

Documento Informativo de organismo de investimento alternativo imobiliário exclusivamente dirigido a Investidores Profissionais (IFI)

VIA CATARINA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (Código ISIN: PTVTC0AM0015)

Esta sociedade de investimento coletivo é gerida pela Sierra IG, SGOIC, S.A. (“SGOIC”)

Objetivos e Política de Investimento

• **Objetivos e estratégia de investimento**

A política de investimento do VIA CATARINA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular (“SIC” ou “Sociedade”) consiste na gestão e exploração económica do imóvel designado por “Via Catarina”, correspondente a um prédio urbano sito na Rua de Santa Catarina, freguesia de Santo Ildefonso e Bonfim, concelho do Porto, Portugal, 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 às utilizações do imóvel em causa, com o objetivo de receber os rendimentos gerados. A título acessório, a SIC poderá deter liquidez, nomeadamente através de numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo do mercado monetário e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

A composição do ativo da SIC, deverá respeitar as regras e limitações impostas, em cada momento, pela legislação aplicável, em particular o Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“RGA”) e regulamentação conexas. A Sociedade investirá no seu ativo tendo em conta critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, com vista a alcançar, no médio e longo prazo, uma crescente valorização do capital.

• **Principal tipo de ativos em que a SIC pode investir**

A SIC focará as suas operações na exploração económica do prédio urbano designado por “Via Catarina” sito na Rua de Santa Catarina, freguesia de Santo Ildefonso e Bonfim, concelho do Porto, Portugal.

• **Limites ao investimento**

A composição do ativo da SIC deverá respeitar as regras e limitações impostas, em cada momento, pela legislação aplicável, em particular o RGA e regulamentação conexas.

• **Limites ao endividamento e política de alavancagem**

A SGOIC 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. A SIC poderá contrair dívida, por forma a prosseguir os seus objetivos, a qual não poderá exceder 65% (sessenta e cinco por cento) do valor do ativo total da SIC. A dívida a contrair poderá ser de curto, médio ou longo prazo, conforme considerado mais adequado, pela SGOIC, à prossecução dos interesses da SIC. Adicionalmente, a SIC poderá obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas, sendo o referido crédito contabilizado para efeitos de aferição do limite ao endividamento da SIC.

• **Procedimentos de alteração da estratégia de investimento**

A integração de quaisquer outros ativos no património da SIC para além do prédio urbano designado por “Via Catarina” e da liquidez acima referida ou o desenvolvimento de qualquer outro tipo de atividades, ainda que permitida nos termos da legislação aplicável, corresponderá a uma alteração significativa da política de investimento, encontrando-se sujeita a aprovação por parte da Assembleia Geral da SIC.

• **Principais implicações legais da relação contratual**

A subscrição de ações da SIC implica a aceitação do Regulamento de Gestão e confere à SGOIC 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 SGOIC 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 nos termos da legislação da UE e convenções internacionais.

Entidades Relacionadas

Sociedade Gestora: A entidade responsável pela gestão e colocação das ações da SIC é a Sierra IG, SGOIC, S.A., constituída como sociedade anónima, com sede social no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia da Cidade da Maia e concelho da Maia, matriculada na Conservatória do Registo Comercial, com o número de identificação de pessoa coletiva 516614347. À SGOIC compete, designadamente, gerir o investimento e o risco da SIC e administrar a SIC, nos termos previstos na legislação aplicável, no Regulamento de Gestão e no contrato de heterogestão. A SGOIC 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 SGOIC, 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: CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL - Caixa Económica Bancária, S.A., com o capital social de EUR 1.210.000.000,00, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 500 792 615, com sede na Rua Castilho, 5, 1250-066 Lisboa, ao qual compete as funções e deveres previstos na legislação aplicável e no Regulamento de Gestão.

Auditor: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A. inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 43 e na CMVM sob o n.º 20161389, com o número de identificação de pessoa coletiva 501776311. 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.

Entidade(s) Subcontratada(s): N/A

Forma de cobertura de eventuais riscos de responsabilidade profissional pela SGOIC

A SGOIC, 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).

Atividade

- **Condições de subscrição de ações**

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 realizado e a respetiva estrutura acionista, pelo que a SIC não teve período de subscrição inicial. A subscrição de ações apenas é possível no âmbito de futuras operações de aumentos de capitais. Os eventuais períodos de subscrição de aumentos de capitais serão definidos em sede de Assembleia de Acionistas, sob proposta da SGOIC.

Nas operações de subscrição de ações são permitidas entradas em espécie desde que respeitados os limites da política de investimento em vigor e, se encontrem preenchidos todos os requisitos legais e/ou regularmente exigidos.

- **Distribuição de rendimentos**

A SIC procederá à distribuição, após o termo de cada exercício, da totalidade dos seus rendimentos distribuíveis, salvaguardando apenas a conservação na SIC, das reservas que, segundo a orientação prudente da SGOIC, se possam mostrar necessárias ao cumprimento das suas obrigações legais e contratuais e, bem assim, à salvaguarda das suas solvabilidade, solidez financeira e necessidades de tesouraria.

A Assembleia Geral deverá deliberar anualmente sobre a distribuição dos rendimentos distribuíveis em cada ano, podendo ainda determinar distribuições intercalares extraordinárias, sob proposta da SGOIC. Os rendimentos serão distribuídos pelos Acionistas da SIC em função do número de Ações de que cada um seja titular à data da distribuição.

As distribuições de rendimentos que vierem a ser efetuadas serão divulgadas no sistema de difusão de informação da CMVM.

- **Condições de resgate de ações**

Uma vez que a SIC é um organismo de investimento coletivo fechado, apenas serão efetuados reembolsos nos casos previstos na lei e no Regulamento de Gestão da SIC. É permitido resgate em espécie, desde que respeitados os limites da política de investimento em vigor, na parte aplicável e se encontrem reunidos os requisitos legais e/ou regulamentares exigíveis, dependendo da deliberação dos Acionistas cuja aprovação depende do voto favorável da totalidade dos Acionistas potencialmente afetados pela deliberação em causa.

- **Avaliação e valorização dos ativos**

O valor das Ações é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de Ações emitidas.

O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo, ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos.

O valor das Ações é calculado e divulgado no momento de cada subscrição, reembolso ou extinção das Ações e, pelo menos, mensalmente pela SGOIC, com referência ao último dia do mês respetivo, e divulgado através do sistema de difusão de informação da CMVM.

Os imóveis da SIC devem ser avaliados nos termos previstos no RGA e demais regulamentação aplicável segundo os procedimentos estabelecidos pela SGOIC, devendo a avaliação ser levada a cabo de forma independente e com a competência, o zelo e a diligência devidos.

Os imóveis da SIC devem ser avaliados com uma periodicidade mínima anual, por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.

No período de 6 (seis) meses anterior à aquisição ou alienação de imóveis também deverão ser realizadas avaliações dos imóveis por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.

A avaliação de projetos de construção é realizada por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito, previamente ao início do projeto e com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Os imóveis da SIC devem também ser avaliados previamente a qualquer aumento ou redução do capital da SIC, previamente à sua fusão e cisão e previamente à liquidação em espécie da mesma, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses das datas de realização dessas operações por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.

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.

- **Riscos associados à atividade**

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

a) 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.

b) Riscos de concentração no setor de exploração comercial imobiliária

As receitas obtidas pelo imóvel Via Catarina 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 atempada de remunerações e taxas, (iv) os atrasos na receção dos rendimentos, negociação de contratos com vista à exploração onerosa do imóvel, 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.

c) 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 Via Catarina 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, no Porto, 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.

d) 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 imobiliário, 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.

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

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

f) 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.

g) Alteração da estratégia e política de investimento

A integração de quaisquer ativos no património da SIC ou o desenvolvimento de qualquer outro tipo de atividades para além das que se encontram previstas na atual política de investimento, ainda que permitida nos termos da legislação aplicável, corresponderá a uma alteração significativa da política de investimento encontrando-se, nos termos do Regulamento de Gestão e da legislação aplicável, sujeita a aprovação por parte da Assembleia Geral da SIC.

| | |
|---|---|
| Encargos cobrados ao Investidor antes ou depois do seu investimento | |
| Comissão de subscrição | N.A. |
| Comissão de resgate | N.A. |
| Encargos cobrados à SIC ao longo do ano | |
| Taxa de Encargos Correntes | <p>Comissão de gestão: equivalente a uma comissão anual de 0,50% sobre o valor dos ativos imobiliários da SIC no ano imediatamente anterior acrescida do valor anual de € 75.000,00 atualizado anualmente no final de cada exercício por aplicação da taxa de inflação aplicável.</p> <p>Comissão de depósito: calculada em função do valor líquido global da SIC e determinada pela aplicação da taxa de 0,03% com o montante máximo anual de € 50.000,00.</p> <p>Taxa de supervisão da CMVM: uma taxa mensal, pela supervisão permanente da SIC, no valor de 0,026 (por milhar), que incide sobre o valor líquido global, apurado no último dia de cada mês. A taxa não pode ser inferior a € 200,00 nem superior a € 20.000,00.</p> <p>Majoração da Taxa de supervisão da CMVM: no valor correspondente à taxa entre 5,5% e 7%, a ser definido anualmente, por decreto, que incide sobre o valor total das receitas próprias da CMVM cobradas no último exercício encerrado, com exceção de certas receitas previstas na lei.</p> <p>Imposto de Selo: o Imposto de Selo trimestral da SIC sobre o seu valor líquido, à taxa de 0,0125%.</p> <p>Honorários anuais com Peritos Avaliadores de Imóveis e Auditoria: valores anuais para cumprimento das obrigações legais de avaliações periódicas de imóveis da SIC e para cumprimento das obrigações de prestação de contas anuais.</p> |
| Encargos cobrados à SIC em condições específicas | |
| Comissão de Gestão (variável) | N.A. |

O valor correspondente à **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** aqui apresentada é uma estimativa desses encargos. Estima-se que a TEC atinja, de forma recorrente, valores próximos de 1,4%. O relatório anual da SIC para cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.

A TEC pode variar de ano para ano 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.

Para mais informações sobre despesas e encargos, consulte o Regulamento de Gestão da SIC, disponível em <https://www.cmvm.pt>.

| | |
|---|--|
| <p>A legislação tributária portuguesa pode ter impacto sobre a situação tributária pessoal de cada Investidor.</p> | |
| <p>Divulgação da informação</p> | |
| <p>Relatório e contas anuais mais recentes:</p> <p>N/A.</p> <p>O último valor patrimonial líquido da SIC:</p> <p>N/A.</p> <p>Evolução histórica dos resultados da SIC:</p> <p>N/A.</p> <p>Estas e outras informações relativas à SIC podem ser consultadas no Regulamento de Gestão da SIC, disponível em www.cmvm.pt.</p> | |
| <p>A SIC foi constituída em 28 de dezembro de 2023 e tem uma duração fixa de 20 anos, sem prejuízo da sua prorrogação nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.</p> <p>A SIC encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).</p> <p>A SGOIC está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).</p> <p>A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 29 de dezembro de 2023.</p> | |