
DOCUMENTO INFORMATIVO DIRIGIDO AOS INVESTIDORES DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO DO TIPO IMOBILIÁRIO, DE CAPITAL FIXO, CONSTITUÍDO SOB A FORMA SOCIETÁRIA

CC FÓRUM BARREIRO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(“Organismo” ou “OIC”)

(Código ISIN PTMUS0AM0018)

Este Organismo é gerido pela Sierra IG, SGOIC, S.A (“**Sociedade Gestora**”).

Objetivos e Política de Investimento

Descrição dos objetivos e estratégia

O Organismo tem por objetivo aplicar os fundos recebidos dos seus investidores/acionistas em imóveis, participações em sociedades imobiliárias e em ações ou unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário.

O Organismo tem, à data, na sua carteira, o imóvel designado por Centro Comercial Fórum Barreiro, correspondente a um prédio urbano sito no concelho do Barreiro, Portugal (“Fórum Barreiro”) do qual o Organismo é o único e legítimo proprietário, tendo por objetivo a gestão e exploração económica do mesmo, designadamente através do respetivo arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilizações do imóvel em causa, com o objetivo de receber os rendimentos gerados.

O investimento em imóveis procurará sempre criar condições de rendibilidade, segurança e liquidez, podendo consistir, indistintamente, em prédios urbanos ou suas frações autónomas, prédios mistos e/ou prédios rústicos.

Os imóveis objeto de investimento poderão integrar projetos de construção destinados a turismo, comércio, serviços e/ou habitação, ser sujeitos a obras de melhoramento, ampliação e/ou requalificação e/ou ser destinados a revenda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa, conforme as condições de mercado.

Acessoriamente, o património do Organismo poderá ser constituído por liquidez, entendendo-se, como tal, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, ações ou Unidades de Participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

O limite legal de investimento a observar pelo Organismo é o seguinte: o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total.

O OIC distribui rendimentos, revestindo a característica de OIC de distribuição. A distribuição de rendimentos será anual, podendo a Sociedade Gestora, quando considere ser no melhor interesse dos participantes, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou, em casos devidamente justificados, optar pela não distribuição

Sustentabilidade

Não obstante a avaliação e gestão ativa dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela Sociedade Gestora, o Organismo não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis, nem promove ativamente

características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9.º e 8.º, respetivamente, do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019, conforme alterado, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros e, por conseguinte, encontra-se abrangido pelo artigo 6.º do referido Regulamento.

Recurso ao efeito da alavancagem

O Organismo poderá contrair dívida por forma a prosseguir os seus objetivos, sendo que o valor total dessa dívida não poderá exceder o limite de 100% do valor do seu ativo total. A dívida a contrair poderá ser de curto, médio ou longo prazo, conforme considerado mais adequado, pela Sociedade Gestora, à prossecução dos interesses do Organismo.

O Organismo tem como objetivo que o valor total da dívida face ao valor do seu ativo imobiliário total seja inferior a 60%.

O Organismo apenas pode recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco de taxa de juro.

Alteração da estratégia de investimento

Sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, compete à Assembleia Geral de Acionistas pronunciar-se previamente e deliberar sobre uma alteração significativa da política de investimento do Organismo.

Perfil do Investidor

O Organismo destina-se a investidores particulares ou profissionais que partilhem uma perspetiva de estabilidade e de valorização crescente do seu capital no médio e longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário.

O Organismo destina-se a investidores com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, constituindo uma alternativa de poupança através do

investimento numa sociedade de investimento coletivo de capital fixo que, por sua vez, investe de acordo com a Política de Investimento e de Envidamento que a própria previamente definiu.

Recomendação: este Organismo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu investimento no curto prazo.

Implicações legais da relação contratual

A subscrição de ações do Organismo concede ao Investidor a qualidade de Participante, implica a sua aceitação do disposto nos Documentos Constitutivos e confere à Sociedade Gestora os poderes de administração necessários.

É aplicável a Lei Portuguesa.

Sem prejuízo do que se encontre estabelecido em Tratados, Convenções, Regulamentos da União Europeia e Leis especiais, qualquer decisão sobre direitos privados, proferida por um Tribunal estrangeiro, apenas terá eficácia em Portugal, após a sua revisão e confirmação.

Entidades Relacionadas

Identificação das entidades relacionadas

A Sociedade Gestora do Organismo é a Sierra IG, SGOIC, S.A., registada junto da Conservatória do Registo Comercial com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 516614347, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, Maia e com o capital social de EUR 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros).

O Depositário é o Bison Bank, S.A., registado junto da Conservatória do Registo Comercial com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502261722, com sede na Rua Barata Salgueiro, n.º 33, Piso 0, Lisboa e com o capital social de 195.198.370,00€ (cento e noventa e cinco milhões e cento e noventa e oito mil euros e trezentos e setenta euros) (“**Depositário**”).

O Auditor é a ERNST & YOUNG AUDIT & ASSOCIADOS, SROC, S.A., registada junto da Conservatória do Registo Comercial com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 505988283, com sede na Avenida da República, n.º 90 - 6º, Lisboa, e com o capital social de € EUR 1.340.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta mil euros) (“**Auditor**”).

Os Peritos Avaliadores de imóveis selecionados pelo Organismo, aqui identificados através do seu nome ou denominação social (conforme sejam pessoas singulares ou coletivas) e respetivo número de registo junto da CMVM, são:

- Aura REE Portugal Lda -PAI/2017/0031
- BdotPrime (B Prime) – Mediação Imobiliária, Lda -PAI/2015/0029
- Basis of Value -Peritos Avaliadores de Imóveis, Lda -PAI/2016/0184
- CBRE – Consultoria e Avaliação Imóveis Unipessoal, Lda -PAI/2006/0001
- Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda -PAI/2006/0007
- CPU Consultores – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda- PAI/2013/0121
- Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda - PAI/2006/0009

- Prime Yield – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda -PAI/2005/0013
- Savills Portugal – Consultoria, Lda - PAI/2006/0004
- TKA, Lda - PAI/2006/0005
- Worx Consultoria, Lda -PAI/2021/0040
- Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA- PAI/2003/0006
- PFC VALUE, LDA- PAI/2019/0023
- Structure Value - Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda - PAI/2009/0047
- Trustval - Avaliações e Consultoria, Lda- PAI/2017/0047
- Eng. Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho -PAI/2004/0011
- Eng. Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira- PAI/2008/0035

Sem prejuízo de outros que lhes sejam conferidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão, constituem direitos dos Acionistas: (i) a titularidade de quota-parte dos valores que integram o Organismo, de acordo com o número de ações de que sejam titulares; (ii) o reembolso das ações, correspondente à quota-parte do valor líquido global do Organismo, em caso de liquidação; (iii) a obtenção, desde que solicitada, de informação pormenorizada sobre o património do Organismo, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas; (iv) a participação na Assembleia Geral de Acionistas, sempre que convocados; (v) o ressarcimento, em determinadas condições, por prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis à Sociedade Gestora e/ou por erros ocorridos na realização de operações por conta do Organismo ou na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património do Organismo, nomeadamente, pelo seu processamento intempestivo; e (vi) a obtenção do Regulamento de Gestão.

Responsabilidade profissional

A Sociedade Gestora detém, nos termos previstos na lei, fundos próprios suplementares e seguro para cobertura do risco de responsabilidade profissional.

Subcontratação

A Sociedade Gestora subcontrata, nos termos do artigo 70.º do RGA, à empresa SANTOS CARVALHO & ASSOCIADOS, SROC, S.A., os serviços de auditoria interna.

Tratamento equitativo de Acionistas

A Sociedade Gestora, no desempenho das suas funções, garante que todos os Acionistas serão tratados equitativamente e acima de qualquer conflito de interesse, adotando, para o efeito, uma adequada Política de Conflitos de Interesse.

Não existem categorias diferentes de ações, as quais são de conteúdo idêntico, sem valor nominal.

Comercialização de Ações

A entidade responsável pela comercialização ou colocação das ações do Organismo junto dos respetivos Acionistas é a Sociedade Gestora.

As suas ações serão colocadas na sede da Sociedade Gestora, por subscrição particular e expressa adesão aos respetivos Documentos Constitutivos por parte dos Acionistas.

Atividade

Processo de avaliação e valorização dos ativos

(a) Momento de referência de valorização da carteira de ativos do Organismo

O valor das ações do Organismo *(i)* é apurado mensalmente e *(ii)* é reportado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM. O valor das ações é determinado pela Sociedade Gestora e corresponde à divisão do valor líquido global do Organismo (apurado deduzindo, ao montante correspondente ao valor total dos respectivos ativos, o valor total dos seus passivos, nos termos do disposto no artigo 9º do RGA)) pelo número de ações em circulação.

(b) Regras de valorimetria

Os imóveis são avaliados da seguinte forma:

(i) Inicialmente, entre o momento em que passam a integrar a carteira do Organismo e até que se realize uma avaliação obrigatória nos termos legais ou regulamentarmente previstos, os imóveis serão valorizados pelo respetivo custo de aquisição;

(ii) As avaliações serão realizadas por dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, sem prejuízo de situações que possam determinar a realização de avaliações num intervalo temporal inferior, nomeadamente:

- As aquisições e as alienações de imóveis dependem da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

- As operações de aumento de capital e/ou de redução de capital do Organismo dependem da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da respetiva concretização;

- As operações de fusão e/ou cisão do Organismo dependem da existência de avaliação com uma antecedência não

superior a 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;

- A operação de liquidação em espécie do Organismo depende da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de concretização da liquidação;

- A ocorrência de circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel – como por exemplo a alteração da classificação do solo - determina a realização imediata de nova avaliação;

- Os projetos de construção são avaliados: *(i)* antes do início do projeto; *(ii)* com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses; *(iii)* com uma antecedência máxima de 3 (três) meses relativamente a operações de aumento de capital, de redução de capital, de fusão, cisão e/ou de liquidação do Organismo; e *(iv)* sempre que o auto de medição da situação da obra apresentar uma incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) face à última medição relevante.

(iii) Os imóveis são valorizados pela média simples do valor atribuído por dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, sendo certo que se as duas avaliações diferirem, entre si - tomando por referência o menor dos dois valores – em mais de 20% (vinte por cento), realizar-se-á uma nova avaliação, por um terceiro avaliador, caso em que o imóvel ou é valorizado pela média simples dos dois (entre os três) valores mais próximos entre si, ou pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das duas primeiras avaliações;

(iv) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Organismo na proporção da parte adquirida;

(v) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Organismo, sendo a responsabilidade - decorrente da respetiva contrapartida - inscrita no passivo do Organismo;

(vi) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do ponto anterior para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;

(vii) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco de contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

As participações em sociedades imobiliárias são avaliadas da seguinte forma: (i) antes de decorridos 12 (doze) meses sobre a data de aquisição, a valorização é feita pelo custo de aquisição; (ii) depois de decorridos 12 (meses) sobre a data de aquisição, a valorização tem por referência as transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 6 (seis) meses face ao momento da avaliação.

As ações ou unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo são avaliadas por referência ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora.

Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado são valorizados ao preço de fecho ou ao preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação, exceto se os preços praticados em mercado regulamentado não forem considerados representativos, caso em que se aplicam as regras de avaliação de instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado.

Os instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado são valorizados tendo por base: (i) o valor das ofertas de compra firmes; (ii) em caso de impossibilidade de obtenção do valor referido no parágrafo anterior, o valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas. Em caso de impossibilidade de recurso aos dois critérios anteriores, a Sociedade Gestora recorrerá a modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos

mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Os ativos denominados em moeda estrangeira são valorizados utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção daqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

Gestão dos riscos de liquidez

Considerando tratar-se de um Organismo de natureza fechada, as ações não são livre e/ou incondicionalmente resgatáveis, embora o sejam em todas as situações consagradas na lei e/ou no Regulamento de Gestão, nos termos e condições aí previstos.

As ações são reembolsáveis, verificadas as demais condições, nas seguintes situações: (i) em caso de redução de capital, (ii) em caso de fusão, transformação, cisão ou prorrogação do prazo de duração do Organismo, para os Participantes que se lhes tenham oposto e (iii) em caso de liquidação.

Nas situações legais ou regularmente previstas, a Sociedade Gestora compromete-se a proceder ao reembolso no prazo de 1 ano contado a partir da decisão/deliberação que lhe deu origem, sendo certo que caso a concretização do reembolso requeira a venda de ativos imobiliários, o referido prazo apenas se iniciará com a venda dos ativos.

Remunerações, encargos e despesas

(a) Comissão de gestão:

Calculada em função do valor do ativo total do Organismo, com um valor mínimo de € 5.000,00, nos termos seguintes:

Taxa anual (%)	Valor do ativo total
€ 5.000,00	≤ € 10.000.000
0,7%	€ 10.000.000 < VA ≤ € 20.000.000
0,6%	€ 20.000.000 < VA ≤ € 40.000.000
0,5%	VA > € 40.000.000

(b) Comissão de depósito

Calculada à taxa anual de 0,05% sobre o valor do ativo total do Organismo com um mínimo anual de €12.000,00.

(c) Outros encargos

O Organismo suportará ainda todas as despesas e encargos decorrentes do exercício das suas atividades e da detenção dos seus ativos, incluindo no que se mostre necessário ao cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais que a vinculem, nomeadamente:

(i) Custos de transação dos ativos que, em conformidade com a política de investimento, integrem a carteira do Organismo, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;

(ii) Despesas relativas à exploração onerosa dos ativos que integrem o património do Organismo, nomeadamente no que se refere ao arrendamento ou à cessão temporária de uso de quaisquer imóveis, incluindo as respetivas comissões de mediação;

(iii) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de quaisquer obras e benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Organismo, incluindo aqueles que se mostrem necessários à viabilização da exploração onerosa dos respetivos espaços e ao cumprimento das obrigações resultantes dos contratos celebrados para esse efeito;

(v) Todos os encargos incorridos com cumprimento de quaisquer formalidades, incluindo atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do Organismo;

(vi) Despesas ou encargos que, ao abrigo dos contratos celebrados com prestadores de serviços, sejam prestados ao Organismo e, assim, assumidos como da responsabilidade desta;

(vii) Despesas ou encargos com os órgãos sociais do Organismo;

(viii) Custos emergentes de auditorias e avaliações externas realizadas ao Organismo

e/ou aos seus ativos, incluindo quando exigidas por lei ou regulamento;

(ix) Custas judiciais, bem como honorários de advogados e solicitadores referentes à atividade do Organismo;

(x) Despesas que integrem a carteira do Organismo e sejam habitualmente de responsabilidade dos respetivos proprietários, tais como (i) custos de condomínio, vigilância, seguros, (ii) custos provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás; e (iii) taxas de saneamento;

(xi) Impostos e taxas que sejam devidas pela transação e detenção dos ativos integrantes do património do Organismo ou que sejam devidos em resultado do exercício das atividades a cargo deste ou de quaisquer operações concluídas nesse contexto;

(xii) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Organismo;

(xiii) Taxas de supervisão devidas à CMVM;

(xiv) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram do cumprimento de outras obrigações legais ou de satisfação das necessidades do Organismo.

Condições de emissão e subscrição de ações

A constituição do Organismo em 2018 resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado e a respetiva estrutura acionista, pelo que o Organismo não teve período de subscrição inicial.

Considerando tratar-se de um Organismo de natureza fechada, as ações apenas serão passíveis de subscrição no âmbito de operações de aumento de capital.

Nestas subscrições subsequentes, o valor de subscrição corresponderá ao valor da ação que a Sociedade Gestora apresentar à Assembleia Geraldo Organismo.

Instrumentos financeiros derivados

De acordo com o Regulamento de Gestão, o Organismo não recorrerá a quaisquer instrumentos financeiros derivados, ou similares, para além do que se refere a eventuais operações de cobertura de taxas de juro com o propósito de cobrir o risco de variação das mesmas taxas de juro no contexto das operações de financiamento de que seja parte.

Descrição dos riscos materialmente relevantes para o Organismo

Risco do mercado imobiliário: O principal risco da atividade do Organismo prende-se com a exposição aos diversos fatores que influenciam o valor dos seus ativos imobiliários, nomeadamente a variação dos preços dos imóveis que poderá ocorrer por conta da sua localização, da sua qualidade, do seu estado de conservação e da sua afetação. O Organismo está, por isso, exposto ao risco de perdas resultantes da variação adversa de preços dos ativos que compõem a respetiva carteira.

Risco Político e Fiscal: O Organismo poderá estar indiretamente exposto ao risco de instabilidade política ou de alteração das condições fiscais;

Risco de alavancagem: Atendendo a que o Organismo poderá recorrer a financiamento para potenciar eventuais ganhos, a técnica de alavancagem das posições assumidas tende a ampliar os ganhos, mas também as perdas, no caso de evolução adversa dos mercados relevantes. Por isso, a Sociedade Gestora adotará uma política conservadora e prudencial relativamente ao nível de endividamento;

Risco de gestão: O sucesso do Organismo está, também, dependente dos recursos humanos e da equipa que a Sociedade Gestora contrata e tem à sua disposição. Por essa razão, a Sociedade Gestora procura, sempre, estabilizar as suas equipas, dando-lhes, ou possibilitando-lhes, a formação necessária para compreender os riscos concretos a que a sua atividade se encontra sujeita;

Risco Operacional: O risco de perdas que pode advir para o Organismo resultantes da inadequação ou deficiência de procedimentos, do pessoal ou dos próprios sistemas internos da Sociedade Gestora. Toda a atividade do Organismo pode ser afetada por questões de natureza operacional;

Risco de liquidez: Na gestão do Organismo alguns investimentos imobiliários poderão requerer uma maior liquidez. Para mitigar este risco, o Organismo conta com a possibilidade de financiamento disponibilizada no mercado. Ainda assim, a Sociedade Gestora pugnará para que o nível de liquidez se mantenha, sempre, adequado.

Rendibilidades históricas e divulgação de informação

Relatório e contas anuais mais recentes: 2023.

Último valor patrimonial líquido do Organismo (30.04.2024): € 8.960.887,84.

Evolução histórica da rentabilidade do Organismo:

- 2019: 0,2% p.a.
- 2020: -19,0% p.a.
- 2021: -12,5% p.a.
- 2022: -24,6% p.a.
- 2023: -23,8% p.a.

A Sociedade Gestora procederá à divulgação do valor das ações e da discriminação dos valores que integram o Organismo, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

Toda a documentação relativa ao Organismo poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora.

O Organismo encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o respetivo relatório anual publicado nos cinco meses seguintes a essa data, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e no website da Sociedade Gestora (www.sierra-ig.com), sendo disponibilizada gratuitamente a quem o solicitar.

Responsabilização da Sociedade Gestora

A Sierra IG, SGOIC, S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, ou que sejam inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes dos demais Documentos Constitutivos do Organismo.

O Organismo foi autorizada em Portugal, tendo sido autorizada pela CMVM a 4 de dezembro de 2018 e constituída a 10 de dezembro de 2018. O Organismo tem a duração inicial de 20 anos.

A Sierra IG, SGOIC, S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.

Para mais informações, nomeadamente para acesso aos Relatórios e Contas do Organismo e para obtenção da Política de Remuneração da Sierra IG, SGOIC, S.A., deverá entrar em contacto com a Sociedade Gestora.

A informação incluída neste documento é exata e tem como referência o dia 16/05/2024.