

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO AOS INVESTIDORES DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO DIRIGIDO EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS

FORUM COIMBRA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (Código ISIN n.º PTORU0AM0008)

Este organismo de investimento coletivo é gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

Objetivos e política de investimento

Objetivos e Estratégia da SIC:

A SIC é um organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, de subscrição particular. A SIC foi constituída por um prazo inicial de vinte (20) anos, com início em 18 de dezembro de 2023 (i.e., a data de conversão em SIC), o qual poderá ser prorrogado por uma ou mais vezes, mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A constituição como organismo de investimento coletivo ("OIC") resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima pré-existente (denominada "Forum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A."), tendo sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e modificações dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável aos OIC sob a forma de sociedade nos termos e para os efeitos do regime de gestão de ativos ("RGA").

Na conversão em SIC, o capital social e a estrutura acionista permaneceram inalterados, pelo não houve lugar à emissão ou venda de ações.

A política de investimento é atualmente passiva, consistindo apenas na detenção e gestão do imóvel "Centro Comercial Fórum Coimbra", sito na Avenida José Bonifácio de Andrade e Silva, Almegue, constituído pelas frações "A" a "AD" do prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra, sob o número 3002 e inscrito na caderna predial sob o número 3904, união de freguesias de Santa Clara e Castelo Viegas, com o intuito de maximizar o valor dos rendimentos e do ativo, numa perspetiva de médio a longo-prazo ao longo da duração da SIC, e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade dos acionistas.

Pode a SIC investir os fundos recebidos em imóveis, participações em sociedades imobiliárias ou em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário dentro dos limites legais e regulamentares estabelecidos.

A SIC orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e risco, visando a maximização do valor das ações através de uma criteriosa seleção dos ativos, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para a SIC, quer através das rendas dos imóveis, quer pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

Os ativos da SIC deverão estar concentrados geograficamente em Portugal, sem prejuízo de serem elegíveis imóveis localizados em países pertencentes à União Europeia e OCDE, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam apurar em cada momento.

Tipos de ativos, técnicas e riscos associados:

Os investimentos da SIC em ativos imobiliários podem dirigir-se simultaneamente a segmentos de comércio e serviços, logística e indústria, habitação, entre outros, visando a obtenção de rendimento adequado e/ou a realização de mais-valias.

No âmbito do seu sistema de controlo interno, o órgão de gestão assegura, nomeadamente: i) a segregação das funções de decisão, execução e controlo, com canais de comunicação transparentes; ii) que todos os seus colaboradores

possuem formação e conhecimentos técnicos adequados ao exercício das suas funções; e iii) a existência de uma política de deteção, prevenção e resolução de situações de conflito de interesses.

Os riscos associados ao investimento nos ativos identificados acima podem incluir (i) risco de mercado / risco imobiliário; (ii) risco de liquidez e de financiamento; (iii) risco de taxa de juro; (iv) risco de crédito; (v) risco de concentração; (vi) riscos operacionais; (vii) risco de sustentabilidade; e (viii) risco político e fiscal.

Procedimentos de alteração da estratégia e/ou da política de investimento:

Compete à Assembleia Geral de Acionistas discutir e deliberar sobre a alteração do Regulamento de Gestão, incluindo a política de investimento da SIC. As respetivas deliberações são tomadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia Geral, salvo disposição em contrário, estando as alterações substanciais previstas na lei sujeitas a comunicação previa à CMVM, nomeadamente quando se trate de uma modificação significativa da política de investimento.

Implicações legais da relação contratual acordada para efeitos de investimento:

A subscrição de ações da SIC implica, por parte de cada Acionista, a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do Regulamento de Gestão e dos demais documentos da SIC, que, nos termos da legislação e regulamentação em vigor sejam aplicáveis e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários à prática dos atos de administração da SIC.

A lei aplicável é a Lei Portuguesa, em especial o Código dos Valores Mobiliários, o Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril ("RGA"), a Diretiva n.º 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2011 e o Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013 da Comissão, de 19 de dezembro de 2012 e demais legislação e regulamentação conexa.

Para a resolução de quaisquer litígios emergentes da relação estabelecida com os acionistas são competentes os tribunais portugueses, salvo disposição em sentido contrário prevista em legislação da União Europeia ou em outro instrumento internacional.

Sem prejuízo do disposto em tratados, regulamentos de direito europeu e leis especiais, qualquer decisão proferida por um tribunal estrangeiro só produzirá efeitos em Portugal após a sua revisão e confirmação.

Riscos de responsabilidade profissional da Sociedade Gestora

Para cobrir eventuais riscos de responsabilidade profissional decorrentes do exercício das suas atividades, a Sociedade Gestora detém fundos próprios suplementares suficientes para cobrir eventuais riscos resultantes de responsabilidade civil profissional, a título de negligência, nos termos previstos em legislação da União Europeia

Processo de avaliação de ativos

A Sociedade Gestora recorre a metodologias de avaliação equitativas, coerentes, transparentes e adequadas ao tipo de ativo em avaliação, sendo-lhe vedado investir num determinado tipo de ativo pela primeira vez, sem que tenham sido solicitados, previamente à aquisição, relatórios de avaliação que recorram a pelo menos duas metodologias de avaliação, adequadas a esse tipo específico de ativo. A Sociedade Gestora recorre a peritos avaliadores externos e independentes, devidamente registados para o exercício da atividade junto da CMVM e que são selecionados tendo por base a exigência do cumprimento de requisitos de idoneidade, qualificação, competência e experiência profissional (que também serão verificadas periodicamente), que avaliam os ativos imobiliários com uma periodicidade mínima de 12 meses, pelo menos por dois peritos avaliadores de imóveis.

Encontram-se implantados vários procedimentos de interação com os sobreditos peritos avaliadores externos a fim de garantir a disponibilização de todas as informações necessárias à realização dos relatórios de avaliação.

Ao integrar a carteira, os imóveis serão valorizados pelo respetivo custo de aquisição, até que ocorra a avaliação seguinte, momento a partir do qual são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, nos termos legais ou regulamentarmente previstos. As datas dos relatórios de avaliação relevantes para a valorização num determinado momento não podem distar entre si mais do que 30 dias. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20%, por referência ao menor dos valores, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

As metodologias e modelos de avaliação constantes dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores são determinadas por estes, sendo que terão de ser utilizadas pelo menos duas das três metodologias regulamentares: método do rendimento, método comparativo de mercado e método do custo.

Sem prejuízo de tal, a Sociedade Gestora certifica-se que as metodologias de avaliação dos ativos são verificadas e validadas pela área interna de avaliações, com conhecimentos técnicos adequados à análise do conteúdo do relatório de avaliação, sendo o processo de verificação e validação adequadamente documentado.

Gestão dos riscos de liquidez da SIC

A Sociedade Gestora assegura que dispõe dos conhecimentos e da compreensão adequados sobre a liquidez dos ativos sob gestão.

A Sociedade Gestora adota mecanismos, processos e técnicas adequados e eficazes, proporcionais à natureza, dimensão e complexidade das atividades da SIC, para garantir que existam sistemas e procedimentos adequados de gestão da liquidez dos ativos da SIC em conformidade com os requisitos estabelecidos nos artigos 46.º a 49.º do Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013 da Comissão, de 19 de Dezembro de 2012.

Descrição das remunerações, encargos e despesas direta ou indiretamente suportados pelos investidores e valor máximo aplicável:

- Comissão de gestão

A Sociedade Gestora cobrará à SIC uma comissão de gestão anual fixa no montante de €222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil euros) acrescido de imposto do selo à taxa aplicável, a qual teve em conta a política de investimento atual da SIC. A comissão de gestão será cobrada mensalmente pela Sociedade Gestora até ao 10.º dia do mês seguinte ao mês a que se refere.

Em caso de substituição da sociedade gestora e caso a sociedade gestora não prestar os serviços de sociedade gestora da SIC durante um ano civil completo, a comissão de gestão fixa será reduzida pro rata temporis ao número de dias nesse ano durante os quais a Sociedade Gestora atuou como sociedade gestora com base num ano de 360 dias. Nesse caso, a data de pagamento da prestação mensal não será alterada, exceto no caso de cessação das funções da Sociedade Gestora, caso em que a comissão devida à mesma deverá ser paga na data em que a cessação for efetivada.

Caso a Sociedade Gestora cessar as suas funções, a comissão de gestão será aumentada em €40.000,00 (quarenta mil euros) desde que a deliberação da Assembleia Geral relativa à cessação das funções da Sociedade Gestora não se funde no incumprimento sério e doloso das obrigações e deveres aplicáveis por lei, regulamentação, pelo contrato de gestão ou pelos documentos constitutivos.

- Comissão de depósito

Como contrapartida dos serviços prestados, o Depositário receberá da SIC uma comissão de depósito correspondente a uma taxa anual de 0,125% (zero vírgula cento e vinte e cinco por cento), 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 €25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e um montante máximo anual variável em função dos seguintes intervalos:

- a. Caso a SIC tenha um valor líquido global igual ou inferior a €50.000.000,00 (cinquenta milhões de euros), um montante máximo anual de €50.000,00 (cinquenta mil euros);
- b. Caso a SIC tenha um valor líquido global entre €50.000.001,00 (cinquenta milhões e um euro) e €100.000.000,00 (cem milhões de euros), um montante máximo anual de € 60.000 (sessenta mil euros);
- c. Caso a SIC tenha um valor líquido global entre €100.000.001,00 (cem milhões e um euro) e €200.000.000,00 (duzentos milhões de euros), um montante máximo anual de €75.000,00 (setenta e cinco mil euros); ou

Caso a SIC tenha um valor líquido global superior a €200.000.001,00 (duzentos milhões e um euro), um montante máximo anual de €100.000,00 (cem mil euros).

- Taxa de supervisão

Taxa de supervisão devida à CMVM, mensal, no valor de 0,026‰, que incide sobre o valor líquido global da SIC, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200 nem superior a € 20 000

- Outros custos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, a SIC suportará ainda todas as despesas e encargos decorrentes dos seus investimentos ou do cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais, conforme descrito no Regulamento de Gestão.

Não existem comissões de subscrição, de resgate e de transferência.

Igualdade de tratamento dos acionistas:

A Sociedade Gestora exerce as suas funções de forma independente e tendo em conta o interesse exclusivo dos acionistas, assegurando que todos os acionistas são tratados com transparência e igualdade. A Sociedade Gestora está estruturada de forma a manter e aplicar mecanismos organizacionais e administrativos de forma a identificar, prevenir, gerir e monitorizar eventuais conflitos de interesses com vista a que estes não ponham em causa os interesses dos acionistas.

Limitações ao investimento:

A composição do património da SIC terá de ter em conta os limites estabelecidos por Lei para a subscrição privada, fechada, de imóveis de OIA.

a) A política de investimento da SIC deverá respeitar os seguintes limites:

- i. O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC.
- ii. A SIC poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total.
- iii. O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da SIC.
- iv. A SIC pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.
- v. Não podem ser adquiridos para a SIC imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas da SIC.
- vi. A SIC poderá investir em participações em sociedades imobiliárias sem qualquer limite, devendo este investimento respeitar as seguintes restrições:
 - a. O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pela SIC;
 - b. Os ativos da sociedade imobiliária sejam compostos por um mínimo de dois terços em imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da SIC;
 - c. A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
 - d. As contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a um regime equivalente ao da SIC em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
 - e. A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a SIC a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
 - f. Aos imóveis e outros ativos que integram o património da sociedade imobiliária sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos organismos de investimento imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.

b) É vedado à SIC recorrer a endividamento. Excetua-se desta proibição o endividamento existente previamente à conversão da sociedade anónima “Forum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A.” na SIC, decorrente do contrato de financiamento celebrado no dia 27 de junho de 2017 (conforme sucessivamente aditado), para a aquisição do Imóvel, em que a SIC intervém como mutuária, bem como quaisquer refinanciamentos futuros do mesmo.

É vedado à SIC prestar garantias. Excetua-se desta proibição as garantias existentes previamente à conversão da sociedade anónima “Forum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A.” na SIC, associadas ao contrato de financiamento referido no parágrafo anterior, decorrentes do contrato de garantias celebrado no dia 27 de junho de 2017 (conforme sucessivamente alterado), nos termos do qual a SIC, entre outras garantias, constituiu uma hipoteca de primeiro grau sobre o Imóvel. Nos termos desta documentação contratual e da Lei, a SIC pode estar sujeita a conceder reforços de hipoteca ou a concessão de novas hipotecas no âmbito de refinanciamentos deste endividamento.

Identificação da sociedade gestora, do depositário e do auditor

- **Sociedade gestora:** Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3 -14º - 1070-274 Lisboa

Telef. 21 380 82 90 | Fax. 21 380 82 99 | e-mail: geral@squaream.pt

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

Compete à sociedade gestora a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa gestão da SIC, de acordo com elevados critérios de diligência profissional e, em especial, enumerados no número 2 do Capítulo I do Regulamento de Gestão, encontrando-se os direitos e obrigações dos acionistas da SIC definidos no seu Capítulo IV.

Não existem entidades subcontratadas pela sociedade gestora para prestar serviços de gestão.

A sociedade gestora assegura um tratamento equitativo aos investidores nos termos estabelecidos no Regulamento de Gestão.

- **Depositário e único intermediário financeiro registador das ações:** Banco Invest, S.A
Av. Eng. Duarte Pacheco, torre 1, 11º andar, 1070-101 Lisboa
Telef. 21 040 1092 07 90 | www.bancoinvest.pt
Ao depositário competem as funções elencadas no número 4 do Capítulo I do Regulamento de Gestão.
- **Auditor:** Pricewaterhousecoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda
Palácio Sotto Mayor, Rua Sousa Martins, nº 1, 3º, 1069-316 Lisboa Telef. 213 599 000
Comercialização: Sendo a SIC um OIC fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SIC, sendo a entidade comercializadora exclusiva a Sociedade Gestora

Relatório e contas anuais mais recentes:

As contas da SIC, que incluem o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa e os respetivos anexos, são elaboradas anualmente com referência a 31 de dezembro e são complementadas com um relatório de gestão e um relatório de auditoria, nos termos legais e regulamentares aplicáveis.

A SIC, enquanto organismo de investimento coletivo imobiliário alternativo, fechado, constituído por subscrição particular, não dispõe de dados relativos a resultados de um ano civil, uma vez que resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima pré-existente.

Termos e condições de emissão e venda de ações:

A SIC destina-se a investidores profissionais.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, representado por ações, registadas junto do Depositário, na qualidade de único intermediário financeiro registador.

O aumento ou a diminuição do número de ações representativas do capital poderá ter lugar mediante a realização de aumentos e reduções do capital da SIC, sob proposta da Sociedade Gestora, nos termos previstos na lei e no Regulamento de Gestão.

Os acionistas estão obrigados a informar, antecipadamente, a Sociedade Gestora de qualquer intenção de venda ou oneração de ações, identificando a contraparte da operação em causa.

Divulgação de informação:

O valor das ações é divulgado trimestralmente, com referência ao último dia de cada trimestre, pela Sociedade Gestora, bem como no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

A composição da carteira do SIC é divulgada trimestralmente no sistema de difusão de informação da CMVM.

Toda a documentação relativa à SIC, incluindo o Regulamento de Gestão e respetivas alterações, Relatório e Contas e demais informação legalmente exigida, pode ser solicitada pelos acionistas à Sociedade Gestora, sem qualquer custo, e obtida através do sistema de difusão de informação da CMVM.

Valor patrimonial líquido mais recente da SIC:

A constituição da SIC como OIA Imobiliário resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima pré-existente, pelo que não é possível divulgar a informação relativa ao valor líquido global mais recente ou à cotação mais recente das ações da SIC.

Evolução histórica dos resultados da SIC:

A constituição da SIC como OIA Imobiliário resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima pré-existente, pelo que não é possível divulgar a informação relativa à evolução histórica dos resultados da SIC.

A Sociedade Gestora divulga periodicamente ao acionista a percentagem dos ativos da SIC sujeita a mecanismos especiais decorrentes da sua natureza ilíquida; quaisquer novos mecanismos de gestão da liquidez da SIC, e o perfil de risco da SIC e os sistemas de gestão de riscos adotados pela Sociedade Gestora, através do relatório e contas anual

A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo., S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do regulamento de gestão da SIC.

A legislação fiscal portuguesa da SIC pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do acionista.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 18 de dezembro de 2023.