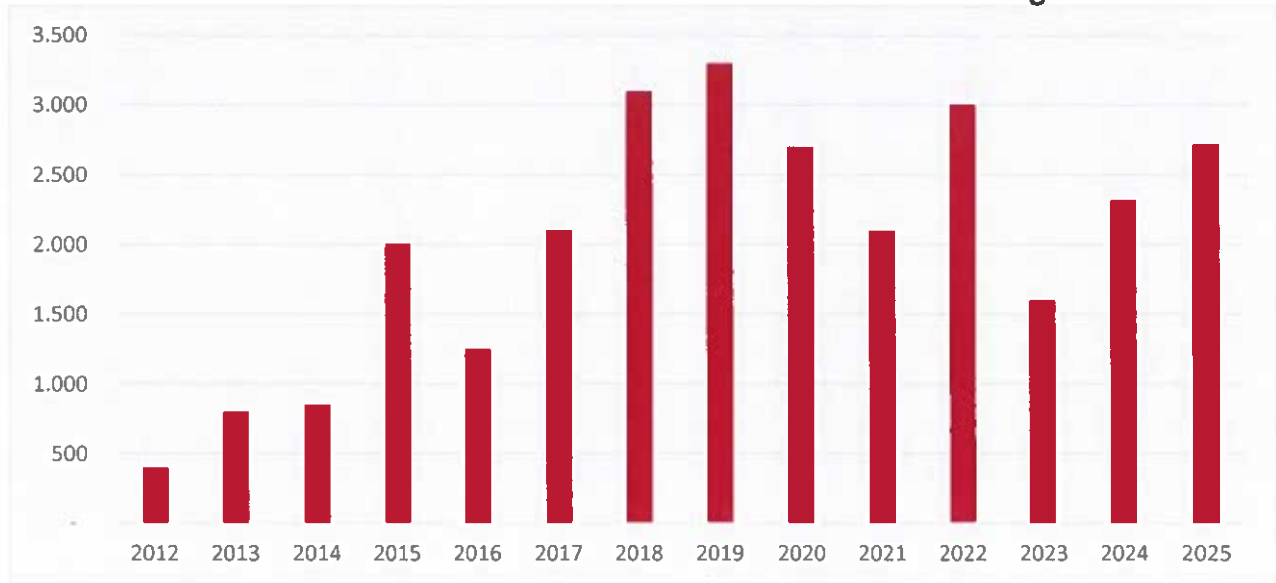
Mercado Imobiliário em Portugal.

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 transato. 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.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



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

Prime Yields

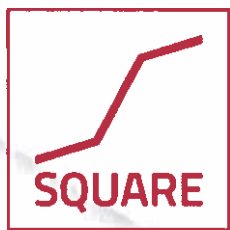
As yields em Portugal encontram-se num nível estável, sendo que apenas os escritórios viram uma compressão de 25 pontos ao longo do ano transato.

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

Handwritten notes in blue ink:
 *
 p
 H
 S
 h
 h



Asset Management

Relatório de Gestão

Mercado de Fundos Investimento Europeu

4
A
L
L



p

 A.
S

 h-
L

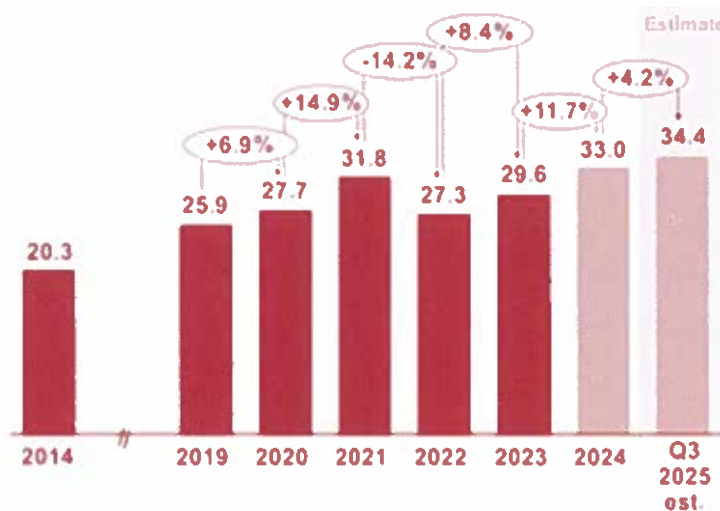
2. Mercado de fundos de investimento europeu

(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)

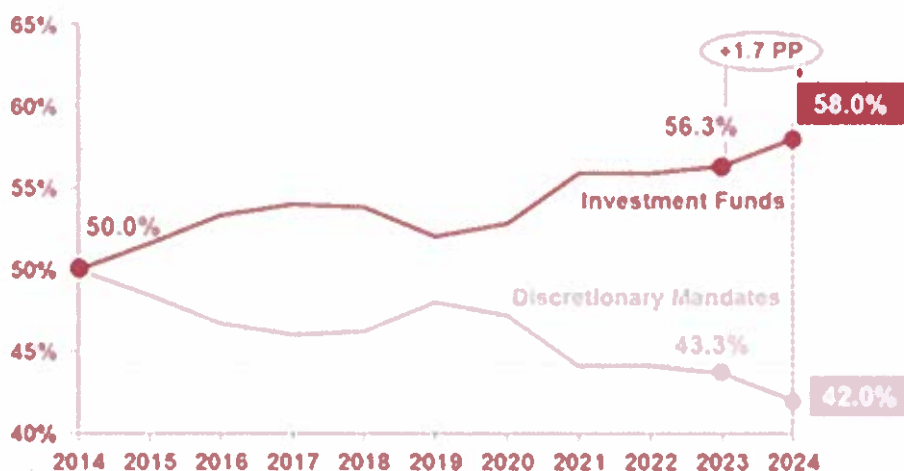
País	Ativos sob Gestão (mil milhões €)	Quota de Mercado (%)
Reino Unido	12.069	36
França	5.290	16
Suíça	3.670	11
Alemanha	3.209	10
Países Baixos	2.119	6
Itália	1.528	5
Espanha	583	2
Dinamarca	548	2
Bélgica	447	1
Resto da Europa	3.559	11

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)



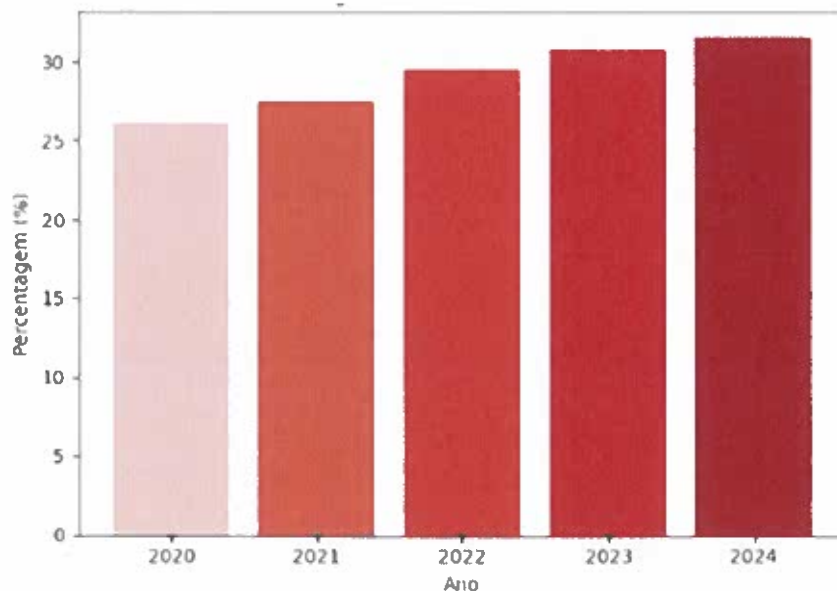
Ativos sob gestão - Clientes de retalho Vs Clientes Institucionais

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 dos Clientes de Retalho no total dos ativos sob gestão

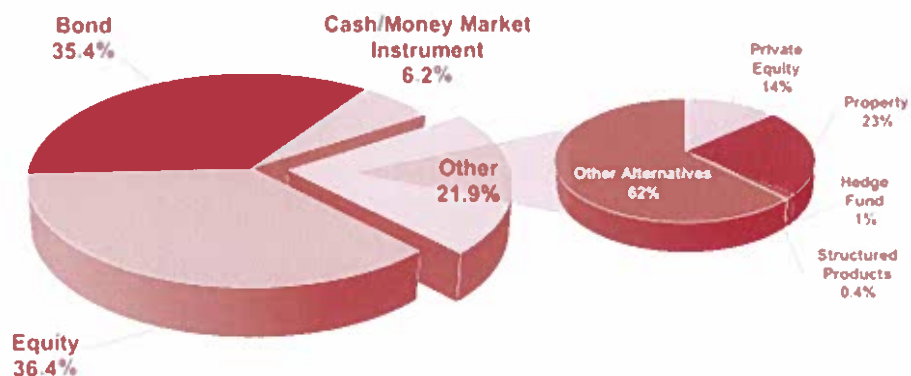


Maior alocação de ativos em ações

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)



A





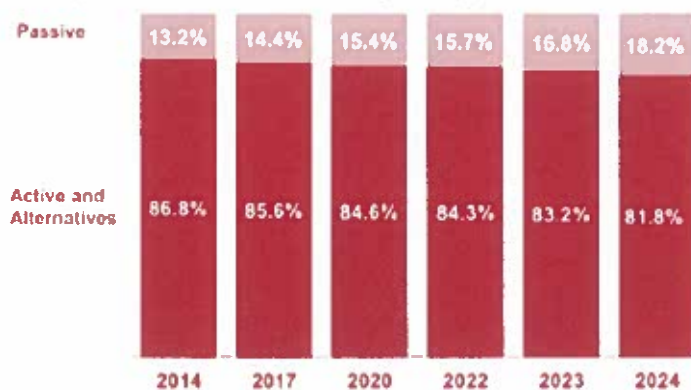
Crescimento do investimento passivo

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

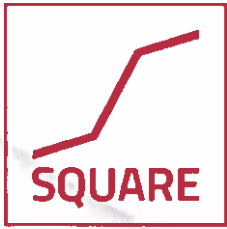
Esta mudança ganhou particular dinamismo em 2023 e manteve-se ininterrupta ao longo de 2024, impulsionada pela rápida expansão dos ETFs, que, na sua maioria, seguem estratégias passivas de replicação de índices.

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

A
S
L
L



3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de 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

J
P
A
S
L
L

Relatório de Gestão

Caracterização do
FÓRUM MONTIJO - SIC
Imobiliária Fechada, S.A



4. Caracterização da FÓRUM MONTIJO - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A

A conversão da FÓRUM MONTIJO - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A, (doravante SIC) anteriormente denominada Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. em sociedade de investimento coletivo foi autorizada pela CMVM em 11 de dezembro de 2024 e ocorreu em 17 de dezembro de 2024. A sua duração é de 40 anos, prorrogável por uma ou mais vezes, mediante deliberação da Assembleia Geral. O banco depositário é o Banco Invest, S.A. e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A (doravante Sociedade Gestora).

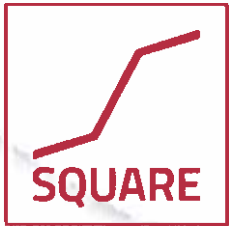
A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima previamente existente, denominada "Brafero - Sociedade Imobiliária, S.A." que tinha como objeto social a compra e venda de imóveis, bem como a administração do seu imóvel próprio destinado ao centro comercial "Forum Montijo", neste se incluindo, o seu arrendamento, bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionados com a supramencionada atividade, tendo sido adaptada ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma de sociedade nos termos e para os efeitos do Regime de Gestão de Ativos (RGA).

A SIC constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do RGA, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de €22.554.000,00 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil euros), representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

Em 24 de julho de 2025, a SIC fundiu-se por incorporação com a Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. implicando um aumento do capital social, que passou de €22.554.000,00 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil euros) para €62.278.758,00 (sessenta e dois milhões duzentos e setenta e oito mil setecentos e cinquenta e oito euros), mantendo o número de ações.

O ativo imobiliário da SIC na presente data, originário da conversão da sociedade preexistente, compreende as frações autónomas identificadas com as letras "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q" e "S", que constituem o centro comercial e retail park do complexo designado "Forum Montijo", do prédio urbano sito em Afonsoeiro, Pau Queimado, na União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro, município do Montijo, descrito na Conservatória do Registo Predial do Montijo sob o número 855 da referida freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o número 2895, da União de Freguesias das Montijo e Afonsoeiro (doravante designadas, em conjunto, por "Centro Comercial").

A SIC tem, atualmente, uma política de investimento meramente passiva.



Asset Management

A
S
H

Relatório de Gestão

Atividade da SIC
em 2025



5. Atividade da Sociedade em 2025

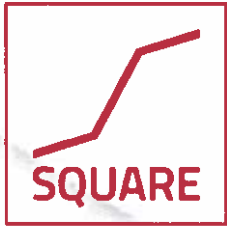
Em 2025, há a destacar a fusão por incorporação da Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC Incorporada) na Fórum Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC Incorporante), a 24 de julho de 2025.

A operação acima referida consistiu numa fusão a nível nacional, na modalidade de fusão por incorporação, por via da qual se procedeu à transferência do conjunto do ativo e do passivo da SIC Incorporada para a esfera da SIC Incorporante. Por conseguinte, tratando-se de uma transmissão efetuada a título universal, foram transferidos, para a SIC Incorporante, todos as posições contratuais, direitos e obrigações existentes, à data, na esfera da SIC Incorporada.

A referida fusão resultou na concentração na mesma SIC da atividade de exploração do centro comercial e detenção do imóvel, permitindo maior eficiência quer da gestão dos processos quer do próprio ativo imobiliário.

A atividade da SIC, após a fusão, passou a ser, além da detenção do centro comercial, a sua gestão, com o objetivo de receber os rendimentos gerados e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade do acionista único.

Em 2025 o centro comercial continuou a sua atividade normal, sempre com vista ao crescimento de visitantes e vendas, totalizando 8.271.273 visitantes, um acréscimo de 4,05% relativamente a 2024. Foram renovados, em 2025, 13 contratos de utilização de loja, equivalente a 9% da área bruta locável.



Asset Management

Relatório de Gestão

Perspetivas
para 2026

+

⊕

A

S

h-

h

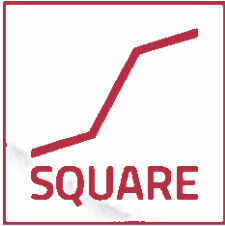


6. Perspetivas para 2026

Tendo em conta as características da SIC e a sua política de investimento, a estratégia para 2026 terá como objetivo a maximização do valor das ações através do aumento das rendas geradas.

Manter-se-á o foco na melhoria contínua do centro comercial, com intervenções pontuais que se revelem necessárias pelo normal desgaste, por forma a garantir uma boa experiência ao cliente.

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



Asset Management

Relatório de Gestão

Proposta de Aplicação de Resultados

+
Φ
A
S
L
L

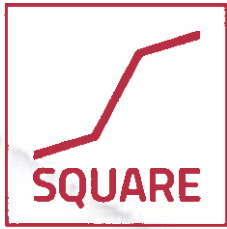


7. Proposta de aplicação de resultados

A análise das contas mostra um lucro de €12.264.852,93 (doze milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e dois euros e noventa e três cêntimos) propondo o Conselho de Administração da Sociedade Gestora que seja transferido para resultados transitados.

p

A.
Sh-
L



Asset Management

A
S
L
L

Relatório de Gestão

Políticas de Gestão dos Riscos Operacionais e Financeiros



8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros

A Sociedade Gestora tem uma política de gestão de riscos 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 regular e sistemática, possibilitando 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 suscitados por alterações das circunstâncias e condições, 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. P

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: A
E

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

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

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

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

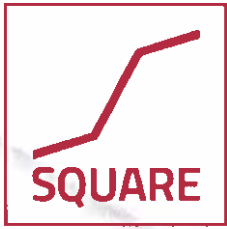
De referir que a SIC pode contrair empréstimos e incorrer em alavancagem para fins de investimento e/ou liquidez. A utilização de alavancagem embora possa oferecer a oportunidade de rendimentos mais elevados para a SIC, também adiciona/incrementa risco ao investimento. Em 31 de dezembro de 2025 a SIC mantém um empréstimo bancário no montante de 81.949.000 Euros, o que corresponde a 74% do valor do ativo sob gestão (VLGF). 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 garante 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

4
P
A:
S
h-
L

Relatório de Gestão

Outras Informações

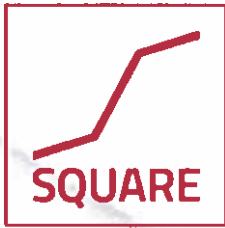


9. Outras Informações

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 e contas.

⊕





Asset Management

Relatório de Gestão

Factos Relevantes
Ocorridos após o
Termo do Exercício

*
A
B
C
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.

No entanto ressalvamos que o confronto militar desencadeado entre os Estados Unidos da América e o Irão, no início de 2026, provocou uma reação imediata nos mercados financeiros, traduzida num aumento da incerteza e numa valorização significativa das matérias-primas energéticas. Esta evolução teve impacto visível nos mercados financeiros, que ajustaram rapidamente as suas avaliações ao novo enquadramento de risco.

A possibilidade de que o encarecimento da energia viesse a gerar pressões adicionais sobre os níveis de preços pode levar a uma revisão das expectativas quanto à orientação futura da política monetária, admitindo que o mercado vir a possar sofrer com a subida das taxas de juro nos EUA e na Zona Euro ao longo de 2026, revertendo a tendência anterior que apontava para cortes graduais.

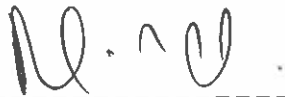
Os efeitos económicos e financeiros deste conflito dependerão da sua duração e intensidade, incluindo potenciais perturbações nas cadeias de produção e logística, impactos negativos na confiança dos agentes económicos e eventuais medidas de resposta por parte das autoridades de política económica.

Considerações Finais

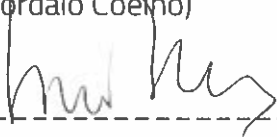
Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pelo Banco Invest, S.A. na qualidade de Banco Depositário da Sociedade.

Lisboa, 17 de março de 2026

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



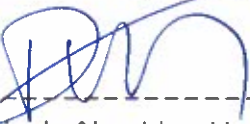
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



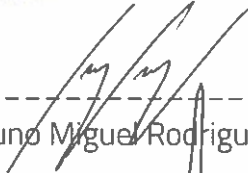
(Luísa Augusta Moura Bordado)



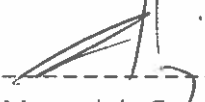
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



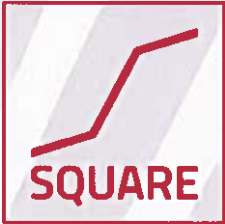


Asset Management

Demonstrações Financeiras

A
S
h
h





Asset Management

Demonstrações Financeiras

Balanço

+
✗
A
E
L-
L





SQUARE

Fórum Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

(Valores em euros)

Balanço

Data: 31/12/2025

Código	Designação	ATIVO		31/12/2025		31/12/2024		Código	Designação	Notas	CAPITAL E PASSIVO	
		Notas	Bruto	Mv/AF	mv/ad	Líquido	Líquido				Notas	31/12/2025
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
	Construções	1, 3 e 15	103.829.785	79.470.215	-	183.300.000	172.131.000	61	CAPITAL DO FUNDO			
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		103.829.785	79.470.215	-	183.300.000	172.131.000	64	Unidades de Participação	2	62.278.738	22.554.000
								66	Resultados Transitados	2 e 9	35.904.519	120.376.753
									Resultados Líquidos do Período	2 e 9	12.264.853	(4.196.773)
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		110.448.130	138.733.980
412	CONTAS DE TERCEIROS								CONTAS DE TERCEIROS			
413+...+419	Devedores por rendas vencidas	8 e 14.1	3.178.249	-	-	3.178.249	2.283.260		Ajustamentos de dívidas a receber	8	1.718.993	-
	Outras contas de devedores	14.1	218.717	-	-	218.717	195.369	47	TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS		1.718.993	-
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		3.396.966	-	-	3.396.966	2.478.629					
									CONTAS DE TERCEIROS			
	DISPONIBILIDADES								Comissões e Outros Encargos a Pagar		35.000	
11	Caixa	7	1.000	-	-	1.000	-	423	Outras Contas de Credores	14.4	165.936	(1.188.033)
12	Depósitos à ordem	7	9.286.432	-	-	9.286.432	534.735	43	Empréstimos não titulados	10	81.949.000	37.574.500
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		9.287.432	-	-	9.287.432	534.735		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		82.149.936	36.386.467
									ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								Acrescimos de Custos	14.5	1.242.710	216.093
52	Acrescimo de proveitos	14.2	351.014	-	-	351.014	1.165	53	Recetas com Proveito Diferido	14.6	2.466.390	-
58	Despesas com Custo Diferido	14.2	1.669.343	-	-	1.669.343	750.365	56	Outros acrescimos e diferimentos		18.041	583.554
	Outros acrescimos e diferimentos	14.3	39.445	-	-	39.445	24.200	58	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		3.727.141	799.647
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		2.059.802	-	-	2.059.802	775.730		PASSIVOS			
	TOTAL DO ATIVO		118.579.385	79.470.215	-	198.044.200	175.920.094		TOTAL DO PASSIVO		87.596.070	37.186.114
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		198.044.200	175.920.094

Lisboa, 17 de março de 2026

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC. n.º 93499)

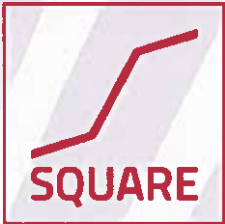
(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Daniela de Almeida e Vasconcelos)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

Demonstração dos Resultados

+

A.

S.

L.

L.





SQUARE

Fórum Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Data: 31/12/2025

		Demonstração dos resultados				PROVEITOS E GANHOS			
(Valores em euros)		CUSTOS E PERDAS		Códigos		Notas		Período	
Código	Designação	31/12/2025	31/12/2024	Códigos	Designação	31/12/2025	31/12/2024		
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	4.070.331	1.878.095	811+818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	9.423			
	De Operações Correntes				Outros, de operações financeiras	562.550	434.120		
	De Operações Extrapatrimoniais	517.674	318.183	819	De Operações Extrapatrimoniais				
724+-+728	COMISSÕES				GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				
	Outras, de Operações Correntes	479.447	17.357	833	Em Ativos Imobiliários	5846.694	12.487.824		
				839	Em Operações Extrapatrimoniais	974.531	455.220		
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
739	Em Ativos Imobiliários	2.424.767	1884.656	851	Ajustamento de dívidas a receber	381.178	-		
	Em Operações Extrapatrimoniais	426.222	583.554						
7412+7422	IMPOSTOS				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	13.942.608	8.582.687		
7418+7428	Impostos Indiretos	81.951	58.900	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	4.070.879	-		
	Outros Impostos	135.795	183.067	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	25.687.663	21.960.031		
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO								
	Ajustamento de dívidas a receber	430.648	-		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
76	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	282.628	-		
	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	5.010.109	4.271.071	884-888	Outros Ganhos eventuais	2.430	-		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	13.576.944	26.156.783		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	285.058	-		
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Resultado Líquido do Período (se<0)				
784-788	Perdas de Exercícios Anteriores	130.925	-						
	Outras Perdas Eventuais	-	21						
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	130.925	21						
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	12.264.853	-	66					
	TOTAL	25.972.722	26.156.804		TOTAL	25.972.722	26.156.804		
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos				Resultados Eventuais	154.134	(21)		
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários	12.254.227	(2.046.936)	D-C	Resultados Antes de imposto sobre o rendimento	12.264.853	(4.196.773)		
8x3-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	593.185	-	B+D-A-C+74	Resultado Líquido do Período	12.264.853	(4.196.773)		
B-A+742	Resultados Correntes	12.110.720	(3.954.785)	B+D-A-C					

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 Faria M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

Demonstração dos Fluxos Monetários

+
P
A
E
h
l



Fórum Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

(Valores em euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		Date: 31/12/2025
	DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2025	Período 2024
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
<i>Recebimentos</i>			
Outros recebimentos	-	8.000.000	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-	8.000.000
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
<i>Recebimentos</i>			
Rendimento de ativos imobiliários	22.872.755	7.777.401	
<i>Pagamentos</i>			
Aquisição de ativos imobiliários	-	2.575.995	
Grandes reparações em ativos imobiliários	912.779	6.384.802	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	5.992.016	4.680.008	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	15.967.960		(5.863.404)
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS			
<i>Recebimentos</i>			
Recebimentos em operações de taxa de juro	74.984	708.801	
<i>Pagamentos</i>			
Pagamentos em operações de taxa de juro	618.800	270.235	
Fluxo das operações a prazo e das divisas	(543.816)		438.566
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
<i>Recebimentos</i>			
Impostos e Taxas	391.529	1.396.628	
Contração de empréstimos	6.800.000	37.574.500	
<i>Pagamentos</i>			
Comissão de gestão	290.172	-	
Comissão de depósito	71.255	-	
Juros de empréstimos bancários	3.568.884	1.737.750	
Impostos e taxas	2.978.020	738.449	
Reembolso de empréstimos	13.242.047	38.696.405	
Outros pagamentos correntes	81.539	897.291	
Fluxos das operações de gestão corrente	(13.040.388)		(3.098.768)
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
<i>Recebimentos</i>			
Aquisição saldo DO por fusão	6.368.941	-	
Fluxo das operações eventuais	6.368.941		-
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	8.752.697		(523.606)
Disponibilidades no início do período.....(B)	534.735		1.058.341
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	9.287.432		534.735

Lisboa, 17 de março de 2026

O Contabilista Certificado,



(Ludovic Branquinho)

(CC n.º 93499)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

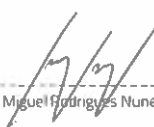


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A Administração,



(Luísa Augusta M. Bordado)



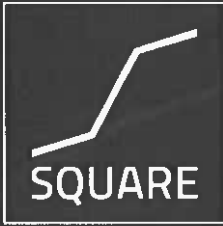
(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge 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 signature and the letters 'A', 'S', 'L', 'L'.



FÓRUM MONTIJO - 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 14 de abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII) e outros regulamentos específicos emitidos pelo regulador.

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

Constituição e Atividade da Sociedade

A Fórum Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A., (doravante Sociedade, SIC ou Fórum Montijo) é uma sociedade anónima com sede na Rua Tierno Galvan Torre 3, Piso 14, Fração "O" em Lisboa, constituída em 10 de julho de 1997.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima previamente existente, denominada "Brafero-Sociedade Imobiliária, S.A." previamente à sua conversão para SIC, a qual tinha como principal atividade a compra e venda de imóveis, bem como a administração do imóvel destinado ao Centro Comercial Alegro Montijo, incluindo-se o seu arrendamento, bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionadas com esta atividade, tendo a mesma sido adaptada ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo de capital fixo heterogeridas.

A Sociedade enquanto organismo de investimento coletivo constituiu-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") e pelo Regulamento nº7/2023, de 29 de dezembro ("RRGA"), assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição

particular, com o capital social de 62.278.758,00 (sessenta e dois milhões duzentos e setenta e oito mil setecentos e cinquenta e oito euros), representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

A constituição da SIC foi registada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") em 11 de dezembro de 2024, com uma duração de 40 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 17 de dezembro de 2024, por conversão da anterior sociedade imobiliária, e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (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.

Alterações societárias ocorridas em 2025

A Square Asset Management na qualidade de gestora de duas sociedades do grupo Lighthouse Netherlands BV, a Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. e a Alegro Montijo-SIC Imobiliária Fechada, S.A., ambas com políticas de investimento relacionadas com o mesmo imóvel (o centro comercial atualmente denominado "Fórum Montijo") e tendo em conta a vontade de simplificação da estrutura societária do acionista, desenvolveu o projeto de fusão das duas SIC's que veio a concretizar-se em 24 de julho de 2025, com efeitos retroativos a 1 de janeiro de 2025. Esta operação foi concebida da seguinte forma:

SIC incorporante - Brafero-SIC Imobiliária Fechada, S.A., com um capital social de € 22.554.000,00 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro euros), representado por 42.000 ações escriturais sem valor nominal, da titularidade da SIC Incorporada, a qual detém, assim, uma participação social representativa de 100% do capital social e dos direitos de voto. Esta sociedade era proprietária do imóvel "Fórum Montijo", tendo celebrado com a SIC incorporada um contrato de arrendamento.

SIC incorporada - Alegro Montijo-SIC Imobiliária Fechada, S.A., com o capital social de €62.278.758,00 (sessenta e dois milhões duzentos e setenta e oito mil setecentos e cinquenta e oito euros), representado por 62.278.758 ações escriturais sem valor nominal, da titularidade da Lighthouse Netherlands BV, a qual detinha, assim, uma participação social representativa de 100% do capital social e dos direitos de voto. Esta sociedade exercia a exploração do centro comercial "Fórum Montijo".

Para além da simplificação da estrutura societária acima referida, esta concentração das SICs e da integração e unificação das respetivas estruturas veio também proporcionar uma redução dos custos operacionais e uma maior racionalização dos recursos utilizados, com o consequente aumento de produtividade e rentabilidade, concentrando na mesma SIC a detenção do imóvel e

a exploração económica do mesmo, evitando a ineficiente situação que existia à data, de segregação de funções de proprietário e entidade exploradora da atividade desenvolvida nos imóveis.

Com a fusão por incorporação, a Sociedade aumentou o seu capital para €62.278.758,00 (sessenta e dois milhões duzentos e setenta e oito mil setecentos e cinquenta e oito euros), mantendo as 42.000 ações.

Em 17 de setembro de 2025, a SIC alterou a sua firma de Brafero – SIC Imobiliária Fechada, S.A. para Fórum Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

A atividade da Sociedade encontra-se regulada pelo RGA e pelo Regulamento n.º 7/2023, de 29 de dezembro, da CMVM e em particular pelo Regulamento de Gestão e estatutos.

Outras informações

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 PCFII 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 n.º 1 do artigo 93.º do RGA.

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

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

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

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

b) Imóveis

O 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.

As avaliações são realizadas com uma periodicidade mínima anual, sempre que sejam adquiridos, alienados (se as avaliações existentes tiverem sido realizadas há mais de seis meses) ou tenham ocorrido alterações significativas no valor do imóvel.

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.

p

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
E

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.

h
L

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

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente. O capital social é de 62.278.758,00€ (sessenta e dois milhões, duzentos e setenta e oito mil, setecentos e cinquenta e oito euros) integralmente subscrito e realizado, representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações, não tendo havido lugar a subscrição inicial imediatamente após a constituição da SIC.

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) Quando 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) Instrumentos financeiros derivados (Swap de taxa de juro)

A Sociedade Gestora poderá recorrer a instrumentos financeiros derivados apenas para efeitos de cobertura de risco de taxa de juro, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos seus ativos e passivos.



Para este efeito, a Sociedade Gestora poderá utilizar instrumentos negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia e da OCDE, desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão.

A exposição resultante dos ativos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados utilizados não pode ser superior a Valor Líquido Global da SIC e, quanto aos instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, a SIC não pode apresentar uma exposição superior a um terço do seu património.

Os instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação serão valorizados, considerando toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência de avaliação, tendo em conta o justo valor desses instrumentos, através dos seguintes critérios: (i) o valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro, (ii) o valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

No dia da transação, as contas extrapatrimoniais são movimentadas pelo valor teórico (ou nocional) do contrato de *swap*.

Mensalmente, reconhecem-se os juros a pagar na rubrica Juros e Custos equiparados e os juros a receber na rubrica de Juros e Proveitos equiparados da Demonstração dos Resultados.

Durante a vida da transação, o *swap* deve ser reavaliado pelo seu valor de mercado, sendo as diferenças apuradas levadas a custos ou a proveitos, por contrapartida da conta 583, "Ajustamentos de margens", e respetiva subconta.

Nas datas de liquidação de juros, as respetivas contas da classe 5 são movimentadas por contrapartida de disponibilidades.

No início do último período de fixação da taxa variável anulam-se os registos feitos nas contas extrapatrimoniais.

e) 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 mensal de 22.000 (vinte e dois mil) euros.

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

- Caso a SIC tenha um valor líquido global igual ou inferior a 50.000.000 euros, um montante máximo anual de 50.000 euros;
- Caso a SIC tenha um valor líquido global entre 50.000.001 euro e 100.000.000 euros, um montante máximo anual de 60.000 euros;
- Caso a SIC tenha um valor líquido global entre 100.000.001 euro e 200.000.000 euros, um montante máximo anual de 75.000 euros; ou
- Caso a SIC tenha um valor líquido global superior a 200.000.001 euro, um montante máximo anual de 100.000 euros.

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

f) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

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

h) Distribuição de rendimentos

A SIC caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos correspondentes ao resultado líquido positivo, deduzido das distribuições anteriores ocorridas no exercício e, bem assim, de quaisquer rendimentos potenciais decorrentes da valorização dos ativos em carteira, que exceda as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira da SIC, bem como as necessidades de tesouraria e as decorrentes da normal evolução dos negócios.

A periodicidade da distribuição é semestral, ocorrendo a sua liquidação até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte a cada semestre de referência, sendo estes definidos como os semestres civis terminados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Poderão também ser distribuídos os resultados gerados em exercícios sociais anteriores que se encontrem registados em resultados transitados, líquidos dos ajustamentos positivos reconhecidos em ativos imobiliários (mais-valias potenciais), observando igualmente a salvaguarda da solvabilidade e solidez financeira da SIC, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

A distribuição de rendimentos da SIC é divulgada pela entidade responsável pela gestão, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

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			
Construções acabadas			
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - B	9.615.800	9.615.800	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - C	7.907.350	7.907.350	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - D	5.329.150	5.329.150	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - E	4.925.100	4.925.100	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - F	13.660.950	13.660.950	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - G	5.919.300	5.919.300	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - H	12.588.400	12.588.400	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - I	11.841.450	11.841.450	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - J	5.471.100	5.471.100	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - K	7.340.450	7.340.450	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - L	14.469.250	14.469.250	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - M	12.182.400	12.182.400	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - N	4.452.150	4.452.150	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - O	1.299.100	1.299.100	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - P	10.583.700	10.583.700	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - Q	42.381.450	42.381.450	-
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - S	13.332.900	13.332.900	-
Total	183.300.000	183.300.000	-

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

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital da Sociedade

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

Descrição	No Inicio 01/01/2025	Subscrições	Fusão por incorporação	Outros	Resultado do Período	No Fim 31/12/2025
Valor Base	22.554.000	39.724.758	-	-	-	62.278.758
Resultados acumulados:						
- Resultados transitados	120.376.753	-	(80.275.461)	(4.196.773)	-	35.904.519
- Ajustamento fusão		-	(80.275.461)			
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	(4.196.773)	-		4.196.773	12.264.853	12.264.853
SOMA	138.733.980	39.724.758	(80.275.461)	-	12.264.853	110.448.130
Nº de unidades de participação	42.000					42.000
Valor da ação	3.303,1900					2.629,7174

Em 31 de dezembro de 2025 o Capital Social está representado por 42.000 ações escriturais e nominativas sem valor nominal, tendo ocorrido um aumento de capital social no momento da fusão, sem emissão de novas ações no montante de 39.724.758 euros.

De acordo com o quadro acima, os impactos resultantes da fusão, foram registados na rubrica de resultados acumulados.

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

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização
									Município País
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA									
1.4. Construções Acabadas									
1.4.1. Arrendadas									
Comércio									
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - B	2.404,00	08-04-2003	5.798.234	30-05-2025	9.558.100	30-05-2025	9.673.500	9.615.800	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - C	1.958,00	08-04-2003	4.768.056	30-05-2025	7.859.900	30-05-2025	7.954.800	7.907.350	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - D	1.301,00	08-04-2003	3.250.521	30-05-2025	5.297.200	30-05-2025	5.361.100	5.329.150	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - E	1.164,00	08-04-2003	3.308.242	30-05-2025	4.895.500	30-05-2025	4.954.700	4.925.100	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - F	3.460,00	08-04-2003	8.237.403	30-05-2025	13.579.000	30-05-2025	13.742.900	13.660.950	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - G	1.439,00	08-04-2003	3.569.255	30-05-2025	5.893.800	30-05-2025	5.954.800	5.919.300	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - H	3.180,00	08-04-2003	7.590.653	30-05-2025	12.512.900	30-05-2025	12.663.900	12.598.400	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - I	2.985,00	08-04-2003	7.140.247	30-05-2025	11.770.400	30-05-2025	11.912.500	11.841.450	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - J	1.322,00	08-04-2003	3.299.011	30-05-2025	5.438.300	30-05-2025	5.503.900	5.471.100	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - K	1.810,00	08-04-2003	4.426.218	30-05-2025	7.296.400	30-05-2025	7.384.500	7.340.450	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - L	3.671,00	08-04-2003	7.043.242	30-05-2025	14.382.400	30-05-2025	14.556.100	14.469.250	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - M	3.074,00	08-04-2003	7.345.821	30-05-2025	12.109.300	30-05-2025	12.255.500	12.182.400	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - N	1.056,00	08-04-2003	2.684.597	30-05-2025	4.425.400	30-05-2025	4.478.900	4.452.150	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - O	306,00	08-04-2003	783.360	30-05-2025	1.291.300	30-05-2025	1.306.900	1.299.100	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - P	2.737,00	08-04-2003	6.381.827	30-05-2025	10.520.200	30-05-2025	10.647.200	10.583.700	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - Q	10.028,00	08-04-2003	24.468.020	30-05-2025	42.127.000	30-05-2025	42.635.900	42.381.450	Montijo Portugal
Prédio Urbano - Alegro Montijo - Zona Industrial do Pau Queimado, Rua da Azinheira - S	3.374,00	20-05-2024	3.735.077	30-05-2025	13.252.900	30-05-2025	13.412.900	13.332.900	Montijo Portugal
Total	45.269		103.829.785		182.200.000		184.400.000	183.300.000	

Handwritten signatures and initials are present in the top right corner of the page, including a large signature and the initials 'LB' and 'A'.

Nota 6 – Derrogação às disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da liquidez da Sociedade

Descrição	Saldo Inicial	Saldo Final
Caixa	-	1.000
Depósitos à ordem	534.735	9.286.432
Total	534.735	9.287.432

As contas de depósitos à ordem encontram-se abertas junto do Banco BPI e do Banco Invest.

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 3.178.249 euros (31 de dezembro de 2024: 2.283.260 euros) referente a rendas a receber, encontram-se parcialmente provisionado no montante total de 1.718.993 euros, de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver movimentos dos ajustamentos de dívidas a receber na Nota 11).

Nota 9 – Valores comparativos

Durante o ano de 2025 e conforme já mencionado anteriormente, concretizou-se a fusão por incorporação da sociedade que detinha a exploração do imóvel "Forum Montijo". Assim, os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras não são diretamente comparáveis com os do período homólogo do ano anterior. Para um melhor entendimento sobre os efeitos de fusão, segue-se o efeito das operações descritas no balanço da Sociedade em 1 de janeiro de 2025:



ATIVO **CAPITAL E PASSIVO**

Código	Designação	Brafero 01.01.2025	Alegro Montijo 01.01.2025	Ajustes Fusão	Balanco após fusão	Código	Designação	Brafero 01.01.2025	Alegro Montijo 01.01.2025	Ajustes Fusão	Balanco após fusão
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos	-	-	-	-	61	Unidades de Participação	22.554.000	62.278.758	(22.554.000)	62.278.758
32	Construções	172.131.000	-	6.945.500	179.076.500	62	Variações Patrimoniais	-	-	-	-
33	Direitos	-	6.945.500	(6.945.500)	-	64	Resultados Transitados	116.179.980	35.904.519	(116.179.980)	35.904.519
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	172.131.000	6.945.500	-	179.076.500		Resultados Líquidos do Período	-	-	-	-
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	138.733.980	98.183.277	(138.733.980)	98.183.277
24	Unidades de participação	-	138.733.980	(138.733.980)	-		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	-	138.733.980	(138.733.980)	-		Ajustamentos de dívidas a receber	-	1.669.523	-	1.669.523
	CONTAS DE TERCEIROS						Provisões acumuladas	-	-	-	-
412	Devedores por rendas vencidas	2.283.260	3.491.216	(2.282.399)	3.492.077		TOTAL DE PROVISÕES ACUMULADAS	0	1.669.523	0	1.669.523
413+...+419	Outras contas de devedores	195.369	45.035	(22.107)	218.297		CONTAS DE TERCEIROS				
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	2.478.629	3.536.251	(2.304.506)	3.710.374		Comissões e Outros Encargos a Pagar	-	-	-	-
	DISPONIBILIDADES					423					
11	Caixa		948	-	948	424+...+429	Outras Contas de Credores	(1.188.033)	2.590.733	(2.304.506)	(901.806)
12	Depósitos à ordem	534.735	6.367.993	-	6.902.728	432	Empréstimos Não Titulados	37.574.500	50.816.547	-	88.391.047
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	534.735	6.368.941	-	6.903.676		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	36.386.467	53.407.280	(2.304.506)	87.489.241
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acréscimo de Proveitos	1.165	290.275	-	291.440	53	Acréscimo de Custos	216.093	771.507	-	987.600
52	Despesas com Custo Diferido	750.365	1.183.113	-	1.933.478	56	Receitas com Provento Diferido	-	2.460.396	-	2.460.396
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	24.200	17.477	-	41.677	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	583.554	583.554	-	1.167.108
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	775.730	1.490.865	-	2.266.595		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	799.647	3.815.457	-	4.615.104
	TOTAL DO ATIVO	175.920.094	157.075.537	(141.038.486)	191.957.145		TOTAL DO PASSIVO	37.186.114	58.892.260	(2.304.506)	93.773.868
							TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	175.920.094	157.075.537	(141.038.486)	191.957.145



No âmbito da fusão por incorporação da Alegro Montijo na Brafero, foram efetuados ajustamentos de regularização para eliminar os efeitos das transações internas. Dado que a participada era detida a 100%, os ajustamentos incidiram sobre a anulação do valor contabilístico da participação financeira, a correspondente eliminação de saldos abertos em Clientes e Fornecedores e os direitos que a Alegro detinha, assegurando assim que o balanço final reflète apenas as operações com terceiros.

Nota 10 – Empréstimos contraídos e garantias reais

Em 31 de dezembro de 2025 a SIC apresenta registado nas suas contas um empréstimo contraído junto de um sindicato bancário liderado pelo Banco BPI no montante de 81.949.000 euros (2024: 37.574.500 euros).

O empréstimo em vigor à data de 31/12/2025 foi contraído em 11/09/2024 no montante máximo inicial total de 83.500.000 Euros com uma maturidade até 30/09/2031 e juros calculados à taxa variável Euribor a 6 meses + 2% de spread. Este financiamento foi contratado através de sindicância bancária tripartida a um sindicato bancário entre o Banco BPI, Banco Santander e Banco Sabadell (Sucursal em Portugal).

Por forma preventiva no sentido de evitar grandes flutuações desfavoráveis das taxas de juro de mercado, a SIC contratou em 2024 um swap cuja taxa de juro fixa a pagar é de 2,48% e a taxa de juro a receber é variável (Euribor a 3 meses).

O financiamento contraído em 11/09/2024, foi renegociado a 31/05/2025, fixando o juro à taxa fixa de 4,45% e eliminando o swap que estava associado.

Em 31/12/2025 e 31/12/2024 os gastos com juros são como se detalha no quadro abaixo:

Descrição	dez-25	dez-24
Juros de operações correntes:		
Juros de financiamento	3.825.224	1.685.655
Outras despesas bancárias	245.107	192.440
Total juros de operações correntes	4.070.331	1.878.095
Juros de operações a prazo e de divisas:		
Juros de operações swap de taxa de juro	517.674	318.183
Total juros de operações a prazo e de divisas	517.674	318.183

Os montantes apresentados nesta nota devem ser lidos no âmbito da fusão descrita na nota 9.

Como garantia deste financiamento bancário, a Sociedade hipotecou todas as frações do imóvel registado em Ativos Imobiliários-Construções, o centro comercial Fórum Montijo.

Rubrica do Balanço	Valor	Garantias Prestadas Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	81.949.000	Hipoteca (Imóvel " Fórum Montijo")	81.949.000
	81.949.000		81.949.000

Nota 11 – Ajustamentos e provisões

Em 31 de dezembro de 2025, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem e dizem respeito a provisões para rendas/utilização de loja vencidas e não pagas:

Descrição	Saldo inicial	Incorporação Fusão	Aumentos	Reduções/ utilizações	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber para crédito vencido	-	1.669.523	430.648	(381.178)	1.718.993
Total	-	1.669.523	430.648	(381.178)	1.718.993

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2025 não foram efetuadas retenções na fonte sobre os rendimentos 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 a legislação fiscal em vigor. Os rendimentos de 2024 foram sujeitos a retenção na fonte e em virtude da transformação da sociedade em SIC, foi solicitado, em 2025, o reembolso dessa retenção no montante de 1.768.171 euros, valor efetivamente pago no início de 2026. 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	-	3.522.479
Garantia prestada a terceiros – hipoteca imóvel	41.750.000	81.949.000
Total	41.750.000	85.471.479

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

O valor prestado em garantia, corresponde à hipoteca do imóvel dado como garantia ao financiamento até ao montante do capital em dívida (ver Nota 10).

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

14.1 Outras contas de devedores

O montante registado nesta rubrica detalha-se conforme quadro abaixo:

Descrição	dez-25	dez-24
Devedores por rendas vencidas	3.178.249	2.283.260
Outros valores a receber	218.717	195.369
Total	3.396.966	2.478.629

O montante registado na rubrica Outras contas de devedores de 218.717 euros diz respeito aos valores de despesas refaturadas aos lojistas pela sua comparticipação em gastos comuns relacionados com a gestão do Centro comercial "Fórum Montijo".

14.2 Acréscimos de proveitos e despesas com custo diferido

Acréscimos de proveitos

Esta rubrica reflete o montante de renda variável e despesas comuns referente a dezembro e que será faturada aos lojistas no início de 2026 no montante 332.860 euros e 18.155 euros, respetivamente.

Despesas com custo diferido

Descrição	dez-25	dez-24
Publicidade e propaganda - Publicidade	799	-
Comparticipação de obras "fit out"	323.798	-
Despesas com financiamento bancário	1.334.299	750.365
Avaliações	10.447	-
Total	1.669.343	750.365

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-se na quase totalidade à especialização de despesas incorridas com obras "Fit Out" e às despesas dos financiamentos bancários, cuja imputação é feita de forma linear pelo período a que economicamente, respeitam, ou se considera serem atribuíveis, atendendo aos contratos de utilização de espaço em loja.

14.3 Outros Acréscimos e Diferimentos

O valor registado nesta rubrica no ativo de 39.445 euros refere-se a montantes a refaturar aos lojistas.

14.4 Outras Contas de Credores

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

Descrição	dez-25	dez-24
Imposto retido por terceiros	(1.768.171)	(1.631.095)
Imposto sobre o valor acrescentado	478.087	(51.582)
Credores por fornecimentos de serviços	916.788	494.644
Cauções de inquilinos	567.183	-
Adiantamento Fornecedores	(27.951)	-
Total	165.936	(1.188.033)

14.5 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
Juros de empréstimos obtidos	598.855	1.077
Consultoria	190.000	11.079
IMI	137.820	135.669
Gestão operacional	110.868	-
Auditoria	38.445	27.500
Promoção e Publicidade	37.316	-
Comissão de gestão	22.880	7.800
Imposto de selo sobre a carteira	13.806	5.843
Comissão de depósito	6.500	6.500
Reavaliação de imóveis	2.917	7.000
Taxa de supervisão	2.872	3.607
Outros custos e perdas	80.431	10.018
Total	1.242.710	216.093

Os montantes apresentados nesta nota devem ser lidos no âmbito da fusão descrita na nota 9.

14.6 Receitas com proveito diferido

Descrição	dez-25	dez-24
Utilização de espaço	1.898.868	-
Recuperação de despesas comuns	567.522	-
Total	2.466.390	-

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

14.7 Comissões

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

Descrição	dez-25	dez-24
Comissão de gestão	311.672	7.500
Comissão de depósito	112.261	6.250
Taxa de supervisão	54.514	3.607
Majoração Taxas CMVM	1.000	-
Total	479.447	17.357

As comissões de 2024 representam o custo das comissões cobradas pela Sociedade Gestora e Banco depositários desde a conversão da Sociedade em SIC, neste caso de 17 a 31 de dezembro de 2024. Por sua vez em 2025 a Fórum Montijo apresenta como custo um ano completo de comissões, o que explica o aumento verificado.

14.8 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários registam as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais resultam das diferenças favoráveis ou desfavoráveis entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea b) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a SIC apresentava os seguintes montantes:

	2025	2024
Ganhos em ativos imobiliários	5.846.494	12.487.824
Perdas em ativos imobiliários	2.424.767	18.846.556
Total líquido	3.421.727	(6.358.732)

14.9 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	dez-25	dez-24
Impostos indiretos		
Imposto do selo	81.951	58.900
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	135.795	183.067
Outras taxas	-	-
Total	217.746	241.967

14.10 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	3.030.862	2.787.753
Gestão Operacional e Locativa	555.546	650.076
Promoção e Publicidade	550.568	-
Outros serviços de gestão	190.000	395.677
Conservação e reparação de imóveis	149.382	-
Seguros	131.845	176.656
Comparticipação Obras de Fitout	78.907	-
Auditoria	68.630	40.990
Consultoria	50.332	56.008
Assessoria Jurídica	50.256	134.471
Certificados Energéticos	42.480	-
Avaliações dos ativos imobiliários	36.787	15.500
Serviços de Vistoria Técnica	17.950	-
Outros fornecimentos e serviços	56.564	14.940
Total	5.010.109	4.271.071

A rubrica de despesas de condomínio reflete o valor das despesas de condomínio do imóvel, que por via do contrato de arrendamento é totalmente refaturado aos inquilinos.

Os montantes apresentados nesta nota devem ser lidos no âmbito da fusão descrita na nota 9.

14.11 Proveitos e Ganhos Correntes

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

Descrição	dez-25	dez-24
Rendimentos de ativos imobiliários	13.842.609	8.582.867
Outros proveitos e ganhos correntes	4.070.879	-
Ganhos em operações extrapatrimoniais	974.531	455.220
Juros e proveitos equiparados de operações extrapatrimoniais	562.550	434.120
Total	19.450.569	9.472.207

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem os valores cobrados aos lojistas a título de utilização de espaço.

O saldo em outros proveitos e ganhos correntes refletem o valor das despesas de condomínio do imóvel, que por via do contrato de arrendamento é totalmente refaturado aos inquilinos, e ainda as despesas de marketing e publicidade que são faturadas aos inquilinos.

A 31 de dezembro de 2025, o montante 562.550,32 euros diz respeito a juros recebidos do swap o valor referente a 974.531,18 euros referente à valorização do contrato do swap.

Os montantes apresentados nesta nota devem ser lidos no âmbito da fusão descrita na nota 9.

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	183.300.000	172.131.000
Valor da unidade de participação	2.629,7174	3.303,1900

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

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	37.692	3.999
Fiscalização	1.231	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	11.374	761
Outros	121.935	13.860
Total	172.232	18.620

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 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.

No entanto ressalvamos que o confronto militar desencadeado entre os Estados Unidos da América e o Irão, no início de 2026, provocou uma reação imediata nos mercados financeiros, traduzida num aumento da incerteza e numa valorização significativa das matérias-primas energéticas. Esta evolução teve impacto visível nos mercados financeiros, que ajustaram rapidamente as suas avaliações ao novo enquadramento de risco.

A possibilidade de que o encarecimento da energia viesse a gerar pressões adicionais sobre os níveis de preços pode levar a uma revisão das expectativas quanto à orientação futura da política monetária, admitindo que o mercado vir a possar sofrer com a subida das taxas de juro nos EUA e na Zona Euro ao longo de 2026, revertendo a tendência anterior que apontava para cortes graduais.

Os efeitos económicos e financeiros deste conflito dependerão da sua duração e intensidade, incluindo potenciais perturbações nas cadeias de produção e logística, impactos negativos na confiança dos agentes económicos e eventuais medidas de resposta por parte das autoridades de política económica.

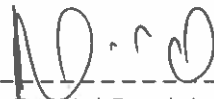
Lisboa, 17 de março de 2026

O Contabilista Certificado,

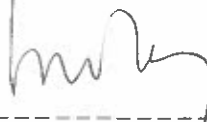


(Ludovic Branquinho CC 93499)

A Administração,



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



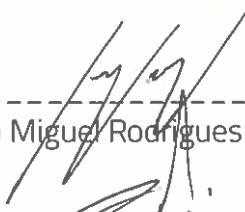
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



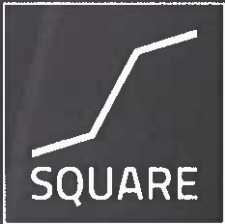
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Relatório de Auditoria

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a small star at the top, a checkmark, and the letters 'A', 'L', and 'L' stacked vertically.





Relatório de Auditoria

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Fórum Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a Sociedade), anteriormente designada por Brafero - Sociedade Imobiliária, S.A., gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 198.044.200 euros e um total de capital próprio de 110.448.130 euros, incluindo um resultado líquido de 12.264.853 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 Montijo - 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.

Ênfase

Conforme descrito na nota introdutória e na nota 9 do anexo às demonstrações financeiras, no dia 24 de julho de 2025 ocorreu a fusão por incorporação da Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. na Brafero – SIC Imobiliária Fechada, S.A., atualmente designada por Fórum Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A., com efeitos retroativos a 1 de janeiro de 2025, implicando a extinção jurídica da primeira.

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

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: Njg4MmRZlWQzY2Q1YWVhY2ExMGRlYUg3fDE2Nzc4ODI0NzlwODQ4ODY0MjQzEEdBVDU= CLC-OIC

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

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

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

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

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

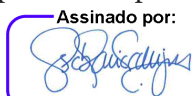
Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património da Sociedade.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

1 de abril de 2026

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

Assinado por:



CD9EB4CC1C6749C...

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

+

⊗

⚡

A.

h-

v



Asset Management

