

## INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre a CTT IMO YIELD – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.. Não é material promocional. As informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender a natureza, os riscos, os custos, os potenciais ganhos e perdas deste produto. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

**CTT IMO YIELD – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (Códigos ISIN: PTCYS0AM0003 (categoria A), PTCYS1AM0002 (categoria B) e PTCYS2AM0001 (categoria C))**

Esta SIC é gerida pela Sierra IG, SGOIC, S.A.

### Objetivos e Política de Investimento

- Objetivos e estratégia de investimento da SIC

A CTT IMO YIELD – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular (a “SIC” ou “Sociedade”) pretende constituir e gerir o portefólio imobiliário do grupo CTT (“CTT”), composto essencialmente por (i) imóveis relativos à rede de retalho dos CTT e por (ii) armazéns e centros de logística e distribuição da rede operacional dos CTT em Portugal. A gestão deste portefólio visa a exploração onerosa de imóveis que fazem parte da rede dos CTT e ainda a exploração onerosa ou venda junto de terceiros de imóveis não integralmente afetos a essa rede.

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

Nos termos e para efeitos dos Artigos 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, a SIC não representa um produto financeiro que promova características ambientais, sociais e/ou de governação, nem tem em si o objetivo direto ou indireto de realizar investimentos sustentáveis.

- Principal tipo de ativos em que a SIC pode investir

A SIC focará as suas operações num portefólio de origem composto essencialmente por (i) imóveis relativos à rede de retalho dos CTT e por (ii) armazéns e centros de logística e distribuição da rede operacional dos CTT em Portugal, mas poderá investir noutros imóveis (armazéns, centros logísticos, lojas ou outros e em prédios urbanos, rústicos ou mistos) incluindo: (i) imóveis detidos pelo grupo CTT e (ii) imóveis de terceiros primordialmente destinados ao desenvolvimento das atividades / negócios do grupo CTT, predominantemente em Portugal ou em Espanha.

O valor das ações da SIC pode aumentar ou diminuir, em função da evolução do valor dos ativos que integram o seu capital a cada momento.

- Limites ao investimento da SIC

Os investimentos da SIC encontram-se sujeitos a regras e limites legais, previstos no respetivo Regulamento de Gestão, de onde resulta que:

- O valor dos ativos imobiliários da SIC não pode representar menos de 90% do ativo total da SIC;
- A SIC deverá investir em Obras Estruturais se o investimento em causa for crítico para manter a utilização dos ativos ou se estiver incluído no seu Plano de Negócios;
- A SIC pode investir em participações de outras sociedades imobiliárias ou em organismos de investimento imobiliário;
- A diversificação do portefólio de imóveis da SIC deverá ter como objetivo permitir a obtenção e distribuição de um rendimento adequado aos Acionistas;- Em nenhum momento durante a vida da SIC, poderá esta ter uma exposição de risco sobre os Projetos Build-to-Suit, Projetos de

Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento no montante superior a €10.000.000,00 ou montante superior se aprovado por unanimidade por todos os Acionistas da SIC;

-A SIC não poderá ultrapassar o montante anual de €400.000,00 em investimento em projetos e obras que ainda não estejam devidamente licenciados, até um montante máximo global de €2.500.000,00 a 10 anos.

- Limites ao endividamento e política de alavancagem

A SIC poderá contrair dívida financeira sujeita aos seguintes princípios e limitações:

- O valor global da dívida financeira não poderá exceder 40% do ativo total da SIC (este valor apenas poderá ser revisto, quer para cima quer para baixo, por decisão da Assembleia Geral);
- A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos (ou de algum dos) seus Acionistas;
- Por recomendação da ENTIDADE GESTORA, o Conselho de Administração da SIC poderá deliberar recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco de taxa de juro no contexto das operações de financiamento.

- Distribuição de rendimentos

A SIC caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes, sujeita às seguintes limitações, salvo acordo em contrário de todos os Acionistas:

- (i) as obrigações decorrentes de contratos de financiamento,
- (ii) as obrigações decorrentes da lei, regulamento ou disposição do presente Regulamento aplicáveis,
- (iii) à inexistência de quaisquer circunstâncias, distintas do desenvolvimento de Projetos Build-to-Suit, que possam razoavelmente sustentar que as necessidades de financiamento previsíveis da SIC não poderão ser satisfeitas com financiamento de terceiros que não acionistas ou
- (iv) a outras obrigações ou circunstâncias reconhecidas por todos os Acionistas.

- Condições de subscrição de ações

Uma vez que a SIC é um organismo de investimento coletivo fechado, com exceção da subscrição inicial, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital.

A constituição da SIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade comercial anónima previamente existente, pelo que a SIC não teve período de subscrição inicial.

Sendo a SIC é um organismo de investimento coletivo fechado, após a conversão as subscrições só podem ser realizadas subscrições de ações em eventuais aumentos de capital, de acordo com deliberação de Assembleia Geral de Acionistas, que definirá também o preço de subscrição das Ações.

Nas operações de aumento de capital serão permitidas entradas em espécie, desde que respeitados os limites da Política de Investimentos e os requisitos legais e/ou regulamentares aplicáveis

Não são aplicáveis comissões de subscrição.

- Condições de resgate de ações

Sendo a SIC é um organismo de investimento coletivo fechado, só podem ser realizados resgates de ações em eventuais reduções de capital – que só poderão ocorrer nos casos previstos na lei e no Regulamento de Gestão.

O preço de reembolso das Ações será aquele que a ENTIDADE GESTORA calcular, nos termos previstos no RGA ou na regulamentação que o implemente.

Não são aplicáveis comissões de reembolso.

Período de detenção recomendado: pelo menos 10 anos. Os investidores devem, portanto, esperar que o seu capital seja investido na SIC durante pelo menos 10 anos. A Entidade Gestora não considerou a adequação ou conveniência deste investimento às circunstâncias pessoais dos investidores.

## **Perfil de risco e de remuneração**

- Indicador de Risco

O indicador de risco e remuneração da SIC não se aplica atualmente, uma vez que a SIC ainda não tem um histórico de registos.

- Riscos relevantes

**Risco do mercado imobiliário:** o principal risco da atividade da SIC relaciona-se com a exposição aos vários fatores que influenciam o valor dos ativos imobiliários, incluindo no mercado de arrendamento, nomeadamente a variação dos preços dos imóveis, a localização e qualidade dos imóveis e os imóveis a desenvolver.

**Risco de Crédito:** consiste no risco de incumprimento pela contraparte de uma operação, que, no caso de uma SIC, inclui arrendatários e outras entidades relacionadas com os imóveis detidos, antes da liquidação final dos respetivos fluxos financeiros. A SIC pode investir em instrumentos de dívida emitidos por entidades com menor capacidade de cumprir as suas responsabilidades e operar em mercados de balcão (OTC, over the counter), correndo o risco de não receber a totalidade dos montantes investidos caso o emitente não cumpra as suas obrigações.

**Risco de Liquidez:** os investimentos imobiliários caracterizam-se pela sua reduzida liquidez, que dificulta a desmobilização do investimento a qualquer momento. Para mitigar esse risco, a SIC pode recorrer ao financiamento nos termos e condições previstas no Regulamento de Gestão.

**Risco político e fiscal:** a SIC pode estar indiretamente exposta ao risco de instabilidade política ou à alteração de condições fiscais.

**Risco de contraparte:** como existe a possibilidade de concentrar os investimentos num número limitado de ativos, com exposição significativa à mesma contraparte, a SIC pode assumir o risco de concentração de investimentos.

**Riscos operacionais:** a SIC está exposta ao risco de perdas decorrentes de erro humano, falhas do sistema ou da valorização dos ativos em carteira, ou de eventos externos, incluindo riscos legais. Todas as atividades da SIC podem ser afetadas por questões de natureza operacional, incluindo os riscos relacionados com a custódia de ativos.

**Risco de taxa de juro:** considerando que a SIC pode recorrer à alavancagem, este risco decorrerá da exposição da SIC a taxas de juro variáveis, devido à alavancagem ou alavancagem contingente, o que pode exigir medidas corretivas, nomeadamente a alienação urgente de ativos que possa provocar perdas ou ajustes à avaliação dos seus restantes ativos.

**Risco da Equipa de Gestão:** o sucesso da SIC também depende dos seus órgãos sociais e da equipa de gestão da Entidade Gestora, cujas eventuais mudanças podem afetar negativamente o desempenho.

**Risco de Alavancagem:** uma vez que a SIC pode recorrer à alavancagem para aumentar os ganhos potenciais, a técnica de alavancagem das posições assumidas tende a potenciar os ganhos, mas também as perdas, em caso de desenvolvimentos negativos nos mercados relevantes. O risco de alavancagem excessiva resultará da vulnerabilidade da SIC devido à alavancagem ou alavancagem contingente que possa exigir medidas corretivas, nomeadamente a alienação urgente de ativos que possa provocar perdas ou ajustes à avaliação dos seus restantes ativos.

**Risco de sustentabilidade:** risco de ocorrência de um impacto negativo real ou potencial no valor do investimento, provocado por fatores ambientais, sociais e de governação, bem como pelo não cumprimento das boas práticas em relação a esses fatores. Os fatores podem ser definidos como:

- i) Ambientais: fatores relacionados com a qualidade e o bom funcionamento do ambiente e dos sistemas naturais, como a qualidade do ar, da água e do solo, o carbono e o clima, ecologia e biodiversidade, emissões de CO<sub>2</sub> e alterações climáticas, eficiência energética, escassez de recursos naturais e gestão de resíduos.
- ii) Sociais: fatores relacionados com os direitos, garantias e interesses dos indivíduos e das comunidades, tais como os direitos humanos, condições e hábitos de trabalho, educação, igualdade de género e proibição do trabalho infantil e forçado.
- iii) Governação: fatores relacionados com boas práticas de governação de sociedades e outras entidades em que a Entidade Gestora invista por conta da SIC, tais como a supervisão dos Conselhos de Administração, boas práticas e transparência, remuneração dos administradores, direitos dos trabalhadores, estrutura de gestão e medidas em vigor para combater a corrupção e o abuso de informação privilegiada.

## Encargos

As despesas e custos incorridos pelo investidor são utilizados para cobrir os custos operacionais da SIC, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

Encargos cobrados ao Investidor antes ou depois do seu investimento	
<b>Comissão de subscrição</b>	Não aplicável
<b>Comissão de resgate</b>	Não aplicável
Encargos cobrados à SIC ao longo do ano	
Taxa de Encargos Correntes	<p>Comissão de gestão: equivalente a uma comissão anual de 0,45% sobre o valor líquido global do património da SIC no ano imediatamente anterior acrescida de 5% sobre o preço de venda de cada ativo alienado, deduzido do valor de eventuais comissões de mediação imobiliária que sejam devidas pela SIC na venda desse mesmo ativo.</p> <p>Comissão de Depositário: calculada em função do valor global da SIC e determinada pela aplicação das seguintes taxas com limite de 50.000,00 € anuais:</p> <p>a) 0,05% p.a. sobre o valor global da SIC até 100.000.000,00 €;</p> <p>b) 0,03% p.a. sobre o valor acima do montante referido na alínea anterior.</p> <p>Comissão Societária: comissão anual de 75.000,00 € atualizada anualmente por aplicação da taxa de inflação aplicável.</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>

Em alguns casos, o Investidor pode ter de suportar outros encargos, não relacionados com a Entidade Gestora da SIC e essa informação deve ser confirmada junto das entidades de comercialização ou do seu intermediário financeiro.

O valor correspondente à **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** aqui apresentada é uma estimativa desses encargos. A TEC pode variar de ano para ano. Estima-se que a TEC atinja, de forma recorrente, valores próximos de 1.0%.

O relatório anual da SIC para cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.

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

	Honorários anuais com Peritos Avaliadores de Imóveis e Auditoria: valores anuais para cumprimento das obrigações legais de avaliação periódicas dos imóveis da SIC e para cumprimento das obrigações de prestação de contas anuais.	
<b>Encargos cobrados à SIC em condições específicas</b>		
Comissão de Gestão (variável)	Não aplicável	
Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas não incluem todos os custos que o Investidor paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação tributária pessoal, o que pode também afetar o montante que pode vir a receber.		
<b>Rentabilidades históricas</b>		
<p>Evolução histórica da rentabilidade da SIC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2024: 8,6% p.a.</li> </ul> <p>Todas as informações relativas a esta SIC podem ser consultadas no Regulamento de Gestão da SIC, disponível em <a href="http://www.cmvm.pt">www.cmvm.pt</a>, na área do Sistema de Divulgação de Informação – Fundos / Gestão de Ativos.</p>	<p>Sempre que seja aplicável, informa-se aos investidores os seguintes factos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Os retornos divulgados representam dados passados e não constituem garantia de rentabilidade futura;</li> <li>A rentabilidade passada deve ser apresentada após a dedução dos encargos impostos à SIC;</li> <li>O ano de constituição da SIC (2024).</li> </ul> <p>A moeda de referência para o cálculo dos resultados da SIC é o Euro.</p>	
<b>Outras informações relevantes</b>		
<p>A Política de Remuneração dos membros do órgão de administração e fiscalização e dos titulares de funções essenciais (abreviadamente referida como “política de remuneração”) da Entidade Gestora, nomeadamente a forma como são calculadas as remunerações e benefícios, a identidade dos responsáveis pela atribuição de remunerações e benefícios e a composição do Comité de Remunerações), será disponibilizada gratuitamente em papel, mediante solicitação.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Entidade Gestora e Entidade Comercializadora:</u></li> </ul> <p>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 em 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.</p> <p>Informações adicionais sobre a SIC, tais como o Regulamento de Gestão, os Relatórios e Contas Anuais e o valor das ações, poderão ser obtidos mediante solicitação à Entidade Gestora e no site da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em <a href="http://www.cmvm.pt">www.cmvm.pt</a>.</p> <p>A Entidade Gestora apenas pode ser responsabilizada com base nas declarações contidas neste documento que sejam enganosas, imprecisas ou inconsistentes.</p> <p>A legislação tributária portuguesa pode ter impacto sobre a situação tributária pessoal de cada Investidor.</p>		

- Outras entidades relacionadas com a SIC:

**Banco Depositário:** Caixa Económica Montepio Geral- Caixa Económica Bancária, S.A. com o capital social de EUR 2.420.000.000,00, 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

**Auditor:** Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A. com sede na Avenida da República, 90-6º 1600-206 Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 505 988 283, inscrita na OROC com o nº 178 e registada na CMVM com o nº 20161480.

A SIC foi constituída em 4 de janeiro de 2024 e tem uma duração fixa de 10 anos, sem prejuízo da sua prorrogação nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

A SIC está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da **Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)**.

A **Entidade Gestora** está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 7 de abril de 2025.