

**REGULAMENTO DE GESTÃO****ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO SOB A FORMA SOCIETÁRIA  
HETEROGERIDO FECHADO DE CAPITAL FIXO****"PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) –SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A."****6 de junho de 2024****Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento  
Coletivo, S.A.**

A comunicação prévia à CMVM relativamente à conversão da SIC baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à 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 organismo de investimento coletivo.

## CAPÍTULO I

### INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SIC, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

#### 1. A SIC

- a) Denominação: a SIC denomina-se **PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** (adiante designada abreviadamente por “**SIC**”).
- b) Capital social: A SIC é constituída com um capital social de € 62.400.000,00 (sessenta e dois milhões e quatrocentos mil euros), dividido em 12.000.000 (doze milhões) de ações, escriturais, sem valor nominal.
- c) Número de Acionistas: o número de Acionistas da SIC em 6 de dezembro de 2023 é de 1 (um).
- d) Tipo de SIC: A SIC constitui-se como organismo de investimento coletivo, alternativo, imobiliário, fechado, por subscrição particular, sob a forma societária heterogerida, que assume a forma de sociedade anónima de capital fixo, de subscrição particular, dirigida a investidores profissionais, constituída, em particular, nos termos do artigo 3.º, alínea a); artigo 4.º, n.º 2; artigo 5.º, n.º 1; alínea b); artigo 8.º, n.º 1 e n.º 2 e do artigo 208.º, n.º 1, alínea a), conforme alterados a todo o momento, do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (adiante abreviadamente designado por “**RGA**”).
- e) Data de comunicação prévia, duração e data de constituição:
- A constituição como organismo de investimento coletivo (“OIC”) resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente (denominada “PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL), S.A.”) que tinha como objeto social a compra e venda de imóveis, rústicos, urbanos ou mistos, incluindo a revenda de imóveis adquiridos para esse fim, bem como a urbanização, construção e administração de bens imóveis próprios ou alheios, incluindo o seu arrendamento, elaboração de projetos e prestações de serviços relativos à atividade imobiliária, tendo esta última sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.
  - A conversão da SIC foi precedida de comunicação prévia à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante abreviadamente designada por “**CMVM**”) efetuada em 19 de outubro de 2023.
  - A SIC foi constituída por um período de duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir de 6 de dezembro de 2023 (i.e., a data de conversão), prorrogável por 1 (um) período adicional de 7 (sete) anos, mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.
- f) Data de início de atividade: a SIC iniciou a sua atividade como uma sociedade de investimento alternativo imobiliária fechada, de capital fixo em 6 de dezembro de 2023.
- g) Data de atualização do Regulamento de Gestão: a data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 6 de dezembro de 2023.
- h) Órgãos de administração e de fiscalização:
- Compete ao Conselho de Administração, composto por um mínimo de 2 (dois) a 5 (cinco) membros eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, em particular, a

definição da política de gestão da SIC, a fiscalização da Entidade Gestora e a designação do Depositário e do Auditor.

- ii. Sendo uma SIC heterogerida, as competências e atribuições conferidas aos membros dos órgãos de administração e fiscalização encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas aos outros órgãos da SIC e à Entidade Gestora e, bem assim, pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com a natureza e objeto dos organismos de investimento coletivo e com o regime aplicável às SIC heterogeridas previsto no RGA.
- iii. Os membros dos órgãos de administração e fiscalização da SIC, a Entidade Gestora, bem como os respetivos membros dos órgãos de administração e de fiscalização respondem solidariamente entre si, perante os Acionistas e perante a própria SIC, pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos ou do acordo de gestão, aplicáveis à Entidade Gestora.

## **2. A Entidade Gestora**

- a) Denominação e sede: a SIC é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante abreviadamente designada por "**Entidade Gestora**"), com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3 – Piso 14.º, 1070-274 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 502388811.
- b) Tipo e capital subscrito e realizado: a Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente subscrito e realizado, é de € 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil euros).
- c) Data de constituição e data da autorização: a Entidade Gestora constituiu-se em 5 de janeiro de 1996 e encontra-se registada na CMVM e autorizada para a gestão de organismos de investimento alternativo imobiliários ("**OIA Imobiliários**") desde 5 de janeiro de 1996.
- d) Competências: a Entidade Gestora tem de desempenhar, entre outras, as competências a seguir indicadas, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Acionistas:
  - i. Gerir o investimento, praticando todos os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimentos da SIC, em especial:
    - (a) A gestão do património da SIC, incluindo a seleção, aquisição, exploração e alienação dos ativos da SIC, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos; e
    - (b) A gestão do risco associado ao investimento da SIC, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
  - ii. Administrar a SIC, exercendo nomeadamente as seguintes funções:
    - (a) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão da SIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
    - (b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;
    - (c) Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;

- (d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos da SIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da SIC;
  - (e) Distribuir rendimentos;
  - (f) Emitir ou reembolsar ações;
  - (g) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
  - (h) Registrar e conservar os documentos;
- iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira da SIC:
- (a) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - (b) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
  - (c) Prestar outros serviços relacionados com a gestão da SIC e dos ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta da SIC.
- iv. Sendo a SIC heterogerida, compete à Entidade Gestora a gestão e administração da SIC através: (i) do exercício das funções referidas nas subalíneas i a iii anteriores e das previstas na lei e nos estatutos, e (ii) do exercício da sua função fiscalizadora, assegurando o cumprimento dos requisitos previstos no RGA que sejam da responsabilidade da SIC.
- v. No exercício das suas competências, a Entidade Gestora observará todos os condicionalismos legais, regulamentos e instruções em vigor, nomeadamente aqueles que se referem a conflitos de interesses.
- e) Responsabilidade: a Entidade Gestora responde perante os participantes pelo incumprimento das obrigações identificadas na alínea d) anterior, bem como daquelas que sejam decorrentes do Regulamento de Gestão, agindo sempre no melhor interesse dos Acionistas.
- f) Substituição:
- i. Desde que os interesses dos Acionistas e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a Entidade Gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou dos Acionistas, independentemente da existência de justa causa.
  - ii. A substituição está sujeita a comunicação subsequente e imediata à CMVM pela Entidade Gestora.
  - iii. Em caso de substituição, 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 todos os ficheiros, registos e documentos e informações necessários a uma à transição rápida, eficiente e suave.
  - iv. A partir do momento em que for aprovada a substituição da Entidade Gestora pelos Acionistas e até à data da substituição efetiva da Entidade Gestora, a Entidade Gestora fica apenas autorizada e obrigada a praticar atos de administração corrente e tomar decisões com a finalidade de proteger o interesse da SIC.
  - v. Sem prejuízo dos casos referidos acima no número iv, a Entidade Gestora cessante e os membros do seu órgão de administração não terá direito a qualquer

direito de indemnização ou compensação em resultado da sua substituição, sem prejuízo do direito à comissão de gestão numa base *pro rata temporis* até à data que seja efetivamente substituída.

- vi. A Entidade Gestora não pode renunciar ou exonerar-se do seu dever de gerir a SIC e responsabilidades inerentes até à efetiva transferência da respetiva gestão para a nova entidade gestora.

### **3. As entidades subcontratadas**

Não há entidades subcontratadas pela entidade gestora da SIC.

### **4. O Depositário**

- a) Denominação e sede: o Depositário da SIC é o BANCO INVEST, S.A. (adiante abreviadamente designado por "**Depositário**"), com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, torre 1, 11.º, 1070-101 Lisboa que se encontra registado na CMVM como intermediário financeiro desde 07 de agosto de 1997 com o número de registo 141.
- b) Funções: o Depositário está encarregue das funções que para este decorrem da lei e regulamentação aplicável, do presente Regulamento de Gestão e das disposições contratuais acordadas com a SIC e a Entidade Gestora, e que deverão ser exercidas no escrupuloso cumprimento dos deveres decorrentes das mesmas, designadamente os seguintes:
  - i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos da SIC, o presente Regulamento de Gestão e o contrato celebrado com a SIC e a Entidade Gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, reembolso e à extinção das ações da SIC;
  - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, da SIC, nos termos previstos no artigo 132.º, n.º1, alínea b) do RGA, na sua versão mais atualizada;
  - iii. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável ou ao presente Regulamento de Gestão;
  - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos da SIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v. Promover o pagamento aos Acionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo reembolso ou produto da liquidação;
  - vi. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da SIC nos termos do artigo 132.º, n.º2 do RGA, na sua versão mais atualizada;
  - vii. Proceder ao registo das ações representativas da SIC que não estejam integradas em sistema centralizado;
  - viii. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da SIC;
  - ix. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos da SIC;
  - x. Fiscalizar e garantir perante os Acionistas o cumprimento da legislação aplicável e do presente Regulamento de Gestão, designadamente no que se refere:
    - (a) À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
    - (b) À política de distribuição dos rendimentos;

- (c) Ao cálculo do valor, à emissão do resgate, reembolso, alienação e extinção do registo das Ações;
  - (d) À matéria do conflito de interesses.
- xi. e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Acionistas;
  - xii. 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;
  - xiii. De uma maneira geral, praticar todos os demais atos estipulados no artigo 132.º do RGA, na sua versão mais atualizada.
- c) Responsabilidade: o Depositário é, nos termos gerais, responsável perante a Entidade Gestora e perante os Acionistas pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda; por prejuízos sofridos por estes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
  - d) Relações entre a Entidade Gestora e o Depositário: as relações entre a Entidade Gestora e o Depositário regem-se por contrato escrito nos termos da legislação aplicável.
  - e) Substituição:
    - i. A substituição do Depositário deve obedecer às regras estatutárias e legais aplicáveis, em especial ao previsto no artigo 135.º do RGA, na sua versão mais atualizada, e ao previsto no presente Regulamento de Gestão. A substituição do Depositário pode ocorrer por cessação do contrato de depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o Depositário, devendo a referida substituição ser comunicada de imediato à CMVM, e desde que fique assegurada a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da lei.
    - ii. O Depositário não terá direito a qualquer indemnização ou compensação em resultado da sua substituição, sem prejuízo do direito à comissão de depósito numa base *pro rata temporis* até à data que seja efetivamente substituído.
    - iii. O Depositário não pode renunciar ou exonerar-se dos seus deveres e responsabilidades inerentes até à efetiva transferência das respetivas funções para o novo depositário.

## 5. As entidades comercializadoras

- a) Entidade comercializadora: a entidade responsável pela colocação das ações da SIC junto dos investidores é a Entidade Gestora ("**Entidade Comercializadora**").
- b) Instalações: sendo a SIC um OIA Imobiliário fechado de subscrição particular, sob a forma societária, as ações da SIC são comercializadas nas instalações da Entidade Comercializadora.
- c) Procedimento de colocação de ações: atendendo a que a constituição como OIA Imobiliário resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social integralmente realizado, bem como a estrutura acionista, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de ações aos Acionistas, mantendo o Acionista único o mesmo número de ações que detinha.
- d) Investidores: a SIC destina-se a investidores profissionais.
- e) Responsabilidade: a Entidade Comercializadora responde perante os Acionistas pelos danos causados no exercício da sua atividade.

## 6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

- a) As avaliações dos imóveis que integram a carteira da SIC são efetuadas por 2 (dois) peritos avaliadores independentes registados junto da CMVM (“**Peritos Avaliadores**”) de entre os que fazem parte da seguinte lista:

Appleton Consulting, Lda	PAI/2012/0055
AURA REE PORTUGAL, LDA	PAI/2017/0031
BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
Bpicture - Consultoria, Unipessoal Lda	PAI/2019/0033
Fast Value, Lda.	PAI/2006/0026
GAREN - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
Handbiz, Lda	PAI/2011/0054
Luso-Roux, Avaliações, Lda	PAI/2016/0160
More Value - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
Novaval - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2010/0075
Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda	PAI/2010/0040
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
PROMATT - Avaliação e Gestão Imobiliária Lda	PAI/2017/0063
PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda	PAI/2003/0050
QUANTS, Lda	PAI/2018/0100
Revc - Real Estate Valuers And Consultants, Lda	PAI/2013/0102
Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2009/0044
Savills Portugal - Consultoria Lda	PAI/2006/0004
Terraval – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
TKA, Lda	PAI/2006/0005
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
X-Yield -Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	PAI/2016/0204

- b) Seleção: os Peritos Avaliadores são selecionados por forma a assegurar uma adequada pluralidade e rotatividade, não podendo ser contratados peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade, tal como definido, a cada momento, por lei ou regulamento.
- c) Responsabilidade: os Peritos Avaliadores são responsáveis perante a Entidade Gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

## **7. O Auditor**

- a) Denominação e sede: o auditor da SIC é a sociedade KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., com sede na Edifício FPM 41, Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 41, 15.º piso, 1069-006 Lisboa, registada na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 189 e na CMVM sob o número 20161489.
- b) Mandato: o auditor exercerá um mandato inicial de 4 (quatro) anos, renovável nos termos e com os limites legais.

## **CAPÍTULO II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DA SIC / POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

#### **1. Política de investimento da SIC**

##### **1.1. Política de investimento**

###### 1.1.1. Objetivo, tipo de OIC e estratégia de investimento

A SIC é um organismo de investimento coletivo, alternativo, imobiliário, fechado e constituído por subscrição particular.

O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital em ativos imobiliários procurando, em linha com a política de investimento, criar condições para aumentar o valor das ações dos Acionistas, com base em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade.

A Entidade Gestora possui experiência relevante na gestão de organismos de investimento coletivo imobiliário e na utilização das técnicas e instrumentos de gestão referidos na alínea anterior.

O património da SIC pode ser investido em:



- a) Aquisição de prédios urbanos e frações autónomas (ou a aquisição de direito de superfície ou de outro direito similar sobre os mesmos ativos) destinados fundamentalmente a quaisquer atividades comerciais ou industriais, incluindo sem limitação, retalho, comércio, logística, serviços, turismo, cuidados de saúde e parques de estacionamento para posterior venda, arrendamento ou outras formas de exploração;
- b) Aquisição de prédios urbanos para reconstrução/reabilitação para posterior venda, arrendamento ou outras formas de exploração;
- c) Aquisição de prédios urbanos já arrendados para rendimento;
- d) Acções de sociedades imobiliárias ou de outros organismos de investimento alternativo imobiliário cujos bens imobiliários preencham pelo menos um dos requisitos referidos nas alíneas a) a c) supra;
- e) Para efeitos de cobertura do risco de taxa de juro, instrumentos financeiros derivados cujos ativos subjacentes e maturidade correspondam à natureza dos seus ativos e passivos; e
- f) A título acessório, a SIC poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

Em qualquer caso, a SIC tem de investir em imóveis que tenham um único arrendatário ou um arrendatário predominante responsável pelo pagamento de, pelo menos, oitenta e cinco por cento (85%) das rendas devidas relativamente aos imóveis em causa como forma de maximizar a eficiência na gestão de tais imóveis. Os contratos de arrendamento a celebrar pela SIC em relação a imóveis adquiridos após a conversão em SIC deverão ser celebrados por períodos não inferiores a dez (10) anos, com exceção das renovações desses contratos de arrendamento que podem ter um período inferior a dez (10) anos. Para evitar dúvidas, (i) as limitações acima referidas não se aplicam a imóveis que já eram detidos pela SIC antes da sua conversão em SIC e (ii) o período de dez (10) anos só será cumprido se o arrendatário não tiver direito a terminar antecipadamente antes de decorrido o prazo inicial de dez (10) anos.

Os limites ao investimento em cada ativo encontram-se detalhados no ponto 1.3 *infra*.

O investimento em ativos imobiliários poderá ser realizado em todo o território nacional.

#### 1.1.2. O nível de especialização da SIC

No âmbito da realização dos seus objetivos, a política de investimentos da SIC será orientada por princípios de rigor e diversificação de riscos e segurança, bem como por critérios de rentabilidade efetiva ou potencial, privilegiando segmentos de mercado que, com base nesses mesmos princípios, sejam globalmente mais atrativos. Por outro lado, a SIC limitar-se-á a investir em imóveis localizados em Portugal.

#### **1.2. Parâmetro de referência (*benchmark*)**

Na gestão da SIC não são adotados parâmetros de referência.

#### **1.3. Limites ao investimento, endividamento e política de alavancagem**

A composição do património da SIC terá que ter em conta os limites estabelecidos na lei para os OIA Imobiliários fechados de subscrição particular:

Os seguintes limites em relação ao investimento serão aplicáveis:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços (2/3) dos ativos totais da SIC;
- b) A SIC pode investir em participações sociais de sociedades imobiliárias, devendo esse investimento respeitar as seguintes restrições:
  - i. O objeto social da sociedade imobiliária enquadra-se exclusivamente numa das atividades que podem ser exercidas diretamente pela SIC;
  - ii. Os ativos da sociedade imobiliária são compostos, no mínimo, em dois terços (2/3) por imóveis que podem ser diretamente incluídos no portefólio da SIC;
  - iii. A sociedade imobiliária não detém participações noutras sociedades;
  - iv. As contas da sociedade imobiliária estão sujeitas a um regime equivalente ao da SIC em termos de auditoria independente e de reporte de informação financeira à CMVM;
  - v. A sociedade imobiliária compromete-se contratualmente com a Sociedade Gestora a partilhar toda a informação que esta deva enviar à CMVM;
  - vi. Aos imóveis e outros bens pertencentes ao património da sociedade imobiliária são aplicados princípios comparáveis aos aplicáveis à SIC, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesses e prestação de informação.
- c) O investimento em unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo imobiliário não está sujeito a qualquer limite;
- d) O valor de um imóvel pode representar cem por cento (100%) do ativo total da SIC;
- e) A SIC pode manter contratos de arrendamento, até cem por cento (100%) do seu ativo total, com a mesma entidade.

São aplicáveis os seguintes limites em relação ao endividamento e ao efeito de alavancagem:

- a) A SIC poderá na prossecução dos seus objetivos endividar-se até um limite de oitenta por cento (80%) do valor dos seus ativos, podendo, para esses efeitos, contrair empréstimos ou recorrer a outros métodos de financiamento a curto, médio ou longo prazo.
- b) os empréstimos contraídos pela SIC podem ser garantidos por hipoteca;
- c) a SIC pode obter crédito ou aceitar garantias dos seus Acionistas, desde que a concessão desse crédito e/ou garantias seja aprovada pelos Acionistas e permitida pela lei e regulamentos aplicáveis;
- d) o efeito de alavancagem da SIC deve-se apenas à utilização de empréstimos e respetivos instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro, não existindo qualquer limite ao efeito de alavancagem por contraparte;
- e) o limite de alavancagem da SIC está limitado pela capacidade de endividamento, que corresponde a um limite de 80% (oitenta por cento) do valor dos seus ativos;
- f) Considerando que a SIC apenas poderá recorrer a instrumentos financeiros derivados para efeitos de cobertura do risco de taxa de juro (com as limitações constantes do ponto 2 abaixo), a alavancagem da SIC é definida como sendo o método pelo qual se aumenta a exposição da SIC, por recurso a empréstimos e correspondentes instrumentos financeiros derivados para efeitos de cobertura do risco de taxa de juro, que apenas podem ser contraídos junto de instituições de crédito. O recurso à alavancagem tem como objetivo aumentar a rentabilidade da carteira de ativos, recorrendo a empréstimos e instrumentos financeiros derivados para efeitos de cobertura do risco de taxa de juro cujo custo expectável seja inferior à rentabilidade esperada dos ativos.
- g) A SIC poderá emitir obrigações nos termos do RGA e do Código das Sociedades Comerciais. Para este efeito, a remuneração do representante comum dos obrigacionistas deve ter em

conta, nomeadamente, a independência, os honorários, a competência técnica e o historial em operações semelhantes à operação que se prevê executar.

## **2. Instrumentos financeiros derivados**

A SIC apenas poderá recorrer a instrumentos financeiros derivados para efeitos de cobertura do risco de taxa de juro, cujo passivo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pela SIC.

A exposição resultante dos instrumentos financeiros derivados para efeitos de cobertura de risco de taxa de juro não pode ser superior ao valor líquido da SIC.

Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados para efeitos de cobertura do risco de taxa de juro transacionados fora de mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral, a SIC não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos descritos no parágrafo anterior.

## **3. Valorização dos ativos**

### **3.1. Momento de referência da valorização**

- a) O valor da ação é calculado trimestralmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação. Por sua vez, o valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos ativos que o integram o montante total dos passivos da SIC.
- b) O valor das ações será publicado trimestralmente com referência ao último dia de cada trimestre.

### **3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor das ações**

- a) Os imóveis da SIC devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, 2 (dois) peritos avaliadores independentes que deverão ser selecionados de entre os descritos no Ponto 6 do Capítulo I do presente Regulamento de Gestão, nos termos aí previstos.
- b) Cada imóvel é avaliado, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses e nas seguintes situações:
  - i. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - ii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
  - iii. sempre que ocorram, na perceção da Entidade Gestora, circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
  - iv. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
  - v. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização da liquidação.

- c) Os imóveis avaliados nos termos acima descritos devem ser valorizados na média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores independentes nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores com referência a cada imóvel difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Caso ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos 2 (dois) valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média dos anteriores.
- d) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, acrescido de encargos, desde o momento em que passam a integrar o património da SIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o RGA e/ou Regulamento da CMVM.
- e) Os imóveis adquiridos ou alienados em regime de permuta são valorizados no ativo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da SIC e registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos ou alienados em regime de permuta 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.
- f) Os imóveis prometidos vender pela SIC são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- g) As unidades de participação de outros organismos de investimento que integrem o património da SIC, designadamente organismos de investimento imobiliário ou organismos do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, são valorizadas pelo último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, nos termos previstos na lei e regulamentos da CMVM, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica o disposto na alínea i).
- h) Os instrumentos financeiros admitidos à negociação em mercado regulamentado são valorizados ao preço de fecho ou ao preço de referência divulgado pela sociedade gestora do mercado em que os valores mobiliários se encontrem admitidos à negociação. Se os preços praticados num mercado regulamentado não forem considerados representativos, utilizar-se-ão os seguintes: (i) as ofertas firmes de compra de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos dos artigos 20.º e 21.º do Código dos Valores Mobiliários, com a sociedade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores provenientes de ofertas das entidades acima referidas ou que tenham uma composição e critérios de ponderação conhecidos. Neste caso, serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, devendo ser assegurado que os pressupostos utilizados na avaliação estão em linha com os valores de mercado.
- i) As participações em sociedades imobiliárias pertencentes ao património da SIC serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios (i) valor de aquisição, até doze (12) meses após a data de aquisição; (ii) transações materialmente significativas realizadas nos últimos doze (12) meses anteriores à avaliação; (iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente em termos de sector de atividade, dimensão e rentabilidade; e (iv) fluxos de caixa descontados.

#### 4. Comissões e encargos a suportar pela SIC

##### 4.1. Comissão de gestão

- a) Valor da comissão: pelo exercício das funções de gestão, a Entidade Gestora cobrará, acrescida do Imposto do Selo à taxa legal em vigor, (i) uma comissão de gestão anual de 0,19% (zero ponto dezanove por cento) sobre o Valor Líquido Global, sujeito a um limite de € 125.000,00 (cento e vinte cinco mil euros); e (ii) uma comissão de gestão anual de 1,00% (um por cento) do Rendimento Bruto de Arrendamento.

Para efeitos da presente cláusula, entende-se que:

"**Rendimento Bruto de Arrendamento**" significa a renda bruta mensal acordada e efetivamente paga (acordada entre o senhorio e o arrendatário), determinada por referência à renda bruta fixa (excluindo qualquer IVA ou impostos semelhantes) devida durante o prazo fixo do contrato de arrendamento (ou seja, em relação a cada imóvel, qualquer contrato de arrendamento comercial ou licença ou outro direito de ocupação a que qualquer imóvel possa estar sujeito periodicamente, tal como celebrado pela SIC como senhorio) ou período de prorrogação relacionado (qualquer período sem renda ignorado para efeitos deste cálculo), tendo em conta qualquer aumento de renda fixo acordado (renda escalonada); e

"**Valor Líquido Global**" significa o total dos ativos da SIC menos os seus passivos ou despesas.

- b) Condições de cobrança da comissão: Ambas as comissões estão diretamente relacionadas e serão pagas em prestações mensais no 10º (décimo) dia útil de cada mês, com um valor mínimo de € 18.750,00 (dezoito mil e setecentos e cinquenta euros).

##### 4.2. Comissão de depósito

- a) Valor da comissão: pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará uma comissão de depósito anual nos termos descritos *infra*, acrescida de Imposto do Selo à taxa legal em vigor:
- i. Para um Valor Líquido Global da SIC até € 50.000.000,00 (cinquenta milhões de euros), um montante máximo de € 50.000,00 (cinquenta mil euros);
  - ii. Para um Valor Líquido Global da SIC entre € 50.000.001,00 (cinquenta milhões e um euros) e € 100.000.000 (cem milhões de euros), um montante máximo de € 60.000 (sessenta mil euros);
  - iii. Para um Valor Líquido Global da SIC entre € 100.000.001,00 (cem milhões e um euros) e € 200.000.000,00 (duzentos milhões de euros), um montante máximo de € 75.000,00 (setenta e cinco mil euros);
  - iv. Para um Valor Líquido Global da SIC superior a € 200.000.001,00 (duzentos milhões e um euros), um montante máximo de € 100.000,00 (cem mil euros).
- b) Modo de cálculo: a comissão de depósito anual será calculada diariamente sobre o Valor Líquido Global da SIC. Para efeitos das alíneas a) e b), "**Valor Líquido Global**" corresponde ao total dos ativos da SIC menos os seus passivos ou despesas.
- c) Condições de cobrança da comissão: a comissão de depósito deve ser cobrada trimestralmente no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita.

##### 4.3. Outros encargos

Constituirão encargos da SIC, para além das comissões de gestão e de depósito acima identificadas:

- a) Despesas relacionadas com a compra, conservação, manutenção, exploração, arrendamento, venda e detenção de direitos sobre os imóveis pela SIC, nomeadamente:
  - i. Encargos notariais e registais e outros que sejam legalmente devidos;
  - ii. Quaisquer impostos ou taxas devidas pela SIC;
  - iii. Custas judiciais referentes a processos em que a SIC esteja envolvida, assim como as despesas de honorários ou avenças de advogados e solicitadores referentes a assuntos relacionados com a SIC;
  - iv. Comissões de mediação imobiliária (nos termos da legislação aplicável) se for o caso, desde que seja concretizada a operação;
  - v. Estudos técnicos, económicos e financeiros, estudos de mercado, avaliações e serviços prestados por terceiros relativamente aos investimentos da SIC no âmbito da prossecução dos seus objetivos, desde que seja concretizada a operação;
  - vi. Todos os encargos com a realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias nos bens da SIC;
  - vii. os encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros e garantias e outros custos inerentes à construção e promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que sejam devidos a consultores externos do fundo;
  - viii. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património da SIC;
  - ix. Despesas com prémios de seguro dos imóveis da SIC;
  - x. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.
- b) Despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados à SIC;
- c) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis da SIC estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que sejam imputados à SIC enquanto proprietária, superficiária ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;
- d) Despesas referentes a auditorias e avaliações externas à SIC ou aos seus bens, incluindo os encargos com o auditor da SIC, exigidas por lei ou regulamento da CMVM;
- e) Quaisquer avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta da SIC;
- f) Encargos com o auditor da SIC;
- g) Outros encargos devidamente documentados que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais e fiscais da SIC; e
- h) Taxa de supervisão devida à CMVM.

A Entidade Gestora não recorre a estudos de investimento externos ("*research costs*").

## **5. Política de distribuição de rendimentos**

- a) A Entidade Gestora procederá, se for caso disso, à distribuição dos rendimentos da SIC, com intervalos mínimos de dois meses.
- b) Os rendimentos a distribuir pela SIC são os que resultem dos proveitos líquidos correntes, excluídos de ganhos potenciais que resultem de avaliações dos ativos, deduzidos dos encargos de gestão e manutenção da SIC e dos seus imóveis e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.
- c) Antes de proceder à distribuição dos rendimentos, a Sociedade Gestora deverá verificar: (i) se existe uma restrição específica decorrente de quaisquer acordos de financiamento celebrados em conformidade com o Regulamento de Gestão, (ii) a solidez financeira da SIC (iii) se as necessidades de tesouraria da SIC estão asseguradas. Caso as despesas e custos a serem suportadas não permitirem (no todo ou em parte) tal distribuição, a Sociedade Gestora distribuirá a percentagem mais elevada de rendimentos que permita cumprir os compromissos acima referidos.
- d) As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão de informação da CMVM.
- e) A distribuição de rendimentos da SIC não implica nem se traduz em operações de redução do respetivo capital.

## **6. Política de execução de transações**

O objetivo da Política de Execução de Transações da Sociedade Gestora é assegurar o melhor resultado possível nas transferências de ordens de negociação para terceiros em nome dos OIC que gere. A Sociedade Gestora compromete-se a envidar os seus melhores esforços para assegurar que as transações sejam executadas de acordo com esta política.

Nomeadamente, no que respeita à aquisição de bens imóveis, a Sociedade Gestora:

- a) trabalhará para identificar potenciais ativos para aquisição;
- b) preparará os documentos previsionais relativos aos fluxos financeiros inerentes à potencial aquisição;
- c) tomará as decisões de investimento através dos seus órgãos competentes;
- d) efetuará as devidas diligências, contratando, sempre que o considere adequado e a cargo da SIC, serviços externos especializados;
- e) prosseguirá o processo de aquisição se as conclusões do processo de due diligence forem satisfatórias;
- f) providenciará o financiamento externo, se necessário;
- g) formalizará a aquisição, em nome e por conta da SIC, registando e conservando todos os documentos relativos à transação.

Nomeadamente, no que respeita à venda de bens imóveis, a Sociedade Gestora:

- a) apreciará as propostas de aquisição que lhe sejam apresentadas espontaneamente e não solicitadas;
- b) selecionará, em cada momento, os imóveis que considera deverem ser colocados no mercado à luz das circunstâncias atuais, tendo em conta os interesses do Acionista;
- c) ordenará, se necessário, a avaliação dos ativos a alienar;

- d) selecionará, se for caso disso, o agente mediador imobiliário a contratar para assistir a Sociedade Gestora nos processos de alienação em curso;
- e) tomará a decisão de alienação através dos seus órgãos competentes;
- f) efetuará as devidas diligências, contratando, sempre que o entenda conveniente e a cargo da SIC, serviços externos especializados, com especial incidência no cumprimento da legislação em vigor destinada a prevenir o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo;
- g) formalizará a venda em nome e por conta da SIC, registando e arquivando todos os documentos relativos à transação.

Nomeadamente, no que respeita ao arrendamento de imóveis da carteira da SIC, a Sociedade Gestora:

- a) selecionará os agentes imobiliários mais adequados para a boa comercialização de cada ativo em carteira, tendo em conta as diferentes competências dos agentes e as condições do mercado no momento;
- b) instruirá os contactos com os potenciais arrendatários, fornecendo em cada momento a informação adequada;
- c) analisará o risco dos potenciais arrendatários;
- d) negociará os contratos de arrendamento ou instrumentos similares mais adequados a cada situação;
- e) elaborará as minutas dos documentos contratuais aplicáveis, contratando o apoio jurídico adequado a cargo da SIC;
- f) formalizará o contrato de arrendamento em nome e por conta da SIC, registando e conservando todos os documentos que lhe digam respeito.

Nomeadamente, no que respeita às transações com instrumentos financeiros suscetíveis de integrar a carteira dos organismos de investimento imobiliário fechados, a Sociedade Gestora terá em conta, designadamente, o preço do instrumento financeiro e todos os custos relativos à execução e liquidação da transação, a liquidez do instrumento financeiro transacionado, a rapidez de execução ou a natureza da ordem.

## 7. Política de exercício dos direitos de voto

Caso a SIC detenha ações de sociedades imobiliárias ou unidades de participação em organismos de investimento imobiliário, a Sociedade Gestora deve observar os seguintes critérios e princípios:

- a) Em regra, a Sociedade Gestora participará nas Assembleias Gerais ou nas Assembleias de Participantes nos casos em que a SIC seja acionista ou participante e acompanhará os respetivos eventos societários ou de fundos, votando sempre no sentido mais favorável aos interesses da SIC e dos seus acionistas, visando sempre a valorização do património da SIC e a concretização dos seus objetivos e da sua política de investimentos;
- b) no exercício dos direitos de voto, a Sociedade Gestora acautelará a realização dos objetivos e da política de investimentos da SIC, bem como de quaisquer situações de potencial conflito de interesses, nomeadamente assegurando o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pela SIC com o objetivo de gerar ou potenciar a influência social da entidade com a qual se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com a mesma;
- c) a Sociedade Gestora não deterá, direta ou indiretamente, qualquer interesse próprio nas sociedades ou fundos em que a SIC detenha ações ou unidades de participação, salvo nos casos em que a lei e os regulamentos aplicáveis o permitam;



d) A Sociedade Gestora disponibilizará gratuitamente aos acionistas todas as informações que razoavelmente lhe sejam solicitadas sobre as deliberações/decisões tomadas nas Assembleias Gerais ou nas Assembleias de Participantes daquelas em que a SIC seja acionista ou participante, podendo prestar todas as informações pormenorizadas e esclarecimentos necessários sobre o motivo subjacente ao exercício dos direitos de voto em causa.

### **CAPÍTULO III**

## **AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO**

### **1. Características gerais das ações**

#### **1.1. Definição**

- a) O património da SIC é representado por ações nominativas sem valor nominal.
- b) A SIC não responde, em caso algum, pelas dívidas dos Acionistas, da Entidade Gestora ou do Depositário. Pelas dívidas relativas à SIC responde apenas o património da mesma.

#### **1.2. Forma de representação**

As ações são nominativas e adotam a forma escritural, sendo o Depositário a entidade registadora única das mesmas.

### **2. Valor da ação**

#### **2.1. Valor inicial**

A SIC tem um capital social de € 62.400.000,00 (sessenta e dois milhões e quatrocentos mil euros), dividido em 12.000.000 (doze milhões) de ações, sem valor nominal.

#### **2.2. Valor para efeitos de subscrição**

O valor das ações determinar-se-á pelo quociente entre o valor líquido global da SIC e o número de ações em circulação.

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as subscrições após a constituição como OIA Imobiliário só podem ser realizadas em aumentos de capital. O aumento de capital só poderá verificar-se desde que cumpridos os critérios legais e regulamentares, designadamente os referidos no Ponto 1.2. do Capítulo VI.

O preço de subscrição das ações emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da ação apurado no terceiro dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SIC, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da SIC. O pedido de subscrição é realizado a preço desconhecido.

#### **2.3. Valor para efeitos de resgate**

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso das ações em determinadas situações previstas na lei, designadamente, em caso de prorrogação da SIC, liquidação, reversão da liquidação, transformação, cisão e redução de capital.

### **3. Condições de subscrição e de resgate**

#### **3.1. Períodos de subscrição e resgate**

A constituição como OIA Imobiliário resultou de um processo de conversão de uma sociedade comercial preexistente em SIC, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Por esse facto, não ocorreu um período de subscrição inicial.

Atendendo a que a constituição como OIA Imobiliário resultou de um processo de conversão de uma sociedade comercial previamente existente, a SIC considera-se convertida e inicia a sua atividade na data do registo comercial da conversão e das alterações ao contrato de sociedade desta sociedade comercial previamente existente junto da Conservatória do Registo Comercial, na sequência da comunicação prévia à CMVM.

Em caso de aumento de capital, as condições de subscrição serão definidas na proposta da Entidade Gestora, a qual estará sujeita a deliberação da Assembleia Geral de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no presente Regulamento de Gestão.

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sem prejuízo dos casos de reembolso legalmente previstos.

#### **3.2. Subscrições e reembolso em numerário ou em espécie**

É admitida a liquidação dos atos de subscrição ou reembolso em espécie, mediante autorização da totalidade dos Acionistas, e desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património da SIC seja igual ou inferior ao apurado pelas avaliações realizadas.

### **4. Condições de subscrição**

#### **4.1. Mínimos de subscrição**

A constituição como OIA Imobiliário resultou de um processo de conversão de uma sociedade comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a mesma estrutura acionista, não tendo por isso ocorrido uma subscrição inicial.

As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia Geral de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no presente Regulamento de Gestão.

#### **4.2. Comissões de subscrição**

Não existe comissão de subscrição.

#### **4.3. Data da subscrição efetiva**

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão das ações só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo da SIC.

## **5. Condições de resgate**

Por se tratar de um OIA Imobiliário sob a forma societária de capital fixo não podem ser realizados resgates, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso do valor da totalidade das ações de que sejam titulares nos seguintes casos:

- a) Prorrogação do prazo de duração da SIC, aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação na Assembleia Geral de Acionistas;
- b) Liquidação e Partilha da SIC, deliberada pela Entidade Gestora ou deliberada pelos Acionistas em Assembleia Geral de Acionistas.
- c) Outras situações elencadas na lei, designadamente, no caso de redução de capital, cisão, fusão e transformação da SIC.

Caso se verifique alguma destas situações, o prazo para pagamento para efeitos do pedido de reembolso aos Acionistas é de 1 (um) ano.

### **5.1. Comissões de resgate**

Não existe comissão de resgate.

### **5.2. Pré-aviso**

Não aplicável.

### **5.3. Condições de transferência**

Não aplicável.

## **6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das ações**

Não aplicável.

## **7. Admissão à negociação**

Não aplicável.

## **CAPÍTULO IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS**

#### **1. Direitos e Obrigações dos Acionistas**

Sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis ou no presente Regulamento de Gestão, os Acionistas têm os seguintes direitos:

- a) A obter o Regulamento de Gestão junto da Entidade Gestora e do Depositário antes da subscrição;

- b) Em caso de liquidação e partilha da SIC, receber parte do produto da respetiva liquidação, proporcional ao número de ações de que sejam titulares;
- c) À informação sobre a SIC, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da atividade da SIC, através do relatório da sua atividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nas instalações da Entidade Gestora e do Depositário;
- d) À consulta dos documentos de prestação de contas da SIC, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos Acionistas que o requeiram.
- e) À subscrição e reembolso das ações nos termos da lei e das condições definidas neste Regulamento de Gestão e nos documentos constitutivos;
- f) À participação nas Assembleias Gerais de Acionistas, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão;
- g) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das ações;
- h) Sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhes seja reconhecido nos termos gerais de direito, a serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que:
  - i. Se verifiquem cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela (concorrendo todos os erros que não se encontrem regularizados até à última situação de erro detetada), ocorridos no processo de valorização do património da SIC, no cálculo e na divulgação do valor da ação:
    - (a) 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 seja igual ou superior em termos acumulados a zero vírgula cinco por cento (0,5%) do valor da ação; e
    - (b) o prejuízo sofrido, por Acionista, seja superior a € 5,00 (cinco euros);
  - ii. Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e reembolsos ao património da SIC, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas.
- i) Receber os montantes referidos na alínea anterior no prazo máximo de 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 daquele prazo;
- j) Apresentar propostas de alteração ao Regulamento de Gestão.

A subscrição de ações da SIC implica, por parte de cada um dos Acionistas, a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e dos demais documentos da SIC, que, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, sejam aplicáveis e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração da SIC.

## **2. Assembleia Geral de Acionistas**

### **2.1. Direito de voto**

Todos os titulares de ações da SIC têm o direito a participar na Assembleia Geral de Acionistas, sendo o direito de voto de cada Acionista correspondente à proporção de ações detidas.

## **2.2. Competência**

Compete à Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora e de outras que lhe sejam legalmente atribuídas, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:

- a) O aumento das comissões de gestão e referentes ao depositário que constituem encargos da SIC;
- b) A modificação do Regulamento de Gestão, incluindo a política de investimento da SIC e a política de distribuição dos resultados da SIC, bem como do prazo de cálculo ou divulgação das ações que não resulte de disposições legais obrigatórias, incluindo a apresentação de propostas a este respeito;
- c) A emissão ou extinção das ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- d) O aumento e redução do capital da SIC e respetivas condições;
- e) A prorrogação da duração da SIC e respetivas condições;
- f) A fusão, cisão e transformação da SIC;
- g) A substituição da Entidade Gestora e do Depositário independentemente da existência de justa causa nos termos constantes do presente Regulamento de Gestão ou do acordo de gestão;
- h) A liquidação da SIC nos termos previstos na lei;
- i) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos à SIC pelos seus Acionistas, nos termos do presente Regulamento de Gestão;
- j) A assunção de dívidas da SIC pelos seus Acionistas, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão;
- k) A eleição dos membros da mesa da Assembleia Geral de Acionistas da SIC;
- l) A eleição dos membros do Conselho de Administração da SIC;
- m) A eleição do Fiscal Único;
- n) A eleição dos membros do Comité Consultivo a ser indicados pela SIC;
- o) As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Conselho de Administração, assim como a remuneração dos membros do Comité Consultivo, se assim for decidido pelos Acionistas;
- p) A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou sobre a dispensa da mesma;
- q) Outras matérias que a lei ou os estatutos da SIC atribuam especificamente à Assembleia Geral de Acionistas.

A Assembleia Geral de Acionistas não poderá pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício das competência referidas *supra*.

As matérias sujeitas a deliberação da Assembleia Geral de Acionistas encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas a outros órgãos sociais da SIC e à Entidade Gestora e, bem assim, pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime aplicável.

### **2.3. Convocação**

Compete à Entidade Gestora, por sua iniciativa ou a pedido do Conselho de Administração, bem como nos demais casos previstos no Código das Sociedades Comerciais, a convocação da Assembleia Geral de Acionistas, através 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, com a antecedência mínima de trinta (30) dias relativamente à data da realização da Assembleia Geral de Acionistas.

As Assembleias Gerais de Acionistas podem ser realizadas através de meios telemáticos.

Sem prejuízo do disposto nos parágrafos precedentes, os Acionistas podem tomar deliberações unânimes por escrito e, bem assim, reunir-se em Assembleia Geral de Acionistas sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes ou devidamente representados e todos manifestem a vontade de que a Assembleia Geral de Acionistas se constitua e delibere sobre determinado assunto, devendo ser dado conhecimento das deliberações à Entidade Gestora.

### **2.4. Quórum**

A Assembleia Geral de Acionistas poderá deliberar, mesmo em primeira convocatória, qualquer que seja o número de ações representadas.

### **2.5. Maioria**

As deliberações são aprovadas por maioria dos votos emitidos, sem prejuízo de maiorias legais aplicáveis, quer a Assembleia Geral de Acionistas reúna em primeira ou em segunda convocação.

## **3. Prestação de garantias ou concessão de crédito à SIC pelos seus Acionistas**

Mediante o acordo prévio de todos os Acionistas da SIC, dado em Assembleia Geral de Acionistas convocada para o efeito, poderão os mesmos proceder à prestação de garantias ou à concessão de crédito à SIC.

## **4. Assunção de dívidas da SIC pelos seus Acionistas**

Mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas, os Acionistas poderão assumir as dívidas da SIC, desde que haja acordo dos respetivos credores e que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção da SIC são da responsabilidade da Entidade Gestora.

## **CAPÍTULO V**

### **POLÍTICA DE DESINVESTIMENTO E CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA SIC**

#### **1. Política de Desinvestimento**

- a) A Entidade Gestora administrará a SIC tendo em conta a sua duração, designadamente, estabelecendo e cumprindo planos consonantes com o período de desinvestimento, de modo a garantir que, na data de maturidade da SIC seja assegurado o reembolso pontual aos participantes do valor das ações por estes detidas.

- b) No âmbito do estabelecido na alínea a) supra, a Entidade Gestora considerará na prossecução dos objetivos da SIC, os riscos de mercado e do próprio investimento definindo uma estratégia concreta e temporalmente definida no que diz respeito aos períodos de investimento, em especial de desinvestimento, tendo planos alternativos predeterminados para acautelar a adequada realização do desinvestimento dentro do período de duração da SIC.

## **2. Condições de Liquidação da SIC**

- a) A SIC será liquidada no termo do prazo estabelecido para a sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra das causas de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, designadamente, em resultado de deliberação de liquidação de Acionistas tomada nos termos do presente Regulamento de Gestão.
- b) A liquidação e subsequente partilha da SIC poderá ser deliberada pela Entidade Gestora tendo em conta a defesa dos interesses dos Acionistas ou poderá ser exigida pela Assembleia Geral de Acionistas. A decisão de liquidação deverá ser imediatamente comunicada à CMVM, comunicada individualmente a cada Acionista, divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das ações, pelas respetivas entidades comercializadoras.
- c) Decidida a liquidação da SIC, nos termos da alínea anterior, a Entidade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos Acionistas, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação na proporção das ações detidas.
- d) O prazo para a liquidação, a contar da data da deliberação, não pode ser superior a 1 (um) ano. A CMVM pode prorrogar este prazo, a requerimento devidamente fundamentado da Entidade Gestora. Durante o período de liquidação da SIC, a Entidade Gestora/Liquidatária:
  - i. Para além do dever de elaboração, envio e publicação de relatório e contas, envia mensalmente à CMVM (dando conhecimento aos Acionistas) um memorando explicativo da evolução do processo de liquidação da SIC;
  - ii. Procede à distribuição antecipada da totalidade da liquidez 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, dispensando para esse efeito a Assembleia Geral de Acionistas da SIC, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 250.º, n.º7 do RGA, na sua versão mais atualizada.
- e) O valor final da liquidação da SIC é divulgado pela Entidade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco (5) dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
- f) O prazo de pagamento aos Acionistas do produto da liquidação, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação não pode exceder em cinco (5) dias úteis a contar da efetiva liquidação, salvo mediante justificação devidamente fundamentada da Entidade Gestora/liquidatária, a CMVM autorizar um prazo superior.
- g) A dissolução da SIC, sempre que legalmente exigível, será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras.
- h) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições da SIC passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES RELATIVAS A ORGANISMOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO FECHADOS**

#### **1. Capital da SIC**

##### **1.1. Montante do capital e número de ações**

A SIC tem um capital social de € 62.400.000,00 (sessenta e dois milhões e quatrocentos mil euros), dividido em 12.000.000 (doze milhões) de ações, sem valor nominal.

##### **1.2. Aumento e Redução do Capital da SIC**

A Assembleia Geral de Acionistas pode deliberar, nos termos legais, o aumento ou redução do capital da SIC, bem como os respetivos termos, montantes e prazos de realização, e o modo e o valor de subscrição e reembolso das ações.

A redução do capital da SIC pode verificar-se apenas em caso de reembolso das ações dos Acionistas que se tenham manifestado contra a prorrogação da duração da SIC e em casos excepcionais devidamente justificados pela Entidade Gestora.

Os Acionistas terão, em qualquer caso, direito de preferência na subscrição das ações.

O valor de subscrição das ações emitidas ao abrigo de um aumento de capital é apurado de acordo com o previsto no Capítulo III supra.

As deliberações de aumento e redução do capital da SIC devem respeitar todos os requisitos legais, em especial os previstos nos artigos 212.º a 214.º do RGA e são comunicadas à CMVM.

Sendo a SIC um OIA Imobiliário de subscrição particular, o aumento ou a redução de capital da SIC está sujeita a mera comunicação à CMVM.

#### **2. Duração da SIC**

A data de conversão da SIC ocorreu no dia 6 de dezembro de 2023. A SIC tem uma duração de 10 (dez) anos a contar da data da sua constituição, prorrogável por 1 (um) período adicional de 7 (sete) anos, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas nesse sentido com uma antecedência de 6 (seis) meses em relação ao termo de duração da SIC.

Sendo deliberada a prorrogação, o reembolso das ações apenas é permitido aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação.

#### **3. Admissão à negociação**

Não existe intenção de solicitar admissão à negociação em mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral.

#### **4. Prazo de subscrição, critérios de rateio e regime de subscrição incompleta**

- a) Não ocorreu um período de subscrição inicial da SIC, uma vez que a constituição da mesma resultou de um processo de conversão de uma sociedade comercial previamente existente, consubstanciado em diversas alterações estatutárias e orgânicas desta sociedade, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a mesma estrutura acionista.



- b) A SIC considera-se convertida na data do registo da conversão em SIC e das alterações ao contrato de sociedade, na sequência da comunicação prévia à CMVM.
- c) As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia Geral de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no presente Regulamento de Gestão.
- d) Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante dos aumentos de capital, deverá ser efetuado o rateio entre os Acionistas da SIC na proporção das ações pretendidas.
- e) Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto para os aumentos de capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

## **5. Comité Consultivo**

- a) A SIC tem um Comité Consultivo, órgão colegial de carácter meramente consultivo composto por 4 (quatro) representantes, 2 (dois) dos quais eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas e os outros 2 (dois) designados pela Entidade Gestora. Um dos membros eleitos pelos Acionistas preside o Comité e tem voto de qualidade.
- b) O Comité Consultivo reúne ordinariamente pelo menos 2 (duas) vezes por cada ano civil 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 8 (oito) dias relativamente à data da respetiva realização.
- c) As reuniões do Comité Consultivo podem ser realizadas à distância ou por meios eletrónicos. Os membros do Conselho de Administração da SIC têm o direito de assistir às reuniões do Comité Consultivo e devem ser previamente informados das reuniões.
- d) As deliberações são aprovadas por maioria dos votos emitidos.
- e) Competirá ao Comité Consultivo, *inter alia*:
  - i. Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente aconselhar sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes da SIC, mesmo no âmbito da respetiva liquidação, designadamente quanto à aquisição, venda, revenda, gestão, promoção imobiliária e exploração dos ativos imobiliários, e sobre a tomada de decisões quanto a financiamentos;
  - ii. Aconselhar sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade da SIC;
  - iii. Solicitar e aconselhar sobre as informações que a Entidade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
  - iv. Aconselhar sobre financiamentos a obter pela SIC;
  - v. Aconselhar sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade da SIC, designadamente, a estratégia de gestão e a aplicação da sua política de investimento, o orçamento anual e distribuição de rendimentos ou alterações no capital social da SIC.
- f) Um ou mais membros do Comité Consultivo poderão ser remunerados, se assim for determinado pela Assembleia Geral de Acionistas.

## **6. Garantias**

A SIC não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou proteção de capital.

## **7. Regime de liquidação da SIC**

Ver ponto 2 do Capítulo V do presente Regulamento de Gestão.

## **CAPÍTULO VII**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **1. Valor da ação**

O valor da ação é publicado trimestralmente com referência ao último dia de cada trimestre pela Entidade Gestora, bem como divulgado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

#### **2. Consulta da Carteira**

A composição da carteira da SIC é publicada trimestralmente com referência ao último dia de cada trimestre da Sociedade Gestora no sistema de difusão de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

#### **3. Documentação**

Toda a documentação relativa à SIC poderá ser solicitada junto da Entidade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário e, alguma desta documentação, nomeadamente, o Regulamento de Gestão e o Relatório e Contas da SIC, poderá ser obtida no site da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

#### **4. Relatório e contas**

- a) O relatório e contas da SIC será elaborado anualmente com referência a 31 de dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.
- b) A Entidade Gestora divulga um anúncio no prazo de 5 (cinco) meses a contar do encerramento do exercício, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da Entidade Gestora e do Depositário e do seu envio sem encargos aos Acionistas que os requeiram.

#### **5. Política da entidade responsável pela gestão quanto à contratação de estudos de investimento ("research")**

A Entidade Gestora não contrata atualmente estudos de investimento ("research").