



REGULAMENTO DE GESTÃO

NEPTUNE HOURS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(Objeto de Subscrição Particular dirigido a investidores não profissionais)

30 de outubro 2024

O registo do Organismo de Investimento Coletivo (“**OIC**”) pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à sua suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Entidade Responsável pela Gestão no Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do **OIC**.

| | Índice |
|--|-----------|
| INFORMAÇÃO GERAL..... | 4 |
| CAPÍTULO I..... | 4 |
| INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES..... | 4 |
| 1. A SIC..... | 4 |
| 2. ENTIDADE GESTORA..... | 5 |
| 3. ENTIDADES SUBCONTRATADAS..... | 8 |
| 4. O DEPOSITÁRIO A..... | 8 |
| 5. ENTIDADES COMERCIALIZADORAS..... | 10 |
| 6. PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS..... | 10 |
| 7. AUDITOR..... | 12 |
| CAPÍTULO II..... | 12 |
| POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SIC E POLÍTICA DE RENDIMENTOS..... | 12 |
| 1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SIC..... | 12 |
| 2. PARÂMETRO DE REFERÊNCIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO (BENCHMARK)..... | 15 |
| 3. LIMITES AO INVESTIMENTO E AO ENDIVIDAMENTO E POLÍTICA DE ALAVANCAGEM - ORIENTAÇÃO GENÉRICA DA POLÍTICA DE ALAVANCAGEM..... | 15 |
| 4. CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DA SIC..... | 17 |
| 5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS..... | 17 |
| 6. SÍNTESE DA POLÍTICA DE TRANSMISSÃO E EXECUÇÃO DE ORDENS..... | 17 |
| 7. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS..... | 19 |
| 8. EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO..... | 21 |
| 9. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELA SIC..... | 23 |
| 10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS..... | 26 |
| 11. POLÍTICA REFERENTE À REALIZAÇÃO DE ESTUDOS DE INVESTIMENTO (RESEARCH)..... | 26 |
| CAPÍTULO III..... | 27 |
| AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO..... | 27 |
| 1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS AÇÕES..... | 27 |
| 2. VALOR DA AÇÃO..... | 27 |
| 3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE..... | 28 |

| | |
|--|----|
| 4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO | 29 |
| 5. CONDIÇÕES DE RESGATE | 31 |
| 6. SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE | 32 |
| 7. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO | 32 |
| CAPÍTULO IV | 32 |
| DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS | 32 |
| 1. DIREITOS DOS ACIONISTAS | 32 |
| 2. ADESÃO AO REGULAMENTO DE GESTÃO | 33 |
| CAPÍTULO V | 34 |
| CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA SIC | 34 |
| CAPÍTULO VI | 36 |
| CARACTERÍSTICAS DA SIC COMO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO FECHADO | 36 |
| 1. CAPITAL SOCIAL | 36 |
| 2. DURAÇÃO DA SIC | 37 |
| 3. ASSEMBLEIAS GERAIS DA SIC | 37 |
| 4. COMITÉ CONSULTIVO | 40 |
| 5. GARANTIAS | 42 |
| 6. LIQUIDAÇÃO DA SIC | 42 |

REGULAMENTO DE GESTÃO

INFORMAÇÃO GERAL

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. A SIC

1.1.A denominação do **OIC** é **NEPTUNE HOURS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** (doravante “**SIC**”)

1.2.O **OIC** constitui-se como organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário sob forma de Sociedade de Investimento Coletivo, fechado, assumindo a forma de Sociedade Anónima e constituiu-se por subscrição particular dirigida a investidores não profissionais, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 8.º, no artigo 21.º e nos artigos 220.º e seguintes do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (“**RGA**”).

1.3.A constituição como **SIC** resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a então denominada “NEPTUNE HOURS, S.A.”, que tinha como objeto social principal a compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, tendo sido adaptada ao regime aplicável aos OIC sob forma societária nos termos e para os efeitos da alínea a) do artigo 3.º, artigo 21.º e artigo 61.º do **RGA**, mantendo-se a lógica de continuidade da atividade imobiliária previamente existente, em particular a compra de imóveis para revenda.

1.4. A constituição da SIC teve o seu processo instruído junto da CMVM, cuja completude se verificou em 18 de outubro de 2024.

1.5. A **SIC** foi constituída com o capital social de 3.730.000,00€ (três milhões e setecentos e trinta mil euros), representado por 3.730.000 (três milhões e setecentos e trinta mil) ações, com o valor unitário inicial (para efeitos da transformação em **SIC**) de 1,00€ (um euro).

1.6.A **SIC** não responde, em caso algum, pelas dívidas dos acionistas, da **Entidade Gestora**, do **Depositário** e das entidades comercializadoras, respondendo apenas o seu património pelas suas dívidas.

1.7.A **SIC** terá a duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 10 (dez) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral da **SIC** com a

antecedência mínima de seis meses em relação ao termo de duração da **SIC**.

1.8.A SIC foi constituída enquanto tal no dia 30 de outubro de 2024.

1.9.Na data de constituição a SIC tinha 1 (um) acionista.

1.10. Este Regulamento de Gestão foi atualizado pela última vez em 30 de outubro de 2024.

2. ENTIDADE GESTORA

2.1.A **SIC** é gerida pela **LYNX ASSET MANAGERS SGOIC, S.A.**, com sede na Rua Laura Alves, número 12 - 4.º andar, 1050-138 Lisboa, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 507.929.934, ("**Entidade Gestora**") conforme o mandato aprovado pelos acionistas da **SIC** ("doravante **Acionistas**").

2.2. A **Entidade Gestora** é uma sociedade anónima, cujo capital social, integralmente subscrito e realizado, é de €1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil euros).

2.3.A **Entidade Gestora** constituiu-se em 18 de março de 2008, iniciou a sua atividade em 17 de setembro de 2008, e encontra-se registada na **CMVM** sob o número 328.

2.4.A **Entidade Gestora** atuará de modo independente e no exclusivo interesse dos **Acionistas**.

2.5.Cabe à **Entidade Gestora**, entre outras competências inerentes à sua qualidade e natureza, desempenhar as funções a seguir elencadas, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos **Acionistas**:

2.5.1. Gerir o investimento, praticando todos os atos e operações, direta ou indiretamente necessários ou convenientes à boa concretização da política de investimento, efetuada de acordo com elevados padrões de diligência e competência profissional em especial:

- i. A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
- ii. Celebrar os negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da **SIC**, entre os quais se destacam:
 - a. Aquisição de imóveis ou outros direitos sobre imóveis;
 - b. Concessão à exploração de imóveis;

- c. Construção, requalificação, ampliação ou melhoria de imóveis;
 - d. Arrendamento de imóveis;
 - e. Transação, oneração e valorização de imóveis;
 - f. Compra, venda, subscrição, troca ou reporte de quaisquer valores mobiliários, sempre de acordo com os limites e restrições previstos na legislação e regulamentação aplicáveis à **SIC** e de acordo com os limites previstos no presente Regulamento.
- iii. A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
- 2.5.2. Administrar a **SIC**, em especial:
- i. Prestar os serviços jurídicos de pré-contencioso e de contabilidade necessários à gestão da **SIC**, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - ii. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos **Acionistas**;
 - iii. Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;
 - iv. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos da **SIC** e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da mesma;
 - v. Distribuir rendimentos;
 - vi. Emitir, resgatar ou reembolsar ações;
 - vii. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - viii. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos pela **SIC**;
 - ix. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
 - x. Manter em ordem as contas da **SIC**, nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas da **SIC**;
 - xi. Registrar e conservar os documentos.
- 2.5.3. No que respeita aos ativos integrantes da carteira da **SIC**:
- i. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - ii. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;

- iii. Exercer todos os direitos inerentes aos ativos da **SIC** (direta ou indiretamente);
- iv. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da **SIC**;
- v. Prestar outros serviços relacionados com a gestão da **SIC** e respetivos ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta da **SIC**.

2.5.4. Comercializar as ações da **SIC**, nos termos descritos no ponto 5 *infra*;

2.5.5. Propor à Assembleia Geral de Acionistas, quando legalmente exigido, as alterações aos Estatutos da **SIC**, incluindo prorrogações de duração da **SIC** e aumentos de capital;

2.6. Sendo a **SIC** heterogerida, a sua administração é atribuída, nos termos da lei, à **Entidade Gestora**, a quem compete a gestão e administração da **SIC** através: (i) do exercício das funções referidas no número anterior e (ii) do exercício da sua função fiscalizadora, assegurando o cumprimento dos requisitos previstos no **RGA** que sejam da responsabilidade da **SIC**.

2.7. Por sua vez, compete ao Administrador Único ou ao Conselho de Administração, quando exista (o "**Órgão de Administração**") composto por um mínimo de 2 e um máximo de 5 membros, a definição da política de investimento e de gestão e a fiscalização da **Entidade Gestora**. As competências e atribuições conferidas ao **Órgão de Administração** encontram-se limitadas pela lei e pelas atribuições e competências que cabem aos outros órgãos da **SIC** e à **Entidade Gestora**, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.

2.8. Adicionalmente, compete ao **Órgão de Administração**:

- 2.8.1. A eleição do Presidente do Conselho de Administração, quando exista este Órgão, caso o mesmo não venha a ser nomeado pela Assembleia Geral da **SIC**;
- 2.8.2. A cooptação de administradores, quando exista Conselho de Administração;
- 2.8.3. O pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral da **SIC** e do Comité Consultivo;
- 2.8.4. A designação do Depositário (conforme definido *infra*);
- 2.8.5. Definição da política de investimento;
- 2.8.6. Fiscalização da Entidade Gestora;
- 2.8.7. A substituição da **Entidade Gestora**, quer por iniciativa dos **Acionistas**, quer por iniciativa da **Entidade Gestora**, depende de

deliberação favorável da Assembleia Geral da **SIC**, nos termos do Capítulo VI, número 3.2., alínea xii. Infra, e de comunicação imediata à **CMVM** pela **Entidade Gestora**, de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 72.º do **RGA**;

- 2.8.8. Caso a sua substituição venha a ser determinada, a **Entidade Gestora** manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva e cooperará com os **Acionistas** e com a nova Entidade Gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega a esta de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante.

3. ENTIDADES SUBCONTRATADAS

Não existem entidades subcontratadas.

4. O DEPOSITÁRIO

4.1. As funções da entidade depositária previstas na lei são exercidas pelo **Bison Bank, S.A.**, com sede na Rua Barata Salgueiro, n.º 33, Piso 0, 1250-042 Lisboa, Portugal,, registado na CMVM como intermediário financeiro com o n.º 170 desde 29 de julho de 1991, registado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 502.261.722, com o capital social de 195.198.370,00€ (cento e noventa e cinco milhões, cento e noventa e oito mil e trezentos e setenta euros), adiante abreviadamente designado por "**Depositário**", registado junto do Banco de Portugal sob o número 63;

4.2. O **Depositário** atuará de modo independente, com honestidade, profissionalismo e no exclusivo interesse dos Acionistas.

4.3. Ao **Depositário** compete, designadamente, e sem prejuízo dos demais deveres previstos na legislação aplicável, as seguintes obrigações e funções:

4.3.1. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos da **SIC** e o contrato celebrado com a **Entidade Gestora**, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e extinção de ações da **SIC**;

4.3.2. Guardar os ativos, com exceção de numerário, da **SIC**;
no que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

- i. O **Depositário** guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que

possam ser fisicamente entregues ao **Depositário**;

- ii. O **Depositário** assegura que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários (“**CVM**”) em nome da **SIC** ou da **Entidade Gestora** agindo em nome desta, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes à **SIC**, nos termos da lei aplicável.

No que respeita aos demais ativos:

- i. O **Depositário** verifica que a **SIC** é titular de direitos sobre tais ativos e regista os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, realizando essa comprovação com base nas informações ou documentos facultados pela **Entidade Gestora** e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;
- ii. O **Depositário** mantém um registo atualizado dos mesmos.

4.3.3. Executar as instruções da **Entidade Gestora**, salvo se forem contrárias à legislação aplicável ou aos documentos constitutivos;

4.3.4. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos da **SIC**, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;

4.3.5. Promover o pagamento aos **Acionistas** dos rendimentos das ações e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;

4.3.6. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da **SIC**;

4.3.7. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos da **SIC**;

4.3.8. Fiscalizar e garantir perante os **Acionistas** o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, designadamente no que se refere:

- i. à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
- ii. à política de distribuição de rendimentos;
- iii. ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, ao reembolso, à alienação e à extinção do registo das ações da **SIC**; e
- iv. à matéria de conflito de interesses.

- 4.3.9. Informar imediatamente a **Entidade Gestora** da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a **CMVM** sobre a referida alteração;
- 4.3.10. Proceder ao registo das ações da **SIC** que não estejam integradas em sistema centralizado;
- 4.3.11. Facultar à **Entidade Gestora** mediante pedido expreso desta, a informação relativa a reportes de informação à **CMVM** e aos **Acionistas**;
- 4.3.12. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da **SIC**, em particular:
- i. Da receção de todos os pagamentos efetuados pelos **Acionistas** ou em nome destes no momento da subscrição de ações da **SIC**;
 - ii. Do correto registo de qualquer numerário da **SIC** em contas abertas em nome da mesma ou da **Entidade Gestora**, que age em nome desta, num banco central ou numa entidade que cumpra os requisitos legalmente aplicáveis nos termos do artigo 132.º, n.º 2, do **RGA**.

4.4. A substituição do **Depositário** poderá ocorrer a todo o tempo, mediante deliberação do Administrador Único da **SIC**, ou do Conselho de Administração, quando exista, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo contrato, depende da comunicação imediata à **CMVM** e torna-se eficaz no final do mês seguinte àquele em que a substituição do depositário foi comunicada à **CMVM** ou em data acordada entre a **Entidade Gestora**, o **Depositário** em funções e o novo Depositário.

5. ENTIDADES COMERCIALIZADORAS

5.1. A entidade responsável pela comercialização ou colocação das ações da **SIC** junto dos **Acionistas** é a **Entidade Gestora**.

5.2. As ações serão colocadas em Portugal.

5.3. Sendo a **SIC** um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário fechado, de subscrição particular e sob a forma de Sociedade de Investimento Coletivo, as ações da **SIC** serão colocadas na sede da **Entidade Gestora**, por subscrição particular e expressa adesão aos respetivos documentos constitutivos por parte dos **Acionistas**.

5.4. Atendendo a que a constituição como OIC 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 comercialização de ações da **SIC**, mas tão só ao registo das mesmas em nome dos **Acionistas** do mesmo número de Ações que detinham antes das alterações estatutárias e orgânicas.

- 5.5.** Quaisquer subscrições subsequentes, serão exclusivamente comercializadas pela **Entidade Gestora** a qual utilizará a sua estrutura comercial para proceder à comercialização de novas Ações exclusivamente em território nacional, contactando pessoalmente com os **Acionistas** da **SIC** e com outros investidores.
- 5.6.** Considerando que a **SIC** se destina a ser comercializada a investidores não profissionais os Acionistas devem informar, antecipadamente, a Entidade Gestora de qualquer intenção de venda ou oneração das suas ações, identificando a(s) contraparte(s) da operação em causa.
- 5.7.** Compete à Entidade Gestora a avaliação da categoria de investidores nos termos legais aplicáveis.

6. PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

- 6.1.** As avaliações dos ativos imobiliários detidos pela **SIC** são efetuadas por peritos avaliadores abaixo identificados e devidamente registados junto da **CMVM**, com os seguintes números de registo:

| Peritos avaliadores | Nº de Registo CMVM |
|---|---------------------------|
| Hemisphere Roads - Unipessoal Lda | PAI/2021/0075 |
| Luso-Roux, Avaliações, Lda., | PAI/2016/0160 |
| Savills Portugal - Consultoria, Lda., | PAI/2006/0004 |
| STRUCTURE VALUE - Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda | PAI/2009/0047 |
| PFC Value, Lda | PAI/2019/0023 |
| Prime Yield - Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda. | PAI/2005/0013 |
| Fast Value, Lda. | PAI/2006/0026 |
| TKA, Lda | PAI/2006/0005 |
| BPICTURE - Consultoria, Unipessoal, Lda | PAI/2019/0033 |
| CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda | PAI/2006/0001 |
| Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Lda | PAI/2006/0009 |
| P&I Propriedade Investimentos, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda | PAI/2003/0018 |
| PROMATT - Promoção e Gestão Imobiliária, Lda | PAI/2017/0063 |
| STATUSPERMANENTE LDA., | PAI/2023/0035 |
| Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda | PAI/2006/0007 |
| PVW Tinsa - Avaliações Imobiliárias, Lda | PAI/2003/0050 |
| BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda | PAI/2015/0029 |
| ATTA POPOULOS, Lda | PAI/2022/0048 |
| Brick - Serviços de Engenharia, Lda. | PAI/2009/0048 |
| Torres Mascarenhas, Lda. | PAI/2010/0054 |
| GESVALT - GESVALTPREMIUM, S.A., | PAI/2017/0092 |
| Quants, Lda. | PAI/2019/0100 |
| X-Yield - Sociedade de Avaliação Imobiliária, Lda | PAI/2016/0204 |
| Terraval - Consultoria e avaliação Imobiliária Lda | PAI/2005/0003 |
| P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda. | PAI/2003/0018 |

Nos termos legais, os peritos avaliadores são selecionados por forma a assegurar a devida pluralidade e rotatividade, não podendo ser nomeados peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade.

7. AUDITOR

O auditor responsável pelo relatório de auditoria da **SIC** é **MARTINS PEREIRA, JOÃO CARECA & ASSOCIADOS, SROC, LDA**, com sede na Rua Joshua Benoliel, 1 - 2º D, 1250-273 Lisboa, inscrita na CMVM sob o n.º 20161404 e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas n.º 68, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva n.º 502.290.099, representada por **João António de Carvalho Careca**, revisor oficial de contas, inscrito na **CMVM** sob o n.º 20160473 e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas com o n.º 849, portador do cartão de cidadão com o número 05411929 4 ZX2 , válido até 10/05/2031 , titular do número de identificação fiscal 502.290.099, com domicílio profissional na sede na Rua Joshua Benoliel, 1 - 2º D, 1250-273 Lisboa, que exercerá um mandato inicial de 4 (quatro) anos automaticamente renovável nos termos e com os limites legais.

CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SIC E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SIC

1.1.A SIC tem como objetivo o investimento dos capitais obtidos junto dos acionistas, predominantemente em ativos imobiliários, sejam eles prédios urbanos ou suas frações autónomas, mistos ou rústicos e sem qualquer predominância entre eles, que permitam gerar rendimento para a **SIC**. Não se exclui nenhuma área em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, os segmentos residencial e da hotelaria, bem assim como da compra, da venda, do arrendamento e outras formas de exploração onerosa e de administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, da aquisição e venda de outros direitos sobre imóveis tendo em vista a respetiva exploração económica, da realização de obras de melhoramento, ampliação e de reconstrução de imóveis em carteira, bem como a prática de todos os atos necessários à realização do objeto social ou de atividades com este conexas. Os investimentos realizados não ficarão limitados a Portugal, nem condicionados a limites de concentração geográfica, podendo estender-se a outros membros da União Europeia ou da OCDE, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para a **SIC** no **RGA** e em Regulamento da **CMVM**.

1.2. Para realização destes objetivos, os investimentos a realizar em nome da **SIC** terão em conta critérios de rentabilidade, efetiva ou potencial, e oportunidade, podendo haver recurso a financiamento, quando necessário.

1.3.A SIC, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não se limitando:

- 1.3.1. No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, residencial, serviços, indústria, logística, escritórios, comércio e hoteleira;
- 1.3.2. Em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, rústicos, mistos, para valorização, venda ou arrendamento (incluindo arrendamento temporário), consoante as condições de mercado;
- 1.3.3. Em imóveis a título de direito de propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente, devendo encontrar-se livre de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares;
- 1.3.4. Em participações em sociedades imobiliárias constituídas e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia ou da OCDE, nos termos do presente Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 221.º do **RGA**;
- 1.3.5. Em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento alternativo imobiliário constituídos e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia, nos termos do presente Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 222.º do **RGA**;
- 1.3.6. Em instrumentos financeiros derivados, para cobertura de risco, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos seus ativos e passivos desde que a exposição a estes instrumentos não seja superior ao valor líquido global da **SIC** e, caso se tratem de instrumentos financeiros derivados transacionados mercado de balcão, a **SIC** não apresente uma exposição superior a um terço do seu património por contraparte;
- 1.3.7. Em numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização 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 (doze) meses, nos termos do presente Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 224.º do **RGA**;

- 1.4.A SIC** não representa um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.
- 1.5.** As características ambientais e/ou sociais e/ou de governação podem ser definidas como:
- 1.5.1. Ambientais: características relacionadas com a qualidade e bom funcionamento do meio ambiente e dos sistemas naturais, tais como a qualidade do ar, da água e do solo, carbono e clima, ecologia e biodiversidade, emissões de CO2 e mudanças climáticas, eficiência energética, escassez de recursos naturais e gestão de resíduos;
- 1.5.2. Sociais: características relacionadas com os direitos, bem-estar e interesses dos indivíduos e comunidades, tais como os direitos humanos, condições e hábitos de trabalho, educação, igualdade de género, e proibição de trabalho infantil e forçado;
- 1.5.3. Governação: características relacionadas com as boas práticas de governo de empresas e outras entidades nas quais a **Entidade Gestora** investe, tais como a independência e supervisão dos conselhos de administração, as boas práticas e transparência, a remuneração dos administradores, os direitos dos funcionários, a estrutura de gestão, e as medidas aplicadas para combater a corrupção e o mau uso de informação privilegiada.
- 1.6.** Tendo em conta a política de investimento e o conjunto de instrumentos financeiros elegíveis nos quais a **SIC** pode investir, podem surgir riscos em matéria de sustentabilidade que podem causar um impacto negativo no desempenho da **SIC** a longo prazo.
- 1.7.A Entidade Gestora** procura otimizar a relação entre rentabilidade e risco e, nessa medida, integra riscos em matéria de sustentabilidade, na componente social, ambiental e de boas práticas de governação, identificando riscos cuja concretização possa ter um impacto negativo significativo, efetivo ou potencial, no valor do investimento e no resultado do produto financeiro disponibilizado, ao longo do período de investimento relevante.
- 1.8.** Para este efeito a **Entidade Gestora** dispõe de uma Política de Integração de Riscos de Sustentabilidade, destinada a permitir a identificação dos riscos relevantes, nas mencionadas componentes, a respetiva análise e aferição do eventual impacto negativo, efetivo ou potencial, no

investimento e no rendimento da **SIC** ao longo do período de investimento relevante, aferindo ainda a sua dimensão, para ter em consideração aqueles que tenham um impacto negativo significativo (efetivo e/ou potencial), aquando da tomada de decisão de investimento, nomeadamente para efeitos decidir investir ou não, bem como decidir eventuais formas de prevenção, mitigação, redução, eliminação ou compensação de tal impacto.

1.9. Em resultado do cumprimento da referida Política, não se vislumbra que os riscos em matéria de sustentabilidade possam vir a ter um impacto negativo significativo, efetivo ou potencial, ao nível do investimento e do rendimento da **SIC**, em virtude de a sua ocorrência não ser objetivamente previsível ao longo da sua duração inicial, sendo objetivamente impossível de prever quando poderão ocorrer e qual será o seu impacto negativo concreto.

1.10. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da União Europeia aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

1.11. Não obstante, a **SIC** não está impedida de realizar investimentos sustentáveis nos termos do referido Regulamento SFDR.

1.12. A **SIC** ainda não considera os impactos negativos das suas decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade, pese embora reconheça a relevância de tais eventuais impactos. A não consideração de tais impactos resulta de o atual quadro normativo sobre esta matéria não se encontrar completo, em virtude de faltarem indicadores standard sobre os fatores de sustentabilidade relevantes, o que inviabiliza a aferição, mensuração e demonstração desses eventuais impactos.

2. PARÂMETRO DE REFERÊNCIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO (BENCHMARK)

A **Entidade Gestora** não adotará quaisquer parâmetros de referência na gestão da **SIC**.

3. LIMITES AO INVESTIMENTO E AO ENDIVIDAMENTO E POLÍTICA DE ALAVANCAGEM - ORIENTAÇÃO GENÉRICA DA POLÍTICA DE ALAVANCAGEM

3.1. A **SIC** poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo.

3.2. A alavancagem só poderá ser financeira e, mais concretamente, emergente de recurso a empréstimos bancários e/ou obrigacionistas nos termos regulamentares, nomeadamente para financiar a aquisição de imóveis para a sua carteira de ativos e para a concretização dos seus projetos imobiliários ou

para assegurar disponibilidade de tesouraria, em conformidade com a política de investimentos, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento.

- 3.3.** Os financiamentos serão cobertos pela prestação de garantias hipotecárias sobre os imóveis que a **SIC** tenha em carteira ou venha a adquirir, devendo assegurar-se a rendibilidade destes pelo que o custo total deverá ser inferior ao retorno esperado do ativo onerado, não colocando em causa a solvabilidade da **SIC**.
- 3.4.** Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer instituição de crédito ou qualquer outra entidade legalmente autorizada a conceder crédito em Portugal, devendo as condições dos mesmos ser contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, no interesse e em benefício dos **Acionistas**, não sendo dada preferência a nenhuma instituição de crédito em particular.
- 3.5.** Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo sempre ser observado um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos **Acionistas** na respetiva contratação. Os referidos empréstimos deverão também assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da **SIC**.
- 3.6.** A **SIC** poderá ainda obter crédito na modalidade de suprimentos, nos termos do Código das Sociedades Comerciais, ou aceitar a prestação de garantias por parte dos seus **Acionistas**.
- 3.7.** Sem prejuízo do disposto anteriormente, a **Entidade Gestora** adotará uma política prudencial 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.
- 3.8.** A **Entidade Gestora** atua essencialmente no mercado financeiro português, concentrando neste as suas principais operações e exposição, fazendo a gestão de ativos imobiliários e de participações sociais em sociedades imobiliárias.
- 3.9.** Na aplicação destes limites, serão ainda tidos em consideração os valores de referência seguintes:
- 3.9.1. O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da **SIC**, exceto:
- a) nos primeiros 2 (dois) anos de atividade da **SIC**;
 - b) Nos últimos 24 (vinte e quatro) meses da duração inicial da **SIC**;
 - c) Nos primeiros seis meses após a prorrogação da duração inicial

- da **SIC**, contados a partir da data do termo da duração inicial e após o início do último terço da duração da prorrogação da **SIC**.
- 3.9.2. Não obstante o disposto no número 3.9.1, a **CMVM** pode autorizar que a **SIC** detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos nesse preceito, em casos devidamente fundamentados pela **Entidade Gestora**.
- 3.9.3. O investimento em participações em sociedades imobiliárias ou em OIA imobiliários estará sujeito ao limite de 100% do ativo da **SIC**.
- 3.9.4. A **SIC** poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total.
- 3.9.5. O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da **SIC**.
- 3.9.6. A **SIC** pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.
- 3.9.7. Não podem ser adquiridos para a **SIC** imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas da **SIC**, expressamente se consagrando que a **SIC** não poderá deter imóveis em compropriedade com qualquer OIA imobiliário gerido pela **Entidade Gestora**.
- 3.9.8. O endividamento da **SIC** não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DA SIC

Não aplicável.

5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS

- 5.1.** A **SIC** contratará instrumentos financeiros derivados, nos termos do disposto no ponto 1.3.6 anterior.

6. SÍNTESE DA POLÍTICA DE TRANSMISSÃO E EXECUÇÃO DE ORDENS

- 6.1.** A política de transmissão de ordens e execução de operações (“Política”) da **Entidade Gestora** tem por objetivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível, na execução de operações e na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta da **SIC**. Este compromisso traduz-se em empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política;

- 6.2.** A Política é aplicável:

6.2.1. A todos os tipos de ativos/instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, dos Estatutos da **SIC** e do presente Regulamento, a carteira da **SIC**; e

6.2.2. Às operações relativas a ativos imobiliários que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, a carteira da **SIC**.

6.3.A Entidade Gestora considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz:

6.3.1. Pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pela **SIC** sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para execução/transmissão da ordem; e

6.3.2. Pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço/renda do ativo imobiliário, pelo prazo de pagamento/recebimento, pelas garantias subjacentes e por todos os custos relativos à execução da operação e suportados pela **SIC**.

6.4. Não obstante o preço dos instrumentos financeiros e o preço/renda do ativo imobiliário, bem como os respetivos custos de execução serem os fatores mais importantes no processo de determinação da melhor execução, a **Entidade Gestora** considera também outros fatores, tais como:

6.4.1. No caso dos ativos imobiliários, a liquidez do ativo imobiliário, o seu potencial de valorização e o período previsível até à concretização da operação. A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os objetivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos da **SIC**; e

6.4.2. No caso dos instrumentos financeiros, a liquidez do ativo financeiro, a rapidez de execução ou a natureza da ordem.

6.5. Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo, falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a **Entidade Gestora** de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. A eventual ocorrência de imprevistos não impedirá a **Entidade Gestora** de desenvolver, sempre, todos os esforços razoáveis e necessários para obtenção do melhor resultado possível.

6.6. Preparação de Operações

6.6.1. As operações são executadas pela **Entidade Gestora** de acordo com pedidos escritos formulados pelos responsáveis e são

controladas antes da sua execução, sendo somente realizadas após validação integral dos respetivos requisitos.

6.6.2. A validação das ordens obriga à verificação da legitimidade e conferência da assinatura do ordenante.

6.7. Execução de operações sobre instrumentos financeiros

6.7.1. Os registos das operações sobre instrumentos financeiros são feitos no sistema informático interno da **Entidade Gestora**, sendo efetuado o registo diário e sequencial das operações realizadas, por conta da **SIC** com a indicação dos movimentos de instrumentos financeiros e bancários, dele constando:

- i. A identificação da conta;
- ii. A identificação da data e hora do movimento e respetiva data-valor;
- iii. A identificação da natureza do movimento, a débito ou a crédito;
- iv. A descrição do movimento ou da operação que lhe deu origem;
- v. A especificação da quantidade ou o montante;
- vi. A informação sobre o saldo inicial e após cada movimento;
- vii. A identificação da pessoa que atua em seu nome.

6.8. A política de transmissão de ordens e execução de operações pode ser encontrada no sítio da internet da **Entidade Gestora**, em: <https://www.lynxassetmanagers.com/pt/info-legal>.

7. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

7.1. Momento de referência da valorização

7.1.1. O valor da ação da **SIC** é calculado e divulgado no momento de cada subscrição, reembolso ou extinção das ações e, pelo menos, trimestralmente 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, devendo este valor ser positivo, nos termos do disposto no artigo 20.º do **RGA**;

7.1.2. O valor das ações da **SIC** será calculado e reportado pela **Entidade Gestora**, tendo como momento de referência as dezoito horas do último dia do trimestre respetivo.

7.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da ação

7.2.1. Os imóveis detidos pela **SIC** ou os projetos de construção por esta desenvolvidos são avaliados por, pelo menos, dois peritos

avaliadores de imóveis, nas seguintes situações:

- i. Previamente à aquisição ou alienação de imóveis, não podendo a data de referência da avaliação ser superior a 6 meses em relação à data do contrato onde o preço de transação é fixado;
- ii. Sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- iii. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital da **SIC**, com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização do referido aumento ou redução;
- iv. Previamente a qualquer fusão ou cisão da **SIC**, caso a última avaliação tenha sido realizada há mais de 6 meses relativamente à data de produção de efeitos.
- v. Previamente a qualquer liquidação da **SIC** em espécie, com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da referida liquidação;
- vi. No desenvolvimento de projetos de construção, estes devem ser avaliados (i) previamente ao início do projeto, (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses, (iii) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, conforme definido na regulamentação da **CMVM**, (iv) nos casos de aumento e redução de capital, fusão, cisão ou liquidação da **SIC** com uma antecedência máxima de 3 meses.

7.2.2. São objeto de avaliação e valorização os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, conforme definido na regulamentação da **CMVM**, os quais ficam sujeitos ao regime aplicável aos projetos de construção mencionado no número anterior.

7.2.3. Quando não aplicável qualquer circunstância referida nos números anteriores, os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo são objeto de avaliação e valorização, com uma periodicidade mínima de 12 meses.

7.2.4. Em caso de aumento, redução de capital, cisão ou liquidação da **SIC**, os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo são objeto de avaliação e valorização, com uma antecedência máxima de 3 meses.

7.2.5. Os imóveis detidos pela **SIC** são valorizados:

- i. Os imóveis acabados, pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas;
- ii. Desde o momento em que integram o património da **SIC** e até que ocorra uma avaliação obrigatória, pelo respetivo custo de aquisição;
- iii. Quando adquiridos em regime de compropriedade, na proporção da parte por esta adquirida, respeitando as regras constantes das alíneas anteriores;
- iv. Quando adquiridos em regime de permuta, pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da **SIC**, e registada ao preço de custo ou de construção.
- v. A contribuição dos imóveis adquiridos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

7.2.6. Os projetos de construção, de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis são valorizados de acordo com as regras específicas de valorização.

7.2.7. As participações da **SIC** em sociedades imobiliárias em mercado não regulamentado, são avaliadas com base nos critérios estabelecidos na regulamentação da **CMVM**.

7.2.8. As participações da **SIC** em sociedades imobiliárias em mercado não regulamentado são avaliadas, segundo o último preço verificado no momento de referência, conforme a regulamentação da **CMVM**.

7.2.9. As unidades de participação de fundos de investimento detidas pela **SIC** são avaliadas ao último valor conhecido e divulgado pela respetiva **Entidade Gestora**, ou, se aplicável, à cotação de fecho ou referência em que as unidades de participação se encontram admitidas à negociação no mercado mais representativo, tendo em consideração o preço, a frequência e a regularidade das transações.

7.2.10. Os ativos denominados em moeda estrangeira detidos pela **SIC** serão valorizados utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

8. EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

8.1.A Entidade Gestora participará nas Assembleias Gerais das sociedades participadas pela **SIC**, tendo em conta os seguintes fatores de decisão quanto à participação e ao exercício dos direitos de voto (inerentes às participações sociais detidas pela **SIC**) nas referidas Assembleias Gerais:

- 8.1.1. A relevância dos assuntos incluídos na respetiva ordem de trabalhos;
- 8.1.2. A responsabilidade associada à participação social detida pela **SIC**, particularmente se a mesma representar uma participação qualificada na sociedade participada pela **SIC**, correspondendo a uma posição igual ou superior a 2% do capital daquela sociedade participada e, bem assim, na responsabilidade associada à mesma; ou
- 8.1.3. A ponderação relativa dos custos implicados na participação social em causa e dos benefícios que a mesma permite obter, no exclusivo interesse dos **Acionistas**.

8.2. Serão objeto de especial ponderação sobre a participação pela **Entidade Gestora** nas Assembleias Gerais das sociedades participadas pela **SIC**, mesmo em casos onde se possa verificar uma preponderância dos custos face aos benefícios, ou ordens de trabalho que incluam assuntos de grande relevância para a vida e estrutura societária das referidas sociedades participadas pela **SIC**, tais como:

- 8.2.1. Aprovação dos documentos de prestação de contas;
- 8.2.2. Distribuição de dividendos;
- 8.2.3. Alteração de estatutos;
- 8.2.4. Composição dos órgãos sociais;
- 8.2.5. Aumento e redução de capital;
- 8.2.6. Aquisição ou alienação de ações próprias;
- 8.2.7. Políticas de remuneração e indemnização;
- 8.2.8. Fusão, cisão e transformação da sociedade;
- 8.2.9. Adoção alteração ou eliminação de medidas defensivas;
- 8.2.10. Transações com partes relacionadas.

8.3. No que respeita aos potenciais benefícios a ponderar na decisão a tomar pela **Entidade Gestora** de participar ou não participar nas Assembleias Gerais das sociedades participadas pela **SIC**, destacam-se:

- 8.3.1. O grau de influência que o exercício do direito de voto da **SIC** possa assumir no contexto de uma deliberação da sociedade participada em causa e a projeção, positiva ou negativa, dessa deliberação

- social nos objetivos da **SIC**;
- 8.3.2. A relevância da participação na Assembleia Geral e do exercício do direito de voto pela **Entidade Gestora** no controlo dos riscos inerentes ao investimento da **SIC**;
- 8.3.3. O nível da informação que a participação na Assembleia Geral pela **Entidade Gestora** permita obter e a relevância dessa informação para a gestão do investimento e dos riscos da **SIC**;
- 8.3.4. O reforço das boas práticas de governo societário nas sociedades participadas pela **SIC** e consequente possível aumento do valor da participação social por si detida na sociedade em causa.
- 8.4.** Para além da participação e do exercício de direitos de voto nas Assembleias Gerais das sociedades participadas pela **SIC**, existe a possibilidade de os representantes diretos de **Entidade Gestora** apresentarem propostas de deliberação para serem apreciadas, discutidas e votadas, caso seja considerado ser este meio mais adequado na defesa dos investimentos realizados.
- 8.5.A Entidade Gestora** disponibiliza gratuitamente aos **Acionistas**, no seguimento da solicitação destes, informações relativamente ao exercício dos direitos de voto pela **Entidade Gestora**, incluindo as medidas anteriormente referidas de acompanhamento dos assuntos societários relevantes enumerados na anterior alínea (b), de certificação de que o exercício dos direitos de votos cumpre os objetivos da política de investimentos da **SIC** e de prevenção ou gestão de conflitos de interesse decorrentes do exercício dos direitos de voto tendo sempre presente o interesse dos **Acionistas**.
- 8.6.A Entidade Gestora** facultará também os esclarecimentos necessários quanto ao fundamento subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto pela **Entidade Gestora** na(s) sociedade(s) participada(s) pela **SIC**.
- 8.7.A Entidade Gestora** não exercerá os direitos de voto inerentes a participações sociais detidas pela **SIC** com o objetivo de reforçar a influência societária da entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com aquela.
- 8.8.** O exercício dos direitos de voto nas sociedades participadas pela **SIC** será sempre efetuado por representantes diretos da **Entidade Gestora**, nomeadamente, administradores, diretores ou outros responsáveis devidamente mandatados para o efeito.
- 8.9.** Para efeitos de uma gestão no exclusivo interesse da **SIC**, o direito de voto da **Entidade Gestora** nas sociedades participadas pela **SIC** não será exercido no sentido de aprovar a inclusão ou manutenção de cláusulas estatutárias de intransmissibilidade das ações representativas do capital social daquelas

sociedades ou que limitem, sob qualquer forma, a sua transmissibilidade, cláusulas limitativas do direito de voto ou outras suscetíveis de impedir o êxito de ofertas públicas de aquisição.

9. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELA SIC

9.1. Comissão de gestão

A **SIC** pagará à **Entidade Gestora**, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão de gestão, nos termos previstos nos artigos 68.º do **RGA**, que varia de modo progressivo de acordo como o valor do ativo total da **SIC**, apurado com referência ao último dia útil de cada mês. A comissão será a seguinte:

O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade conforme a seguinte tabela de aplicação parcelar (as taxas indicadas correspondem a taxas nominais anuais) e será calculada da seguinte forma:

- 5.000,00€ / Mês para um valor do Ativo da **SIC** \leq 10.000.000,00 € (**);

Acrescendo cumulativamente:

- 0,35% (*) Sobre o Valor do Ativo da **SIC** $>$ 10.000.000,00€

(*) - Taxa anual nominal

(**) - Valores aos quais acresce o Imposto de Selo à taxa legal em vigor (4%), não incidindo IVA.

O cálculo da comissão de gestão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade da **SIC**.

Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito – correspondentes a duodécimos daquela base anual.

9.2. Comissão de depósito

9.2.1. O **Depositário** tem direito a cobrar da **SIC** pelos seus serviços numa base mensal e postecipadamente, uma comissão à taxa anual de 0,09% (zero virgula zero nove por cento) calculada mensalmente sobre o valor dos ativos da **SIC**, antes de comissões e taxas de supervisão, com um mínimo trimestral de 2.500€ (dois mil e quinhentos euros) e cobrada trimestralmente no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita.

(*) - Taxa anual nominal.

(**) - Acresce o Imposto de Selo à taxa legal em vigor (4%), não incidindo

IVA.

9.2.2. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade;

9.2.3. A cobrança desta comissão efetua-se até ao décimo quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito.

9.3.Síntese de todos os custos e encargos

| Custos e encargos a suportar pela SIC | Custos e encargos a suportar pelos Acionistas |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Despesas relativas à compra e venda de sociedades imobiliárias por conta da SIC, incluindo as comissões de mediação relativas a negócios efetivamente concretizados e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias | <p>Não existem quaisquer custos ou encargos a serem suportados pelos Acionistas</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Custos incorridos relativos a negócios, concluídos ou não, respeitantes a investimentos para os quais tenha anteriormente havido uma decisão interna de investimento | |
| <ul style="list-style-type: none"> Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta da SIC, incluindo as respetivas comissões de mediação, relativas a negócios efetivamente concretizados | |
| <ul style="list-style-type: none"> Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à | |

| | |
|---|--|
| <p>construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património da SIC</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes à SIC | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património da SIC | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Custos com publicações obrigatórias | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Custos de auditorias e revisões de contas relativas a SIC | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Custos relacionados com a celebração de contratos de seguro, obrigatórios ou não, relacionados com a atividade da SIC | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Honorários de advogados e solicitadores por serviços prestados em matérias referentes à atividade ou a ativos da SIC | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Custas judiciais em ações relacionadas com a atividade ou ativos da SIC, bem como com consultores legais, financeiros e fiscais da SIC | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os | |

| | |
|--|--|
| proprietários dos imóveis estejam obrigados | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Custos decorrentes da celebração de contratos de prestação de serviços com entidades especializadas para a administração e exploração de imóveis, os quais tenham natureza instrumental relativamente à exploração onerosa e à fruição, pela SIC, dos bens de que é proprietária; | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património da SIC | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património da SIC | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património da SIC | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Custos relacionados a iniciativas ambientais, sociais e de governance (ESG), que estejam | |

| | |
|---|--|
| <p>direta ou indiretamente relacionados às atividades e iniciativas do Fundo, incluindo, mas não se limitando a: despesas de implementação de práticas sustentáveis, tais como eficiência energética, gestão de resíduos, conservação de recursos naturais e redução de emissões de gases de efeito estufa; custos de programas de responsabilidade social, como ações de apoio à comunidade, educação, saúde e segurança ocupacional, diversidade e inclusão; despesas com a conformidade regulatória e ética empresarial, incluindo a contratação de consultoria especializadas, formações e iniciativas de corporate governance;</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Taxa de Supervisão da CMVM | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais nos termos do disposto do RGA ou do Regulamento da CMVM | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Comissão de gestão | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Comissão de depósito | |

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A **SIC** é um OIC de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações. A **Entidade Gestora** poderá, contudo, quando o interesse dos **Acionistas** o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações da **SIC**, desde que tal seja aprovado em Assembleia Geral da **SIC**.

11. POLÍTICA REFERENTE À REALIZAÇÃO DE ESTUDOS DE INVESTIMENTO (RESEARCH)

11.1. A **Entidade Gestora**, com o objetivo de reforçar a proteção dos investidores, assegura que a prestação de serviços de investimento assenta em estudos e análises por ela produzidos e não é influenciada pelo recebimento de quaisquer incentivos ou vantagens.

11.2. A **Entidade Gestora** tem estabelecida como política para a contratação de estudos de investimento (research) que:

11.2.1. Os investimentos são efetuados com base em research produzido internamente e sustentado em informação pública disponível;

11.2.2. Sempre que assim se justifique, para apoio da função de investimento, a **Entidade Gestora** contratará estudos de investimento (research) produzidos por terceiras entidades, suportando ela os custos inerentes;

11.2.3. A **Entidade Gestora** rejeita todas as recomendações de investimento não solicitadas e que lhe sejam enviadas por terceiras entidades.

CAPÍTULO III AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS AÇÕES

1.1. Definição

As ações da **SIC** representam quotas-partes, iguais, do seu património.

1.2. Forma de representação

1.2.1. As ações da **SIC** são nominativas, sem valor nominal e adotam a forma escritural, cabendo ao **Depositário** proceder ao registo das mesmas em nome dos **Acionistas**, através de comunicação escrita efetuada pela Entidade Comercializadora com a seguinte informação:

- i. Data de transmissão de ordem;
- ii. Número de ações a adquirir, subscrever, alienar, reembolsar ou resgatar e/ou montante em euro da transação a efetuar;
- iii. Número de conta bancária a afetar ao débito ou crédito, consoante se trate de uma subscrição ou resgate.

2. VALOR DA AÇÃO

2.1. Valor inicial

- 2.1.1. O valor de cada ação da **SIC**, para efeitos de constituição da **SIC**, foi de 1,00€ (um euro).
- 2.1.2. Dado tratar-se de um organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital. O valor de subscrição das ações **SIC** resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial apurado no dia de liquidação do pedido de subscrição.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

- 2.2.1 Dado tratar-se de um organismo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital será determinado pelo valor patrimonial da **SIC**, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo o preço de subscrição, definido pela Entidade Gestora, corresponder ao valor da Ação do dia útil anterior ao da deliberação.
- 2.2.2 Se na Assembleia Geral que deliberar o aumento de capital estiver representada a totalidade do capital social e for emitida deliberação unânime, os acionistas poderão determinar que a subscrição de ações seja efetuada por valor diferente, superior ou inferior, ao que atrás se faz alusão.

2.3. Valor para efeitos de resgate

- 2.3.1. Sendo a **SIC** uma sociedade de capital fixo, as suas ações serão reembolsáveis, designadamente, entre outros que sejam previstos na lei:
 - i. Aquando da sua dissolução, conforme o disposto no artigo 247.º e seguintes do **RGA**;
 - ii. Em caso de fusão, transformação e cisão da **SIC**, para os **Acionistas** que se oponham, conforme o disposto no artigo 237.º do **RGA**;
 - iii. Em caso de redução do capital da **SIC**, conforme o disposto no artigo 214.º do **RGA**;
 - iv. Quando ocorra um aumento da comissão de gestão e de depósito, para os **Acionistas** que manifestem essa intenção após tal aumento lhes ser comunicado pela **Entidade Gestora**, conforme o disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 27.º do **RGA**;
 - v. Em caso de prorrogação do prazo de duração da **SIC**, para os **Acionistas** que se oponham à prorrogação, conforme o

disposto no n.º 4 do artigo 215.º do **RGA**.

- 2.3.2. Para efeitos de pagamento, sob qualquer forma, do reembolso do valor das ações da **SIC**, a **Entidade Gestora** e o **Depositário** considerarão o valor das referidas ações decorrente da aplicação dos critérios previstos no ponto 7 do Capítulo II *supra*, multiplicado pelo número de ações da **SIC** a considerar.

3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE

3.1. Períodos de subscrição e de resgate

- 3.1.1. A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, “ NEPTUNE HOURS, S.A”, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista, não tendo por isso ocorrido um período de subscrição inicial, seja em numerário ou em espécie.
- 3.1.2. Tratando-se de um organismo de investimento coletivo fechado a subscrição de capital inicial tem uma única data de liquidação financeira, na data da constituição da **SIC**, no caso, a data do registo das alterações ao Contrato de Sociedade e da transformação da sociedade previamente existente, “NEPTUNE HOURS, S.A.”, em **SIC** junto da Conservatória do Registo Comercial, não podendo, em todo o caso, ultrapassar os 12 meses desde a notificação do número de registo da **SIC**, a emitir pela **CMVM**.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

- 3.2.1. É permitida a subscrição de aumentos de capital em espécie, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis ou de outros ativos a serem integrados no património da **SIC** seja inferior ao valor apurado por avaliações previamente realizadas e que a mesma tenha sido autorizada por todos os **Acionistas**.
- 3.2.2. Nos resgates poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização de todos os **Acionistas**.

4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

4.1. Montante mínimo de subscrição

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, “NEPTUNE HOURS, S.A.”, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista.

4.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

4.3. Boletim de subscrição

4.3.1. A subscrição inicial das ações da **SIC** resultou da transformação de uma sociedade comercial numa **SIC**. No que se refere a eventuais subscrições subsequentes, após a colocação das ações da **SIC** e efetuada a verificação da capacidade de subscrição pela **Entidade Gestora**, a qualidade de **Acionista** é confirmada pelo **Depositário** mediante a aceitação de um boletim de subscrição, que deve conter os seguintes elementos:

- i. Identificação do subscritor;
- ii. Indicação do montante da subscrição e do número de ações da **SIC** subscritas;
- iii. Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

4.3.2. O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por parte de cada um dos **Acionistas** pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão.

4.4. Condições de subscrição subsequente

4.4.1. As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital da **SIC**, após deliberação da Assembleia Geral da **SIC** devidamente convocada para o efeito nos termos definidos no presente Regulamento, a qual deverá determinar igualmente todas as demais condições do referido aumento de capital, designadamente se a subscrição é reservada apenas aos atuais **Acionistas**.

4.4.2. A subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo da **SIC**, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de subscrição do aumento de capital, com base no último valor divulgado para a ação no dia anterior ao da deliberação do aumento de capital, confirmado pela **Entidade Gestora** da **SIC**, ou do valor definido pela Assembleia Geral na deliberação do aumento de capital.

4.4.3. No prazo de 15 dias úteis após a realização do aumento de capital da **SIC**, a **Entidade Gestora** comunicará à **CMVM** os termos do

aumento.

4.5.Data da subscrição efetiva

4.5.1. Subscrição inicial:

- i. A **SIC** considera-se constituída na data do registo da transformação e das alterações ao Contrato de Sociedade da sociedade previamente existente, “NEPTUNE HOURS, S.A.”, junto da Conservatória do Registo Comercial;
- ii. As subscrições de capital têm uma única data de liquidação financeira, compatível com a data do registo comercial, que é a data da constituição da **SIC**, no caso, a data do registo da transformação e das alterações ao Contrato de Sociedade da sociedade previamente existente, “NEPTUNE HOURS, S.A.”, junto da Conservatória do Registo Comercial.

4.5.2. Subscrições subsequentes:

As subscrições subsequentes, condicionadas à existência de um aumento de capital da **SIC**, ter-se-ão como efetivas e darão lugar à correspondente emissão de ações da **SIC** quando a importância correspondente ao preço da integração do ativo na **SIC** for realizada e for integrada no ativo da **SIC**, data em que o respetivo valor é por um lado debitado ao acionista que adquire ações da **SIC** e, por outro, incorporado no valor global da **SIC**.

5. CONDIÇÕES DE RESGATE

5.1.Comissões de resgate

- 5.1.1. Não será cobrada comissão de resgate.
- 5.1.2. A eventual constituição ou aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos **Acionistas** que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2.Pré-aviso

- 5.2.1. Como referido supra, por se tratar de uma **SIC**, as suas ações serão reembolsáveis, designadamente, entre outros que sejam previstos na lei:
 - i. Aquando da sua dissolução, conforme o disposto no artigo 247.º e seguintes do **RGA**;
 - ii. Em caso de fusão, transformação e cisão da **SIC**, para os **Acionistas** que se oponham, conforme o disposto no artigo 237.º do **RGA**;
 - iii. Em caso de redução do capital da **SIC**, conforme o disposto no

- artigo 214.º do **RGA**;
- iv. Quando ocorra um aumento da comissão de gestão e de depósito, para os **Acionistas** que manifestem essa intenção após tal aumento lhes ser comunicado pela **Entidade Gestora**, conforme o disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 27.º do **RGA**;
 - v. Em caso de prorrogação do prazo de duração da **SIC**, para os **Acionistas** que se oponham à prorrogação, conforme o disposto no n.º 4 do artigo 215.º do **RGA**.

5.2.2. A liquidação dos pedidos de resgate será, por regra, e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pelos **Acionistas** em Assembleia Geral da **SIC**, realizada no prazo de 60 dias contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

5.2.3. Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 dias previsto no parágrafo anterior apenas se iniciará com a venda dos ativos que permita a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de dois anos, nos termos previstos no n.º 13, alínea b) do artigo 250.º do **RGA**. São extensíveis a todos os demais casos previstos na lei o disposto quanto às condições para efeitos de reembolso.

5.3. Condições de transferência

Não aplicável.

6. SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

Não aplicável.

7. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO

As ações da **SIC** não serão objeto de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado, sistema de negociação multilateral, sistema de negociação organizado ou outra plataforma de negociação.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS

1. DIREITOS DOS ACIONISTAS

1.1. Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou pelo

presente Regulamento, os **Acionistas** têm os seguintes direitos:

- 1.1.1. Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento de informação fundamental destinado a investidores não profissionais;
- 1.1.2. À quota-parte dos valores que integram a **SIC**, de acordo com o número de ações desta de que sejam titulares;
- 1.1.3. Ao reembolso das ações da **SIC**, correspondente à quota-parte do valor líquido global da **SIC**, em caso de liquidação da mesma;
- 1.1.4. A informação pormenorizada sobre o património da **SIC**, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
- 1.1.5. A participar e a votar nas Assembleias Gerais da **SIC**, sempre que para isso forem convocados;
- 1.1.6. Ao resgate das ações da **SIC** nos termos previstos nas normas aplicáveis, designadamente, entre outros que sejam previstos na lei:
 - i. Aquando da sua dissolução, conforme o disposto no artigo 247.º e seguintes do **RGA**;
 - ii. Em caso de fusão, transformação e cisão da **SIC**, para os **Acionistas** que se oponham, conforme o disposto no número 3 do artigo 237.º do **RGA**;
 - iii. Em caso de redução do capital da **SIC**, conforme o disposto no artigo 214.º do **RGA**;
 - iv. Quando ocorra um aumento da comissão de gestão e de depósito, para os **Acionistas** que manifestem essa intenção após tal aumento lhes ser comunicado pela **Entidade Gestora**, conforme o disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 27.º do **RGA**;
 - v. Em caso de prorrogação do prazo de duração da **SIC**, para os **Acionistas** que se oponham à prorrogação, conforme o disposto no n.º 4 do artigo 215.º do **RGA**.
- 1.1.7. A serem ressarcidos pela **Entidade Gestora** dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização do património da **SIC**, no cálculo e divulgação do valor da ação, nos termos da regulamentação da **CMVM**, designadamente sempre que:
 - i. A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos quando este seja igual

- ou superior, em termos acumulados, a 0,5% do valor da ação da **SIC**;
- ii. O prejuízo sofrido por **Acionista** seja superior a €5 (cinco euros); e
 - iii. Em consequência de erros imputáveis à **Entidade Gestora**, ocorridos na realização de operações por conta da **SIC** ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património da **SIC**, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas.
- 1.1.8. Receber os montantes devidos nos termos do número anterior num período não superior a 30 (trinta) dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela **CMVM**, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos **Acionistas** dentro de idêntico prazo;
- 1.1.9. Obter, com suficiente antecedência, relativamente à subscrição, o Regulamento de Gestão e os Estatutos da **SIC** junto da **Entidade Gestora** ou do Banco Depositário, antes da subscrição de ações da **SIC**.

2. ADESÃO AO REGULAMENTO DE GESTÃO

A subscrição de ações da **SIC** implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e a vinculação aos deveres nele previstos, e confere à **Entidade Gestora** os poderes necessários para realizar os atos de administração da **SIC**.

CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA SIC

1. A **SIC** é dissolvida por:

- 1.1.1. Decurso do prazo pelo qual foi constituída;
- 1.1.2. Decisão da **Entidade Gestora**, fundada no interesse dos acionistas e deliberada em Assembleia Geral da **SIC**;
- 1.1.3. Deliberação da Assembleia Geral que tenha lugar nos primeiros cinco anos de atividade da **SIC**, na qual venha a ser aprovada, sob proposta da **Entidade Gestora**: (a) em primeira convocação, por dois terços dos votos emitidos, desde que estejam presentes ou representados acionistas que detenham, pelo menos, ações correspondentes a um terço do capital social da **SIC**, ou (b) em segunda convocação, por

maioria dos votos emitidos, desde que estejam presentes ou representados acionistas detentores de, pelo menos, metade do capital social;

- 1.1.4. Deliberação da Assembleia Geral que tenha lugar após terem decorrido cinco anos sobre a data de início de atividade da **SIC**, na qual venha a ser aprovada, sob proposta da **Entidade Gestora** ou de um **Acionista**: (a) em primeira convocação, por dois terços dos votos emitidos, desde que estejam presentes ou representados acionistas que detenham, pelo menos, ações correspondentes a um terço do capital social da **SIC**, ou (b) em segunda convocação, por maioria dos votos emitidos, desde que estejam presentes ou representados acionistas detentores de, pelo menos, metade do capital social
 - 1.1.5. Revogação da autorização por parte da **CMVM**; ou
 - 1.1.6. Revogação ou suspensão da autorização, dissolução ou qualquer outro motivo que determine a impossibilidade de a **Entidade Gestora** continuar a exercer as suas funções se, nos 30 (trinta) dias subsequentes ao facto, a **CMVM** declarar a impossibilidade de substituição da mesma.
2. A dissolução determina a imediata suspensão de novas subscrições e de resgates da **SIC** e a entrada imediata em liquidação da **SIC**.
 3. A **Entidade Gestora** promoverá as diligências necessárias à dissolução e assumirá as funções de liquidatária da **SIC**, salvo designação de pessoa diferente pela **CMVM**, nos termos da lei.
 4. O reembolso das ações deve ocorrer no prazo máximo de dois anos a contar da data de início da liquidação da **SIC**.
 5. Durante o período de liquidação, o liquidatário da **SIC** poderá proceder a reembolsos parciais aos **Acionistas**, nos termos legais aplicáveis, sendo dispensada a deliberação favorável da Assembleia Geral para o efeito.
 6. O reembolso das ações da **SIC** no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie caso todos os **Acionistas** venham a prestar o seu consentimento nesse sentido.
 7. Entrando a **SIC** em liquidação, a **Entidade Gestora** aprovará e divulgará aos **Acionistas** o plano de liquidação, com uma estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver, o qual incluirá, se aplicável, o processo de venda dos ativos imobiliários da **SIC**;

8. Durante o período de liquidação da **SIC**, a **Entidade Gestora**:
- 8.1. Para além da elaboração, envio e publicação de relatório e contas, divulgará aos **Acionistas** cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, enviada mensalmente à **CMVM**, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 250.º do **RGA**.
- 8.2. Procederá à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral da **SIC** nos termos previstos na alínea b) do n.º 7 do artigo 250.º do **RGA**. A **Entidade Gestora** justificará por escrito aos **Acionistas** a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável;
- 8.3. Divulgará aos **Acionistas** cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à **CMVM** nos termos legais.
9. A Assembleia Geral da **SIC** poderá, sob proposta da **Entidade Gestora**, deliberar que os **Acionistas** assumam as dívidas da **SIC**, incluindo as supervenientes à sua extinção, devendo, para o efeito, ser obtido o acordo dos respetivos credores, sendo que a responsabilidade pelas dívidas supervenientes será assumida pelos **Acionistas**, até ao montante que estes receberam na liquidação da **SIC**.

CAPÍTULO VI CARACTERÍSTICAS DA SIC COMO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO FECHADO

1. CAPITAL SOCIAL

1.1. Subscrições de capital

- 1.1.1. Não ocorreu um período de subscrição inicial, uma vez que a constituição da **SIC** como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (“NEPTUNE HOURS, S.A.”, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista.
- 1.1.2. Tratando-se de um organismo de investimento coletivo fechado, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 25.º do **RGA**, todas as subscrições de capital (que não em sede de aumento de capital) têm uma única data de liquidação financeira, compatível

com a data do registo comercial, que é a data da constituição da **SIC**, no caso, a data do registo da transformação e das alterações ao Contrato de Sociedade da sociedade previamente existente, “NEPTUNE HOURS, S.A.”, junto da Conservatória do Registo Comercial, não podendo, em todo o caso, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 25.º do RGA, ultrapassar os 12 meses desde a data de comunicação de autorização da constituição da **SIC** emitida pela **CMVM**.

1.2.Aumento do Capital da SIC

1.2.1. Sob proposta fundamentada da **Entidade Gestora** e na defesa dos interesses dos **Acionistas**, poderão ser realizados aumentos de capital da **SIC**, nos termos do número seguinte e sem prejuízo das condições legalmente previstas:

1.2.2.1. A Assembleia de **Acionistas** que tenha sido convocada para o efeito poderá, sob proposta da **Entidade Gestora** ou de um **Acionista**, deliberar o aumento do capital da **SIC**, respetivos montantes, prazos de realização e demais condições, tendo em atenção o valor patrimonial da **SIC**, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo o preço de subscrição, definido pela **Entidade Gestora**, corresponder ao valor da Ação do dia útil anterior ao da deliberação, salvo se na Assembleia Geral que deliberar o aumento de capital estiver representada a totalidade do capital social e for emitida deliberação unânime que determine que a subscrição de ações seja efetuada por valor diferente, superior ou inferior, ao que atrás se alude.

1.2.2.2. As ordens de subscrição terão de ser exclusivamente entregues à **Entidade Gestora**;

1.2.2.3. Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante inicialmente previsto, procede-se ao rateio na proporção da quantidade solicitada na respetiva ordem de subscrição com arredondamento por defeito para a unidade imediatamente inferior, procedendo-se se aplicável ao sorteio das sobras.

1.2.2.4. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

1.3.Redução de Capital da SIC

1.3.1. A Assembleia de **Acionistas** que tenha sido convocada para o efeito poderá, sob proposta fundamentada da **Entidade Gestora**, e para cobertura de perdas ou para libertar excesso de capital, deliberar a redução do capital da **SIC**, respetivos montantes, prazos de resgate e demais condições, tendo em atenção o valor patrimonial da **SIC**, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo o valor de resgate, definido pela **Entidade Gestora**, corresponder ao valor da Ação do dia útil anterior ao da deliberação.

2. DURAÇÃO DA SIC

2.1 A SIC foi constituída com a duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 10 (dez) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral da SIC com a antecedência mínima de seis meses em relação ao termo de duração da SIC;

2.2 Sendo deliberada a prorrogação da duração da **SIC**, o resgate das suas ações apenas é permitido aos **Acionistas** que tenham votado contra a prorrogação, aplicando-se o disposto no número 4 do artigo 215.º do **RGA**.

3. ASSEMBLEIAS GERAIS DA SIC

3.1 Participação e Direito de Voto na Assembleia Geral de Acionistas

3.1.1 Têm o direito a participar na Assembleia Geral todos os titulares de ações da **SIC**, cabendo a cada **Acionista** tantos votos quantas as ações que possuir.

3.1.2 Os **Acionistas** que pretendam participar na Assembleia Geral devem ter inscritas em conta de valores mobiliários escriturais as suas ações, desde que comprovem a efetiva titularidade até à data marcada para a reunião.

3.1.3 Para efeitos do disposto no número anterior as ações deverão permanecer registadas em nome do **Acionista** até ao encerramento da Assembleia Geral.

3.1.4 O Presidente da Mesa poderá convocar as Assembleias Gerais através do envio de carta registada com aviso de receção ou, em relação aos **Acionistas** que comuniquem previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, a expedir com o mínimo de 21 (vinte e um) dias de antecedência

relativamente à data da realização da Assembleia Geral.

3.1.5 As Assembleias Gerais de **Acionistas** podem ser efetuadas através de meios telemáticos, cabendo à **SIC** assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações bem como proceder ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.

3.2 Competência da Assembleia Geral

3.2.1 Compete à Assembleia Geral, sem prejuízo das competências da **Entidade Gestora**, pronunciar-se e deliberar, designadamente, sobre as seguintes matérias:

3.2.1.1 Relatório de gestão e contas de cada período económico da **SIC**;

3.2.1.2 O aumento global das comissões de gestão ou outras que constituem encargo da **SIC**;

3.2.1.3 A modificação significativa da política de investimentos da **SIC**;

3.2.1.4 A modificação significativa da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das ações, de acordo com a regulamentação da **CMVM**;

3.2.1.5 A emissão ou extinção de ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e as respetivas condições;

3.2.1.6 O aumento e redução do capital social e respetivas condições, sob proposta da **Entidade Gestora**;

3.2.1.7 A eleição da respetiva mesa da Assembleia Geral da **SIC**;

3.2.1.8 A eleição do Administrador Único da **SIC** ou dos membros do Conselho de Administração, quando exista este Órgão;

3.2.1.9 A eleição dos do Fiscal Único e respetivo Suplente, que assumirá as funções de fiscalização e auditoria da **SIC**;

3.2.1.10 A prorrogação do prazo de duração da **SIC**, sob proposta da **Entidade Gestora**;

3.2.1.11 As remunerações dos membros dos órgãos sociais e dos membros do Comité Consultivo, sob proposta do Administrador Único ou do Conselho de Administração, quando exista;

3.2.1.12 A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais

- a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou deliberar sobre a dispensa de prestação de caução;
- 3.2.1.13** A substituição da **Entidade Gestora**, nos termos da lei;
- 3.2.1.14** A eleição dos membros do Comité Consultivo, e de entre eles o seu presidente;
- 3.2.1.15** A fusão, cisão e transformação da **SIC**;
- 3.2.1.16** A liquidação da **SIC** nos termos da lei;
- 3.2.1.17** Matérias que lhe sejam especialmente atribuídas por lei, pelo Estatutos da **SIC** e/ou pelo presente Regulamento;
- 3.2.2** As matérias sujeitas a deliberação da Assembleia Geral da **SIC** encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos outros órgãos da **SIC** e à **Entidade Gestora** e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.
- 3.2.3** Em caso algum, a Assembleia Geral da **SIC** pode pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida nos artigos 21.º e 212.º do **RGA**.
- 3.2.4** Nas matérias não reservadas à competência da Assembleia Geral, que serão todas aquelas que não se encontrem elencadas no ponto 3.2.1 supra, ou que resultem da lei ou dos Estatutos, caberá à **Entidade Gestora** proceder às alterações a este Regulamento de Gestão, nos termos do disposto no artigo 212.º n.º 4 do **RGA**, devendo informar os **Acionistas** das alterações efetuadas, no prazo de 10 (dez) dias, através do envio de carta registada com aviso de receção, ou por correio eletrónico com recibo de leitura, para os **Acionistas** que tenham comunicado previamente o seu consentimento para utilização desta via de comunicação para receção da convocatória para as Assembleias Gerais.

3.3 Representação Voluntária nas Assembleias Gerais

- 3.3.1** A representação voluntária de um **Acionista** na Assembleia Geral de **Acionistas** pode ser cometida a qualquer pessoa, singular ou coletiva, e neste caso o representante será aquele que o respetivo órgão de gestão nomeie para o efeito.
- 3.3.2** Os instrumentos de representação voluntária de **Acionistas** na Assembleia Geral de **Acionistas** deverão ser entregues à **SIC**, pelo menos, 5 (cinco) dias antes da data fixada para a reunião em causa,

devendo ser dirigidos ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral.

3.4 Quórum Constitutivo

3.4.1 Sem prejuízo da necessidade de observar todas as disposições legais aplicáveis, a Assembleia Geral da **SIC** reúne, validamente, em primeira convocatória, estando presentes ou representados **Acionistas** com direito de voto que representem a maioria do capital social.

3.4.2 A Assembleia Geral reúne e delibera validamente em segunda convocatória observando o disposto no regime legal aplicável.

3.5 Deliberações

3.5.1 As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos emitidos, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada, não se contando as abstenções.

3.5.2 Não é permitido o voto por correspondência.

3.5.3 Os **Acionistas** poderão deliberar independentemente de reunião da Assembleia Geral, desde que as deliberações sejam unânimes e tomadas por escrito.

4 COMITÉ CONSULTIVO

4.1 O Comité Consultivo é composto por 2 (dois) a 5 (cinco) representantes eleitos pela Assembleia Geral da **SIC**, pelo período de duração da **SIC**, sendo que um deles será o presidente e terá voto de qualidade.

4.2 O Comité Consultivo emitirá pareceres não vinculativos por maioria simples dos seus membros e as suas competências são, designadamente, as seguintes:

4.2.1 Acompanhar as atividades da **Entidade Gestora**, nomeadamente pronunciar-se previamente sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos da Sociedade, enquanto **SIC**, mesmo no âmbito da respetiva liquidação, designadamente quanto à aquisição, venda, revenda, permuta de ativos imobiliários, gestão, promoção imobiliária e exploração desses ativos imobiliários, e sobre a tomada de decisões quanto a financiamentos a contratar pela Sociedade;

4.2.2 Pronunciar-se sobre as informações que a **Entidade Gestora** presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;

4.2.3 Pronunciar-se previamente sobre a aquisição e/ou subscrição e/ou

venda e/ou permuta de participações sociais/valores mobiliários em sociedades imobiliárias e/ou de unidades de participação ou ações em organismos de investimento alternativo imobiliário, bem como sobre a respetiva gestão desses ativos e ainda sobre as nomeações para a composição ou alteração da composição dos órgãos sociais das referidas sociedades participadas pela Sociedade, enquanto **SIC**; e

4.2.4 Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade principal ou acessória da Sociedade, enquanto **SIC**, designadamente:

- i. A estratégia de gestão e a aplicação da sua política de investimento;
- ii. O orçamento anual;
- iii. A distribuição de rendimentos ou alterações no capital da **SIC**;
- iv. Ações judiciais ou procedimentos administrativos em que a Sociedade ou qualquer participada se encontre envolvida;
- v. Contratação de auditores externos para atos específicos da SIC ou das suas participadas;
- vi. Conflitos de interesses e negócios com partes relacionadas.

4.3 O Comité Consultivo reúne ordinariamente uma vez por cada semestre e sempre que for convocado pela **Entidade Gestora**, ou por qualquer membro do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico com recibo de leitura remetido a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de oito dias relativamente à data da respetiva realização.

4.4 O Administrador Único, ou quando exista Conselho de Administração, o seu Presidente, poderá integrar o Comité Consultivo, e no caso de não integrar esse Comité Consultivo será previamente informado das respetivas reuniões do Comité Consultivo e das matérias que nelas serão tratadas, e terá o direito de estar presente nessas reuniões, sem direito a voto.

4.5 As reuniões do Comité Consultivo poderão ser realizadas na sede da Sociedade ou por meios eletrónicos ou de comunicação à distância, designadamente por videoconferência.

4.6 O Comité Consultivo só poderá deliberar validamente no caso de se encontrarem presentes ou devidamente representados a maioria dos seus membros.

4.7 As deliberações do Comité Consultivo devem ser aprovadas por maioria dos seus membros.

4.8 Os membros do Comité Consultivo não serão remunerados pelo exercício das suas funções, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral.

5 GARANTIAS

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos.

6 LIQUIDAÇÃO DA SIC

O regime de liquidação da **SIC** é o que consta do Capítulo V supra, que contém as regras e as condições da respetiva liquidação, e que resulta da legislação aplicável.