

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO
ALTERNATIVO EXCLUSIVAMENTE DIRIGIDO A INVESTIDORES
PROFISSIONAIS**

(a que se refere o artigo 91.º do Regime da Gestão de Ativos)

Atrium Saldanha – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“SIC”)

CÓDIGO ISIN PTIMS0AM0013

**A SIC é um organismo de investimento imobiliário gerido pela SIERRA IG, SGOIC, S.A.,
integrada no grupo Sonae Sierra (“Sociedade Gestora”)**

Objetivos e Política de Investimento

A SIC constituiu-se como organismo de investimento coletivo alternativo, do tipo organismo de investimento imobiliário sob forma de sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, heterogerida que, através da sua política de investimento, procura criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.

A SIC tem um prazo de duração inicial de 20 (vinte) anos, sendo esse prazo de duração inicial prorrogável por períodos iguais e sucessivos não superiores a 5 (cinco) anos cada um, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral de acionistas nos termos previstos no regulamento de gestão da SIC (“**Regulamento de Gestão**”).

Para devido enquadramento da política de investimento descrita no presente documento, como nota introdutória, cumpre informar que se pretende que as ações representativas do capital social da SIC (“**Ações**”) constituam um ativo elegível para que possam integrar a carteira de investimento das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária,

conforme reguladas pelo Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, conforme em vigor em cada momento (“**RJ SIGI**”), pelo que os documentos constitutivos da SIC, para além da satisfação das exigências que resultam da qualificação da SIC como um organismo de investimento coletivo, definem ainda as regras a aplicar de forma a assegurar que, na parte relevante, todos os requisitos necessários para esse efeito são igualmente respeitados, pela SIC, ao longo da sua vida.

A política de investimento da SIC consiste na gestão e exploração económica do imóvel designado por Atrium Saldanha, correspondente a um prédio urbano sito na Praça Duque de Saldanha, n.º 1, freguesia de São Sebastião da Pedreira, concelho de Lisboa, Portugal (“**Atrium Saldanha**”) do qual a SIC é a única e legítima proprietária, designadamente através do respetivo arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel em causa, com o objetivo de receber os rendimentos gerados.

A SIC poderá ainda, a título acessório, deter liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo de mercado monetário, tal como regulados no Regulamento (EU) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Limitações aplicáveis ao investimento e endividamento

A composição do ativo da SIC deverá respeitar as regras e limitações impostas, em cada momento, pela legislação aplicável e, bem assim, as regras previstas no RJ SIGI.

A Sociedade Gestora adotará uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento da SIC de modo a não comprometer a solidez financeira da SIC e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

Sem prejuízo do que antecede, a SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável e, portanto, respeitando as restrições resultantes da legislação aplicável e do RJ SIGI, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 60% do valor do seu ativo total. Observando o referido limite máximo, a dívida a contrair poderá ser de curto, médio ou longo prazo, conforme considerado mais adequado, pela Sociedade Gestora, à prossecução dos interesses da SIC.

A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus

Acionistas, nos termos da legislação aplicável, sendo o referido crédito contabilizado para efeitos da aferição do limite ao endividamento acima referido.

Riscos associados à atividade da SIC

Tendo em conta a política de investimento definida, elencam-se *infra* os principais riscos associados à atividade da SIC:

(i) Riscos associados ao mercado imobiliário

A atividade da SIC e respetivos resultados estão em grande parte expostos à evolução do mercado imobiliário que se caracteriza como um setor de natureza cíclica e permeável à situação económica geral. Os fatores que afetam, entre outros, este setor são: (i) a concorrência, (ii) a legislação aplicável, e (iii) a instabilidade política, entre outros.

Qualquer recessão no mercado imobiliário ou futura deterioração no mercado imobiliário poderá ter impacto, designadamente, na valorização do imóvel que integra a carteira da SIC, o que se poderá refletir no valor das Ações da SIC.

(ii) Riscos de concentração no setor de exploração comercial imobiliária

As receitas obtidas pelo imóvel Atrium Saldanha têm associados diversos riscos específicos do setor de exploração comercial imobiliária.

Assim, (i) aumentos dos custos, (ii) a necessidade periódica de renovar, reabilitar e arrendar/explorar novamente os imóveis, (iii) a capacidade para gerir a cobrança de remunerações e taxas a pagar pelos locatários num período de tempo desejável, (iv) os atrasos na receção dos rendimentos, negociação de contratos de locação ou no despejo de um locatário, e (v) a capacidade de contratar serviços de manutenção ou de seguros comercialmente adequados poderão ter um impacto negativo na atividade, na

situação financeira e nos resultados de exploração da SIC, o que se poderá refletir nos rendimentos gerados pela SIC.

(iii) Risco de concentração da política de investimento em Portugal

Nos termos da respetiva política de investimento, a SIC concentrará a sua atividade na gestão do imóvel Atrium Saldanha não prevendo a atual política de investimento a diversificação da sua atividade que possa razoavelmente fazer contar com que os resultados da SIC não se devam considerar inevitavelmente ligados à situação económica do mercado imobiliário em Portugal e, em especial, em Lisboa, e aos resultados da exploração do referido imóvel.

Qualquer mudança desfavorável que possa afetar a economia portuguesa poderá ter um impacto negativo no valor do ativo imobiliário que integra a carteira da SIC e/ou nos rendimentos gerados pela sua atividade, com potenciais consequências nos rendimentos gerados pela SIC e/ou no valor das respetivas Ações.

(iv) Riscos relativos a alterações na legislação aplicável, em particular na legislação imobiliária e fiscal

Quaisquer alterações (inclusive de interpretação) da legislação aplicável, designadamente da legislação aplicável a organismos de investimento coletivo da natureza da SIC, bem como da legislação imobiliária e fiscal, em Portugal, poderão tornar a política de investimento da SIC menos atrativa e ter um impacto negativo na atividade, na situação financeira e nos resultados de exploração da SIC.

(v) Riscos relacionados com a alavancagem e a taxa de juro a esta associada

A SIC adota uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento,

podendo contrair dívida até ao limite de 60% do valor do seu ativo total. Sem prejuízo, variações relevantes nas taxas de juro podem significar um aumento dos custos financeiros da SIC. Adicionalmente, um aumento no nível de endividamento da SIC também poderá significar uma maior exposição às flutuações das taxas de juro nos mercados de crédito.

(vi) Riscos de falta de liquidez dos investimentos imobiliários

Os investimentos imobiliários não são investimentos com alta liquidez, pelo que a SIC, em caso de necessidade, poderá ter dificuldade em realizar rapidamente o valor efetivo do ativo imobiliário que integra a sua carteira, podendo assim ser obrigada a diminuir o preço de realização desse ativo.

Alteração da estratégia e política de investimento

A integração no património da SIC de outros ativos, para além do imóvel Atrium Saldanha e da liquidez referida acima, depende da verificação simultânea das seguintes condições: (i) que esses outros ativos correspondam a ativos imobiliários de rendimento com características similares ao ativo Atrium Saldanha; (ii) que sejam respeitadas as regras relativas à composição do ativo da SIC previstas no Regulamento de Gestão e no presente documento; e (iii) que a decisão de integração, na SIC, de tais ativos seja aprovada com respeito pelas regras aplicáveis à aprovação de alterações significativas da política de investimento, encontrando-se por isso sujeita a aprovação por parte da Assembleia Geral da SIC, nos termos previstos no Regulamento de Gestão.

Atividade

Subscrição

A entidade responsável pela colocação das Ações da SIC junto dos acionistas é a Sociedade Gestora.

Atendendo a que a constituição como organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de Ações.

Em subsequentes subscrições de Ações, resultantes de eventuais processos de aumentos de capital da SIC, a Sociedade Gestora fará uso da sua estrutura comercial para proceder à colocação das novas Ações assim emitidas, dentro do território português, contactando pessoalmente com os Acionistas da SIC e outros investidores, assegurando que qualquer oferta de Ações apenas será realizada junto de investidores profissionais, sendo as novas Ações colocadas na sede da Sociedade Gestora, por subscrição particular e expressa adesão aos documentos constitutivos da SIC, por parte dos novos acionistas.

Principais implicações legais da relação contratual

A subscrição de ações da SIC implica a aceitação do Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de gestão e de administração da SIC em conformidade com os termos previstos no Regulamento de Gestão e na legislação aplicável.

A relação entre a SIC e a Sociedade Gestora é regida por contrato escrito, o qual disciplina os direitos e deveres que sobre esta impendem na gestão da SIC, estando o referido contrato sujeito à legislação e jurisdição portuguesas.

A aplicação de sentenças estrangeiras no território nacional encontra-se assegurada pela Convenção de Lugano celebrada em 16 de setembro de 1988 (a qual adere à Convenção de Bruxelas, de 27 de Setembro de 1968).

Reembolso

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as suas ações só serão reembolsáveis nos casos previstos na legislação aplicável, designadamente nos seguintes:

- a) quando da liquidação da SIC;
- b) em caso de transformação, cisão ou fusão;
- c) em caso de redução do capital; ou
- d) em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para os Acionistas que se oponham à prorrogação.

Avaliação da valorização de ativos

I. *Momento de referência da valorização:*

- a) O valor das ações da SIC é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação.
- b) O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo, ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos.
- c) O valor das ações reportado ao último dia útil de cada mês será calculado pela Sociedade Gestora e

será reportado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

II. Regras de valorimetria e cálculo do valor da ação:

Nos termos da legislação aplicável, os imóveis que, em cada momento, e em conformidade com a política de investimento definida, integrem o ativo da SIC serão avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores de imóveis independentes, sempre que tal seja legal ou regulamentarmente exigido e, em especial, nas seguintes situações:

- a) Previamente à sua aquisição ou alienação, não podendo a data de referência da avaliação ser superior a 6 (seis) meses em relação à data do contrato onde o preço de transação é fixado;
- b) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor;
- c) Previamente à realização de projetos de reabilitação ou obras de melhoramento dos mesmos ativos, quando impliquem a realização de investimentos, pela SIC, de montante significativo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução do capital da SIC, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente a qualquer fusão ou cisão, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o património da SIC tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- f) Previamente à liquidação da SIC, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização da liquidação;
- g) Quando não aplicável qualquer circunstância referida nas alíneas anteriores, com uma periodicidade

mínima de 12 (doze) meses

Os imóveis que, em cada momento, integrem o ativo da SIC são valorizados de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis sendo, como regra geral, valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Remunerações, encargos e despesas

A taxa de encargos correntes (TEC) estimada da SIC corresponde a 0,82 % para o ano de 2022 e 0,81 % para o ano de 2023.

A TEC poderá variar de ano para ano e, nos termos do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, exclui os seguintes encargos: (i) se aplicável, componente variável da comissão de gestão, (ii) custos de transação não associados à aquisição, reembolso ou transmissão de Ações, (iii) juros suportados, e (iv) custos relacionados com a detenção de instrumentos financeiros derivados.

Não serão cobradas comissões de subscrição ou de reembolso.

Para mais informação relativa às remunerações, encargos e despesas da SIC, deverá ser consultado o Regulamento de Gestão, que poderá ser obtido sem qualquer custo associado: (i) na sede social da Sociedade Gestora, e (ii) no website da CMVM <http://www.cmvm.pt>

Política de distribuição de rendimentos

A SIC procederá a uma aplicação anual dos seus resultados em conformidade com a política de distribuição de rendimentos definida no Regulamento de Gestão, devendo em especial assegurar que serão obrigatoriamente objeto de distribuição, no prazo de 9 (nove) meses após o encerramento de cada exercício, pelo menos

75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos do exercício da SIC que, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sejam distribuíveis.

Entidades Relacionadas

Sociedade Gestora: SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Tratando-se de uma SIC heterogerida, a sua administração é atribuída, nos termos da lei, à Sociedade Gestora, à qual, no exercício das suas atividades, compete, designadamente, (i) a gestão do investimento, praticando os atos e operações necessárias à boa concretização da política de investimento, (ii) a administração da SIC, (iii) a prestação dos serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias, (iv) a administração do imóvel que integra a carteira da SIC, nos termos previstos na legislação aplicável e, bem assim, o cumprimento das funções e obrigações previstas no Regulamento de Gestão e no contrato de gestão celebrado entre a Sociedade Gestora e a SIC.

A Sociedade Gestora assegura um tratamento equitativo dos acionistas, através do cumprimento dos respetivos deveres previstos na legislação aplicável, no Regulamento de Gestão e, bem assim, nas políticas da Sociedade Gestora, nomeadamente através das suas políticas de prevenção de conflitos de interesses e de tratamento de reclamações. Os documentos constitutivos da SIC não preveem a existência de categorias distintas de ações.

Depositário: Bankinter S.A. – Sucursal em Portugal

Ao Banco Depositário competem as funções e deveres previstos na legislação aplicável e, bem assim, o cumprimento das funções e obrigações previstas no

Regulamento de Gestão da SIC e no contrato celebrado com a Sociedade Gestora.

Auditor: Deloitte & Associados, SROC S.A.

Ao auditor competem as funções e deveres previstos na legislação aplicável, designadamente a análise de informação financeira contida nos documentos de prestação de contas da SIC, que deve ser objeto de relatório de auditoria.

O auditor responsável pela emissão do referido relatório encontra-se obrigado a comunicar à CMVM situações que sejam suscetíveis de constituir infração às normas legais ou regulamentares, que possam afetar a continuidade do exercício da atividade ou determinar a emissão de um relatório de auditoria qualificado.

Entidade(s) Subcontratada(s):

N/A

Forma de cobertura de eventuais riscos de responsabilidade profissional pela Sociedade Gestora

A Sociedade Gestora, sendo detida indiretamente a 100% (cem por cento) pela Sonae Sierra SGPS S.A., está incluída no seguro de responsabilidade profissional que esta contratou com seguradora idónea (com cobertura para a Sonae Sierra SGPS S.A. e qualquer subsidiária).

Divulgação de informação

Relatório e contas anuais mais recentes:

Disponível no website da Sociedade Gestora (www.sierra-ig.com).

O último valor patrimonial líquido da SIC: 116.064.787 € (31/10/2023).

Evolução histórica dos resultados da SIC: N/A.

A restante informação relativa à SIC pode ser consultada no Regulamento de Gestão, disponível em www.cmvm.pt, na área do Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

A Sociedade Gestora deverá prestar aos acionistas as informações previstas na legislação aplicável.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 22 de novembro de 2023