

INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre a Gaiashopping - 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.

Gaiashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (Código ISIN: PTGHP0AM0005)

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

Objetivos e Política de Investimento

- **Objetivos e estratégia de investimento da SIC**

A Gaiashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A., sociedade de investimento coletivo com capital social fixo (a “SIC” ou “Sociedade”) pretende constituir e gerir uma carteira de ativos, predominantemente imobiliários (nomeadamente centros comerciais, com uma valência significativa em termos de vivência em família e serviços, i.e., *family-services oriented*) adequados para cessão temporária de espaço, abrangendo formas contratuais atípicas (“Contratos de Utilização”), localizados em Portugal, sem outra especialização geográfica, enquadrando-se no objetivo da SIC deter e valorizar um portfólio que permita o pagamento de rendimentos aos acionistas e que maximize o valor da SIC.

A composição da carteira de valores da SIC respeitará as limitações impostas em cada momento pela legislação aplicável. O património da SIC só pode ser constituído por imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas, por unidades de participação de outros OIA imobiliários e por participações em sociedades imobiliárias e, a título acessório, por instrumentos derivados e liquidez, onde se incluem numerário, depósitos bancários mobilizáveis a todo o momento, certificados de depósito, 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 com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. A Sociedade investirá os 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 pode investir nos seguintes ativos:

- i. imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas, por unidades de participação de outros OIA imobiliários;
- ii. participações em sociedades imobiliárias;
- iii. instrumentos derivados e liquidez, onde se incluem numerário, depósitos bancários mobilizáveis a todo o momento, certificados de depósito, 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 com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

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 limites previstos no respetivo Regulamento de Gestão, de onde resulta que:

- O valor dos ativos imobiliários da SIC e outros ativos semelhantes não pode representar menos de dois terços do seu ativo total, aferidos em relação à média de valores verificados no final de cada período de seis meses;
- A SIC pode investir em projetos de construção um montante que pode atingir até 100% do seu total de ativos;
- O peso de um único imóvel pode representar até 100% do total de ativos da SIC;
- A SIC pode manter, até 100% do seu total de ativos, contratos de arrendamento com a mesma entidade;
- O limite para a aquisição de unidades de participação de organismos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total da SIC.

A ENTIDADE GESTORA não pode, relativamente ao conjunto dos organismos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário.

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

A ENTIDADE GESTORA poderá contrair empréstimos por conta da SIC, quando necessário à execução da política de investimentos, sem qualquer limite.

Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, a SIC tem como objetivo não vinculativo que os valores em dívida face ao valor do ativo imobiliário total da SIC (*Loan to Value*) seja de, aproximadamente, 50%.

- **Distribuição e reinvestimento de rendimentos**

A SIC caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes.

Serão elegíveis para distribuição os rendimentos correspondentes à soma dos resultados da SIC com os resultados transitados ainda não distribuídos, ambos líquidos dos ajustamentos reconhecidos em ativos imobiliários (mais e menos valias potenciais) e que no total excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira da SIC, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

Cabe à ENTIDADE GESTORA definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira da SIC, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

A distribuição de rendimentos será anual, podendo a ENTIDADE GESTORA, quando considere ser no melhor interesse dos participantes, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou, em casos devidamente justificados, optar pela não distribuição.

A distribuição de rendimentos que vier a ser efetuada será publicitada através do sistema de difusão de informação da CMVM e será paga por crédito direto nas contas dos participantes, através do DEPOSITÁRIO.

- **Condições de subscrição de ações**

A SIC está sujeita a subscrição particular e destina-se a ser subscrita por investidores profissionais. As ações da SIC são nominativas, sem valor nominal e adotam a forma escritural.

A constituição como organismo de investimento coletivo resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima existente em SIC, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Em resultado, não houve período inicial de subscrição.

Em caso de aumento de capital, as condições de subscrição serão definidas na proposta da Entidade Gestora, estando o mesmo sujeito à deliberação da assembleia geral de acionistas, conforme exigido por lei, pelos estatutos e pelo Regulamento de Gestão.

As subscrições só podem ser efetuadas em aumentos de capital e após deliberação da assembleia geral de acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no Regulamento de Gestão.

Não existem comissões de subscrição.

- **Condições de resgate de ações**

Como a SIC é um organismo de investimento coletivo imobiliário alternativo fechado, sujeito a subscrição particular, a possibilidade de resgate de ações não está contemplada, exceto nos seguintes casos:

- (i) Quando um acionista votar contra a prorrogação da duração da SIC;
- (ii) Em caso de liquidação e distribuição, deliberada pela Entidade Gestora ou deliberada pelos acionistas;
- (iii) Outras situações previstas na lei, nomeadamente em caso de redução de capital, cisão, fusão e transformação.

Não existem comissões de resgate.

Não é permitido o resgate de ações em espécie.

- **Perfil do Investidor na SIC**

A SIC destina-se a investidores profissionais que procurem uma alternativa de investimento ao investimento direto em ativos imobiliários e que não tenham como objetivo de investimento produtos financeiros que promovam características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, de acordo com o artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019. O investidor típico da SIC está sensibilizado para a exposição ao risco associada ao investimento em mercados imobiliários e tem um horizonte de investimento de, pelo menos, 20 anos.

Período de detenção recomendado: pelo menos 20 anos. Os investidores devem, portanto, esperar que o seu dinheiro seja investido na SIC durante pelo menos 20 anos. A Sierra IG, SGOIC, S.A. não considerou a adequação ou conveniência deste investimento às circunstâncias pessoais dos acionistas.

Perfil de risco e de remuneração

- **Indicador de Risco**

Não existem garantias para o investidor quanto ao capital investido ou quanto à rentabilidade do seu investimento, existindo, portanto, um risco de perda do investimento. Este produto não inclui nenhuma proteção contra o desempenho futuro do mercado, portanto o investidor pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.

- **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 ou de Contratos de Utilização, nomeadamente a variação dos preços dos imóveis, a localização e qualidade dos imóveis e os empreendimentos imobiliários a desenvolver.

- **Risco de Crédito:** consiste no risco de incumprimento pela contraparte de uma operação, que, no caso de uma SIC, inclui arrendatários, utilizadores de loja em centro comercial, promotores 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 financiar-se no mercado.

- **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 da sua equipa de gestão e uma mudança na equipa de gestão pode 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 CO2 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 Sociedade 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	
Comissão de subscrição	Não aplicável.
Comissão de resgate	Não aplicável.
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.	
Encargos cobrados à SIC ao longo do ano	
Taxa de Encargos Correntes	<p>Comissão de gestão:</p> <p>(i) comissão de gestão, equivalente a:</p> <p>(a) uma comissão anual de 0,50% calculada sobre o valor total dos ativos imobiliários da SIC determinado com referência ao último dia do mês de dezembro do ano anterior; e (b) o valor anual de €165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil euros), atualizado anualmente no final de cada exercício pela taxa de inflação aplicável</p> <p>Comissão de Depositário:</p> <p>(i) 0,05% sobre o valor líquido global do património da SIC se o mesmo for inferior a €100.000.000 ou de 0,04%, se for igual ou superior a €100.000.000</p> <p>(ii) A Comissão de Depositário está sujeita a uma taxa anual mínima de €12.000 (doze mil euros).</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 nem superior a €20.000.</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>
Encargos cobrados à SIC em condições específicas	
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 situação tributária pessoal do Investidor, o que pode também afetar o montante que este pode vir a receber.	

Os encargos de subscrição e resgate correspondem a valores máximos. Em alguns casos, o Investidor pode pagar menos e esta informação deve ser confirmada junto das entidades de comercialização.

O valor correspondente à **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** aqui apresentada é uma estimativa média desses encargos. 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, em particular:

- Comissão de gestão variável (se aplicável);
- Custos de transação, exceto os encargos de subscrição / resgate cobrados à SIC na subscrição / resgate de unidades de participação noutra organismo de investimento coletivo.

A TEC estimada é de 3,23%

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

Rentabilidades históricas

Evolução histórica da rentabilidade da SIC:

- 2023: 14%

Todas as informações relativas a esta SIC podem ser consultadas no Regulamento de Gestão da SIC, disponível em www.cmvm.pt, na área do Sistema de Difusão de Informação – Fundos / Gestão de Ativos – Fundos de Investimento OIC.

Sempre que seja aplicável, informa-se aos investidores os seguintes factos:

- Os retornos divulgados representam dados passados e não constituem garantia de rentabilidade futura;
- A rentabilidade passada deve ser apresentada após a dedução dos encargos impostos à SIC;
- O ano de constituição da SIC.

A moeda de referência para o cálculo dos resultados da SIC é o Euro.

Outras informações relevantes

- **Entidade Gestora e Entidade Comercializadora:**

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.

Informações adicionais sobre a SIC, tais como o Regulamento de Gestão, os Relatórios e Contas Anuais e o valor das ações, podem ser obtidos nos locais e canais de comercialização da SIC, e no site da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") em www.cmvm.pt.

A Sierra IG, SGOIC, S.A. apenas pode ser responsabilizada com base nas declarações contidas neste documento que sejam enganosas, imprecisas ou inconsistentes.

- **Outras entidades relacionadas com a SIC:**

Banco Depositário: BANKINTER, S.A. – Sucursal em Portugal, pessoa coletiva número 980 547 490, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, com sede social em Paseo de la Castellana, n.º 29, 28046, Madrid, Espanha e Sucursal em Portugal, na Praça Marquês de Pombal, 13, 2.º andar, 1250-162 Lisboa

Auditor: Ernst & Young Audit & Associados, SROC, S.A. com sede na da Índia, n.º 10, Piso 1, 1349 - 066 Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 505.988.283, inscrita na OROC com o n.º 178 e registada na CMVM com o n.º 20161480.

A SIC foi constituída em 28 de dezembro de 2022 e tem uma duração fixa de 20 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 Sierra IG, SGOIC, S.A. 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 1 de janeiro de 2025.