

# SILVITIP

## REGULAMENTO DE GESTÃO

### ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO (OIA) SOB FORMA SOCIETÁRIA

ALMOST FUTURE - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

28 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 sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC..

## ÍNDICE

CAPÍTULO I .....	4
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES .....	4
1. A Sociedade de Investimento Coletivo .....	4
2. A Entidade Gestora .....	5
3. As entidades subcontratadas .....	5
4. O depositário .....	6
5. A Entidade Comercializadora .....	6
6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis .....	7
7. O Auditor .....	7
CAPÍTULO II.....	8
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO/ POLÍTICA DE RENDIMENTOS .....	8
1. Política de investimento da Sociedade de Investimento Coletivo .....	8
1.1 Política de Investimento.....	8
1.1.1. Objetivo, tipo de OIC e estratégia de investimento .....	8
1.2 Parâmetro de Referência (benchmark).....	9
1.3 Limites ao investimento e de endividamento .....	9
1.4 Características especiais dos organismos de investimento coletivo .....	10
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos .....	10
3. Valorização dos ativos.....	10
3.1 Momento de referência da valorização.....	10
3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da Ação .....	10
4. Comissões e encargos a suportar pela Sociedade de Investimento Coletivo .....	12
4.1 Comissão de gestão .....	12
4.2 Comissão de depósito.....	12
5. Política de distribuição de rendimentos .....	14
6. Política de execução de operações e política de transmissão de ordens .....	14
7. Política de Exercício de Direitos de Voto .....	14
AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO .....	16
1. Características gerais das Ações .....	16
1.1 Definição .....	16
1.2 Forma de representação .....	16
2. Valor da Ação .....	16
2.1 Valor inicial .....	16
2.2 Valor para efeitos de subscrição .....	16
2.3 Valor para efeitos de resgate .....	16
3.1 Períodos de subscrição e resgate.....	16
3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie .....	17
4. Condições de subscrição.....	17
4.1 Mínimos de subscrição.....	17
4.2 Comissões de subscrição .....	17
4.3 Data da subscrição efetiva .....	17
5. Condições de resgate ou reembolso .....	17
5.1 Comissões de resgate .....	17
5.2 Pré-aviso .....	17
5.3 Condições de transferência .....	17
Não aplicável. ....	17

6.	Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Ações .....	17
7.	Admissão à negociação .....	18
<b>CAPÍTULO IV .....</b>		<b>19</b>
<b>DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS .....</b>		<b>19</b>
1.	Direitos e obrigações dos Acionistas .....	19
2.	Assembleia de Acionistas .....	19
2.1.	Direito de voto .....	19
2.2.	Competência .....	19
2.3.	Convocação .....	20
2.4.	Quórum .....	20
2.5.	Majoria .....	21
3.	Concessão de crédito à Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas .....	21
4.	Assunção de dívidas da Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas .....	21
5.	Comité Consultivo .....	21
<b>CAPÍTULO V .....</b>		<b>22</b>
<b>CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA Sociedade de Investimento Coletivo .....</b>		<b>22</b>
<b>CAPÍTULO VI .....</b>		<b>23</b>
<b>ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS .....</b>		<b>23</b>
1.	Capital da Sociedade de Investimento Coletivo .....	23
1.1.	Montante do capital, número de Ações .....	23
1.2.	Aumento ou redução de capital da Sociedade de Investimento Coletivo .....	23
2.	Duração da Sociedade de Investimento Coletivo .....	23
3.	Admissão à negociação .....	23
4.	Assembleia de Acionistas .....	23
5.	Prazo de subscrição, critérios de rateio e regime de subscrição incompleta .....	23
6.	Existência de garantias .....	24
7.	Regime de liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo .....	24
<b>CAPÍTULO VII .....</b>		<b>25</b>
<b>DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO .....</b>		<b>25</b>
1.	Valor da unidade de participação .....	25
2.	Consulta da Carteira .....	25
3.	Documentação .....	25
4.	Relatório e contas .....	25
<b>CAPÍTULO IX .....</b>		<b>25</b>
<b>REGIME FISCAL .....</b>		<b>25</b>

## CAPÍTULO I

### INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

#### 1. A Sociedade de Investimento Coletivo

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo denomina-se ALMOST FUTURE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA S.A. (a seguir, “Sociedade de Investimento Coletivo ou SIC”).
- b) A Sociedade de Investimento Coletivo constitui-se como organismo de investimento alternativo, imobiliário, de capital fixo, de subscrição particular, sob a forma societária, que assume a forma de Sociedade Anónima de Capital Fixo, dirigida essencialmente a investidores não profissionais, constituída nos termos do disposto nos artigos 21º, 61º, 220.º e seguintes do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (“RGA”).
- c) A constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente (denominada “ALMOST FUTURE, S.A.”) que tinha como objeto social principal a indústria de construção civil, empreitadas de obras públicas, exploração de gabinete de arquitetura e engenharia, fiscalização e planeamento de obras, consultoria nas referidas áreas, compra e venda de bens imóveis e arrendamento de imóveis próprios, tendo esta última sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo nos termos e para os efeitos do artigo 21º do RGA;
- d) A constituição da Sociedade de Investimento Coletivo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada abreviadamente por “CMVM”) em 20/11/2020, e tem duração determinada.  
A Sociedade de Investimento Coletivo foi constituída por um período de duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Caso não seja prorrogado, a data da liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo ocorrerá no dia 30 de dezembro de 2030.
- e) A Sociedade de Investimento Coletivo iniciou a sua atividade em 30/12/2020.
- f) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 28/06/2024.
- g) O número de Acionistas da Sociedade de Investimento Coletivo em 28/06/2024 é de 5.
- h) Compete ao Conselho de Administração, composto por dois a cinco membros, eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, a definição da política de gestão da Sociedade de Investimento Coletivo, a fiscalização da Entidade Gestora e a designação do Depositário e do Auditor.
- i) Tratando-se de uma Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida, as competências e atribuições conferidas aos membros dos órgãos de administração e fiscalização encontram-se limitadas pelas competências e atribuições conferidas aos outros órgãos da Sociedade de Investimento Coletivo e à Entidade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo, em concreto, ser exercidas quando incompatíveis com a natureza e objeto dos organismos de investimento coletivo e com o regime aplicável às Sociedades de Investimento Coletivo heterogeridas previsto no RGA.
- j) Os membros dos órgãos de administração e fiscalização da Sociedade de Investimento Coletivo respondem perante os acionistas e a Sociedade: (i) solidariamente entre si, pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais que lhes incumbem; (ii) solidariamente com a Entidade Gestora, pelo dano que não se teria produzido se tivessem cumprido os seus deveres de fiscalização.

## **2. A Entidade Gestora**

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo é gerida pela SILVIP – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a seguir “sociedade gestora”), com sede em Lisboa, na Avenida da República, n.º 35, 3.º andar, 1050-186 Lisboa.
- b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 750.000 Euros.
- c) A sociedade gestora constituiu-se em 12 de junho de 1987 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro, sob o número 247, desde 5 de janeiro de 1996.
- d) No exercício das funções respeitantes à gestão da Sociedade de Investimento Coletivo, compete à sociedade gestora:
  - i. Gerir o investimento no exclusivo interesse dos acionistas, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos da SIC, praticando os atos e operações à boa concretização da política de investimento e à gestão do património, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com o mesmo;
  - ii. Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
  - iii. Administrar a Sociedade de Investimento Coletivo, em especial:
    - a. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão da Sociedade de Investimento Coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
    - b. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;
    - c. Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;
    - d. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos da SIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da mesma;
    - e. Distribuir rendimentos;
    - f. Emitir ou reembolsar ações;
    - g. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
    - h. Registrar e conservar os documentos;
  - iv. Comercializar as unidades de participação
  - v. No exercício das suas funções, a sociedade gestora:
    - a. Gere instalações e presta serviços de administração imobiliária;
    - b. Presta aconselhamento de empresas sobre a sua estrutura de capital, estratégia comercial e assuntos conexos;
- e) Presta aconselhamento e serviços na área das fusões e aquisições de empresas e outros serviços relacionados com a gestão da SIC e das empresas e outros ativos em que a mesma tenha investido. Desde que os interesses dos Acionistas e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a sociedade gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou dos Acionistas, mediante comunicação imediata à CMVM.
- f) O tipo de gestão da Sociedade de Investimento Coletivo de heterogerida para autogerida pode ser alterado, aplicando-se os procedimentos relativos à substituição de sociedade gestora ou à constituição de sociedade de investimento coletivo autogerida, consoante os casos, conforme determinado pelo n.º 2 do artigo 61.º do RGA.

## **3. As entidades subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas.

#### **4. O depositário**

- a) O depositário dos ativos da Sociedade de Investimento Coletivo é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista n.º 1083, em Lordelo do Ouro, no Porto (adiante designado “Depositário” ou “Entidade Depositária”, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 12/01/1995 com o número de registo 0169.
- b) O depositário desempenha as suas funções, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a sociedade gestora, competindo-lhe especialmente:
- i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos da Sociedade de Investimento Coletivo e o contrato celebrado com a sociedade gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção das ações da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, da Sociedade de Investimento Coletivo, nos termos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 132.º do RGA;
  - iii. Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei e aos documentos constitutivos;
  - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos da Sociedade de Investimento Coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v. Promover o pagamento aos acionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo reembolso ou produto da liquidação;
  - vi. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os acionistas o cumprimento da lei e do presente Regulamento de Gestão, designadamente no que se refere (i) à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos; (ii) à política de distribuição dos rendimentos; (iii) ao cálculo do valor patrimonial, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das ações; (iv) à matéria de conflitos de interesses;
  - vii. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os acionistas;
  - viii. Inscrever em registo os valores mobiliários detidos pela Sociedade de Investimento Coletivo;
  - ix. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e passivos da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - x. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - xi. Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - xii. Proceder ao registo das ações representativas da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - xiii. De uma maneira geral, praticar todos os demais atos a que se refere o artigo 132.º do RGA, bem como cumprir os deveres previstos no Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013, da Comissão Europeia, de 19 de dezembro de 2012.
- c) O Depositário é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a legislação aplicável, perante a Entidade Gestora e os Acionistas, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda; por qualquer prejuízo sofrido pelos Acionistas em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) . A substituição do depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante cessação do respetivo contrato de Depósito celebrado entre a Sociedade Gestora e o Depositário, e está sujeita a comunicação imediata a CMVM, nos termos do n.º 6 do art.º 135 do RGA.

#### **5. A Entidade Comercializadora**

A entidade responsável pela colocação das ações da Sociedade de Investimento Coletivo junto dos investidores é a SILVIP – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Avenida da República, n.º 35, 3.º andar, em Lisboa.

Sendo a Sociedade de Investimento Coletivo um OIC alternativo, imobiliário, fechado e de subscrição particular, sob a forma societária, as ações da Sociedade de Investimento Coletivo são comercializadas na sede da SILVIP – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social integralmente realizado, bem como a estrutura acionista, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de ações aos Acionistas, mantendo cada Acionista o mesmo número de ações que detinha.

A Sociedade de Investimento Coletivo será comercializada em Portugal e destina-se essencialmente a investidores não profissionais, sendo o número máximo de Acionistas de 5 (cinco), pelo que os Acionistas devem informar, antecipadamente, a Entidade Gestora de qualquer intenção de venda ou oneração das suas ações, identificando a contraparte da operação em causa.

## 6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

- a) Os imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores”) que fazem parte da seguinte lista:

Denominação	Nº Inscrição
Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações Lda	PAI/2003/0006
Envisábio – Engenharia Unipessoal Lda	PAI/2011/0015
Fast Value Lda	PAI/2006/0026
L2i – Investimentos Imobiliários Lda	PAI/2003/0048
Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações Lda	PAI/2008/0011
Novimed Serviços – Serviços Imobiliários Lda	PAI/2010/0040
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária Lda	PAI/2005/0013
Trustval – Avaliações e Consultadoria Lda	PAI/2017/0047
Garen – Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019

O avaliador externo é responsável perante a sociedade gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

## 7. O Auditor

O Auditor da Sociedade de Investimento Coletivo é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca (ROC n.º 949 e registado na CMVM sob o n.º 20160566), com sede na Av. da República 50 - 10º / 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM com o n.º 20161384

## CAPÍTULO II

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO/ POLÍTICA DE RENDIMENTOS

#### 1. Política de investimento da Sociedade de Investimento Coletivo

##### 1.1 Política de Investimento

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

- a) A ALMOST FUTURE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA S.A., é um organismo de investimento coletivo, alternativo, imobiliário fechado constituído por subscrição particular.
- b) O objetivo da Sociedade de Investimento Coletivo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas, e procurar uma valorização crescente do capital.
- c) O património da Sociedade de Investimento Coletivo pode ser investido em:
  - i. Aquisição de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa e venda;
  - ii. Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;
  - iii. Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
  - iv. Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento imobiliário; e
  - v. A título acessório a Sociedade de Investimento Coletivo poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo do mercado monetário tal como regulados no Regulamento (UE) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- d) O investimento em ativos imobiliários poderá ser realizado em todo o território nacional, podendo residualmente investir em países da União Europeia e OCDE.
- e) De momento, não estão a ser considerados os impactos negativos nas decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade. Para mais informações poderá ser consultada a Política em matéria de sustentabilidade no website da Sociedade Gestora ([www.silvip.pt](http://www.silvip.pt)).

###### 1.1.2. Nível de especialização da Sociedade de Investimento Coletivo

A carteira de imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo deverá estar concentrada geograficamente em Portugal, sem prejuízo de o investimento poder ser feito em imóveis localizados em países pertencentes à União Europeia e OCDE, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detetar em cada momento.

Os investimentos da Sociedade de Investimento Coletivo dirigem-se simultaneamente a segmentos de habitação, comércio e serviços, logística e indústria entre outros, visando a obtenção de rendimento adequado e/ou a realização de mais-valias.



### 1.1.3. Política de contratação de crédito e política no que diz respeito à utilização do efeito de alavancagem

- a. O recurso a financiamentos por parte da Sociedade de Investimento Coletivo tem como objetivo a aquisição e desenvolvimento de ativos passíveis de integrar o seu património e/ou reforço de liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria da Sociedade de Investimento Coletivo;
- b. A contratação destes financiamentos será sempre realizada tendo por referência as condições de mercado vigentes à data, em termos de prazos, garantias, indexante e “spread”;
- c. A Sociedade de Investimento Coletivo poderá endividar-se, nos termos legais, até ao limite de 100 % do valor líquido dos seus ativos, considerando, nomeadamente: (i) a natureza e tipo de organismo de investimento coletivo, (ii) a sua estratégia de investimento e a sua política de investimento, (iii) que não existe qualquer dependência ou relação relevante com outras instituições financeiras suscetíveis de constituir risco sistémico; (iv) que os empréstimos bancários a ser contraídos pela Sociedade de Investimento Coletivo estarão cobertos por garantias, em princípio, hipotecárias; (v) que os custos e encargos expectáveis com os empréstimos serão inferiores à rentabilidade esperada dos ativos.
- d. A concessão de crédito por acionistas à Sociedade de Investimento Coletivo, encontra-se prevista no ponto 3 do Capítulo IV.

### 1.2 **Parâmetro de Referência (benchmark)**

Na gestão da Sociedade de Investimento Coletivo, não é adotado nenhum parâmetro de referência.

### 1.3 **Limites ao investimento e de endividamento**

- a) O valor dos imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de dois terços do ativo total da Sociedade de Investimento Coletivo;
- b) O limite acima referido é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplica-se a partir dos primeiros dois anos de atividade da Sociedade de Investimento Coletivo;
- c) A Sociedade de Investimento Coletivo poderá investir em participações em sociedades imobiliárias até ao limite de 100% do ativo total da Sociedade de Investimento Coletivo, devendo este investimento atender às seguintes restrições:
  - O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pela Sociedade de Investimento Coletivo;
  - O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços em imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
  - Tenha sede estatutária e administração central num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual a Sociedade de Investimento Coletivo possa investir;
  - As contas da sociedade sejam sujeitas a um regime equivalente ao da Sociedade de Investimento Coletivo em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
  - A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a entidade gestora a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
  - Aos imóveis e outros ativos que integram o património da sociedade sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos organismos de investimento imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
- d) O valor de um imóvel pode representar 100% do ativo total da Sociedade de Investimento Coletivo;
- e) O desenvolvimento de projetos de construção não está sujeito a qualquer limite;
- f) A Sociedade de Investimento Coletivo pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com a mesma entidade;

- g) O investimento em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total dos organismos por conta dos quais a aquisição é efetuada. A Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário.
- h) A Sociedade de Investimento Coletivo poderá endividar-se, nos termos legais, para a prossecução dos seus objetivos até ao limite de 100% do ativo total da Sociedade de Investimento Coletivo, podendo contrair empréstimos ou recorrer a outras modalidades de financiamento a curto, médio ou longo prazo.

#### **1.4 Características especiais dos organismos de investimento coletivo**

Não aplicável

#### **2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos**

Não aplicável

#### **3. Valorização dos ativos**

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

- a) O valor da ação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global da Sociedade de Investimento Coletivo pelo número de Ações em circulação. O valor líquido global da Sociedade de Investimento Coletivo é apurado deduzindo, ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a Sociedade de Investimento Coletivo é o seguinte:
  - i. Para efeitos de divulgação, o valor das Ações será publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês;
  - ii. Para efeitos internos, o valor das Ações é calculado no final de cada dia.

##### **3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da Ação**

- a) Os imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores;
- b) Cada imóvel da Sociedade de Investimento Coletivo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e nas seguintes situações:
  - i. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - ii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
  - iii. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
  - iv. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
  - v. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

- c) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram suscetíveis circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; (iii) em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses. Os projetos de construção devem ser reavaliados nos termos da lei e mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
- d) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- e) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- f) Em derrogação do disposto na alínea e) supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da Sociedade de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigível.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da Sociedade de Investimento Coletivo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior,
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da Sociedade de Investimento Coletivo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da Sociedade de Investimento Coletivo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pela Sociedade de Investimento Coletivo são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património da Sociedade de Investimento Coletivo, designadamente, fundos de investimento imobiliário ou organismos do mercado monetário tal como regulados no Regulamento (UE) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora conforme disposto no número 11 e 12 do artigo 31º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, aplicável com as devidas adaptações, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado, serão avaliados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compras firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21 do Código dos Valores Mobiliários, com a sociedade gestora; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.
- l) As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património da Sociedade de Investimento Coletivo serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: (i) valor de aquisição, até 12 meses após a data da aquisição; (ii) transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 6 meses face ao momento da avaliação; (iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade; (iv) fluxos de caixa descontados.

## 4. Comissões e encargos a suportar pela Sociedade de Investimento Coletivo

### 4.1 Comissão de gestão

#### a) Valor da Comissão:

i. **Componente fixa:** A componente fixa é de € 8.000,00 (oito mil euros) por mês, totalizando € 96.000,00 (noventa seis mil euros) por ano.

ii. **Componente variável:** A taxa da componente variável é calculada de acordo com a seguinte fórmula: 40% (quarenta por cento) da diferença entre a performance da Sociedade de Investimento Coletivo anual e as Obrigações do Tesouro Português a 10 anos, aferida no 1º (primeiro) dia útil de cada ano, adicionada de 1% (um por cento).

$$\text{Taxa} = [40\% \times [\text{rendibilidade do Fundo} - (\text{Obrigações do Tesouro Português } 10Y + 1\%)]]$$

Esta taxa não poderá, em valor absoluto, exceder 3% (três por cento) ao ano.

A componente variável da comissão aplicar-se-á a partir do dia 1 de janeiro de 2021 e não será aplicável caso o resultado líquido da Sociedade de Investimento Coletivo seja negativo.

iii. A soma da componente fixa com a componente variável nunca poderá ultrapassar 1% do Valor do Ativo Total.

b) **Método de cálculo:** O valor da comissão de gestão é calculado diariamente, sendo que a componente variável é calculada de acordo com a fórmula acima indicada tendo por base o resultado líquido positivo da Sociedade de Investimento Coletivo. O seu valor é apurado no último dia útil de cada mês.

c) **Condições de cobrança da comissão:** A componente fixa da comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Entidade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte a que respeita. A componente variável é liquidada anualmente até ao 10º dia seguinte ao final de cada exercício.

### 4.2 Comissão de depósito

a) **Valor da comissão:** a comissão de depósito é de 0,10 % (zero virgula dez por cento) ao ano, taxa nominal, com um valor mínimo mensal de € 625,00. Componente fixa, com caráter “one-off” e a ser cobrada de forma única aquando da constituição, alteração e cancelamento do contrato da Sociedade de Investimento Coletivo: 3.000€

b) **Modo de cálculo:** a comissão é calculada sobre o Valor Líquido Global da Sociedade de Investimento Coletivo, apurado com referência ao último dia do mês a que respeita, produzindo efeitos a partir do primeiro dia do mês seguinte à data de início de atividade.

c) **Condições de cobrança da comissão:** A comissão é liquidada mensalmente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita. Para efeitos do cálculo do valor da ação, esta comissão será calculada diariamente.

### 4.3. Outros Encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito referidas nos números antecedentes, constituem outros encargos da Sociedade de Investimento Coletivo:

- a) A taxa de supervisão devida à CMVM.
- b) Despesas relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta da Sociedade de Investimento Coletivo, nomeadamente despesas referentes a:
  - i. Elaboração de projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - ii. Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram a Sociedade de Investimento Coletivo;
  - iii. Custas judiciais referentes a processos em que a Sociedade de Investimento Coletivo esteja envolvida por força dos ativos da Sociedade de Investimento Coletivo, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
  - iv. Comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária (relativamente a negócios que para a Sociedade de Investimento Coletivo sejam concretizados), quando a estas houver lugar;
  - v. Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - vi. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - vii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.
- c) Despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados à Sociedade de Investimento Coletivo;
- d) Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a ativos da sua carteira ou a ativos em estudo, realizadas por conta da Sociedade de Investimento Coletivo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para a Sociedade de Investimento Coletivo e desde que seja concretizada a operação;
- e) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas à Sociedade de Investimento Coletivo, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas da Sociedade de Investimento Coletivo;
- f) Despesas ou encargos com os órgãos sociais da Sociedade de Investimento Coletivo;
- g) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património da Sociedade de Investimento Coletivo, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito, incluindo nomeadamente:
  - i. Despesas de transferências;
  - ii. Despesas com conversões cambiais;
  - iii. Despesas com transações no mercado de capitais;
  - iv. Despesas com transações no mercado monetário;
- h) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pela Sociedade de Investimento Coletivo pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património da Sociedade de Investimento Coletivo;
- i) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Sociedade de Investimento Coletivo;
- j) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que sejam imputados à Sociedade de Investimento Coletivo enquanto proprietária, superficiária ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;

- k) Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta da Sociedade de Investimento Coletivo;
- l) Sempre que aplicável, outras despesas e encargos, incluindo de natureza fiscal, que devam ser suportados pela Sociedade de Investimento Coletivo para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património da Sociedade de Investimento Coletivo;
- m) A sociedade gestora não recorre à contratação de estudos de investimento (*research*), pelo que não existem encargos associados;
- n) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.

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

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo capitalizará por regra a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.
- b) Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da Sociedade de Investimento Coletivo, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

#### **6. Política de execução de operações e política de transmissão de ordens**

- a) No âmbito da sua política de execução de operações e transmissão de ordens a Entidade Gestora procurará realizar os melhores esforços por forma a obter o melhor resultado possível na transmissão das ordens de negociação por conta dos organismos de investimento coletivo que gere, procurando sempre obter a melhor contrapartida pecuniária global;
- b) No caso de operações relativas a ativos imobiliários, designadamente, de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Entidade Gestora empregará todos os esforços no sentido de encontrar contrapartes com capacidade para assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais assumidas, com solidez financeira e económica, procurando mitigar ou mesmo eliminar, se possível, o risco de incumprimento, recorrendo ao aconselhamento jurídico e à utilização das melhores práticas utilizadas no mercado. Nestas operações, a Entidade Gestora terá em conta também outros fatores, tais como a liquidez do ativo, a sua potencial valorização, o período previsível para a concretização da operação;
- c) No caso de operações com instrumentos financeiros passíveis de integrar a carteira de organismos de investimento imobiliário fechados, a Entidade Gestora terá em conta, designadamente, o preço do instrumento financeiro e todos os custos relativos à execução e liquidação da operação, a liquidez do instrumento financeiro transacionado, a rapidez da execução ou a natureza da ordem;
- d) A política de execução de operações e transmissão de ordens poderá ser consultada na sede da Entidade Gestora.

#### **7. Política de Exercício de Direitos de Voto**

Caso a Sociedade de Investimento Coletivo detenha participações sociais em sociedades imobiliárias ou unidades de participação em fundos de investimento imobiliário, a Entidade Gestora adota os seguintes princípios:

- a) Como regra a Entidade Gestora participará nas Assembleias Gerais ou de Participantes em que a Sociedade de Investimento Coletivo seja acionista ou participante e acompanhará os eventos societários ou do Fundo relevantes, deliberando sempre no sentido de voto mais favorável aos interesses da Sociedade de Investimento Coletivo e dos seus participantes, visando sempre a valorização dos ativos da Sociedade de Investimento Coletivo e o cumprimento dos seus objetivos e respetiva política de investimento;
- b) No exercício de direitos de voto a Entidade Gestora acautelará sempre o cumprimento dos objetivos e a política de investimento da Sociedade de Investimento Coletivo, bem como eventuais situações de potencial conflitos de interesses, designadamente, prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes

aos valores mobiliários detidos pela Sociedade de Investimento Coletivo com o objetivo de gerar ou reforçar a influência societária de entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com aquela;

- c) A Entidade Gestora não será, direta ou indiretamente, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades ou fundos em que a Sociedade de Investimento Coletivo detém participações;
- d) A Entidade Gestora disponibilizará gratuitamente aos Acionistas qualquer informação que seja solicitada relativamente às deliberações/decisões tomadas em Assembleias, podendo prestar todas as informações pormenorizadas e esclarecimentos necessários quanto à razão subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em causa.

## CAPÍTULO III

### AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

#### 1. Características gerais das Ações

##### 1.1 Definição

O património da Sociedade de Investimento Coletivo é representado por ações nominativas de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam Ações.

##### 1.2 Forma de representação

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

#### 2. Valor da Ação

##### 2.1 Valor inicial

A Sociedade de Investimento Coletivo teve um capital inicial de € 250.000,00, representado por 50.000 ações, sem valor nominal.

##### 2.2 Valor para efeitos de subscrição

O valor das Ações determinar-se-á pelo quociente entre o Valor Líquido Global da Sociedade de Investimento Coletivo e o número de Ações em circulação.

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

O preço de subscrição das Ações emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da ação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da Sociedade de Investimento Coletivo, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da Sociedade de Investimento Coletivo.

##### 2.3 Valor para efeitos de resgate

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

#### 3. Condições de subscrição e resgate

##### 3.1 Períodos de subscrição e resgate

A constituição como organismo de investimento coletivo resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial preexistente em Sociedade de Investimento Coletivo, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Por esse facto, não ocorreu um período de subscrição inicial.

Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a Sociedade de Investimento Coletivo considera-se constituída e inicia a sua atividade na data do registo comercial da conversão e das alterações ao contrato de sociedade desta sociedade comercial, na sequência de aprovação enquanto tal pela CMVM, previamente existente junto da Conservatória do Registo Comercial.



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

### **3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

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

## **4. Condições de subscrição**

### **4.1 Mínimos de subscrição**

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

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

### **4.2 Comissões de subscrição**

Não existem comissões de subscrição.

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

Em caso de aumentos de capital a subscrição efetiva, ou seja, a emissão das Ações, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo da Sociedade de Investimento Coletivo.

## **5. Condições de resgate ou reembolso**

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

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

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

### **5.1 Comissões de resgate**

Não existem comissões de resgate.

### **5.2 Pré-aviso**

Não aplicável.

### **5.3 Condições de transferência**

Não aplicável.

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

Não aplicável.

## 7. Admissão à negociação

Não aplicável.

## CAPÍTULO IV

### DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS

#### 1. Direitos e obrigações dos Acionistas

Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os Acionistas têm os seguintes direitos:

- a) Obter o Regulamento de Gestão, junto da sociedade gestora e entidade comercializadora;
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da sociedade gestora e entidade comercializadora, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos Acionistas que o requeiram;
- c) Subscrever as Ações nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos;
- d) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das Ações;
- e) Ser ressarcidos pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
  - i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da ação:
    - 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%;
    - O prejuízo sofrido, por Acionista, seja superior a €5.
  - ii) ocorram erros na realização de operações por conta da Sociedade de Investimento Coletivo ou na imputação das operações de subscrição e reembolsos, ao património da Sociedade de Investimento Coletivo, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.
- f) Receber os montantes referidos na alínea anterior num período não superior a 30 dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada acionista dentro daquele prazo.
- g) Participar nas Assembleias de Acionistas, nos termos previstos no número 2 do Capítulo VI do presente Regulamento de Gestão;

A subscrição das ações implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, bem como a atribuição à sociedade gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração da Sociedade de Investimento Coletivo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

#### 2. Assembleia de Acionistas

##### 2.1. Direito de voto

Todos os titulares de Ações da Sociedade de Investimento Coletivo têm o direito a participar na Assembleia de Acionistas, sendo o direito de voto de cada Acionista correspondente à proporção de Ações detidas.

##### 2.2. Competência

Compete à Assembleia de Acionistas pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da sociedade gestora:

- a) O aumento das comissões que constituem encargo da Sociedade de Investimento Coletivo;
- b) A modificação substancial da política de investimentos da Sociedade de Investimento Coletivo;

- c) A modificação da política de distribuição dos resultados da Sociedade de Investimento Coletivo e do prazo de cálculo ou divulgação das Ações, nos termos definidos em regulamento da CMVM;
- d) A emissão ou extinção das Ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- e) O aumento e redução do capital da Sociedade de Investimento Coletivo e respetivas condições;
- f) A prorrogação da duração da Sociedade de Investimento Coletivo;
- g) A fusão, cisão e transformação da Sociedade de Investimento Coletivo;
- h) A substituição da sociedade gestora, por iniciativa desta ou dos Acionistas, salvo exceção legalmente prevista;
- i) A liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo nos termos previstos na lei;
- j) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos à Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas, nos termos do presente Regulamento;
- k) A assunção de dívidas da Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas, nos termos previstos no presente Regulamento;
- l) A eleição dos membros da mesa da Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade de Investimento Coletivo;
- m) A eleição dos membros do Conselho de Administração da Sociedade de Investimento Coletivo;
- n) A eleição dos membros do Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas ou a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas;
- o) A eleição dos membros do Comité Consultivo a ser indicados pela Sociedade de Investimento Coletivo;
- p) As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Conselho de Administração;
- q) A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou sobre a dispensa da mesma;
- r) Sobre todas as matérias que lhe sejam especialmente atribuídas por lei ou pelos Estatutos da Sociedade de Investimento Coletivo.

Em caso algum, a Assembleia de Acionistas poderá pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) supra.

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

Além do exposto, a Assembleia Geral é competente para deliberar sobre as demais matérias previstas no Código das Sociedades Comerciais, salvo quando tais regras se mostrem incompatíveis com a natureza da Sociedade de Investimento Coletivo ou com o RGA.

### **2.3. Convocação**

Compete à sociedade gestora, por sua iniciativa ou a pedido do Conselho de Administração, a convocação da Assembleia de Acionistas, por carta registada com aviso de receção, nos termos e prazos legais.

### **2.4. Quórum**

Para que a Assembleia Geral se considere regularmente constituída e possa validamente funcionar e deliberar, em primeira convocatória, torna-se necessário que o número de votos dos acionistas presentes ou devidamente representados seja superior a metade do número de votos correspondentes à totalidade do capital social.

Em segunda convocatória a Assembleia Geral poderá reunir e deliberar qualquer que seja o número de acionistas e o quantitativo do capital representado.

## **2.5. Maioria**

As deliberações da assembleia-geral serão tomadas por maioria dos votos emitidos, salvo a disposição legal ou estatutária ou do Regulamento de Gestão que exija maioria qualificada, não se contando as abstenções.

### **3. Concessão de crédito à Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas**

Mediante o acordo prévio de todos os Acionistas da Sociedade de Investimento Coletivo, dado em Assembleia de Acionistas convocada para o efeito, poderão os mesmos proceder à concessão de crédito à Sociedade de Investimento Coletivo.

### **4. Assunção de dívidas da Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas**

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas, os Acionistas poderão assumir as dívidas da Sociedade de Investimento Coletivo, desde que haja acordo dos respetivos credores e que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção da Sociedade de Investimento Coletivo são da responsabilidade da sua sociedade gestora.

### **5. Comité Consultivo**

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por um número mínimo de dois representantes eleitos pela Assembleia de Acionistas e por igual número de elementos designados pela sociedade gestora.
- b) O Comité Consultivo reunirá exclusivamente por convocação da sociedade gestora, mediante comunicação por escrito a cada um dos membros do Comité, com a antecedência mínima de quinze dias em relação à data da sua realização. As reuniões do Comité Consultivo podem ser realizadas por meios eletrónicos ou de comunicação à distância (designadamente por tele ou videoconferência);
- c) Compete ao(s) representantes do(s) Acionistas eleger o Presidente e o Vice-Presidente deste Comité Consultivo;
- d) O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, tendo o seu presidente voto de qualidade.
- e) Competirá ao Comité Consultivo:
  - i. Acompanhar as atividades da sociedade gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes e tomada de decisões quanto a financiamentos;
  - ii. Solicitar informações à sociedade gestora sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
  - iii. Dar parecer não vinculativo em matéria de investimentos sempre que tal lhe for solicitado pela sociedade gestora.

## CAPÍTULO V

### CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo será liquidada no termo do prazo estabelecido para a sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra das causas de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, designadamente, em resultado de deliberação de liquidação de Acionistas tomada nos termos do presente Regulamento de Gestão.
- b) A liquidação e subsequente partilha da Sociedade de Investimento Coletivo poderá ser deliberada pela sociedade gestora fundada na defesa dos interesses dos Acionistas ou poderá ser exigida pela Assembleia de Acionistas. A decisão de liquidação deverá ser imediatamente comunicada à CMVM, comunicada individualmente a cada Acionista, divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das Ações, pelas respetivas entidades comercializadoras.
- c) Decidida a liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo, nos termos do número anterior, a Entidade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos Acionistas, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação na proporção das Ações detidas.
- d) O prazo para a liquidação, a contar da data da deliberação, não pode ser superior a 1 (um) ano. A CMVM pode prorrogar este prazo, a requerimento devidamente fundamentado da sociedade gestora. Durante o período de liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo, a Entidade Gestora/Liquidatária:
  - (i) Para além do dever de elaboração, envio e publicação de relatório e contas, envia mensalmente à CMVM (dando conhecimento aos Acionistas) uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - (ii) Procede à distribuição antecipada da totalidade da liquidez por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação, dispensando para esse efeito a Assembleia de Acionistas da Sociedade de Investimento Coletivo, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 7 do art.º 250 do RGA. .
- e) O valor final da liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo é divulgado pela sociedade gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
- f) O prazo de pagamento aos Acionistas do produto da liquidação, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação não pode exceder em 5 (cinco) dias úteis a contar da efetiva liquidação, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada da Entidade Gestora/liquidatária, a CMVM autorizar um prazo superior.
- g) A dissolução da Sociedade de Investimento Coletivo, sempre que legalmente exigível, será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras.

A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições da Sociedade de Investimento Coletivo passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.

## CAPÍTULO VI

### ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

#### **1. Capital da Sociedade de Investimento Coletivo**

##### **1.1. Montante do capital, número de Ações**

A Sociedade de Investimento Coletivo tem um capital social de € 250.000,00, dividido por 50.000 ações, sem valor nominal.

##### **1.2. Aumento ou redução de capital da Sociedade de Investimento Coletivo**

A sociedade gestora poderá propor à Assembleia de Acionistas o aumento ou redução de capital da Sociedade de Investimento Coletivo (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das Ações). O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente, ser precedida de aprovação prévia em Assembleia de Acionistas, das avaliações aos ativos legalmente exigíveis e da emissão de parecer do auditor.

Sendo a Sociedade de Investimento Coletivo um organismo de investimento alternativo de subscrição particular, o aumento ou a redução de capital da Sociedade de Investimento Coletivo está sujeita a mera comunicação à CMVM.

A redução do capital apenas se pode verificar em caso de reembolso das Ações dos Acionistas que se tenham manifestado contra a prorrogação da duração da Sociedade de Investimento Coletivo; em caso de reversão da liquidação; em caso de transformação; em caso de fusão ou cisão; e em casos excecionais, devidamente justificados pela sociedade gestora.

O valor de subscrição das Ações emitidas ao abrigo de um aumento de capital é apurado de acordo com o previsto no ponto 2.2. do Capítulo III supra.

#### **2. Duração da Sociedade de Investimento Coletivo**

A data de constituição da Sociedade de Investimento Coletivo ocorreu no dia 30/12/202. A Sociedade de Investimento Coletivo tem uma duração de 10 (dez) anos a contar da data da sua constituição, podendo ser prorrogado por uma ou mais vezes, por período de 5 (cinco) anos, mediante deliberação da Assembleia de Acionistas nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo de duração da Sociedade de Investimento Coletivo.

Sendo deliberada a prorrogação o resgate/reembolso das Ações apenas é permitido aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação.

#### **3. Admissão à negociação**

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

#### **4. Assembleia de Acionistas**

Ver título 2 Capítulo IV do presente Regulamento de Gestão.

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

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

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

#### **6. Existência de garantias**

A Sociedade de Investimento Coletivo não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou proteção de capital.

#### **7. Regime de liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo**

Ver o Capítulo V do presente Regulamento de Gestão



## CAPÍTULO VII

### DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

#### 1. Valor da unidade de participação

O valor da Ação é publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês no Sistema de Difusão de Informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

#### 2. Consulta da Carteira

A composição da carteira da Sociedade de Investimento Coletivo é publicada trimestralmente no sistema de difusão de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

#### 3. Documentação

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

#### 4. Relatório e contas

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

## CAPÍTULO VIII

### REGIME FISCAL

*O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.*

*O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.*

#### 1. No que à Sociedade de Investimento Coletivo respeita

Os imóveis integrados na Sociedade de Investimento Coletivo estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI e adicional ao IMI, às taxas legalmente aplicáveis.

A Sociedade de Investimento Coletivo é tributada, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, sendo, contudo, excluídos do apuramento do resultado tributável, (i) os rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, (ii) os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. A Sociedade de Investimento Coletivo está, ainda, sujeita às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global da Sociedade de Investimento Coletivo, à taxa de 0,0125%.

## **2. No que ao Acionista respeita**

### **2.1. Pessoas singulares**

#### **2.1.1. Residentes (i.e., titulares de Ações ou participações sociais residentes em território português)**

- a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo e os rendimentos obtidos com o resgate/reembolso de Ações e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo à taxa de 28%, podendo o Acionista optar pelo seu englobamento. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

- b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de Ações concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de IRS.

#### **2.1.2. Não residentes**

- a) Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo e os rendimentos obtidos com o resgate de Ações são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o Acionista optar pelo seu englobamento.

- b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Ações são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

### **2.2. Pessoas coletivas**

#### **2.2.1. Residentes**

- a) Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

- b) Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Ação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

- c) Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

#### **2.2.2. Não residentes**

- a) Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

- b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%, quando não seja aplicável o regime de isenção previsto no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) O artigo 27.º do EBF prevê uma isenção de IRS e de IRC para as mais-valias realizadas com a transmissão de partes sociais ou outros valores mobiliários, detidas em entidades residentes em território português, quando obtidas por entidades não residentes em território português, desde que verificados alguns requisitos.

- c) No caso de o titular do rendimento for residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, (os comumente designados por “Paraísos Fiscais”), o rendimento fica sujeito a retenção na fonte a título definitivo à taxa de 35%. Esta taxa é também aplicável quando o rendimento for pago ou colocado à disposição em contas abertas em nome de ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados (exceto quando sejam identificados os beneficiários efetivos).
- d) No caso de a entidade não residente seja detida em mais de 25% por pessoas ou entidades residentes em Portugal, e não seja residente na União Europeia, o regime de tributação passa a ser o regime dos restantes residentes fiscais em Portugal.

## ANEXO

### OUTROS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO GERIDOS PELA SOCIEDADE GESTORA

- **FUNDO VIP - VALORES E INVESTIMENTOS PREDIAIS, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO**
- **ATLANTIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**
- **SIGNIA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**