

**SIERRA IG, SGOIC, S.A.**

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Número de Identificação de pessoa coletiva (NIPC): 516614347

Sede: Lugar do Espido, Via Norte - 4470-177 Maia

**REGULAMENTO DE GESTÃO DA  
CTT IMO YIELD – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

**Organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital  
fixo heterogerido e de subscrição particular**

*25 de junho de 2024*

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela ENTIDADE GESTORA no Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património da SIC.

## ÍNDICE

<b>Conteúdo</b>	<b>Pág.</b>
<b>Capítulo I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SIC, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES</b> .....	<b>1</b>
Artigo 1.º Identificação da SIC .....	1
Artigo 2.º Duração da SIC .....	2
Artigo 3.º Capital da SIC .....	2
Artigo 4.º Órgãos societários da SIC.....	2
Artigo 5.º Conselho de Administração da SIC.....	3
Artigo 6.º Entidade Gestora.....	5
Artigo 7.º Deveres de Informação da Entidade Gestora.....	6
Artigo 8.º Entidade depositária .....	7
Artigo 9.º Entidade colocadora .....	8
Artigo 10.º Peritos Avaliadores .....	8
Artigo 11.º Entidades subcontratadas.....	9
Artigo 12.º Fiscal Único da SIC .....	10
Artigo 13.º Comité Consultivo.....	10
<b>Capítulo II POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA SIC</b> .....	<b>14</b>
Artigo 14.º Objeto, objetivos e Política de Investimentos.....	14
Artigo 15.º Limites gerais ao Investimento e Património da SIC.....	18
Artigo 16.º Limites e Diretrizes aplicáveis aos Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento.....	19
Artigo 17.º Limites e Diretrizes aplicáveis aos Projetos Build-to-Suit.....	20
Artigo 18.º.....	20
Política de Financiamento .....	20
<b>Capítulo III ENCARGOS E RENDIMENTOS</b> .....	<b>22</b>
Artigo 19.º Comissão de Gestão .....	22
Artigo 20.º Comissão de Depósito.....	24

Artigo 21.º Encargos da SIC .....	24
Artigo 22.º Regras de determinação dos resultados da SIC e da sua afetação .....	25
Artigo 23.º Política de Distribuição de Rendimentos .....	25
<b>Capítulo IV AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO E DE TRANSMISSÃO</b> .....	<b>26</b>
Artigo 24.º Características gerais das Ações .....	26
Artigo 25.º Valorização das Ações .....	28
Artigo 26.º Condições de subscrição .....	29
Artigo 27.º Condições de reembolso.....	30
Artigo 28.º Aumento e Redução de Capital Social .....	30
<b>Capítulo V DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS</b> .....	<b>34</b>
Artigo 30.º Participação na SIC .....	34
Artigo 31.º Direitos dos Acionistas.....	34
Artigo 32.º Assembleia Geral de Acionistas .....	35
<b>Capítulo VI DESINVESTIMENTO PELOS ACIONISTAS</b> .....	<b>40</b>
Artigo 33.º Definições .....	40
Artigo 35.º Direito de Desinvestimento dos Acionistas titulares de Ações das Categorias B e C .....	41
<b>Capítulo VII DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO</b> .....	<b>43</b>
Artigo 36.º Divulgação do valor da Ação .....	43
Artigo 37.º Divulgação da Carteira de Aplicações da SIC .....	44
Artigo 38.º Documentação da SIC .....	44
<b>Capítulo VIII CONTAS DA SIC</b> .....	<b>44</b>
Artigo 39.º Contas .....	44
<b>Capítulo IX CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA SIC</b> .....	<b>45</b>
Artigo 40.º Liquidação e partilha da SIC .....	45

**Capítulo I**  
**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SIC, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

**Artigo 1.º**  
**Identificação da SIC**

1. A CTT IMO YIELD – SIC Imobiliária Fechada, S.A., doravante designada por SIC, constitui-se como organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular, sujeita ao regime previsto no Regime da Gestão de Ativos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“**RGA**”), em particular nos artigos 21.º, 61.º, 62.º, 208.º e 220.º a 226.º do RGA.
2. A constituição da SIC resulta da conversão da sociedade CTT Imo Yield, S.A., sociedade com sede na Avenida dos Combatentes, n.º 43, 14.º Piso, 1643-001, Lisboa, tendo por objeto social a aquisição, gestão, administração, exploração, incluindo o arrendamento, e a manutenção de bens imóveis.
3. A conversão da CTT Imo Yield, S.A. em SIC teve lugar na sequência da comunicação prévia efetuada à CMVM nos termos e para os efeitos da alínea b) do n.º 3 do artigo 22.º do RGA, tendo lhe sido atribuído o número de SIC 1964 e tendo sido constituída como SIC e iniciado a sua atividade como tal em 4 de janeiro de 2024 (a “**Data Efetiva**”), pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da data da sua constituição.
4. O património da SIC tem como génese o portefólio imobiliário da CTT – Correios de Portugal S.A. (os “**CTT**”), objeto de contribuição em espécie antes da Data Efetiva. Este portefólio é composto essencialmente por (i) imóveis relativos à rede de retalho dos CTT e por (ii) armazéns e centros de logística e distribuição da rede operacional dos CTT em Portugal.
5. A gestão deste portefólio visa a exploração onerosa junto do Grupo CTT de imóveis que fazem parte da rede dos CTT e ainda a exploração onerosa ou venda junto de terceiros de imóveis não integralmente afetos a essa rede. Para efeitos do presente Regulamento “**Grupo CTT**” significa os CTT e o conjunto das entidades por si controladas a todo o tempo, sendo que “controlada” será qualquer entidade na qual os CTT detenham direta ou indiretamente pelo menos mais de 50% do capital social ou a maioria dos direitos de voto em assembleia geral dessa entidade ou tenha o direito de nomear a maioria dos membros do respetivo órgão de administração.
6. A SIC focará as suas operações neste portefólio de origem, mas poderá investir noutros imóveis (armazéns, centros logísticos, lojas ou outros; e em prédios urbanos, rústicos ou mistos) incluindo: (i) imóveis detidos pelo Grupo CTT; e (ii) imóveis de terceiros primordialmente destinados ao desenvolvimento das atividades / negócios do Grupo CTT.

## **Artigo 2.º**

### **Duração da SIC**

O prazo inicial referido no número 3 do Artigo anterior pode ser prorrogado uma ou mais vezes, por períodos iguais ou distintos do referido período inicial, desde que haja deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas, na sequência de proposta da ENTIDADE GESTORA, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo de duração, inicial ou prorrogado, da SIC.

## **Artigo 3.º**

### **Capital da SIC**

1. O capital inicial da SIC é de € 135.085.000,00 (cento e trinta e cinco milhões oitenta e cinco mil euros), representado por 135.085.000,00 (cento e trinta e cinco milhões oitenta e cinco mil) ações escriturais, nominativas e sem valor nominal, divididas em três categorias conforme previsto no artigo 24.º do presente Regulamento de Gestão (as “**Ações**”).
2. O número de titulares de ações representativas do capital social da SIC (“**Acionistas**”) aquando da Data Efetiva da SIC era de 6, situação que se mantém à data. A 31 de dezembro de 2023 o número de titulares de ações representativas do capital social da CTT Imo Yield, S.A. era de 1.
3. O capital social da SIC pode ser aumentado ou reduzido, desde que haja deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas, sob proposta da ENTIDADE GESTORA, nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão, em particular no seu Artigo 28.º e no RGA.

## **Artigo 4.º**

### **Órgãos societários da SIC**

1. Os órgãos sociais da SIC são: um Conselho de Administração, a Assembleia Geral de Acionistas e a respetiva Mesa e um Fiscal Único (auditor).
2. Os membros dos órgãos sociais são eleitos para mandatos de 4 (quatro) anos e poderão ser reeleitos, sem limitações dentro dos limites previstos na lei aplicável.
3. A Assembleia Geral de Acionistas terá, além do resultante da legislação aplicável, o papel, poderes e regras de funcionamento descritos no Artigo 32.º do presente Regulamento de Gestão.
4. As competências dos órgãos sociais da SIC estão limitadas pelas regras constantes do RGA e demais legislação e regulamentação aplicável e do presente Regulamento de Gestão e pelas competências atribuídas pelas mesmas regras à ENTIDADE GESTORA e aos órgãos sociais, termos em que não poderão ser exercidas tais competências

quando sejam incompatíveis com o enquadramento legal imperativo aplicável a uma SIC heterogerida.

5. Os membros dos órgãos de administração e fiscalização da SIC respondem perante a SIC e os Acionistas desta: (i) solidariamente entre si pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos respetivos deveres legais; e (ii) solidariamente com a ENTIDADE GESTORA, pelos danos que não se teriam produzido se tivessem cumprido os seus deveres de fiscalização; em ambos os casos nos termos do n.º 5 do artigo 62.º do RGA.
6. Os membros do Conselho de Administração e da Mesa da Assembleia Geral da SIC não serão remunerados, sem prejuízo de serem reembolsados pelas despesas em que razoavelmente incorram no desempenho das suas funções.

### **Artigo 5.º**

#### **Conselho de Administração da SIC**

1. O Conselho de Administração da SIC será composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros, cujas competências à luz do disposto no n.º 3 do artigo 62.º do RGA compreendem exclusivamente:
  - 1.1. Definir a política de gestão da SIC (a "**Política de Gestão**"), em conformidade com os estatutos da SIC (os "**Estatutos**") e o presente Regulamento de Gestão;
  - 1.2. Nomear o depositário;
  - 1.3. Negociar e celebrar o contrato de heterogestão em caso de substituição da ENTIDADE GESTORA aprovada por deliberação da Assembleia Geral, bem como a revogação por mútuo acordo do contrato de gestão imobiliária com a Sierra Portugal, S.A. e a resolução do mesmo contrato de gestão imobiliária pela SIC com os fundamentos nele previstos;
  - 1.4. Aprovar alterações ao contrato de heterogestão celebrado com a ENTIDADE GESTORA e o contrato celebrado com a Sierra Portugal, S.A. (para além das alterações referidas em 1.3 acima) ou aprovar a subcontratação pela ENTIDADE GESTORA ou pela Sierra Portugal, S.A. ao abrigo dos respetivos contratos, se essa subcontratação representar um custo adicional para a SIC;
  - 1.5. Cooptar os membros do Conselho de Administração;
  - 1.6. Solicitar a convocação de Assembleias Gerais;
  - 1.7. Fiscalizar a atuação da ENTIDADE GESTORA, incluindo, sem limitar, o cumprimento da Política de Investimentos, do Plano de Negócios e do Plano para Imóveis Vagos (em todos os casos como adiante definidos), pelo menos trimestralmente.
2. Nos termos dos Estatutos da SIC, o Conselho de Administração reunir-se-á pelo menos trimestralmente ou a pedido do seu Presidente ou de quaisquer 2 (dois) Administradores.

3. As reuniões podem ser realizadas na sede da SIC ou por meios telemáticos.
4. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas por escrito com uma antecedência razoável não inferior a 5 (cinco) dias úteis ou, excepcionalmente, quando a urgência (em boa-fé e devidamente justificada) das matérias o exigir, o mais rapidamente possível.
5. A convocatória de qualquer reunião do Conselho de Administração definirá os pontos da ordem de trabalhos da reunião e incluirá a documentação de apoio necessária.
6. A ordem de trabalhos de qualquer reunião do Conselho de Administração suspensa limita-se à ordem do dia da reunião do Conselho de Administração inicial, exceto se todos os Administradores estiverem presentes ou representados na sessão de continuação da reunião suspensa e decidirem o contrário. Deve ser comunicada a todos os Administradores a notificação de qualquer reunião suspensa.
7. Sem prejuízo dos números anteriores, os Administradores podem realizar reuniões sem prévia convocatória se todos os Administradores estiverem presentes ou representados e concordarem unanimemente em realizar tal reunião e discutir e votar as questões da respetiva ordem do dia.
8. Qualquer Administrador pode representar e votar em nome de outro Administrador em qualquer reunião do Conselho de Administração com base em instrumento de representação prévio e escrito emitido pelo último.
9. Sem prejuízo de disposição legal imperativa em contrário, para que o Conselho de Administração se encontre em condições de deliberar, deverão estar presentes ou representados, pelo menos, um número de Administradores correspondente à totalidade dos membros em exercício menos um, independentemente de a reunião se realizar em primeira ou segunda convocatória, salvo no que diz respeito às deliberações previstas nos números 1.3., 1.5. e 1.6 do presente Artigo, em relação às quais o Conselho de Administração poderá deliberar com a presença ou representação de pelo menos 3 (três) Administradores.
10. Sem prejuízo de disposição legal imperativa em contrário, as deliberações do Conselho de Administração serão aprovadas em geral com o voto favorável de, pelo menos, um número de Administradores correspondente à totalidade dos membros em exercício menos um, salvo no que diz respeito às deliberações previstas nos números 1.3., 1.5. e 1.6. do presente Artigo, que serão aprovadas por maioria simples dos votos emitidos.
11. A cada Administrador caberá um voto.

## **Artigo 6.º**

### **Entidade Gestora**

1. Sendo heterogerida, a SIC é gerida e administrada pela Sierra IG, SGOIC, S.A., abreviadamente designada por ENTIDADE GESTORA, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia.
2. A ENTIDADE GESTORA tem autorização de constituição concedida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) em 22 de setembro de 2021 e encontra-se registada na CMVM como sociedade gestora de organismos de investimento coletivo autorizada com o número 172640.
3. A ENTIDADE GESTORA é uma sociedade anónima, com um capital social de €250.000,00 totalmente subscrito e realizado.
4. À ENTIDADE GESTORA compete, em geral, exercer a administração, gestão e representação da SIC.
5. A ENTIDADE GESTORA atua em nome e por conta da SIC e estritamente de acordo com o Melhor Interesse dos Acionistas (tal como abaixo definido), praticando todos os atos necessários ou convenientes para efeitos da sua administração e gestão, assumindo o compromisso de administrar a SIC com plena observância dos respetivos deveres e demais disposições constantes das regras legais aplicáveis (em particular as previstas nos artigos 63.º a 65.º do RGA), bem como constantes dos seus Estatutos, do Regulamento de Gestão, da Política de Investimentos, da Política de Gestão e do contrato de heterogestão, e agindo segundo critérios de elevada diligência e competência profissional e considerando as competências e atribuições dos órgãos sociais e do Comité Consultivo da SIC ao abrigo das mencionadas disposições.
6. À ENTIDADE GESTORA, e sem prejuízo das competências da Assembleia Geral e do Conselho de Administração bem como do Comité Consultivo e do depositário, compete no âmbito previsto na lei aplicável, de acordo com os Estatutos, o Regulamento de Gestão, o contrato de heterogestão, a Política de Investimentos e a Política de Gestão, nomeadamente e sem limitar:
  - a. Gerir o investimento da SIC, praticando os atos e operações necessários à boa execução da Política de Investimentos, de acordo com a Política de Gestão, incluindo designadamente:
    - i. Adquirir e alienar ativos para ou da SIC e exercer os direitos (legais ou contratuais) direta ou indiretamente relacionados com estes, de acordo com o disposto na lei e com a Política de Investimentos e a Política de Gestão;
    - ii. Selecionar os ativos que devem constituir o património da SIC, de acordo com a Política de Investimentos e com a Política de Gestão, e executar ou dar instruções ao depositário para que este efetue, as operações adequadas à execução dessas políticas;
    - iii. Gerir o risco associado ao investimento da SIC;

- b. Administrar a SIC, incluindo designadamente:
    - i. Emitir Ações, em estreita colaboração com o depositário, e autorizar o seu reembolso;
    - ii. Determinar o valor das Ações;
    - iii. Apresentar ao Conselho de Administração da SIC o orçamento anual e alterações ao plano de negócios para o prazo de duração da SIC, em cada momento em vigor (conjuntamente o “**Plano de Negócios**”);
    - iv. Determinar o valor dos rendimentos a distribuir, nos termos do Artigo 23.º do presente Regulamento;
    - v. Manter em dia a escrita da SIC e atualizados todos os registos relativos às Ações, nomeadamente os respeitantes ao seu valor, aos montantes a reembolsar e aos rendimentos distribuídos e realizar os demais cálculos e registos previstos no contrato de heterogestão;
    - vi. Manter em dia registos sobre os Projetos de Desenvolvimento, Micro-Desenvolvimento e Projetos Build-To-Suit executados em conformidade com o previsto na Política de Investimentos e no presente Regulamento de Gestão;
    - vii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na lei e no presente Regulamento.
  - c. No que respeita aos ativos integrantes da carteira da SIC: (i) prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias e (ii) administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases; e
  - d. Comercializar as Ações da SIC.
7. A ENTIDADE GESTORA pode ser substituída (i) a seu pedido ou (ii) a requerimento dos Acionistas, sujeito a deliberação da Assembleia Geral aprovada pelas maiorias previstas no Artigo 32.º do presente Regulamento de Gestão, nos termos da legislação aplicável e do contrato de heterogestão.
8. Em todos os casos de substituição da ENTIDADE GESTORA esta manter-se-á em funções até à sua efetiva substituição (com a entrada em funções de nova entidade gestora nos termos legalmente previstos) e deverá cooperar com a SIC, os seus Acionistas e com a nova sociedade gestora na transição da gestão.

### **Artigo 7.º**

#### **Deveres de Informação da Entidade Gestora**

1. Sem prejuízo dos deveres legalmente aplicáveis e do disposto em sede de contrato de heterogestão, a ENTIDADE GESTORA permitirá a cada Acionista e aos seus representantes, bem como ao Conselho de Administração da SIC, um acesso razoável,

durante o horário normal de trabalho (ou procederá ao envio, no caso da alínea c)) e mediante pré-aviso razoável:

- (a) aos livros e registos da SIC sob o controlo da ENTIDADE GESTORA;
  - (b) à equipa de gestão, sem perturbações indevidas da SIC ou do decurso normal da sua atividade;
  - (c) aos documentos referentes ao processo de gestão de riscos, procedimentos sobre continuidade de negócio, política de conflitos de interesses e os procedimentos adotados relativos a operações realizadas pela ENTIDADE GESTORA por conta da SIC;
  - (d) aos mecanismos para a notificação e resolução de erros relativos à valorização das Ações;
  - (e) às informações relativas à SIC razoavelmente necessárias para a elaboração de relatórios e demonstrações financeiras do Acionista requerente e para o cumprimento ou avaliação de obrigações fiscais, regulamentares ou de comunicação aplicáveis ao Acionista requerente ou de qualquer uma das sociedades do seu grupo (incluindo obrigações ou obrigações internas de reporte como sociedade cotada);
  - (f) a qualquer documentação cuja divulgação seja requerida nos termos da Lei Aplicável.
2. A ENTIDADE GESTORA pode restringir o acesso às informações da SIC nos casos em que tal acesso implique uma violação da legislação aplicável à qual a SIC esteja vinculada.

## **Artigo 8.º**

### **Entidade depositária**

1. As funções de depositário são exercidas pela Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., pessoa coletiva número 500 792 615, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, com sede social na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa, registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 124, desde 29 de julho de 1991, doravante designado por “**DEPOSITÁRIO**”, ou por qualquer outra entidade autorizada por lei, que para o efeito venha a ser escolhida pelo Conselho de Administração da SIC, nos termos da legislação aplicável e do presente Regulamento de Gestão.
2. Ao DEPOSITÁRIO, para além do legalmente disposto, compete nomeadamente:
  - a. Assumir uma função de vigilância e cumprir a lei, os regulamentos, os Estatutos, o presente Regulamento de Gestão e o contrato de heterogestão, designadamente no que se refere à Política de Investimentos, ao cálculo do valor patrimonial das Ações, à aquisição, alienação, subscrição, reembolso e à extinção de Ações e ao cálculo do valor patrimonial das Ações;

- b. Pagar aos Acionistas a sua quota-parte dos resultados da SIC;
  - c. Executar as instruções da ENTIDADE GESTORA, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento de Gestão;
  - d. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários da SIC;
  - e. Assegurar o reembolso aos Acionistas das Ações, nos termos do presente Regulamento de Gestão;
  - f. Registrar as Ações, nos termos previstos nos artigos 61.º b) e 63.º do Código dos Valores Mobiliários e demais regulamentação aplicável, e assumir as demais funções de entidade registadora nos termos dos referidos diplomas.
3. O DEPOSITÁRIO é responsável perante a ENTIDADE GESTORA e os Acionistas nos termos previstos no RGA, sem qualquer exclusão ou limitação, podendo estes invocar essa responsabilidade de forma direta ou indireta, através da ENTIDADE GESTORA, consoante a natureza jurídica da relação entre o DEPOSITÁRIO, a ENTIDADE GESTORA e os Acionistas, desde que tal não conduza à duplicação de recursos nem ao tratamento não equitativo dos Acionistas.
4. O DEPOSITÁRIO é responsável independentemente de, por acordo da ENTIDADE GESTORA e mediante contrato escrito, subcontratar a um terceiro a guarda de parte ou da totalidade dos instrumentos financeiros.
5. A substituição do DEPOSITÁRIO está sujeita à comunicação imediata à CMVM, nos termos da legislação aplicável, sendo que as funções do anterior depositário cessarão na data do início de funções da nova entidade depositária.
6. Não existe qualquer conflito de interesses entre o DEPOSITÁRIO e a ENTIDADE GESTORA, a SIC, Acionistas ou com as entidades subcontratadas. Caso, no decurso da relação surja qualquer conflito de interesses, os mesmos serão geridos de acordo com as Políticas em vigor na ENTIDADE GESTORA.

#### **Artigo 9.º**

##### **Entidade colocadora**

1. A ENTIDADE GESTORA será, simultaneamente, a entidade colocadora das Ações, competindo-lhe a colocação das mesmas em eventuais aumentos de capital que possam ser aprovados.
2. A comercialização e colocação de Ações será efetuada em Portugal exclusivamente através de colocações privadas e a aquisição ou subscrição das Ações implicará a adesão dos novos Acionistas aos Estatutos da SIC e ao presente Regulamento de Gestão.

#### **Artigo 10.º**

##### **Peritos Avaliadores**

1. Os imóveis da SIC devem ser avaliados segundo os procedimentos estabelecidos pela

ENTIDADE GESTORA, devendo a avaliação ser levada a cabo de forma independente e com a competência, o zelo e a diligência devidos.

2. Os imóveis da SIC devem ser avaliados com uma periodicidade mínima anual, por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.
3. No período de 6 (seis) meses anterior à aquisição ou alienação de imóveis, ou ao desenvolvimento de projetos de construção e sempre que ocorram situações suscetíveis de introduzir alterações significativas no valor dos imóveis, também deverão ser realizadas avaliações dos imóveis por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.
4. Os imóveis da SIC devem também ser avaliados previamente a qualquer aumento ou redução do capital da SIC, previamente à sua fusão e cisão e previamente à liquidação em espécie da mesma, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses das datas de realização dessas operações por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.
5. São os seguintes os peritos avaliadores responsáveis pelas avaliações dos imóveis da SIC e respetivos números de registo na CMVM:

Jones Lang Lasalle – Sociedade Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0009

Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0007

CBRE – Consultoria e Avaliação Imóveis Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0001

Savills Portugal, Lda. – PAI/2006/0004

CPU – Consultores de Avaliação, Lda. – PAI/2013/0121

Worx Consultoria, Lda. – PAI/2021/0040

Prime Yield – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda. – PAI/2005/0013

BdotPrime (B Prime) – Mediação Imobiliária, Lda. – PAI/2015/0029

TKA, Lda – PAI/2006/0005

Aura REE Portugal Lda. – PAI/2017/0031]

## **Artigo 11.º**

### **Entidades subcontratadas**

A ENTIDADE GESTORA subcontrata, nos termos do artigo 70.º do RGA, à empresa SANTOS CARVALHO & ASSOCIADOS, SROC, S.A. os serviços de auditoria interna.

**Artigo 12.º**  
**Fiscal Único da SIC**

1. É fiscal único (auditor) da SIC a sociedade Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A., com sede no Avenida da República, 90-6º 1600-206 Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 505988283, inscrita na OROC com o n.º 178 e registada na CMVM com o n.º 20161480.
2. O fiscal único (auditor) fiscalizará as contas da SIC e comunicará à CMVM, nos termos legais aplicáveis, quaisquer factos que possam: (i) constituir violação de normas legais ou regulamentares relativas à atividade da SIC; (ii) afetar a continuidade da atividade da SIC; ou (iii) determinar a emissão de relatório de auditoria com reservas, nomeadamente sob a forma de opinião com reservas, abstenção de opinião ou opinião adversa.

**Artigo 13.º**  
**Comité Consultivo**

1. A SIC tem um Comité Consultivo com natureza consultiva que monitorizará a execução do Plano de Negócios e analisará e, se assim o decidir, emitirá pareceres não vinculativos, no Melhor Interesse dos Acionistas – como abaixo definido -, sobre as seguintes matérias:
  - 1.1. qualquer transação proposta que consista na compra, venda ou oneração de quaisquer imóveis ou de participações sociais em sociedades imobiliárias ou organismos de investimento coletivo imobiliário (em cada caso baseando-se esse parecer numa justificação para a estrutura da transação e da valorização dos ativos em causa sustentada pela ENTIDADE GESTORA);
  - 1.2. qualquer transação proposta relacionada com Projetos Build-to-Suit (desde que em conformidade com a Política de Investimentos, incluindo as Diretrizes dos Projetos Build-to-Suit, tal como abaixo definidas) e o seu subsequente arrendamento aos CTT ou a um membro do Grupo CTT (baseando-se a proposta em causa numa justificação para a estrutura da transação e da valorização dos ativos em causa e sendo suportado por análise técnica emitida por avaliadores externos, tal como previsto na Política de Investimentos);
  - 1.3. qualquer contrato de arrendamento ou utilização relevante que não esteja em conformidade com, ou considerado no Plano de Negócios ou que não esteja em conformidade com o Objeto da SIC (tal como abaixo definido) ou com modelo de arrendamento pré-definido, estabelecendo-se que, para efeitos do presente número, um contrato de arrendamento ou de utilização será relevante se a respetiva renda anual for igual ou superior a €20.000,00 (vinte mil euros);
  - 1.4. quaisquer acordos que tenham sido ou estejam em vias de ser celebrados e alterações a quaisquer acordos celebrados em nome da SIC que, em ambos os casos, (i) impliquem um impacto significativo (ou seja, representando uma variação de €500.000,00 ou mais) na geração de fluxos de caixa, no valor

patrimonial ou na liquidez dos ativos imobiliários ou (ii) não estejam, em termos relevantes, em conformidade com, ou não sejam considerados no Plano de Negócios ou no Objeto da SIC (tal como abaixo definido);

- 1.5. qualquer projeto de Plano de Negócios que seja sujeito a aprovação e respetivas propostas de alteração;
  - 1.6. qualquer proposta à Assembleia Geral de distribuição de ativos que não esteja em conformidade com a política de distribuição de rendimentos da SIC;
  - 1.7. qualquer transação proposta relacionada com Projetos de Desenvolvimento, desde que esteja em conformidade com a Política de Investimentos, incluindo, designadamente, as Diretrizes dos Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento (tal como abaixo definidas); e
  - 1.8. qualquer transação proposta relacionada com Projetos de Micro-Desenvolvimento, desde que esteja em conformidade com a Política de Investimentos, incluindo, designadamente, as Diretrizes dos Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento (tal como abaixo definidas).
2. Cada titular de Ações das Categorias A e C, bem como cada titular de Ações da Categoria B que, a cada momento, detiver uma participação igual ou superior a 3,60% terá direito a indicar um membro do Comité Consultivo. Os mandatos do Comité Consultivo coincidirão com os mandatos do Conselho de Administração. Em caso de transmissão de Ações da Categoria A ou Categoria C, o Acionista transmitente manterá o referido direito enquanto permanecer Acionista da SIC.
  3. Os membros do Comité Consultivo não serão remunerados pelo exercício do seu cargo no Comité, sem prejuízo de serem reembolsados pelas despesas em que razoavelmente incorram no desempenho das suas funções.
  4. Em relação ao disposto nos números 1.1 e 1.3, quando o terceiro que não os CTT ou outra entidade do Grupo CTT a quem se pretenda vender ou arrendar um imóvel esteja ativo em qualquer dos mercados nos quais qualquer membro do Grupo CTT opere em Portugal ou Espanha, tal transação deverá ser analisada (e justificada por opinião escrita) por consultores da SIC em matéria jus-concorrencial e, com vista ao cumprimento dos normativos aplicáveis nessa matéria, deve ser implementado um acordo de *clean team* previamente ao início de negociações para implementação da transação em causa.
  5. Sem prejuízo do número 6, qualquer reunião do Comité Consultivo será convocada por escrito pela ENTIDADE GESTORA com um prazo de pré-aviso razoável não inferior a 5 (cinco) dias úteis ou, excecionalmente, quando a urgência (em boa-fé e devidamente justificada) das matérias o exigir, o mais rapidamente possível, quando uma das matérias elencadas no número 1 esteja a ser considerada de modo a permitir ao Comité Consultivo emitir parecer com a maior brevidade possível.
  6. As reuniões do Comité Consultivo (a) podem também ser convocadas por iniciativa de qualquer um dos seus membros com a antecedência referida no número anterior para (i) analisar e/ou emitir um parecer sobre qualquer dos assuntos indicados no número 1

deste Artigo e (b) serão também convocadas por iniciativa da ENTIDADE GESTORA, também com, pelo menos, cinco (5) dias úteis de antecedência (tendo ainda lugar no mês anterior às reuniões trimestrais do Conselho de Administração), de modo a ocorrer pelo menos trimestralmente para acompanhar a implementação do Plano de Negócios.

7. A convocatória de qualquer reunião do Comité Consultivo deve indicar os pontos da ordem de trabalhos e incluir a documentação de apoio necessária. Quaisquer assuntos da competência do Conselho de Administração que também estejam sujeitos a um parecer prévio do Comité Consultivo serão precedidos de tal parecer, antes de serem discutidos e decididos pelo Conselho de Administração.
8. Os membros do Comité Consultivo nomeados pelos Acionistas titulares de Ações da Categoria A e de Ações da Categoria C podem submeter propostas à ENTIDADE GESTORA para que esta as apresente ao Comité Consultivo, a fim de o Comité Consultivo emitir pareceres sobre as matérias referidas nos números 1.1 e 1.3 a 1.8 do presente Artigo. A ENTIDADE GESTORA avaliará se, na sua opinião, atuando de acordo com um juízo razoável e diligente (e apoiado por análises técnicas emitidas por avaliadores externos), tais propostas estão em conformidade com a Política de Investimentos (incluindo, quando aplicável, as Diretrizes dos Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento e o Melhor Interesse dos Acionistas, tal como abaixo definidos) e, sendo esse o caso, apresentará tais propostas ao Comité Consultivo. Não sendo esse o caso, tais propostas não deverão ser submetidas pela ENTIDADE GESTORA para apreciação do Comité Consultivo, sem prejuízo do adiante previsto. No que se refere a propostas relativas a Projetos de Desenvolvimento referidos no número 1.7 anterior, a ENTIDADE GESTORA tem a opção, mas não a obrigação, de as submeter para emissão de um parecer pelo Comité Consultivo (mesmo que entenda não cumprirem os critérios acima descritos). Em qualquer caso, a ENTIDADE GESTORA deverá informar os membros do Comité Consultivo da apresentação de propostas relativas a Projetos de Desenvolvimento e a Projetos de Micro-Desenvolvimento a que se referem os números 1.7 e 1.8 anteriores que, na avaliação da ENTIDADE GESTORA, não estão de acordo com a Política de Investimentos.
9. Os membros do Comité Consultivo nomeados pelos Acionistas titulares de Ações da Categoria A podem apresentar propostas ao Comité Consultivo no que respeita a Projetos Build-to-Suit, de acordo com os termos do número 1.2 anterior, que, por sua vez, após discussão por tal Comité, poderá apresentar tais propostas à ENTIDADE GESTORA para aprovação. A aprovação pela ENTIDADE GESTORA de transações relacionadas com Projetos Build-to-Suit propostas pelo Comité Consultivo nos termos do número 1.2 anterior está sujeita à ENTIDADE GESTORA, agindo de acordo com um juízo razoável e diligente e apoiada por análise técnica emitida pelos avaliadores externos referida no número 1.2, confirmar que tais transações estão de acordo com as Diretrizes dos Projetos Build-to-Suit e o Melhor Interesse dos Acionistas (tal como abaixo definidos).

- 10.** As reuniões do Comitê Consultivo podem também ser realizadas por meios eletrônicos ou por comunicação à distância (nomeadamente por tele ou videoconferência).
- 11.** Cada membro do Comitê Consultivo terá o número de direitos de voto proporcional ao número de Ações detidas pelo Acionista que o nomeou. Para este efeito aplicam-se os termos do número 1 do Artigo 32.º do presente Regulamento de Gestão com as devidas adaptações, designadamente atendendo aos termos dos números 2 e 11 a 14 do presente Artigo.
- 12.** Com exceção dos assuntos referidos no número 13 seguinte, o Comitê Consultivo não se reunirá sem que, pelo menos, o(s) membro(s) que represente(m) a maioria dos direitos de voto nesse Comitê esteja(m) presente(s) ou representado(s), e quaisquer deliberações relativas aos pareceres a emitir e propostas a apresentar à ENTIDADE GESTORA ou ao Conselho de Administração, conforme aplicável, serão aprovadas por maioria de votos emitidos.
- 13.** Nenhuma reunião do Comitê Consultivo para aprovação de pareceres sobre as matérias referidas no número 1.7 anterior relativas a Projetos de Desenvolvimento poderá realizar-se sem que todos os membros desse Comitê em exercício de funções estejam presentes ou representados e as deliberações sobre esses pareceres apenas poderão ser aprovadas por unanimidade de todos os membros do Comitê Consultivo em exercício de funções.
- 14.** No caso de a ENTIDADE GESTORA adotar uma decisão contrária a um parecer emitido pelo Comitê Consultivo, tal decisão deve ser devidamente justificada por escrito pela ENTIDADE GESTORA.
- 15.** Qualquer transação relacionada com um Projeto de Desenvolvimento ou um Projeto de Micro-Desenvolvimento apenas poderá ser analisada pelo Comitê Consultivo e sujeita a parecer do mesmo após a obtenção da competente licença para o desenvolvimento e antes do início da fase de desenvolvimento. Se alguma das condições de um Projeto de Desenvolvimento ou de um Projeto de Micro-Desenvolvimento for materialmente modificada após a sua análise pelo referido Comitê em termos prejudiciais para a SIC (isto é, se tal modificação representar uma diminuição em mais de 10% face a, pelo menos, um dos critérios que foram utilizados para avaliar o Melhor Interesse dos Acionistas – como abaixo definido - no projeto em causa, conforme aplicável), tais projetos deverão ser sujeitos a novo parecer do Comitê Consultivo, conforme disposto nos números 1.7, 1.8., 12 e 13 deste Artigo.

## Capítulo II POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA SIC

### Artigo 14.º

#### Objeto, objetivos e Política de Investimentos

1. A SIC é administrada por conta dos Acionistas e de acordo com o Melhor Interesse dos Acionistas (tal como abaixo definido), nomeadamente com vista à geração de rendimento e sua distribuição, nos termos da Política de Investimentos e da política de distribuição de rendimentos aos Acionistas constantes do presente Regulamento de Gestão.
2. Para a realização dos objetivos e princípios que se propõe (tal como previstos no número 3 seguinte), a SIC terá por objeto (abreviadamente, neste Regulamento, o “Objeto”):
  - (i) o investimento de capitais obtidos junto de investidores na gestão dos ativos imobiliários da SIC (prédios urbanos, rústicos ou mistos ou frações autónomas ou participações em sociedades imobiliárias que preencham os requisitos legais ou outros organismos de investimento coletivo imobiliário), através das seguintes operações:
    - a) arrendamento e outras formas de exploração onerosa de imóveis;
    - b) revenda de imóveis;
    - c) aquisição de direitos de propriedade, de superfície ou outros direitos equivalentes para revenda, arrendamento e outras formas de exploração onerosa e para construção, promoção, micro-promoção e reabilitação com os objetivos referidos em (a) e (b);
    - d) reabilitação (incluindo melhoramento, expansão e requalificação) de imóveis; e
    - e) aquisição e venda de participações ou ações em sociedades imobiliárias ou outros organismos de investimento coletivo imobiliário, e
  - (ii) o desenvolvimento de atividades secundárias necessárias à prossecução das atividades referidas em (i) acima na medida do permitido pela lei e regulamentos aplicáveis.
3. Na prossecução do Objeto descrito no número anterior, pretende-se que a SIC alcance os seguintes objetivos ou princípios de investimento:
  - (i) deter e gerir ativos imobiliários predominantemente (a) de retalho, logística e uso misto e, secundariamente, residenciais e de escritórios, (b) localizados em Portugal e Espanha e (c) para o desenvolvimento da atividade dos membros do Grupo CTT, nos setores postal, *courier*, expresso e encomendas, logística e/ou bancário nesses países;
  - (ii) adquirir direitos de propriedade, superfície ou outros direitos equivalentes sobre imóveis ou frações autónomas detidos por membros do Grupo CTT; e

- (iii) adquirir direitos de propriedade, superfície ou outros direitos equivalentes sobre imóveis ou frações autónomas detidos por terceiros que não os CTT ou outra entidade do Grupo CTT (a) que se qualifiquem como propriedades de retalho ou (b) para construção, promoção e reabilitação de ativos para desenvolver Projetos Build-to-Suit, em ambos os casos de acordo com os objetivos delineados em (i) acima.

#### 4. A Política de Investimentos visa:

- a) a maximização da geração e distribuição de rendimento aos Acionistas, visando uma cash-yield média para o período de 10 (dez) anos que esteja pelo menos em linha com o que consta no plano de negócios da SIC aprovado na Data Efetiva;
- b) a maximização do valor do portefólio detido na Data Efetiva, assim como de eventuais ativos adicionais que venham a integrar o portefólio da SIC;
- c) a maximização das rendas do portefólio detido na Data Efetiva, através da promoção do arrendamento a terceiros que não os CTT ou outra entidade do Grupo CTT de imóveis ou frações autónomas com espaço total ou parcialmente vago e/ou devoluto e/ou ocioso ("**Imóveis Vagos**");
- d) a manutenção do portefólio atual arrendado aos CTT num nível de conservação equivalente ao verificado na Data Efetiva;
- e) a melhoria do estado de conservação do portefólio de Imóveis Vagos destinados a exploração onerosa ou a comercialização junto de terceiros que não os CTT ou outra entidade do Grupo CTT em linha com o Plano de Negócios (adequação e reformas);
- f) a prossecução de Projetos de Desenvolvimento e Projetos de Micro-Desenvolvimento, através da procura e prossecução casuística de oportunidades de promoção imobiliária no portefólio de ativos da SIC que envolvam reabilitação e/ou alteração e melhorias significativas às características principais do ativo, nomeadamente através de ampliação e/ou alteração de uso urbanístico/afetação e/ou alteração da área locável, de acordo com as diretrizes previstas na Política de Investimentos, incluindo, designadamente, as Diretrizes dos Projetos de Desenvolvimento e Projetos de Micro-Desenvolvimento;
- g) a prossecução de Projetos Build-to-Suit, através da procura, aquisição, promoção, construção e operação de ativos logísticos de dimensão relevante para serem incorporados na rede logística dos CTT, nomeadamente – mas não restringido a – Portugal e Espanha, de acordo com as diretrizes previstas na Política de Investimentos, incluindo, designadamente, as Diretrizes dos Projetos Build-to-Suit;

#### 5. Para efeitos do presente Regulamento:

- a) **“Obras Estruturais”** significa as obras e benfeitorias extraordinárias que tenham por objeto a reparação do telhado, cobertura, fachada e paredes exteriores e ainda as obras e benfeitorias que tenham por objeto a reparação das ligações estruturais com as redes gerais e as redes ou tubagens que abastecem um edifício.
  - b) **“Projetos de Desenvolvimento”** significa quaisquer projetos de construção, expansão e/ou reabilitação relativos a ativos detidos pela SIC, envolvendo melhorias materiais às principais características do imóvel, incluindo, sem limitar, expansão ou alteração do uso/finalidade e/ou alteração da área a arrendar, (a) não contempladas no plano de negócios da SIC aprovado na Data Efetiva, (b) em linha com a Política de Investimentos tal como adiante definida e (c) com um custo total estimado de desenvolvimento (tal como vier a ser definido para este efeito ao abrigo do artigo 16.º) igual ou superior a € 5.000.000,00 (incluindo IVA à taxa aplicável).
  - c) **“Projetos de Micro-Desenvolvimento”** significa quaisquer projetos de construção, expansão e/ou reabilitação relativos a ativos detidos pela SIC, envolvendo melhorias materiais às principais características do imóvel, incluindo, sem limitar, expansão ou alteração do uso/finalidade e/ou alteração da área a arrendar, (a) não contempladas no plano de negócios da SIC aprovado na Data Efetiva, (b) em linha com a Política de Investimentos e (c) com um custo total estimado de desenvolvimento (tal como vier a ser definido para este efeito ao abrigo do artigo 16.º) inferior a € 5.000.000,00 (incluindo IVA à taxa aplicável), assim como quanto aos seguintes ativos detidos pela SIC, independentemente do respetivo custo total estimado de desenvolvimento: (1) Pinheiro de Fora (RE 451), (2) Vila Nova de Gaia (RE 666), (3) Cova da Piedade (RE 1407) e (4) Junqueira, Lisboa – Boa Hora (RE 891).
  - d) **“Projetos Build-to-Suit”** significa quaisquer projetos de construção, promoção e/ou reabilitação referentes a ativos que venham a ser adquiridos e desenvolvidos pela SIC destinados a arrendamento aos CTT ou a membros do Grupo CTT, com finalidade logística.
  - e) **“Política de Investimentos”** significa os princípios, objetivos, limites, diretrizes e demais termos e condições respeitantes à política de investimentos e política de financiamento da SIC e correspondentes ao Capítulo II do presente Regulamento de Gestão, conforme aprovados ou alterados em cada momento nos termos do mesmo Regulamento de Gestão.
6. As atividades da SIC previstas nos números anteriores serão desenvolvidas e prosseguidas pela SIC:
- 6.1. dentro dos limites, nos termos e condições definidos nos Estatutos, no presente Regulamento de Gestão, no contrato de heterogestão, na legislação aplicável e nos demais regulamentos aplicáveis, incluindo os que sejam ou venham a ser definidos pela CMVM;

- 6.2. considerando, em todo o momento, exclusivamente o Melhor Interesse dos Acionistas (conforme adiante definido), tendo em consideração critérios de (i) rentabilidade, efetiva ou potencial – conforme previsto no plano de negócios da SIC aprovado na Data Efetiva – nomeadamente tendo em conta a maximização da distribuição de rendimento aos Acionistas; (ii) gestão de risco; (iii) oportunidade de geração de rendimento; e (iv) liquidez dos ativos nos termos adiante detalhados. Para efeitos do presente Regulamento de Gestão e dos Estatutos, considera-se estar cumprido o Melhor Interesse dos Acionistas (abreviadamente designado no presente Regulamento por “**Melhor Interesse dos Acionistas**”):
- 6.2.1. em geral, e excluindo os Projetos Build-to-Suit e os Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento, quando as decisões, ações (ou omissões) aprovadas mantêm ou melhoram o rendimento original e a criação de valor previstos no Plano de Negócios alcançáveis pelos Acionistas a partir do efeito combinado de (a) qualquer investimento; (b) quaisquer distribuições efetuadas pela SIC aos seus Acionistas; (c) a venda de Ações detidas; (d) qualquer alavancagem assumida pela SIC; e (e) qualquer outra transação, sempre em estrita conformidade com quaisquer regulamentos e contratos aplicáveis à SIC, aos seus Acionistas, à ENTIDADE GESTORA e aos ativos da SIC; ou
  - 6.2.2. em particular, para efeitos de Projetos Build-to-Suit, quando o projeto em causa cumpra as Diretrizes dos Projetos Build-to-Suit em matéria de margem de desenvolvimento e yield-to-cost estimada aprovadas nos termos do Artigo 17.º;
  - 6.2.3. em particular, para efeitos de Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento, quando o projeto em causa cumpra as Diretrizes dos Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento em matéria de margem de desenvolvimento, yield-to-cost incremental estimada e custo total estimado de desenvolvimento aprovadas nos termos do Artigo 16.º.
7. Nos termos e para efeitos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, a SIC não representa um produto financeiro que promova características ambientais, sociais e/ou de *governance*, nem tem como finalidade direta ou indireta investimentos sustentáveis.

## Artigo 15.º

### Limites gerais ao Investimento e Património da SIC

1. A composição da carteira de ativos da SIC respeitará as limitações impostas em cada momento pela legislação aplicável, sem prejuízo do disposto nos números seguintes e nas demais disposições do presente Regulamento.
2. A SIC operará dentro das seguintes limitações, sem prejuízo das demais diretrizes aplicáveis:
  - 2.1. O valor dos ativos imobiliários da SIC não pode representar menos de 90% do ativo total da SIC;
  - 2.2. É permitido o investimento pela SIC em participações de outras sociedades imobiliárias que preencham os requisitos estabelecidos no RGA ou em organismos de investimento imobiliário;
  - 2.3. É permitido o investimento pela SIC em ativos imobiliários predominantemente em Portugal e Espanha;
  - 2.4. A SIC deverá investir em Obras Estruturais se o investimento em causa for crítico para manter a utilização dos ativos ou se estiver incluído no seu Plano de Negócios;
  - 2.5. A SIC deverá procurar minimizar o investimento em Obras Estruturais necessárias para além das previstas no Plano de Negócios;
  - 2.6. O património que compõe a SIC inclui Imóveis Vagos que a ENTIDADE GESTORA procurará vender para geração de caixa adicional, de acordo com o previsto (i) no Plano de Negócios e (ii) em plano anual da SIC de vendas e/ou arrendamentos de Imóveis Vagos ("**Plano para Imóveis Vagos**") estabelecido de acordo com o plano de negócios da SIC aprovado na Data Efetiva. O Plano para Imóveis Vagos deve incluir, designadamente, a lista dos imóveis para venda ou arrendamento, o perfil dos terceiros adquirentes ou arrendatários (em particular o respetivo setor e mercado de atuação), a lista dos mediadores e os objetivos do preço de venda ou da renda. Este Plano para Imóveis Vagos deve ainda incluir outros imóveis no caso de um Plano de Negócios futuros virem a prever a aquisição de direitos sobre imóveis a terceiros que não os CTT ou outra entidade do Grupo CTT;
  - 2.7. A SIC, através da ENTIDADE GESTORA, também procurará a venda de outros ativos que compõem o portefólio, de acordo com o previsto no Plano de Negócios e no Plano para Imóveis Vagos;
  - 2.8. A diversificação do portefólio de imóveis da SIC deverá ter como objetivo permitir a obtenção e distribuição de um rendimento adequado aos Acionistas (o que no caso dos Projetos de Build-to-Suit, Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento, é atingido com observância das diretrizes adiante previstas) e as finalidades acima referidas relacionadas com o desenvolvimento das atividades / negócios do Grupo CTT;

- 2.9.** Relativamente aos ativos ou áreas que não estejam totalmente arrendados, a SIC deverá investir na sua adequação e reforma apenas na medida em que esse investimento seja positivo para a geração de rendimento da SIC, melhore a rentabilidade a 10 (dez) anos e aumente o valor realizado e/ou potencial dos seus ativos, em linha com o previsto no plano de negócios da SIC aprovado na Data Efetiva;
- 2.10.** A SIC poderá investir em Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento, nomeadamente com vista à melhoria significativa das características principais do ativo, se os ditos projetos estiverem em conformidade com as diretrizes aplicáveis;
- 2.11.** A SIC poderá investir em projetos de construção, promoção e reabilitação, nomeadamente com vista ao desenvolvimento dos Projetos Build-to-Suit, conforme referido anteriormente, se os ditos projetos estiverem em conformidade com as Diretrizes dos Projetos de Build-to-Suit;
- 2.12.** Em nenhum momento durante a vida da SIC, poderá esta ter uma exposição de risco sobre os Projetos Build-to-Suit, Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento no montante superior a €10.000.000,00 (dez milhões de euros) (incluindo IVA à taxa legal em vigor) ou montante superior se aprovado por unanimidade por todos os Acionistas da SIC. Para este efeito, entende-se por exposição de risco, os custos incorridos e o compromisso sobre as obras a executar, a soma de todas as obrigações assumidas, e que dizem respeito ao desenvolvimento, licenciamento e construção/reabilitação, incluindo, designadamente, custos com projetistas, auditorias, inspeções, pré-licenciamento, licenciamento, gestão e execução de projeto, construção, comercialização, bem como quaisquer outros necessários ou convenientes à plena concretização das oportunidades, i.e. à entrada em rendimento ou alienação, incluindo IVA à taxa legal em vigor;
- 2.13.** A SIC não poderá ultrapassar o montante anual de €400.000,00 (quatrocentos mil euros) (incluindo IVA à taxa legal em vigor) em investimento em projetos e obras que ainda não estejam devidamente licenciados, até um montante máximo global de €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros) a 10 (dez) anos;
- 2.14.** O desenvolvimento de Projetos Build-to-Suit, Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento é prosseguido de acordo com o previsto no presente Regulamento, na Política de Investimentos e no contrato de heterogestão.

## **Artigo 16.º**

### **Limites e Diretrizes aplicáveis aos Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento**

- 1.** A SIC poderá investir em Projetos de Desenvolvimento e Projetos de Micro-Desenvolvimento, sujeitos aos princípios e limitações aprovados na Data Efetiva em Assembleia Geral ou por esta alterados ao abrigo dos números 6.4 e 6.5 do Artigo 32.º

em matéria de margem de desenvolvimento, yield-to-cost incremental estimada, custo total estimado de desenvolvimento e prazo de conclusão (as “**Diretrizes dos Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento**”), obrigando-se a ENTIDADE GESTORA e o Comitê Consultivo ao abrigo do Regulamento de Gestão e do contrato de heterogestão a desempenhar as suas atribuições e competências em observância das referidas Diretrizes dos Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento.

### **Artigo 17.º**

#### **Limites e Diretrizes aplicáveis aos Projetos Build-to-Suit**

1. A SIC poderá investir em Projetos Build-to-Suit, sujeitos aos princípios e limitações aprovados na Data Efetiva em Assembleia Geral ou por esta alterados ao abrigo do número 6.4 do Artigo 32.º, em matéria de margem de desenvolvimento, yield-to-cost estimada, prazo de conclusão e requisitos mínimos do arrendamento (as “**Diretrizes dos Projetos Build-to-Suit**”), obrigando-se a ENTIDADE GESTORA e o Comitê Consultivo ao abrigo do Regulamento de Gestão e do contrato de heterogestão a desempenhar as suas atribuições e competências em observância das referidas Diretrizes dos Projetos Build-to-Suit.

### **Artigo 18.º**

#### **Política de Financiamento**

1. O financiamento da SIC deverá ser realizado através dos seguintes meios:
  - (a) Financiamento externo, quando necessário e de acordo com o Plano de Negócios e/ou de acordo com oportunidades que surjam no âmbito da sua Política de Investimentos, a aprovar pelo Conselho de Administração;
  - (b) Financiamento proporcionado pelos Acionistas, a aprovar pela Assembleia Geral.
2. A atividade, operações, despesas, investimento operacional recorrente (relacionadas com o portfólio de imóveis existente em qualquer momento) e as obrigações financeiras da SIC serão financiadas através dos seguintes meios e com a seguinte ordem de prioridade:
  - (a) fundos gerados pela atividade da SIC; e/ou
  - (b) fundos obtidos através de dívida de terceiros que não Acionistas, sujeita às seguintes condições: (i) a dívida não poderá conferir a tais terceiros credores qualquer direito de participar ou vir a participar no capital social da SIC, (ii) não poderá haver recurso dos referidos terceiros aos Acionistas relativamente a essa dívida, e (iii) os Acionistas não serão obrigados a fornecer garantias relativamente a essa dívida; e/ou
  - (c) fundos disponibilizados pelos Acionistas por qualquer meio de financiamento adicional nos termos de uma deliberação da Assembleia Geral tomada em

conformidade com o parágrafo 6.17 do Artigo 32.º do presente Regulamento de Gestão.

3. Sem prejuízo dos termos estabelecidos no número 5 *infra*, o financiamento necessário para prosseguir oportunidades de investimento não previstas no Plano de Negócios (incluindo Projetos de Build-to-Suit, Projetos de Desenvolvimento e/ou Projetos de Micro-Desenvolvimento) será financiado através dos meios referidos nas alíneas (b) e (c) do número 2 acima, seguindo essa ordem de prioridade.
4. Nenhum dos Acionistas é obrigado a fornecer fundos adicionais à SIC, a menos que um Acionista subscreva, numa base pró-rata, um aumento de capital social deliberado nos termos do número 6.6 do Artigo 32.º do presente Regulamento.
5. No caso de a SIC ser, por qualquer motivo e mesmo que apenas temporariamente, incapaz de assegurar, através dos meios identificados no número 3, o financiamento necessário para prosseguir as oportunidades de investimento relativas aos Projetos Build-to-Suit, Projetos de Desenvolvimento e Projetos de Micro-Desenvolvimento (incluindo nos casos em que a razão dessa incapacidade seja a não aprovação de uma deliberação nos termos parágrafo 6.17 do Artigo 32.º do presente Regulamento de Gestão), o(s) Acionista(s) titular(es) de Ações da Categoria A tem(têm) o direito, mas não a obrigação, de financiar a SIC num montante global que permita a esta satisfazer as suas necessidades e obrigações previsíveis através de empréstimos acionistas remunerados, em que a remuneração não será superior (i) à taxa de juro aplicável a qualquer financiamento de terceiros existente que a SIC tenha nessa altura ou, se esse financiamento não existir na altura, (ii) aos que a SIC obteria em condições de mercado, que deverão ser disponibilizados pelo(s) Acionista(s) titular(es) de Ações da Categoria A, podendo ainda ser fornecidos por qualquer outro Acionista que não tenha votado contra a proposta apresentada à Assembleia Geral para efeitos do número 3 acima que pretenda participar nesses empréstimos acionistas.
6. Sem prejuízo do número seguinte, a SIC poderá contrair dívida financeira sujeita aos seguintes princípios e limitações:
  - 6.1. O valor global da dívida financeira não poderá exceder 40% do ativo total da SIC (este valor apenas poderá ser revisto, quer para cima quer para baixo, por decisão da Assembleia Geral);
  - 6.2. A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos (ou de algum dos) seus Acionistas;
  - 6.3. Por recomendação da ENTIDADE GESTORA, o Conselho de Administração da SIC poderá deliberar recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco de taxa de juro no contexto das operações de financiamento.
7. A SIC poderá contrair dívida financeira em particular para efeitos de Projetos Build-to-Suit, Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento em conformidade com a Política de Investimentos, sujeita aos seguintes princípios e limitações, para além dos referidos no número anterior:
  - 7.1. Na ausência de oportunidades concretas de Projetos Build-to-Suit, Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento que tenham enquadramento nos princípios aprovados ao abrigo do previsto nos Artigos 16.º e 17.º anteriores, a

- SIC poderá, sob proposta da ENTIDADE GESTORA, procurar oportunidades de alavancagem financeira com o objetivo de dinamizar o retorno aos Acionistas;
- 7.2. Os financiamentos poderão ser cobertos ou garantidos através da prestação de garantias hipotecárias sobre imóveis;
  - 7.3. Os financiamentos não podem (i) conferir aos terceiros credores qualquer direito de participar ou vir a participar no capital social da SIC, (ii) conferir aos terceiros credores o recurso aos Acionistas relativamente a essa dívida, e (iii) determinar ou impor que os Acionistas sejam obrigados a fornecer garantias relativamente a essa dívida;
  - 7.4. Todas as operações contratadas e instrumentos emitidos deverão sê-lo com base em critérios de não discriminação, transparência e no interesse exclusivo da SIC e dos seus Acionistas, não podendo ser dada nenhuma preferência a nenhuma instituição de crédito ou investidor.
8. Sem prejuízo do estabelecido nos números anteriores e das competências do Conselho de Administração nos termos do presente Regulamento, a ENTIDADE GESTORA adotará uma política de financiamento prudente, no que respeita aos níveis e custo do endividamento, de modo que não cause qualquer limitação à capacidade de distribuição da SIC (atual ou futura) e a utilização de alavancagem financeira melhore o perfil de retorno aos Acionistas, sem comprometer a solidez financeira da SIC e a sua capacidade de cumprimento de todas as suas obrigações.

### **Capítulo III ENCARGOS E RENDIMENTOS**

#### **Artigo 19.º Comissão de Gestão**

1. Pelo exercício da sua atividade e para a cobertura das despesas de gestão, a ENTIDADE GESTORA cobrará à SIC as seguintes comissões:
  - (a) **Comissão de Estruturação:** uma comissão de estruturação no montante correspondente à soma das seguintes componentes: (i) uma componente fixa no valor de € 500.000,00 (quinhentos mil euros), devida no prazo de 10 (dez) dias a contar da Data Efetiva; e (ii) uma componente variável correspondente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre o capital investido pelos Acionistas que forem na Data Efetiva titulares de Ações da Categoria B, em resultado da compra de ações da SIC pelos referidos acionistas na Data Efetiva e em data que ocorra num período de até 15 (quinze) meses a contar da Data Efetiva, em ambos os casos devidas no prazo de 10 (dez) dias a contar da data da referida compra ;
  - (b) **Comissão Societária:** anualmente uma comissão societária de €75.000 (setenta e cinco mil euros), atualizada anualmente por aplicação da taxa de inflação aplicável;
  - (c) **Comissão de Gestão:** trimestralmente uma comissão de gestão correspondente à soma de (i) 0,45% (zero vírgula quarenta e cinco por

cento) ao ano sobre o valor líquido global do património da SIC no ano imediatamente anterior e (ii) 5% (cinco por cento) sobre preço de venda de cada ativo;

**(d) Comissão de Performance:** uma taxa única de promoção calculada por referência ao final do 10.º ano após a Data Efetiva ou na data de desinvestimento de todos os Acionistas da SIC, se anterior, no montante correspondente a 20% (vinte pontos percentuais) do retorno dos Acionistas acima da taxa de rendimento de 8% (oito pontos percentuais). O retorno dos Acionistas da SIC corresponde a todos os montantes distribuídos pela SIC ou pagos aquando do desinvestimento e será calculado em percentagem dos montantes investidos pelos Acionistas;

**(e) Comissão de Desenvolvimento:** uma taxa única no montante de 5% (cinco por cento) da Margem de Desenvolvimento de cada Projeto de Desenvolvimento e Projeto de Micro-Desenvolvimento a ser paga semestralmente, a pari passu em função da execução de cada projeto, sujeito ao acerto que se mostre necessário no final de cada um dos projetos em questão e em função da margem final e efetiva de cada um deles.

2. A Comissão Societária a liquidar pela SIC nos termos da alínea (b) do número 1 anterior será apurada por referência ao último dia de cada ano e será devida até ao último Dia Útil do mês seguinte ao encerramento do exercício da SIC. Caso a ENTIDADE GESTORA não desempenhe as suas funções de entidade gestora num ano civil completo, o montante desta comissão corresponderá a um valor proporcional ao número de meses completos que aquela se manteve em tais funções. Para efeitos deste Regulamento, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado público, no Porto ou em Lisboa.
3. A componente da Comissão de Gestão a liquidar pela SIC nos termos da alínea (c)(i) do número 1 anterior será apurada por referência ao último dia de cada trimestre e será devida até ao último Dia Útil do trimestre seguinte àquele a que diz respeito.
4. A componente da Comissão de Gestão a liquidar pela SIC nos termos da alínea (c)(ii) do número 1 anterior será apurada por referência ao último dia de cada trimestre relativamente às vendas realizadas nesse trimestre e será devida até ao último Dia Útil do trimestre seguinte àquele a que diz respeito.
5. A Comissão de Performance a liquidar pela SIC será apurada nos termos descritos na alínea (d) do número 1 anterior e será devida até ao último Dia Útil do mês seguinte ao encerramento do exercício que terminar imediatamente após 10.º (décimo) ano após a Data Efetiva ou ao encerramento do exercício que terminar imediatamente após a data de desinvestimento de todos os Acionistas da SIC.
6. A Comissão de Desenvolvimento referida na alínea (e) do número 1 anterior a liquidar pela SIC será apurada nos termos descritos na referida alínea e será devida até ao último Dia Útil do mês seguinte ao semestre em causa.
7. Ao valor das comissões devidas à ENTIDADE GESTORA acrescem os impostos em

vigor a cada momento.

### **Artigo 20.º** **Comissão de Depósito**

1. Pelo exercício das suas funções, o DEPOSITÁRIO receberá trimestralmente uma comissão de depósito calculada mensalmente à taxa anual de (i) 0,05% sobre o valor líquido global do património da SIC até €100.000.000 (cem milhões euros) ou (ii) 0,03% sobre o valor líquido global do património da SIC para valores acima do montante referido em (i), em ambos os casos com um montante máximo anual de €50.000 (cinquenta mil euros),.
2. A comissão de depósito será apurada por referência ao último dia de cada mês e será paga trimestralmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da emissão do documento de pagamento, efetuada no 6.º dia útil posterior ao termo do período a que respeita. .

### **Artigo 21.º** **Encargos da SIC**

Para além das comissões de gestão e de depósito referidas nos Artigos anteriores, constituem encargos da SIC todas as despesas e encargos decorrentes do exercício da sua atividade e detenção dos seus ativos e que são adequados à sua gestão sã e prudente, incluindo o que se mostre necessário ao cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais que a vinculem, nomeadamente:

- (a) O valor da taxa de supervisão a pagar à CMVM;
- (b) Despesas notariais e de registo relativas à aquisição, manutenção e alienação de bens da SIC;
- (c) Prémios de seguros dos imóveis da SIC;
- (d) Impostos e taxas relativos aos valores que integram o património da SIC;
- (e) Custos associados à gestão operacional dos imóveis, incluindo com operadores dos mesmos;
- (f) Despesas de conservação e benfeitorias em imóveis que integram o património da SIC e que legalmente são imputáveis ao proprietário dos mesmos;
- (g) Despesas relacionadas com obras em imóveis, tais como as de gestão, coordenação e fiscalização de obras, bem como todas as despesas com licenças camarárias devidas pela SIC;
- (h) Despesas de condomínios e outras que legalmente ou habitualmente são imputáveis ao proprietário dos imóveis;
- (i) Todas as despesas de compra e venda de ativos da SIC;

- (j) Custos de auditorias legalmente obrigatórias e de revisões de contas relativos à SIC;
- (k) Custos referentes a avaliações realizadas por conta da SIC a imóveis propriedade desta ou que venham a ser por esta adquiridos;
- (l) Despesas com o fiscal único (auditor) da SIC;
- (m) Comissões bancárias relacionadas com a atividade da SIC que não recaiam no âmbito da função do DEPOSITÁRIO;
- (n) Custas judiciais e honorários de advogados relativos a litígios que envolvam bens da SIC;
- (o) Outros encargos devidamente documentados que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais.

#### **Artigo 22.º**

##### **Regras de determinação dos resultados da SIC e da sua afetação**

1. Os resultados da SIC são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício.
2. A afetação dos resultados da SIC será feita nos termos definidos no Artigo 23.º do presente Regulamento de Gestão.

#### **Artigo 23.º**

##### **Política de Distribuição de Rendimentos**

1. A SIC caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos Acionistas, ficando esta sujeita às seguintes limitações, salvo acordo em contrário de todos os Acionistas: (i) as obrigações decorrentes de contratos de financiamento, (ii) as obrigações decorrentes da lei, regulamento ou disposição do presente Regulamento aplicáveis, (iii) à inexistência de quaisquer circunstâncias, distintas do desenvolvimento de Projetos Build-to-Suit, que possam razoavelmente sustentar que as necessidades de financiamento previsíveis da SIC não poderão ser satisfeitas com financiamento de terceiros que não Acionistas ou (iv) a outras obrigações ou circunstâncias reconhecidas por todos os Acionistas.
2. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre a distribuição dos rendimentos gerados em cada ano para que esta, sendo aprovada, seja realizada no prazo de 1 (um) mês após a aprovação das contas anuais desse exercício pela ENTIDADE GESTORA (consoante o que for o último e salvo acordo em contrário de todos os Acionistas), podendo a

Assembleia Geral determinar distribuições intercalares extraordinárias, sob proposta da ENTIDADE GESTORA.

3. Todas as distribuições devem ser feitas *pari passu* e pró-rata entre todos os Acionistas.
4. A distribuição de rendimentos que vier a ser efetuada será publicitada através do sistema de difusão de informação da CMVM e será paga por crédito direto nas contas dos Acionistas, através do DEPOSITÁRIO.

#### **Capítulo IV**

### **AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO E DE TRANSMISSÃO**

#### **Artigo 24.º**

##### **Características gerais das Ações**

1. O capital social da SIC é dividido em Ações ordinárias, nominativas e escriturais de conteúdo idêntico de entre cada uma das categorias, sem valor nominal, depositadas junto da CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL - Caixa Económica Bancária, S.A..
2. Existem 3 (três) Categorias de Ações:
  - (a) 99.593.135 Ações da Categoria A: as Ações desta Categoria A só podem ser subscritas / detidas pelos CTT e/ou por outra entidade do Grupo CTT;
  - (b) 30.579.265 Ações da Categoria B: as Ações desta Categoria B podem ser subscritas / detidas por pessoas ou entidades que não sejam os CTT ou outra entidade do Grupo CTT, nem sejam a SIERRA INVESTMENTS, SGPS, S.A. ou outra entidade do Grupo SIERRA; e
  - (c) 4.912.600 Ações da Categoria C: as Ações desta Categoria C só podem ser subscritas / detidas pela SIERRA INVESTMENTS, SGPS, S.A. ou por outra entidade do Grupo SIERRA.
3. Às Ações da Categoria A são conferidos os direitos e obrigações especiais previstos nos Artigos 13.º números 2, 8 e 9, 18.º número 5, 24.º, 29.º e 35.º do presente Regulamento, para além dos demais direitos e obrigações dos acionistas não especificamente associados a uma categoria nos termos do presente Regulamento.
4. Às Ações da Categoria B são conferidos os direitos e obrigações previstos nos Artigos 13.º, número 2, 34.º número 6, 24.º, 29.º e 35.º do presente Regulamento, para além dos demais direitos e obrigações dos acionistas não especificamente associados a uma categoria nos termos do presente Regulamento.
5. Às Ações da Categoria C são conferidos os direitos e obrigações previstos nos Artigos 13.º números 2 e 8, 34.º número 6, 24.º, 29.º e 35.º do presente Regulamento, para

além dos demais direitos e obrigações dos acionistas não especificamente associados a uma categoria nos termos do presente Regulamento.

6. Fica desde já estabelecido que a Categoria de quaisquer Ações emitidas pela SIC corresponderá à Categoria que for aplicável em função da identidade do respetivo titular, consoante integre ou não os Grupos CTT ou Sierra, nos termos do número 2 deste Artigo. Neste pressuposto:
  - 6.1. em caso de aumento de capital, as novas Ações correspondentes ao capital subscrito e realizado pelos Acionistas serão emitidas com as Categorias aplicáveis em função da identidade dos Acionistas que as subscrevam, devendo ser emitidas com a Categoria A ou com a Categoria C quanto ao capital subscrito e realizado por entidades do Grupo CTT ou do Grupo Sierra, conforme aplicável, e com a Categoria B nos demais casos.
  - 6.2. em caso de transmissão de Ações da Categoria A para outras pessoas ou entidades que não integrem o Grupo CTT, o Acionista transmitente e o transmissário deverão requerer ao DEPOSITÁRIO e à SIC a conversão das Ações transmitidas em Ações da Categoria C ou B, consoante integre ou não o Grupo Sierra.
  - 6.3. em caso de transmissão de Ações da Categoria B para pessoas ou entidades que integrem o Grupo CTT ou o Grupo Sierra, o Acionista transmitente e o transmissário deverão requerer a conversão ao DEPOSITÁRIO e à SIC das Ações transmitidas em Ações da Categoria A ou C, consoante integre o Grupo CTT ou o Grupo Sierra.
  - 6.4. em caso de transmissão de Ações da Categoria C para outras pessoas ou entidades que não integrem o Grupo Sierra, o Acionista transmitente e o transmissário deverão requerer a conversão ao DEPOSITÁRIO e à SIC das Ações transmitidas em Ações da Categoria A ou B, consoante integre ou não o Grupo CTT.
  - 6.5. em qualquer dos casos referidos em 6.2., 6.3 e 6.4., (i) a conversão e a transmissão de Ações apenas produzirão efeitos relativamente SIC em simultâneo e por meio do registo em conta pelo DEPOSITÁRIO de ambos os atos nos termos previstos no Código dos Valores Mobiliários (em particular nos artigos 61.º b), 68.º e 80.º), sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento de Gestão em matéria de transmissão de Ações (designadamente do Artigo 29.º deste Regulamento), e (ii) deverão o DEPOSITÁRIO, a ENTIDADE GESTORA (dentro das suas competências legais e contratuais) e os Acionistas transmitente e transmissário tomar todas as medidas que lhe sejam requeridas e que sejam necessárias convenientes à efetiva conversão das Ações nas Categorias A, B ou C, conforme aplicável.
  - 6.6. Para efeitos do disposto nos números 6.2 a 6.5, considera-se relevante a transmissão a qualquer título de quaisquer Ações (incluindo, sem limitar, por

via de opção ou sujeito a termo ou condição ou por efeito de reorganização ou liquidação ou a título involuntário).

7. Para efeitos do presente Regulamento, “**Grupo Sierra**” significa a Sonae Sierra SGPS, S.A. e/ou a Sonae SGPS, S.A. assim como todas as entidades que são ou serão por si controladas em cada momento. Para os efeitos da presente definição, “controle” significa, em relação à Sonae Sierra SGPS, S.A. e/ou Sonae SGPS, S.A.:
  - a) uma entidade em que detenha, direta ou indiretamente, pelo menos mais de 50% do capital social ou a maioria dos direitos de voto nas assembleias gerais ou na qual tenha o direito de nomear a maioria do órgão de administração relevante; ou
  - b) uma entidade em que detenha, direta ou indiretamente, pelo menos 10% do capital social e tenha o poder de gerir os negócios dessa entidade através do direito de nomear a maioria do órgão de administração relevante ou de um acordo de gestão com a entidade controlada.
8. Não será pedida a admissão das Ações à negociação em qualquer mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral.

#### **Artigo 25.º**

#### **Valorização das Ações**

1. O valor das Ações é calculado e divulgado no momento de cada subscrição, reembolso ou extinção das Ações e, pelo menos, mensalmente pela ENTIDADE GESTORA, com referência ao último dia do mês respetivo, através do sistema de difusão de informação da CMVM.
2. O valor de cada Ação determina-se mensalmente pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de Ações emitidas.
3. O valor líquido global da SIC deve ser positivo e corresponde ao valor total dos respetivos ativos menos o valor total dos seus passivos.
4. Para o cálculo do valor de cada Ação, os valores em carteira são valorizados, como segue:
  - a. Se se tratar de valores mobiliários, são valorizados pelo seu valor de mercado, e de acordo com as regras legalmente estabelecidas;
  - b. Se se tratar de valores imobiliários, são valorizados em função da avaliação de 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito, nomeados pela ENTIDADE GESTORA, sendo os imóveis valorizados, em regra, pela média simples do valor atribuído pelos referidos peritos avaliadores.
  - c. Se se tratar de valores imobiliários adquiridos em regime de compropriedade, são inscritos no ativo da SIC na proporção da parte por este adquirida, sendo valorizados pela média simples do valor atribuído pelos referidos peritos avaliadores – sendo que os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de

aquisição desde o momento em que passam a integrar a carteira de aplicações da SIC até que ocorra uma nova avaliação.

**Artigo 26.º**  
**Condições de subscrição**

1. Uma vez que a SIC é um organismo de investimento coletivo fechado, com exceção da subscrição inicial, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital.
2. A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado e a respetiva estrutura acionista, pelo que a SIC não teve período de subscrição inicial.
3. As subscrições a ocorrer num contexto de aumento de capital terão lugar no decurso do período determinado em sede de Assembleia Geral de Acionistas.
4. O preço de subscrição das Ações emitidas ao abrigo de um aumento de capital será aquele que a ENTIDADE GESTORA definir, nos termos do RGA.
5. Não são aplicáveis comissões de subscrição.
6. Caso o montante do aumento de capital proposto e aprovado não seja integralmente subscrito, o mesmo considerar-se-á reduzido ao montante do aumento de capital efetivamente subscrito, podendo os Acionistas subscritores proceder ao rateio entre si daquelas relativamente ao capital não subscrito, sempre na proporção das respetivas Ações no capital da SIC, salvo se outro critério for aprovado pelos Acionistas em sede de Assembleia Geral de Acionistas aquando da aprovação do aumento de capital.
7. Nas operações de aumento de capital serão permitidas entradas em espécie, desde que respeitados os limites da Política de Investimentos e os requisitos legais e/ou regulamentares aplicáveis.

**Artigo 27.º**  
**Condições de reembolso**

1. Uma vez que a SIC é um organismo de investimento coletivo fechado, apenas serão efetuados reembolsos nos casos previstos na lei e nos casos previstos no Artigo 35.º do presente Regulamento de Gestão.
2. Nesse caso, e atendendo ao estipulado no presente Regulamento de Gestão, os Acionistas terão direito ao reembolso das Ações que detiverem.
3. O preço de reembolso das Ações, no caso referido no ponto anterior, será aquele que a ENTIDADE GESTORA calcular, nos termos previstos no RGA ou na regulamentação que o implemente.
4. Não são aplicáveis comissões de reembolso.
5. Nas operações de redução de capital serão permitidas entregas em espécie, desde que respeitados os requisitos legais e/ou regulamentares aplicáveis.

**Artigo 28.º**  
**Aumento e Redução de Capital Social**

1. A ENTIDADE GESTORA pode propor à Assembleia Geral de Acionistas um aumento ou redução do capital social da SIC, cabendo a esta última fixar todas as suas condições (designadamente o período de subscrição).
2. Os aumentos e reduções de capital seguirão sempre os procedimentos legais e regulamentares aplicáveis.
3. Sendo a SIC um organismo de investimento alternativo sujeito ao regime de subscrição particular, o aumento ou redução do seu capital está sujeito apenas a notificação *ex post* à CMVM.
4. A redução de capital só pode ocorrer na sequência de deliberação da Assembleia Geral e nos seguintes casos: (i) transformação; (ii) fusão ou cisão; (iii) redução por excesso de liquidez, nomeadamente resultante da venda de ativos; (iv) nos casos previstos no Artigo 35.º do presente Regulamento de Gestão; e (v) noutros casos previstos no presente Regulamento de Gestão, nos Estatutos ou na lei.
5. As reduções de capital da SIC cujas condições não decorram diretamente da lei e que não se encontrem previstas no presente Regulamento de Gestão dependem de deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, tomada sob proposta da ENTIDADE GESTORA.

**Artigo 29.º**  
**Direito de Preferência e transmissão de Ações**

1. A transmissão de Ações por um Acionista apenas pode ter base um negócio de compra e venda, nos termos do qual o preço a pagar pelo transmissário seja pago exclusivamente em dinheiro.

2. O Acionista que pretenda efetuar a transmissão das suas Ações (“**Acionista Transmissor**” e “**Ações a Transmitir**”), deverá notificar a SIC e os restantes Acionistas (“**Acionistas Remanescentes**”) dessa intenção (“**Notificação de Transmissão**”).
3. Na Notificação de Transmissão, o Acionista Transmissor deverá identificar: (i) a identidade do terceiro adquirente; (ii) o número de Ações que pretende transmitir; (iii) o preço de transmissão das Ações em Euros determinado pelo Acionista transmissor (“**Preço de Oferta**”); e (iv) todos os outros termos e condições significativos, incluindo a data de conclusão prevista para a transmissão.
4. Um Acionista Remanescente que pretenda adquirir a totalidade e não parte das Ações a Transmitir, enviará ao Acionista Transmissor uma notificação escrita de exercício do direito de preferência (“**Notificação de Exercício**”) que deverá ser recebida (ou considerada recebida) pelo Acionista Transmissor no prazo de 15 (quinze) dias úteis após a data em que a Notificação de Transmissão for recebida (ou considerada recebida) pelo Acionista Remanescente.
5. A Notificação de Exercício deve:
  - (a) incluir a oferta de aquisição das Ações a Transmitir (a “**Oferta**”),
  - (b) aceitar o Preço de Oferta e os demais termos estabelecidos no número 2 anterior,
  - (c) ser irrevogável e incondicional; e
  - (d) ser regido pela legislação portuguesa.
- 6 O Acionista Transmissor será obrigado a aceitar qualquer Oferta constante de uma Notificação de Exercício válida, estabelecendo-se que, caso o Acionista Transmissor receba mais do que uma Oferta constante de Notificação de Exercício válida, as Ações a Transmitir serão vendidas aos Acionistas Remanescentes que apresentaram as Ofertas, de acordo com a proporção que o número de Ações detidas por cada um deles na data em que termina o prazo para o recebimento da Notificação de Exercício (nos termos do número 4) representa face ao número total de Ações detidas por todos eles.
- 7 Caso o Acionista Transmissor receba uma ou mais Ofertas constantes de Notificações de Exercício válidas nos números anteriores, o Acionista Transmissor enviará uma notificação a todos os Acionistas Remanescentes que tenham enviado uma Notificação de Exercício válida e à SIC, que deverá ser recebida (ou considerada recebida) 10 (dez) dias úteis antes da Data de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo), aceitando as ofertas dos Acionistas Remanescentes.
- 8 A notificação enviada nos termos do número anterior, deve:
  - (a) indicar a cada Acionista Remanescente o número de Ações a Transmitir que esse Acionista Remanescente é obrigado a comprar nos termos do número 1 do presente Artigo, e
  - (b) notificar a SIC dos nomes e endereços dos Acionistas Remanescentes que tenham apresentado uma Oferta aceite pelo Acionista Transmissor e o

montante das Ações a Transmitir a que essas Ofertas se referem.

- 9** Caso o Acionista Transmissor receba uma ou mais Ofertas constantes de Notificações de Exercício válidas, o Acionista Transmissor e os Acionistas Remanescentes que tenham entregue as referidas Notificações de Exercício reunir-se-ão no 30.º (trigésimo) Dia Útil após a data em que haja sido recebida (ou considerada recebida) a Notificação de Transmissão (“**Data de Exercício do Direito de Preferência**”), às 10h, na sede da SIC, para executar todas as ações necessárias e assinar todos os documentos necessários à implementação da válida e efetiva transmissão das Ações a Transmitir do Acionista Transmissor para os Acionistas Remanescentes, contra o pagamento do Preço de Oferta ao Acionista Transmissor, de acordo com as Ofertas relevantes e os termos dos Estatutos e do Regulamento de Gestão.
- 10** Caso o Acionista Transmissor não receba uma ou mais Ofertas constantes de Notificações de Exercício válidas para as Ações a Transmitir de acordo com os termos e no prazo estabelecido nos números 4 e 5 do presente Artigo ou, caso tenha recebido Notificações de Exercício dentro de tais termos e prazo mas a transmissão não tenha sido concluída até à Data de Exercício do Direito de Preferência por razões não imputáveis ao Acionista Transmissor, o Acionista Transmissor poderá livremente vender todas (mas não apenas algumas) das Ações a Transmitir ao terceiro identificado na Notificação de Transmissão (“**Terceiro Comprador**”), desde que:
- (a) o Acionista Transmissor conclua a venda das Ações a Transmitir no prazo de 6 (seis) meses a partir da Data de Exercício do Direito de Preferência;
  - (b) o preço pago pelo Terceiro Comprador não seja inferior ao Preço de Oferta; e
  - (c) os termos e condições não sejam mais favoráveis do que os notificados aos Acionistas Remanescentes.
- 11** As disposições do presente Artigo aplicam-se, com as devidas adaptações, à transmissão de Ações de um Acionista Transmissor para outro Acionista, estabelecendo-se que:
- (a) Caso um ou mais dos Acionistas Remanescentes manifestem a sua vontade de adquirir a totalidade, mas não apenas parte, das Ações a Transmitir, estas serão repartidas entre o Acionista que se proponha adquirir a totalidade das Ações a Transmitir e os Acionistas Remanescentes que também manifestaram a sua vontade de adquirir as mesmas, de acordo com a proporção que o número de Ações detidas por cada um deles na data em que termina o prazo para o recebimento da Notificação de Exercício (nos termos do número 4) representa face ao número total de Ações detidas por todos eles.
  - (b) Nenhuma transmissão produzirá efeitos face à SIC (i) se em resultado da mesma qualquer Acionista adquirente que não seja titular de Ações de Categoria A passar a dispor de uma participação no capital da SIC que lhe permita, por si ou em conjunto com Sociedades Associadas (tal como esta

expressão se encontra definida no número 15 deste Artigo 29.º), impedir a Assembleia Geral de deliberar ou de aprovar uma deliberação pela Assembleia Geral nos termos previstos nos números 7.1 e 8.3 do Artigo 32.º.

**12** As notificações ao abrigo do presente Artigo serão remetidas para as moradas físicas ou eletrónicas de cada um dos Acionistas indicadas no Anexo 1 ao presente Regulamento, ficando cada um dos Acionistas obrigado a comunicar à ENTIDADE GESTORA, que por sua vez comunicará aos demais Acionistas, qualquer alteração às moradas em causa. Sem prejuízo do número seguinte, para efeitos do presente Artigo, uma notificação é recebida na data da efetiva receção e será considerada como tendo sido recebida:

- a. no momento em que a receção for registada pela empresa de entregas no caso de entrega registada ou entrega especial;
- b. no momento da entrega, se entregue à mão ou por correio; ou
- c. no momento do envio, se enviado por e-mail (como evidenciado por um recibo de entrega), não se considerando recebida a notificação se o remetente receber uma mensagem automatizada indicando que a mensagem não foi entregue ao destinatário.

**13** Caso uma notificação seja considerada como tendo sido recebida num dia que não seja um Dia Útil ou depois das 17h00 em qualquer Dia Útil, será considerado como recebido às 9h00 do Dia Útil seguinte.

**14** As disposições constantes do presente Artigo não são aplicáveis a transmissões de Ações de um Acionista para um Transmissário Intra-Grupo.

**15** Para efeitos do disposto no presente Artigo:

- (a) “**Sociedade Associada**” significa, em cada momento, qualquer subsidiária ou sociedade-mãe de qualquer Acionista e qualquer subsidiária de uma dessas sociedades-mãe;
- (b) “**Transmissário Intra-Grupo**” significa uma Sociedade Associada de qualquer Acionista, exceto relativamente a um Acionista titular de Ações de Categoria A ou de Categoria C, em que significa:
  - (i) No caso de um Acionista titular de Ações de Categoria A, qualquer entidade do Grupo CTT (conforme definido no número 5 do Artigo 1.º);
  - (ii) No caso de um Acionista titular de Ações de Categoria C, qualquer entidade do Grupo Sierra (conforme definido no número 7 do Artigo 24.º); e
- (c) “**Transmissário Proibido**” significa (i) uma pessoa cuja reputação pessoal ou comercial ou cujas atividades a tornam inaceitável como parceiro de negócios para qualquer um dos Acionistas agindo razoavelmente ou (ii) uma pessoa cuja solvência e situação financeira para ser Acionista da SIC seria considerada insuficiente por qualquer pessoa razoável ou (iii) qualquer

pessoa que viole quaisquer disposições legais ou regulamentares em matéria de suborno, corrupção e branqueamento de capitais ou (iv) ou uma pessoa com residência em país, território ou região com regime de tributação privilegiada, incluído em lista aprovada pelo Ministério das Finanças, conforme alterada e em vigor de tempos a tempos ou por qualquer entidade dominada direta ou indiretamente por essa pessoa, considerando-se dominada uma entidade na qual determinada pessoa ou entidade detenha, direta ou indiretamente pelo menos mais de 50% do capital dessa entidade ou a maioria dos direitos de voto em assembleias gerais ou em que detenha o direito de nomear a maioria dos membros do respetivo órgão de administração.

**16** Nenhuma transmissão de Ações representativas do capital social da SIC produzirá efeitos face à SIC (i) se o transmissário for um Transmissário Proibido ou (ii) se não for efetuada em simultâneo com a conversão de Categoria de Ações nos termos previstos no número 6 do Artigo 24.º.

## **Capítulo V DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS**

### **Artigo 30.º Participação na SIC**

1. A qualidade de Acionista da SIC adquiriu-se, aquando da conversão em SIC, pela detenção de Ações daquela e, posteriormente, pela aquisição ou subscrição de Ações.
2. A detenção de Ações implica a aceitação dos termos do presente Regulamento de Gestão e confere à ENTIDADE GESTORA os poderes necessários para realizar os atos de gestão e administração da SIC, bem como para proceder à sua liquidação, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

### **Artigo 31.º Direitos dos Acionistas**

A detenção de Ações confere aos seus titulares os seguintes direitos, sem prejuízo de outros direitos atribuídos na lei, regulamento e no presente Regulamento de Gestão:

- a. ao reembolso das Ações de que sejam titulares, nas condições estabelecidas na lei e no presente Regulamento;
- b. à quota-parte dos rendimentos da SIC que venham a ser distribuídos, de acordo com o número de Ações de que sejam titulares;
- c. à quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução da SIC, na proporção das Ações detidas;

- d. a direito de preferência nos aumentos de capital da SIC e, bem assim, nas transmissões de Ações por parte de qualquer Acionista a favor de terceiros, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão e nos Estatutos da SIC;
- e. à informação periódica e detalhada acerca da SIC, nomeadamente o Regulamento de Gestão, previamente à subscrição, e aos documentos de prestação de contas da SIC, que lhes serão enviados, sem encargos, caso solicitados;
- f. a obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o Regulamento de Gestão, os Estatutos e o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores;
- g. a participar e votar em Assembleia Geral de Acionistas convocada nos termos do presente Regulamento de Gestão e dos Estatutos;
- h. a serem ressarcidos pela ENTIDADE GESTORA dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros a esta imputáveis, ocorridos no processo de valorização do património da SIC, no cálculo e na divulgação do valor da ação, se verificarem cumulativamente as seguintes condições: (a) a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5%, e (b) o prejuízo sofrido seja superior a € 5,00;
- i. a serem ressarcidos pela ENTIDADE GESTORA e nos termos da alínea h. acima em virtude de erros ocorridos na realização de operações por conta da SIC ou na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património do SIC, designadamente pelo seu processamento intempestivo;
- j. a receber prontamente do DEPOSITÁRIO informação relativa a qualquer alteração à estrutura acionista da SIC que resulte (i) numa alteração das percentagens referidas nos pontos 7.1., 7.2, 8.2. e 8.3. do Artigo 32.º, nos termos em que essa alteração se encontra aí prevista, e/ou (ii) numa alteração de Categoria de Ações por conversão nos termos do Artigo 24.º supra, sem prejuízo dos termos aplicáveis às reuniões da Assembleia Geral e do Comité Consultivo, constantes dos Artigos 32.º e 13.º.

### **Artigo 32.º**

#### **Assembleia Geral de Acionistas**

1. A Assembleia Geral de Acionistas é constituída pelos detentores de Ações da SIC devidamente registados na data de registo correspondente às 0 horas (GMT) do 3.º (terceiro) Dia Útil anterior ao da realização da Assembleia ("**Data de Registo**"), correspondendo um voto a cada uma das Ações detidas. Os titulares de Ações que pretendam participar em Assembleia Geral de Acionistas solicitam, até às 0 horas (GMT) do Dia Útil anterior à Data de Registo, ao DEPOSITÁRIO a emissão de um certificado de titularidade e para o exercício de tais direitos a vigorar pelo menos até às 24 horas (GMT) do dia em que termine a reunião da Assembleia Geral, certificado este a ser remetido pelo DEPOSITÁRIO ao Acionista requerente e ao Presidente da Mesa

da Assembleia Geral da SIC de modo a ser recebido até às 0 horas (GMT) do Dia Útil anterior ao da realização da Assembleia e incluindo, inter alia, o número e a Categoria das Ações registadas em nome do titular por referência à mencionada data de registo. As Ações permanecem bloqueadas durante o prazo de vigência do certificado nos termos e para os efeitos do artigo 72.º do Código dos Valores Mobiliários. Os referidos documentos podem ser remetidos por correio eletrónico para os endereços que sejam indicados pelos Acionistas no respetivo requerimento.

2. A representação voluntária de qualquer Acionista em Assembleia Geral poderá ser cometida a qualquer pessoa, singular ou coletiva, por instrumento de representação. A pessoa coletiva será representada pela pessoa singular que haja para o efeito nomeado em instrumento de representação.
- 3 Os instrumentos de representação de Acionistas em Assembleia Geral deverão ser dirigidos ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral e entregues na SIC com, pelo menos, 2 (dois) dias de antecedência em relação à data marcada para a reunião.
- 4 A Mesa da Assembleia Geral será composta por um Presidente e um Secretário que serão nomeados pela Assembleia Geral.
- 5 A Assembleia Geral será convocada na forma e com a antecedência legalmente fixadas e deve reunir, no mínimo, uma vez por ano. Compete ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral convocar a Assembleia Geral para reunir, nos termos previstos da legislação aplicável e nos Estatutos da SIC, designadamente a pedido da ENTIDADE GESTORA, do Conselho de Administração ou de algum Acionista titular de Ações representativas de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do capital social da SIC (os quais podem igualmente apresentar propostas à Assembleia Geral, entre outras matérias, sobre alterações ao Regulamento de Gestão).
6. Dependem de deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas:
  - 6.1. a modificação da política de distribuição de rendimentos ou ativos da SIC e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das Ações;
  - 6.2. a venda ou distribuição de Ações emitidas pela SIC através de oferta pública e/ou a sua admissão à negociação em mercados regulamentado ou não regulamentado;
  - 6.3. a substituição da ENTIDADE GESTORA, exceto nas situações em que essa substituição ocorra (i) por iniciativa dessa entidade ou (ii) se tiver como fundamento alguma das situações elencadas no número 11 deste Artigo;
  - 6.4. as alterações à Política de Investimentos da SIC, exceto as referidas no número 6.5 seguinte, e a aprovação das Diretrizes dos Projetos Build-to-Suit e às Diretrizes dos Projetos de Micro-Desenvolvimento, bem como quaisquer alterações a qualquer uma das mesmas;
  - 6.5. quaisquer alterações ao número 2.12 do Artigo 15.º do presente Regulamento de Gestão e/ou a aprovação das Diretrizes dos Projetos de Desenvolvimento, bem como quaisquer alterações a qualquer uma das

mesmas;

- 6.6. os aumentos e reduções do capital da SIC e respectivas condições;
- 6.7. a nomeação e destituição de membros dos órgãos sociais e do Comité Consultivo bem como a definição da respetiva remuneração e benefícios, exceto nas situações previstas no número 6.21;
- 6.8. a fusão, cisão ou dissolução e liquidação da SIC;
- 6.9. alterações aos Estatutos da SIC, sem prejuízo do referido no número 6.18 seguinte;
- 6.10. a alteração das comissões de gestão e de depósito;
- 6.11. a emissão ou cancelamento de Ações para subscrição ou reembolso e respetivas condições, bem como qualquer distribuição de numerário de acordo com a política de distribuição de rendimentos em vigor;
- 6.12. a aceitação pela SIC de créditos ou garantias a prestar pelos seus Acionistas, salvo as que sejam prestadas no âmbito dos financiamentos contraídos ao abrigo do número 5 do Artigo 18.º do presente Regulamento de Gestão;
- 6.13. a assunção de dívidas da SIC pelos seus Acionistas, salvo as contraídas no contexto dos financiamentos previstos no número 5 do Artigo 18.º do presente Regulamento de Gestão;
- 6.14. alterações ao Regulamento de Gestão, com exceção das referidas nos números 6.16, 6.17 e 6.19 seguintes;
- 6.15. qualquer decisão respeitante à celebração de contratos de arrendamento com partes relacionadas nos termos da lei aplicável relativa a conflitos de interesses, na medida em que a mesma esteja sujeita a decisão da Assembleia Geral nos termos de lei imperativa em vigor;
- 6.16. a substituição da ENTIDADE GESTORA nas situações em que essa substituição ocorra (i) por iniciativa dessa entidade ou (ii) se tiver como fundamento alguma das situações elencadas no número 11 deste Artigo;
- 6.17. financiamento, por Acionistas, bem como aceitação, pela SIC, de crédito ou garantias prestadas por Acionistas no âmbito dos financiamentos contraídos ao abrigo do número 5 do Artigo 18.º do presente Regulamento de Gestão;
- 6.18. qualquer alteração ao Regulamento de Gestão ou Estatutos relacionada com as matérias referidas nos números 6.16, 6.17 e 6.19 deste Artigo;
- 6.19. a prorrogação do prazo de duração da SIC ou a passagem a duração indeterminada;
- 6.20. a prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja legalmente aplicável pelo exercício das suas funções ou a dispensa de prestação de caução;
- 6.21. a destituição de membros do Conselho de Administração com fundamento

em alguma das situações previstas nos números 11.2, 11.4. e 11.5. deste Artigo 32.º que sejam aplicáveis *mutatis mutandis* aos referidos membros (ao invés de à ENTIDADE GESTORA); e

6.22. outras matérias que a lei ou os documentos constitutivos da SIC façam depender de deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas (designadamente, a Assembleia Geral é competente para deliberar sobre as matérias previstas no Código das Sociedades Comerciais, salvo quando a decisão em Assembleia Geral sobre tais matérias se mostre incompatível com a natureza da SIC ou com a legislação especificamente aplicável à SIC).

**7.** Para que a Assembleia Geral de Acionistas se encontre em condições de deliberar, devem estar presentes ou representados:

7.1 na primeira convocatória de uma reunião devidamente convocada, Acionistas titulares de, pelo menos, 91,89% do capital social e dos direitos de voto da SIC, sem prejuízo do disposto no número 10 infra e com exceção das reuniões que sejam convocadas para deliberar sobre matérias que devam ser aprovadas por unanimidade nos termos do número 8.1 deste Artigo, ou pela maioria qualificada prevista nos termos do número 8.2 seguinte, hipóteses em que devem estar presentes ou representados, em primeira convocatória, todos os Acionistas ou os Acionistas que representem a maioria referida número 8.2 seguinte, respetivamente.

7.2 Em segunda convocatória reunida independentemente do capital social e dos direitos de voto presentes ou representados, exceto nas reuniões que sejam convocadas para deliberar sobre matérias que devam ser aprovadas por unanimidade nos termos do número 8.1 deste Artigo, ou pela maioria qualificada prevista nos termos do número 8.2 seguinte, hipóteses em que devem estar presentes ou representados, em segunda convocatória, todos os Acionistas ou os Acionistas que representem a maioria referida número 8.2 seguinte, respetivamente.

**8.** As deliberações da Assembleia Geral serão aprovadas:

8.1. por unanimidade de todos os Acionistas com direito de voto, para aprovação das matérias previstas nos números 6.1., 6.2. e 6.5. do presente Artigo;

8.2. com o voto favorável de, pelo menos, Acionistas que representem 96,30% do capital social e dos direitos de voto da SIC, para aprovação das matérias previstas no número 6.3. do presente Artigo;

8.3. por maioria correspondente a, pelo menos, 91,89% dos votos emitidos, quando estejam em causa deliberações sobre as matérias previstas nos números 6.4., 6.6. a 6.15. e 6.20. do presente Artigo, sem prejuízo do disposto no número 10 infra; e

8.4. por maioria simples dos votos expressos, para aprovação das matérias previstas nos números 6.16., 6.17., 6.18., 6.19., 6.21. e 6.22., salvo

disposição legal imperativa aplicável.

9. Antes do início de trabalhos de cada reunião da Assembleia Geral e com base na informação recebida do DEPOSITÁRIO nos termos do número 1, o Presidente da Mesa da Assembleia Geral deve verificar e informar a Assembleia Geral sobre a estrutura acionista da SIC por referência à Data de Registo referida no número 1 e os quóruns constitutivo e deliberativo aplicável a cada uma das matérias constantes da ordem de trabalhos nos termos do presente Artigo 32.º.
10. No caso de, na Data de Registo referida no número 1, um Acionista que não seja titular de Ações de Categoria A dispuser de uma participação no capital da SIC que lhe permita, por si ou em conjunto com Sociedades Associadas (tal como esta expressão se encontra definida no Artigo 29.º), impedir a aprovação de uma deliberação pela Assembleia Geral nos termos do número 8.3 deste Artigo, conforme o teor dos certificado(s) emitidos pelo DEPOSITÁRIO nos termos do número 1 anterior, as percentagens indicadas nos números 7.1 e 8.3 deste Artigo passam automaticamente a corresponder a 100% menos a percentagem de capital social e direitos de voto detida pelo Acionista titular de Ações das Categorias B ou C com a participação no capital da SIC mais elevada, para assegurar que, em nenhum momento, um Acionista que não seja titular de Ações de Categoria A possa, por si ou em conjunto com Sociedades Associadas (tal como esta expressão se encontra definida no Artigo 29.º), impedir que a Assembleia Geral se encontre em condições de deliberar ou de aprovar uma deliberação pela Assembleia Geral nos termos previstos nos números 7.1 e 8.3 deste Artigo 32.º.
11. Para efeitos do presente Regulamento e do disposto na alínea (ii) do número 6.16 do presente Artigo, a aprovação da substituição da ENTIDADE GESTORA está sujeita à maioria simples prevista no número 8.4 deste Artigo nas seguintes situações:
  - 11.1. quando imposto por disposição imperativa constante da lei aplicável (incluindo, sem limitar, caso tal seja determinado pela CMVM);
  - 11.2. fraude, dolo ou negligência grave por parte da ENTIDADE GESTORA;
  - 11.3. violação material pela ENTIDADE GESTORA da lei ou regulamentos aplicáveis que regem a relação com a SIC ou dos Estatutos, do presente Regulamento ou do contrato de heterogestão celebrado entre a SIC e a ENTIDADE GESTORA que não haja sido sanada nos termos acordados no contrato de heterogestão;
  - 11.4. violação material não sanada do Objeto da SIC previsto nos Estatutos e Regulamento de Gestão e/ou da Política de Investimentos (incluindo as Diretrizes dos Projetos de Desenvolvimento e Micro-Desenvolvimento ou Diretrizes dos Projetos Build-to-Suit aprovadas pela Assembleia Geral);
  - 11.5. execução reiterada (por ação ou omissão) de uma estratégia de gestão da SIC não alinhada com o Melhor Interesse dos Acionistas relativamente a qualquer uma das matérias elencadas nas alíneas 1.1 a 1.6 do Artigo 13.º

do presente Regulamento;

- 11.6. em caso de resolução do Contrato de Gestão Imobiliária com a Sierra Portugal, S.A. pela SIC com os fundamentos nele previstos e/ou revogação por mútuo acordo do mesmo Contrato; e/ou
  - 11.7. se SIERRA INVESTMENTS, SGPS, S.A. ou outra entidade do Grupo SIERRA deixar de deter Ações na SIC, esclarecendo-se que, no caso de Notificação de Desinvestimento pela SIERRA INVESTMENTS, SGPS, S.A. ou outra entidade do Grupo SIERRA, nas condições previstas no Artigo 35.º do presente Regulamento, tal deliberação pode ser adotada a partir do momento em que a Notificação de Desinvestimento seja comunicada à SIC, sem prejuízo de a efetiva substituição apenas produzir efeitos na data em que tanto (a) a SIERRA INVESTMENTS, SGPS, S.A. ou outra entidade do Grupo SIERRA como também (b) quaisquer outros Acionistas titulares de Ações da Categoria B que procedam a idêntica Notificação de Desinvestimento, deixem de deter Ações na SIC.
12. Salvo disposição legal imperativa, para os efeitos do número anterior são relevantes quer atos ou omissões da ENTIDADE GESTORA quer de entidades por esta subcontratadas ou entidades diretamente contratadas pela ENTIDADE GESTORA por conta da SIC (ou os respetivos subcontratados) de acordo com os termos detalhados no contrato de heterogestão.
  13. A Assembleia Geral de Acionistas não se pode pronunciar sobre decisões concretas de investimento nem aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) do n.º 1 do artigo 61.º do RGA.
  14. À Assembleia Geral de Acionistas aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.

## **Capítulo VI DESINVESTIMENTO PELOS ACIONISTAS**

### **Artigo 33.º Definições**

Para efeitos do presente Capítulo, “**Representantes dos Acionistas**” significa os Acionistas que sejam titulares de Ações de Categoria A e de Ações de Categoria C.

### **Artigo 34.º Análise do Investimento pelos Acionistas Minoritários**

1. Após o 7.º (sétimo) aniversário da Data Efetiva, os Representantes dos Acionistas, trabalhando em conjunto com a ENTIDADE GESTORA, nos termos das suas funções

e do presente Regulamento de Gestão, entrarão em discussões e negociações com vista à avaliação da possibilidade de prorrogar a duração da SIC para além do 10.º (décimo) aniversário da Data Efetiva e acordar os termos aplicáveis a essa prorrogação, incluindo as condições de governação da SIC ("**Extensão do Investimento**").

2. As discussões previstas no número anterior devem realizar-se durante um período máximo de 6 (seis) meses a contar do 7.º (sétimo) aniversário da Data Efetiva ("**Período de Avaliação da Extensão**"). Caso os Representantes dos Acionistas, entre si, trabalhando em conjunto com a ENTIDADE GESTORA, acordem as condições para a Extensão do Investimento, deverão submeter aos restantes Acionistas, ainda durante o Período de Avaliação da Extensão, uma proposta que reflita tais condições.
3. Se os Representantes dos Acionistas, juntamente com a ENTIDADE GESTORA, não chegarem a acordo sobre a Extensão do Investimento durante o Período de Avaliação da Extensão, aplicar-se-ão as disposições previstas no Artigo 35.º.
4. Após a apresentação da proposta referida no número 2 anterior, todos os Acionistas entrarão em negociações, tendo por base a proposta apresentada pelos Representantes dos Acionistas no que respeita às condições para a Extensão do Investimento. Tais negociações decorrerão durante um período máximo de 6 (seis) meses a contar do termo do Período de Avaliação da Extensão (o "**Período de Negociação**").
5. Os Acionistas que cheguem a acordo sobre as condições para a Extensão do Investimento deverão, durante o Período de Negociação, formalizar as condições de prorrogação acordadas que entrarão em vigor após o 10.º (décimo) aniversário da Data Efetiva, adotando as deliberações e executando todos os documentos necessários para formalizar tais condições, incluindo, nomeadamente, quaisquer alterações a efetuar aos Estatutos da SIC e ao presente Regulamento de Gestão que reflitam quaisquer alterações de governação acordadas.
6. Os Acionistas titulares de Ações da Categoria B e da Categoria C que não cheguem a acordo sobre as condições para a Extensão do Investimento durante o Período de Negociação terão os direitos e obrigações estabelecidos no Artigo 35.º.

### **Artigo 35.º**

#### **Direito de Desinvestimento dos Acionistas titulares de Ações das Categorias B e C**

1. Se:

- (i) os Representantes dos Acionistas, juntamente com a ENTIDADE GESTORA, não chegam a acordo sobre a Extensão do Investimento durante o Período de Avaliação da Extensão, nos termos do número 3 do Artigo 34.º; ou
- (ii) qualquer Acionista titular de Ações da Categoria B e da Categoria C não celebre acordo sobre as condições para a Extensão do Investimento no âmbito do Período de Negociação, nos termos do número 4 do Artigo 34.º;

em seguida, qualquer Acionista titular de Ações da Categoria B e da Categoria C no caso do parágrafo (i) e o(s) Acionista(s) titulares de Ações da Categoria B e da Categoria C que não tenha(m) chegado a acordo ou celebrado acordo sobre as condições para a Extensão do Investimento de acordo com o número 4 do Artigo 34.º ou do parágrafo (ii) supra, ("**Acionista(s) Desencadeador(es)**") pode(m) desencadear um processo de desinvestimento na SIC a implementar até ao 10.º (décimo) aniversário da Data Efetiva, ao enviar uma notificação aos demais Acionistas e à SIC, incluindo a ENTIDADE GESTORA ("**Notificação de Desinvestimento**"). A Notificação de Desinvestimento será enviada pelo(s) Acionista(s) em causa no prazo de 30 (trinta) dias após o termo do Período de Avaliação da Extensão, na hipótese prevista no número 3 do Artigo 34.º, ou do Período de Negociação, na hipótese prevista no número 4 do Artigo 34.º.

2. Após a receção da Notificação de Desinvestimento, a SIC, através da ENTIDADE GESTORA, deverá analisar e explorar todas as possíveis alternativas de desinvestimento, sempre com vista a maximizar o valor das Ações dos Acionistas Desencadeadores e dos interesses económicos dos mesmos Acionistas ("**Alternativas de Desinvestimento**"). Para o efeito, após o fim do período de 30 (trinta) dias estabelecido no número anterior para o envio da Notificação de Desinvestimento, a SIC, através da ENTIDADE GESTORA, deverá:
  - a) com a assistência de consultores com experiência e *know-how* adequados, analisar a possibilidade de a SIC se submeter a uma oferta pública inicial ("**IPO**");
  - b) identificar quaisquer Acionistas ou terceiros que possam estar interessados na aquisição das Ações e dos direitos associados detidos pelo(s) Acionista(s) Desencadeadore(s) ("**Venda Privada**");
  - c) analisar a possibilidade de execução de uma redução do capital social da SIC através do reembolso e extinção das Ações do(s) Acionista(s) Desencadeadore(s) e reembolso dos direitos económicos pela SIC ("**Redução de Capital Social**");
  - d) manter os Acionistas regularmente informados da evolução das Ações mencionadas nos parágrafos a) a c);
  - e) preparar e entregar aos Acionistas, o mais tardar 9 (nove) meses após o fim do período de 30 (trinta) dias estabelecido no número 1, um relatório final que incluirá uma análise dos potenciais benefícios e inconvenientes de cada Alternativa de Desinvestimento, incluindo sobre eventuais propostas de Venda Privada apresentada pelos Acionistas titulares de Ações da Categoria A à ENTIDADE GESTORA, e uma recomendação sobre a Alternativa de Desinvestimento com maior probabilidade de maximizar o valor das Ações e dos interesses económicos do(s) Acionista(s) Desencadeadore(s);
  - f) na sequência da entrega do relatório final aos Acionistas, solicitar ao Presidente da Assembleia Geral de Acionistas a convocação de uma Assembleia Geral de Acionistas a realizar no primeiro Dia Útil após o 9.º (nono) aniversário da Data Efetiva, tendo como ordem de trabalhos a aprovação da realização de um IPO

pela SIC, a realização de uma Redução de Capital Social nos termos da alínea (c) ou a prossecução das outras Alternativas de Desinvestimento nos termos do relatório final referido na alínea anterior.

- g) Sem prejuízo do parágrafo (f) anterior, se os Acionistas titulares de Ações da Categoria A apresentarem propostas de Venda Privada após a entrega do relatório final referido no paragrafo e) anterior, mas pelo menos 35 (trinta e cinco) dias antes da data da Assembleia Geral de Acionistas convocada nos termos do parágrafo anterior, a ENTIDADE GESTORA entregará aos Acionistas uma atualização ao relatório final onde (a) incluirá as propostas de Venda Privada relevantes apresentadas titulares de Ações da Categoria A e (b) informará se tais propostas conduzem a uma alteração da recomendação feita na versão original do relatório final quanto à Alternativa de Saída com maior probabilidade de maximizar o valor das Ações e dos interesses económicos do(s) Acionista(s) Desencadeadore(s).
3. Na Assembleia Geral de Acionistas referida no parágrafo f) do número anterior, os Acionistas discutirão as vantagens e os inconvenientes do IPO *versus* a Redução do Capital Social *versus* quaisquer outras Alternativas de Saída propostas pela ENTIDADE GESTORA no relatório final entregue em conformidade com o parágrafo e) (e alterado, se aplicável, em conformidade com o parágrafo g)) ou proposta por qualquer dos Acionistas em conformidade com a lei aplicável e os Estatutos.
4. O regime previsto nos Artigos 34.º e 35.º do presente Regulamento de Gestão e, em particular, a reunião da Assembleia Geral de Acionistas a que se refere o parágrafo f) do número 2 do presente Artigo não prejudicam o regime previsto no artigo 215.º do RGA e no Artigo 2.º do presente Regulamento de Gestão nem a possibilidade de realização de reunião da Assembleia Geral de Acionistas para os efeitos dos referidos regimes, não visando tão-pouco antecipar o momento em que essa reunião da Assembleia Geral poderá ter lugar nos termos dos mesmos.

## **Capítulo VII**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **Artigo 36.º**

##### **Divulgação do valor da Ação**

O valor da Ação referido no Artigo 25.º do presente Regulamento de Gestão, será divulgado mensalmente, até ao 5.º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do seu devido apuramento, através do sistema de difusão de informação da CMVM e comunicado ao DEPOSITÁRIO.

**Artigo 37.º**  
**Divulgação da Carteira de Aplicações da SIC**

A ENTIDADE GESTORA publicará mensalmente com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a composição discriminada da carteira de aplicações da SIC, o respetivo valor líquido global e o número de Ações em circulação, nos termos definidos por Regulamento da CMVM. Esta publicação será efetuada através do sistema de difusão de informação da CMVM.

**Artigo 38.º**  
**Documentação da SIC**

1. Todos os documentos da SIC, nomeadamente o Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas, serão colocados à disposição dos interessados na sede da ENTIDADE GESTORA e aos balcões do DEPOSITÁRIO, sendo enviados, sem encargos, a quem os solicitar.
2. A ENTIDADE GESTORA publicará um aviso no sistema de difusão de informação da CMVM para
  - (a) anunciar a disponibilização dos documentos de prestação de contas da SIC;  
e
  - (b) informar os Acionistas da SIC da distribuição de rendimentos.
3. O presente Regulamento de Gestão da SIC assim como as respetivas alterações, bem como os documentos de prestação de contas, serão objeto de divulgação no sistema de difusão de informação da CMVM.

**Capítulo VIII**  
**CONTAS DA SIC**

**Artigo 39.º**  
**Contas**

1. As contas da SIC são encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro, e acompanhadas do relatório de gestão, sendo objeto de relatório de auditoria elaborado pelo auditor da SIC.
2. Os documentos de prestação de contas anuais da SIC serão disponibilizados no prazo de cinco meses a contar do encerramento do exercício.

**Capítulo IX**  
**CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA SIC**

**Artigo 40.º**  
**Liquidação e partilha da SIC**

1. A SIC será liquidada e extinta quando atingir o termo da sua duração ou por qualquer outra causa de dissolução prevista na lei, designadamente em resultado de deliberação de liquidação da Assembleia Geral de Acionistas aprovada nos termos legais e regulamentares aplicáveis.
2. A decisão de liquidação da SIC deve ser imediatamente notificada à CMVM, comunicada individualmente a cada Acionista e divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.
3. Deliberada a sua liquidação, nos termos dos números anteriores, a ENTIDADE GESTORA alienará os ativos, liquidará as responsabilidades e distribuirá aos Acionistas, através do DEPOSITÁRIO, o produto da alienação dos ativos e quaisquer outros recursos em numerário do seu balanço, cada Acionista recebendo o montante na proporção da percentagem de Ações que detenha.
4. O prazo de liquidação, a partir da data da deliberação relevante, não poderá exceder 1 (um) ano. A CMVM pode prorrogar esse prazo, mediante pedido fundamentado da ENTIDADE GESTORA.
5. O prazo de pagamento do produto da liquidação aos Acionistas, contado a partir do cálculo do valor final de liquidação, não pode ser superior a 5 (cinco) dias úteis, salvo se a CMVM autorizar um prazo superior a pedido fundamentado da ENTIDADE GESTORA.
6. O reembolso das Ações da SIC no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie dentro dos limites legais aplicáveis.

## Anexo 1

### Notificações ao abrigo do Artigo 29.º/12 (Direito de Preferência e transmissão de Ações)

Sierra Investments SGPS SA	A/C: Vitor Freitas Duarte; Email: <a href="mailto:vfduarte@sonaesierra.com">vfduarte@sonaesierra.com</a>	Lugar do Espido, Via Norte, Apartado 1197, 4471- 909 Maia
Wonder Investments SGPS SA	A/C: Manuel Pereira; Email: <a href="mailto:manuel.pereira@wonder-invest.pt">manuel.pereira@wonder-invest.pt</a>	Rua Pedro Homem de Melo, nº55, 4º Sala 9, 4150-599 Porto
Gezin Investments SA	A/C: Hélder Longras; Email: <a href="mailto:helder.longras@proef.com">helder.longras@proef.com</a>	Rua das Condominhas 15, 4150-222 Porto
Amaral E Filhas Limited	A/C: Frederico D'Orey; Email: <a href="mailto:frederico.orey@westerngate.eu">frederico.orey@westerngate.eu</a>	Av. Eng. Duarte Pacheco, Amoreiras Torre 2, Piso 14, Sala H, 1070-102 Lisboa
Fundo Pensões Banco BPI	A/C: Mário Rui Cruz; Email: <a href="mailto:mrcruz@bpiga.pt">mrcruz@bpiga.pt</a>	Av. Praia da Vitória 71 3º, 1050-184 Lisboa
CTT – Correios de Portugal, S.A.	A/C: Ricardo Garcia Correia; Email: <a href="mailto:ricardo.g.correia@ctt.pt">ricardo.g.correia@ctt.pt</a> <a href="mailto:secretariageral@ctt.pt">secretariageral@ctt.pt</a>	Av. dos Combatentes, 43, 14º pisso, 1643-001 Lisboa