

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

SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (Código ISIN: PTSRR0AM0005)

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

Objetivos e Política de Investimento

- **Objetivos e estratégia de investimento**

A política de investimento da SMARTSECRETS - 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 no desenvolvimento de um projeto de construção e requalificação denominado “Casas da Lapa” a desenvolver em prédios urbanos localizados na freguesia de Santos-o-Velho, Lisboa, dos quais a SIC é a única e legítima proprietária, e na sua exploração económica, designadamente através da venda, arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente de unidades habitacionais e não habitacionais das frações autónomas a constituir após conclusão da construção e zonas comuns do prédio urbano em causa, bem como a da prática de todos os atos necessários ao desenvolvimento da referida atividade ou de atividades com esta conexas, com o objetivo de auferir 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 Sociedade investirá no projeto 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 projeto “Casas da Lapa” acima descrito..

- **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 Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“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 70% (setenta 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 dos prédios e da liquidez acima referidos 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 e a comunicação prévia à entidade de supervisão (CMVM).

- **Principais implicações legais da relação contratual**

A subscrição e detenção de ações da SIC implica a aceitação do Regulamento de Gestão da SIC 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 com a SIC

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, registada na Conservatória do Registo Comercial, com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 516 614 347. 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: BISON BANK, S.A., com o capital social de EUR 195.198.370,00, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502 261 722, com sede na Rua Barata Salgueiro, n.º 33, 1250-042 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 registada na CMVM sob o n.º 20161389, com o número de identificação de pessoa coletiva 501 776 311. 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 dispõe de fundos próprios suplementares nos termos do RGA, e 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 anónima comercial 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, na parte aplicável, e, bem assim, se encontrem reunidos todos os requisitos legais e/ou regulamentares exigidos.

- **Distribuição de rendimentos**

A SIC caracteriza-se pela distribuição periódica dos seus rendimentos distribuíveis, nos termos previstos nos parágrafos seguintes, salvaguardando a conservação na SIC dos montantes que, segundo a orientação prudente da Sociedade Gestora, se possam mostrar necessários ao cumprimento das suas obrigações legais e contratuais, ao seu plano de atividades, e, bem assim, à salvaguarda das suas solvabilidade, solidez financeira e necessidades de tesouraria.

A Assembleia Geral, sob a proposta da SGOIC, deverá deliberar (i) anualmente sobre a distribuição ou conservação dos rendimentos distribuíveis em cada ano, e (ii) sobre distribuições intercalares extraordinárias.

Os rendimentos serão distribuídos pelos Acionistas da SIC em função do número de Ações de que cada um seja titular à data da distribuição e serão pagos através do Depositário.

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 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 mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de Ações emitidas, sendo o valor líquido global da SIC apurado através da dedução, ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, do valor dos seus passivos. O valor das Ações é, igualmente, calculado e divulgado no momento de cada subscrição, reembolso ou extinção das Ações, e divulgado trimestralmente pelo sistema de difusão de informação da CMVM.

Os imóveis da SIC devem ser avaliados nos termos previstos no RGA, no Regulamento da CMVM n.º 7/2023 ("RRGA") 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.

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 (doze) meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel e, em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação com uma antecedência máxima de 3 (três) meses. Na avaliação dos projetos de construção serão tidas como alterações significativas do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de mediação da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

No período de 6 (seis) meses anterior à celebração do contrato em que seja fixado o preço da transação relativamente 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.

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 Casas da Lapa 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 o imóvel, (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 “Casas da Lapa” 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.

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.

Remunerações, encargos e despesas

Encargos cobrados ao Acionista antes ou depois do seu investimento		<p>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 1,1% por ano. O relatório anual da SIC para cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.</p> <p>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.</p> <p>Para mais informações sobre despesas e encargos, consulte o Regulamento de Gestão da SIC, disponível em https://www.cmvm.pt.</p>
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 0,35% sobre o valor do ativo total da SIC, com um mínimo mensal de € 6.000,00, determinado mensalmente, acrescido de uma comissão de estruturação de € 10.000,00 a liquidar até ao último dia do primeiro mês da atividade da SIC.</p> <p>Comissão de depósito: calculada em função do valor do ativo total da SIC e determinada pela aplicação da taxa anual de 0,03%, com o montante mínimo anual de € 10.000,00 e 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.	
A legislação tributária portuguesa pode ter impacto sobre a situação tributária pessoal de cada Acionista.		
Divulgação da informação		
<p>Relatório e contas anuais mais recentes: N/A.</p> <p>O último valor patrimonial líquido da SIC: N/A.</p> <p>Evolução histórica dos resultados da SIC: N/A.</p> <p>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 11 de dezembro de 2024, tendo iniciado a sua atividade em 13 de dezembro de 2024 e tem uma duração fixa de 6 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 13 de dezembro de 2024.</p>		