

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

### **ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO (OIA IMOBILIÁRIO) FECHADO SOB A FORMA DE SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO**

IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

23 de novembro de 2023

*A autorização do organismo de investimento coletivo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Sociedade Gestora no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.*

## **CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

### **1. O OIC**

- a) O organismo de investimento alternativo imobiliário denomina-se IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a seguir, “SIC”).
- b) A SIC é uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como organismo de investimento alternativo imobiliário de subscrição particular.
- c) A constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada “IREEHF LISBON AVENIDA, S.A.”, que tinha como objeto social “(i) A aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, dos ativos imobiliários, conforme definidos infra: - Aquisição de imóveis residenciais, imóveis comerciais e imóveis de uso misto; - Aquisição de imóveis que se encontrem em construção, desde que os edifícios projetados e/ou permitidos construir correspondam às utilizações indicadas no ponto (i); - Aquisição de lotes de terreno para construção designados e aptos para o desenvolvimento próprio em tempo útil, de acordo com o ponto (i); - Aquisição de outros imóveis; - Aquisição dos bens necessários á gestão dos imóveis detidos pela sociedade; - Aquisição de participações em outras empresas do sector imobiliário com sede em Portugal ou no estrangeiro cujo objeto social seja idêntico ou similar ao objeto social da sociedade. (ii) realização de obras e melhorias em imóveis, incluindo através de desenvolvimento, melhoria, construção de edifícios para os usos como propriedade residencial, comercial ou mista. (iii) E, em termos gerais, a realização quaisquer transações que possam estar direta ou indiretamente relacionados com este objeto ou que sejam indicadas a promover a realização do mesmo, na medida em que não comprometam a qualificação da sociedade como sociedade imobiliária nos termos do documento de emissão do Fundo (Invesco Real Estate - European Hotel Fund FCP RAIF) e nos termos da Lei de Tributação do Investimento alemã”, tendo esta sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo.;
- d) A constituição da SIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada abreviadamente por “CMVM”) em 21 de outubro de 2022, e tem uma duração de 20 (vinte) anos, contados a partir da data da produção de efeitos das alterações a que se refere a alínea anterior, prorrogável, uma ou mais vezes, por um período não superior ao inicial, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas.
- e) A SIC iniciou a sua atividade em 29 de dezembro de 2022.
- f) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 31 de agosto de 2023.
- g) O número de Acionistas da SIC em 31 de outubro de 2023 é de 1 (um).
- h) O Conselho de Administração é composto por um mínimo de dois membros e um máximo de 5 (cinco) membros.

- i) Sendo uma SIC heterogerida, as competências e atribuições conferidas ao Conselho de Administração encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas aos outros órgãos da SIC e à Sociedade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, competindo-lhe nomeadamente:
- i. A definição da política de gestão da SIC;
  - ii. A designação do depositário da SIC;
  - iii. A fiscalização da atuação da Sociedade Gestora, bem como a negociação e celebração de novo contrato a celebrar entre a SIC e nova sociedade gestora, em caso de substituição da Sociedade Gestora, nos termos e condições deliberadas pela Assembleia Geral;
  - iv. A eleição do Presidente do Conselho de Administração caso o mesmo não venha a ser nomeado pela Assembleia Geral;
  - v. A cooptação de administradores;
  - vi. O pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral.

## **2. A Sociedade Gestora**

- a) A SIC é gerida pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada como “Sociedade Gestora”), com sede em Lisboa, na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14<sup>º</sup>, fração “o”, 1070-274 Lisboa.
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de Euros 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil euros).
- c) A Sociedade Gestora constituiu-se em 6 de julho de 1990 e encontra-se registada na CMVM sob o número 249, desde 5 de janeiro de 1996.
- d) Compete à Sociedade Gestora a boa administração e gestão da SIC, de acordo com a política de gestão, estratégia e linhas orientadoras definidas pelo Conselho de Administração da SIC no âmbito das suas competências, em particular:
  - i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações à boa concretização da política de investimento, em especial:
    - a. A gestão do património no exclusivo interesse dos Acionistas, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos da SIC, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com o mesmo;
    - b. A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
  - ii. Administrar a SIC, em especial:
    - a. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão da SIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;

- b. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;
  - c. Avaliar a carteira e determinar o valor das ações;
  - 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, em ligação com o Depositário, as ações e autorizar o seu reembolso;
  - g. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
  - h. Registrar e conservar os documentos.
- iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira da SIC:
- a. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - b. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
  - c. Prestar outros serviços relacionados com a gestão da SIC e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta da SIC.
- e) A Sociedade Gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou dos Acionistas, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas, a qual deve ser imediatamente comunicada à CMVM.
- f) Cabe à SIC designar, destituir e alterar os termos dos contratos com o auditor e o depositário, bem como definir a política de gestão e fiscalizar a atuação da Sociedade Gestora.
- g) A Sociedade Gestora disponibilizará à SIC toda a informação necessária para a supervisão do cumprimento dos deveres da primeira, devendo fornecer, em particular, informações escritas e detalhadas sobre o seguinte:
- i. qualquer possível subcontratação de funções de gestão do investimento e de gestão do risco, informações que devem ser comunicadas previamente à celebração de qualquer contrato de subcontratação;
  - ii. os documentos de natureza operacional, nomeadamente o procedimento de gestão do risco, relatórios sobre o sistema de controlo de conformidade, os procedimentos relativos ao registo e conservação de documentos, a política de conflitos de interesse e os procedimentos adotados referentes às operações realizadas pela Sociedade Gestora, os membros dos seus órgãos sociais e os seus colaboradores;
  - iii. os mecanismos de notificação e correção de erros relacionados com a valorização das ações da SIC.

A Sociedade Gestora fornecerá à SIC toda a informação necessária para a preparação dos relatório e contas de cada exercício económico.

### 3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

### 4. O Depositário

- a) O Depositário dos ativos da SIC é a **Caixa Geral de Depósitos, S.A.**, sociedade anónima com sede na Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa (adiante designado “**Depositário**”), registada na CMVM como intermediária financeira desde 29 de julho de 1991 com o número de registo 125.
- b) O Depositário desempenha as suas funções nos termos da Lei, do presente Regulamento de Gestão e das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe especialmente:
  - i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos da SIC 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 SIC;
  - ii. Guardar os ativos da SIC, nos termos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 132º do Regime de Gestão de Ativos (doravante designado “RGA”);
  - iii. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou aos documentos constitutivos;
  - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos da SIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v. Promover o pagamento aos Acionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo reembolso ou produto da liquidação e efetuar as respetivas obrigações declarativas fiscais;
  - vi. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Acionistas o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos, 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, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das ações; e (iv) à matéria de conflitos de interesses;
  - vii. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Acionistas;
  - viii. Elaborar e manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da SIC e elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos da SIC;
  - ix. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da SIC nos termos previstos no n.º 2 do artigo 132º do RGA;
  - x. Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - xi. Proceder ao registo das ações representativas do capital social da SIC, na qualidade de único intermediário financeiro registador;

- xii. De uma maneira geral, praticar todos os demais atos a que se refere o artigo 132º 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 Sociedade 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) Quando tal seja, no juízo ponderado da SIC, do interesse dos Acionistas, o Depositário poderá ser substituído, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas, a qual deve ser comunicada imediatamente à CMVM, e desde que fique assegurada a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da Lei.

#### **5. A entidade comercializadora**

Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, 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.

Sendo a SIC um OIC fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SIC, sendo a entidade comercializadora exclusiva a Sociedade Gestora, isto é, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º, 1070-274 Lisboa.

#### **6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis**

Os imóveis da SIC são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores”) que fazem parte da seguinte lista:

<b>Denominação</b>	<b>N.º de registo na CMVM</b>
<b>Água Branca - Projectos de Engenharia, Unipessoal, Lda.</b>	<b>PAI/2003/0002</b>
<b>Appleton Consulting, Lda</b>	<b>PAI/2012/0055</b>
<b>AURA REE PORTUGAL, Lda</b>	<b>PAI/2017/0031</b>
<b>Bpicture - Consultoria, Unipessoal Lda</b>	<b>PAI/2019/0033</b>
<b>Fast Value, Lda.</b>	<b>PAI/2006/0026</b>
<b>GAREN - Avaliações de Ativos, Lda.</b>	<b>PAI/2007/0019</b>
<b>Handbiz, Lda</b>	<b>PAI/2011/0054</b>
<b>More Value - Avaliações, Lda</b>	<b>PAI/2014/0116</b>

<b>Novaval - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda</b>	<b>PAI/2010/0075</b>
<b>Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda</b>	<b>PAI/2010/0040</b>
<b>Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda</b>	<b>PAI/2005/0013</b>
<b>PROMATT - Avaliação e Gestão Imobiliária Lda</b>	<b>PAI/2017/0063</b>
<b>QUANTS, Lda</b>	<b>PAI/2018/0100</b>
<b>Revc - Real Estate Valuers and Consultants, Lda</b>	<b>PAI/2013/0102</b>
<b>Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda</b>	<b>PAI/2009/0044</b>
<b>Rockvalue - Consulting Portugal, Lda</b>	<b>PAI/2011/0023</b>
<b>Savills Portugal - Consultoria Lda</b>	<b>PAI/2006/0004</b>
<b>Torres Mascarenhas, Lda.</b>	<b>PAI/2010/0054</b>
<b>X-Yield -Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda</b>	<b>PAI/2016/0204</b>

O Perito Avaliador é responsável perante a Sociedade Gestora e perante a SIC por qualquer prejuízo por estas sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

## **7. O Auditor**

O Auditor da SIC é a sociedade Deloitte & Associados, SROC S.A., representada pelo Dr. João Carlos Henrique Gomes Ferreira (ROC n.º 1129 e registado na CMVM sob o n.º 20160741), com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 43 e na CMVM com o n.º 20161389.

## **CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO/ POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

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

#### **1.1. Objetivo, tipo de OIC e estratégia de investimento**

- a) A SIC é um organismo de investimento coletivo, alternativo, imobiliário fechado, de subscrição particular, que tem como objetivo investir os fundos recebidos dos Acionistas em imóveis, participações em sociedades imobiliárias ou em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário.

- b) A política de investimento da SIC é passiva e consiste na detenção e gestão da sua carteira de ativos imobiliários inicial, tal como descrita abaixo, numa perspetiva de médio a longo-prazo ao longo da duração da SIC, com o intuito de maximizar o valor dos ativos e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade dos Acionistas.
- c) A carteira inicial da SIC, originária da conversão da sociedade IREEHF LISBON AVENIDA, S.A., é constituída pelos seguintes imóveis:
  - (i) Prédio urbano sito no Avenida da Liberdade, n.º 185, com serventia pelo n.º 187, e na Rua Júlio César Machado, na freguesia de Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 972, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob os artigos 973 e 8, da freguesia de Santo António;
  - (ii) Prédio urbano sito na Rua Barata Salgueiro, n.º 23 e 27, e na Avenida da Liberdade, n.º 187, na freguesia Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 622, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 9, da freguesia de Santo António;
  - (iii) Prédio urbano denominado “Hotel Tivoli Jardim” sito na Rua Júlio César Machado, n.º 7 e 9, freguesia de Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 919, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 915, da freguesia de Santo António.
- d) A SIC orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e risco, visando a maximização do valor das ações através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para a SIC, quer através das rendas dos imóveis, quer pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

### **1.1.1 Estratégias de Investimento e fatores de Sustentabilidade**

- a) A Sociedade Gestora, sempre que atendível e à semelhança dos fatores financeiros, no processo de decisão do investimento toma em consideração eventos ou condições ambientais, sociais ou de governança que, se ocorrerem, poderão causar um impacto material negativo no valor do investimento
- b) O Fundo, não obstante a avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela entidade gestora, não tem como objetivo realizar quaisquer investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º respetivamente do Regulamento SFDR<sup>1</sup>, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros.
- c) Assim, o Fundo encontra-se inserido no artigo 6º do referido Regulamento, pois:
  - os investimentos subjacentes não têm em conta a promoção de características ambientais e/ou sociais;

---

<sup>1</sup> Regulamento UE n.º 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, relativo à divulgação de Informações relacionadas com a Sustentabilidade no setor dos serviços financeiros e demais regulamentação complementar



- os investimentos subjacentes não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia;
  - Não serão divulgados os indicadores relativos à sustentabilidade aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários do Fundo;
  - O Fundo não está sujeito a uma política de exclusão nem a uma política de *engagement*, com vista à promoção de características ambientais e/ou sociais nos seus ativos imobiliários.
- d) Consequentemente, este produto não é destinado a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade, e/ou que desejam investir num fundo que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados.

### 1.2. Nível de especialização da SIC

A carteira de imóveis da SIC deverá estar concentrada geograficamente em Portugal, sem prejuízo de poder ser feito investimento 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 apurar em cada momento.

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

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

- a) A SIC está sujeita a um limite ao endividamento de 66,6% do seu ativo total, calculado mediante a divisão do montante de dívida não reembolsada contraída pela SIC (menos qualquer numerário depositado em conta de depósito relativo a essa dívida) pelo último valor de mercado dos ativos totais da SIC.
- b) Ao abrigo da política de endividamento da SIC, a SIC não contrairá crédito ou recorrerá a outros tipos de financiamento de curto, médio ou longo-prazo de quaisquer entidades que não sejam os Acionistas da SIC, com exceção do crédito inicial contraído originário da conversão da sociedade IREEHF LISBON AVENIDA, S.A. e respetivos refinanciamentos ou outras alterações decorrentes do crédito inicial.
- c) A concessão de crédito por Acionistas à SIC, encontra-se prevista no ponto 3 do Capítulo IV.

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

Na gestão da SIC, não é adotado nenhum parâmetro de referência.

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

- a) O valor dos ativos imobiliários da SIC não poderá representar menos de dois terços do ativo total da SIC;

- 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 SIC;
- c) A SIC poderá investir em participações em sociedades imobiliárias sem qualquer limite, devendo este investimento respeitar as seguintes restrições:
  - (i) O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pela SIC;
  - (ii) O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços em imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da SIC;
  - (iii) A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
  - (iv) A sociedade imobiliária tenha sede estatutária e administração central num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual a SIC possa investir;
  - (v) As contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a um regime equivalente ao da SIC em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
  - (vi) A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a Sociedade Gestora a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
  - (vii) Aos imóveis e outros ativos que integram o património da sociedade imobiliária 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 a totalidade do ativo total da SIC;
- e) O desenvolvimento de projetos de construção não está sujeito a qualquer limite;
- f) A SIC pode manter, até à totalidade do seu ativo total, contratos de arrendamento com a mesma entidade;
- g) O limite de investimento em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total da SIC. 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 SIC está sujeita a um limite ao endividamento de 66,6% do seu ativo total, calculado mediante a divisão do montante de dívida não reembolsada contraída pela SIC (menos qualquer numerário depositado em conta de depósito relativo a essa dívida) pelo último valor de mercado dos ativos totais da SIC.

### **1.7 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 mensalmente, com referência ao último dia do mês, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, dividindo o valor líquido global da SIC pelo número de Ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo ao valor total dos ativos o valor total dos seus passivos até ao momento de valorização da carteira. A Sociedade Gestora fará publicar mensalmente, até ao 5º dia útil seguinte, no sistema de difusão de informação da CMVM, com referência ao último dia de cada mês, o valor da Ação.

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

- a) Os imóveis da SIC devem ser avaliados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, por, pelo menos, dois peritos avaliadores;
- b) Cada imóvel da SIC 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; (iii) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; (iv) 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 apresentem uma divergência 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 d) supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da SIC e até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o RGA e/ou Regulamento da CMVM.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da SIC na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SIC, 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 SIC são valorizados ao preço constante do contrato promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte quando, cumulativamente:
  - a) A SIC:
    - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
    - ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
    - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente.
  - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; e
  - c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- j) As unidades de participação e ações de outros organismos de investimento que integrem o património da SIC, designadamente, organismos de investimento imobiliário ou organismos do mercado monetário serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Sociedade Gestora, 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 20.º e 21.º 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 SIC serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: (i) valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; (ii) transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis 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 SIC**

O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores que a integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento.

A dedução a que se refere o número anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:

- a) Dedução ao património da SIC de todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes à comissão de gestão e à comissão de depósito;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- c) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

##### **4.1 Comissão de gestão**

Pelo exercício da sua atividade a Sociedade Gestora receberá da SIC uma comissão anual fixa no montante de Euros 190.000,00 (cento e noventa mil euros), ao qual acresce imposto do selo à taxa aplicável, paga em quatro prestações trimestrais no montante de Euros 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos euros) acrescida da parcela do imposto acima referida, a pagar até ao 10.º dia do mês seguinte ao trimestre a que disser respeito, aplicável a partir do primeiro dia de início de atividade de gestão da SIC.

Em qualquer ano em que a Sociedade Gestora não exerça a sua atividade durante um ano civil completo, a comissão anual é reduzida proporcionalmente ao número de dias em que a Sociedade Gestora exerça a atividade, tendo por referência um ano de 365 dias.

Caso a Sociedade Gestora seja substituída por iniciativa da Assembleia Geral, o último pagamento da comissão de gestão devida à Sociedade Gestora será aumentado em Euros 40.000,00 (quarenta mil euros), acrescido de imposto do selo à taxa aplicável, desde que a deliberação da Assembleia Geral não seja baseada no incumprimento, grave e doloso, das obrigações e funções legais, regulamentares ou contratuais da Sociedade Gestora.

##### **4.2 Comissão de depósito**

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário receberá da SIC uma comissão anual equivalente a 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco por cento) do valor líquido global da SIC, calculada mensalmente por referência ao último dia de cada mês, com um valor mínimo anual de Euros 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), paga em doze prestações mensais até ao 10º dia útil do mês seguinte àquele a que diga respeito.

A comissão anual será equivalente a 0,100% (zero vírgula dez) do valor líquido global da SIC a partir do momento em que este apresente um valor inferior a 20.000.000,00 (vinte milhões de euros).

Em qualquer ano em que o Depositário não exerça a sua atividade durante um ano civil completo, a comissão anual é reduzida proporcionalmente ao número de dias em que o Depositário exerça a atividade, tendo por referência um ano de 365 dias.

### **4.3. Outros Encargos**

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

- a) A taxa de supervisão devida à CMVM no valor mensal de 0,0260 (zero vírgula zero duzentos e sessenta) por mil do valor líquido global da SIC, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200 nem superior a € 20 000;
- b) Despesas relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta da SIC, 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 SIC;
  - ii Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram a SIC;
  - iii Custas judiciais referentes a processos em que a SIC esteja envolvida por força dos ativos da SIC, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
  - iv Comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária (relativamente a negócios que para a SIC sejam concretizados), quando a estas houver lugar;
  - v Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias, incluindo para efeitos de maior eficiência/sustentabilidade, em imóveis ou equipamentos da SIC;
  - vi Custos com compensações e indemnizações a arrendatários ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património da SIC;
  - 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 SIC;
- d) Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a ativos da sua carteira ou a ativos em estudo, realizadas por conta da SIC para posterior deliberação quanto à sua aquisição para a SIC e desde que seja concretizada a operação;
- e) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas à SIC, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas da SIC;

- f) Despesas ou encargos com os órgãos sociais da SIC;
- 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 SIC, 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 SIC pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património da SIC;
- i) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos da SIC;
- j) Despesas de condomínio, incluindo a segurança, limpeza, manutenção, seguros, fornecimentos e abastecimentos de água, energia e telecomunicações, desde que sejam imputados à SIC enquanto proprietária, superficiária ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;
- k) Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta da SIC;
- l) Sempre que aplicável, outras despesas e encargos, incluindo de natureza fiscal, que devam ser suportados pela SIC para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património da SIC.
- m) A Sociedade Gestora não recorre à contratação de estudos de investimento (research), pelo que não existem encargos associados.

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

1. A SIC distribuirá rendimentos do respetivo período aos seus Acionistas numa base trimestral de acordo com o definido nos números 3 a 6 seguintes.
2. A SIC poderá ainda distribuir resultados transitados de exercícios sociais anteriores, de acordo com e estabelecido nos números 7 e 8 seguintes.
3. O apuramento dos rendimentos a distribuir de acordo com o definido no número 1 anterior é da responsabilidade da Sociedade Gestora. Serão elegíveis para distribuição a parte dos rendimentos correspondentes ao resultado líquido positivo do período (trimestre), deduzido de quaisquer rendimentos potenciais decorrentes da valorização dos ativos em carteira, que exceda as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira da SIC, bem como as necessidades de tesouraria e as decorrentes da normal evolução dos negócios.
4. Cabe à Sociedade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira da SIC, as

necessidades de tesouraria e as decorrentes da normal evolução dos negócios, sendo os rendimentos distribuídos pelos Acionistas em função do número de ações de que cada um seja titular à data da distribuição.

5. A liquidação e pagamento dos rendimentos distribuíveis ocorrerá até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte a cada trimestre de referência, sendo estes definidos como os trimestres civis terminados em março, junho, setembro e dezembro de cada ano.
6. Poderão também ser distribuídos os resultados gerados em exercícios sociais anteriores que se encontrem registados em resultados transitados, líquidos dos ajustamentos positivos reconhecidos em ativos imobiliários (mais-valias potenciais), observando igualmente a salvaguarda da solvabilidade e solidez financeira da SIC, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, sendo o respetivo cálculo também da responsabilidade da Sociedade Gestora.
7. A distribuição dos resultados transitados está sujeita a deliberação da Assembleia Geral da SIC e a liquidação e pagamento ocorrerá até ao quinto dia útil seguinte ao da realização da referida assembleia.
8. Todas as distribuições de resultados que sejam efetuadas serão devidamente publicitadas através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM.

#### **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 Sociedade 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 Sociedade Gestora desenvolverá 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 Sociedade 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 Sociedade 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.

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

Caso a SIC detenha participações sociais em sociedades imobiliárias ou unidades de participação ou ações em organismos de investimento imobiliário, a Sociedade Gestora adota os seguintes princípios:



- a) Como regra a Sociedade Gestora participará nas Assembleias Gerais ou de Participantes em que a SIC seja Acionista ou participante e acompanhará os eventos societários ou do Fundo relevantes, deliberando sempre no sentido de voto mais favorável aos interesses da SIC e dos seus Acionistas, visando sempre a valorização dos ativos da SIC e o cumprimento dos seus objetivos e respetiva política de investimento;
- b) No exercício de direitos de voto a Sociedade Gestora acautelará sempre o cumprimento dos objetivos e a política de investimento da SIC, bem como eventuais situações de potencial conflitos de interesses, designadamente, prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pela SIC com o objetivo de obter 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 Sociedade Gestora não será, direta ou indiretamente, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades ou fundos em que a SIC detém participações;
- d) A Sociedade Gestora disponibilizará gratuitamente aos Acionistas qualquer informação que seja solicitada relativamente às deliberações/decisões tomadas em Assembleias, podendo prestar todas as informações e esclarecimentos necessários quanto à razão subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em causa.

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

### **1. Características gerais das Ações**

#### **1.1 Definição**

O capital social da SIC é representado por ações nominativas de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que asseguram aos seus titulares direitos iguais (“Ações”).

#### **1.2 Forma de representação**

As Ações adotam a forma escritural, estando registadas junto do Depositário na qualidade de único intermediário financeiro registador.

### **2. Valor da Ação**

#### **2.1 Valor de subscrição inicial**

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de € 1.000.000,00 (um milhão de euros), representado por 1.000.000 (um milhão) de ações. Assim, não houve lugar a subscrição inicial imediatamente após a constituição da SIC, considerando-se o valor de subscrição inicial das ações de €1 (um euro).

## **2.2 Valor para efeitos de novas subscrições**

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as subscrições após a constituição como OIC só podem decorrer de 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 no dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SIC que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da SIC.

## **2.3 Valor para efeitos de resgate ou reembolso**

Sendo a SIC uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso das Ações em determinadas situações previstas na legislação aplicável, designadamente, em caso de prorrogação da SIC, 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 preexistente em SIC, mantendo o respetivo capital social e a respetiva estrutura Acionista. Por esse facto, não ocorreu um período de subscrição inicial.

Atendendo a que a constituição como SIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a SIC 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 autorização pela CMVM.

Em caso de aumento de capital, as condições de subscrição serão definidas na deliberação da Assembleia de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na legislação aplicável e nos documentos constitutivos.

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

É admitida a liquidação dos atos de subscrição ou reembolso em espécie, mediante deliberação da Assembleia de Acionistas por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade das ações representativas do capital da SIC, e desde que se encontrem verificados os requisitos legais aplicáveis.

## **4. Condições de subscrição**

Caso o montante do aumento do capital aprovado não seja integralmente subscrito (subscrição incompleta), o mesmo considerar-se-á reduzido ao montante do aumento do capital efetivamente subscrito, salvo se outro critério for aprovado pela Assembleia de Acionistas na deliberação de aprovação do aumento do capital da SIC.

Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante previsto no aumento do capital, proceder-se-á ao rateio das subscrições, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição de cada Acionista.

### **4.1 Mínimos de subscrição**

Não está previsto um valor mínimo de subscrição de ações da SIC.

#### **4.2 Comissões de subscrição**

Não existem comissões de subscrição.

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

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

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

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

- a) Prorrogação do prazo de duração da SIC, aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação na Assembleia Geral de Acionistas;
- b) Liquidação e partilha da SIC, deliberada pela 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 SIC.

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

#### **5.1 Comissões de resgate**

Não existem comissões de resgate.

#### **5.2 Pré-aviso**

Não aplicável.

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

Não existem comissões de transferências de Ações cobradas pelo Depositário.

### **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 pelos documentos constitutivos, os Acionistas têm os seguintes direitos:

- a) Obter o Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora em suporte duradouro e gratuitamente;
- b) Obter, junto da Sociedade Gestora, através de um sítio na Internet ou em suporte duradouro, o relatório e contas anual, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos Acionistas que o requeiram;
- c) Subscrever as Ações nos termos da legislação aplicável 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 Euros 5,00 (cinco euros).
  - ii) ocorram erros na realização de operações por conta da SIC ou na imputação das operações de subscrição e reembolsos, ao património da SIC, 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 nos documentos constitutivos da SIC.
- h) Receber mensalmente a informação sobre a composição discriminada da carteira da SIC através de comunicação a ser enviada, por correio eletrónico, pela Sociedade Gestora.

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 SIC, nos termos da legislação aplicável e do presente Regulamento de Gestão.

A aquisição da qualidade de Acionista verifica-se também pela compra, em mercado secundário, de ações a anteriores titulares das mesmas, devendo nesse caso, o transmissário comunicar, por escrito, a transmissão das ações à Sociedade Gestora, acompanhado dos elementos comprovativos do negócio.

## **2. Assembleia de Acionistas**

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

Todos os titulares de Ações da SIC têm o direito a participar na Assembleia de Acionistas, correspondendo um voto a cada Ação.

### **2.2. Competência**

Sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, compete à Assembleia de Acionistas pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:

- a) A alteração do Regulamento de Gestão;
- b) A emissão ou extinção das Ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- c) O aumento e redução do capital da SIC e respetivas condições;
- d) A prorrogação da duração da SIC ou a passagem a duração indeterminada;
- e) A fusão, cisão e transformação da SIC;
- f) A substituição da Sociedade Gestora, por iniciativa desta ou dos Acionistas, salvo exceção legalmente prevista;
- g) A substituição do Depositário;
- h) A dissolução da SIC por iniciativa dos Acionistas nos termos previstos na lei;
- i) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos à SIC pelos seus Acionistas, nos termos do presente Regulamento de Gestão;
- j) A assunção de dívidas da SIC pelos seus Acionistas, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão;
- k) A eleição dos membros da mesa da Assembleia Geral de Acionistas da SIC;
- l) A eleição dos membros do Conselho de Administração da SIC;
- m) A eleição do Fiscal Único;
- n) A eleição dos membros do Comité Consultivo;
- o) As remunerações dos membros dos órgãos sociais;
- p) A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou sobre a dispensa da mesma;

- q) Sobre todas as matérias que lhe sejam especialmente atribuídas por lei ou pelos Estatutos da SIC.

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 SIC e à Sociedade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime aplicável.

A Sociedade Gestora poderá também alterar o Regulamento de Gestão quando tal decorra de disposição legal ou regulamentar imperativa, devendo comunicar, de imediato, aos Acionistas, mediante correio eletrónico com recibo de leitura, a referida alteração, apresentando a justificação para a mesma e submetendo aos Acionistas uma versão limpa e uma versão comparada do Regulamento de Gestão.

### **2.3. Convocação**

Compete ao Presidente da Mesa da Assembleia de Acionistas, sempre que a lei o determine ou sempre que a Sociedade Gestora, o Conselho de Administração ou algum Acionista titular de ações representativas de, pelo menos, 5% do capital social da SIC o requeiram por escrito, a convocação da Assembleia de Acionistas, por carta registada com aviso de receção ou, em relação aos Acionistas que comuniquem previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, com a antecedência mínima de sete dias relativamente à data da realização da Assembleia Geral de Acionistas. Em caso de requerimento de alguma das pessoas acima indicadas, a convocação deverá ser realizada no prazo máximo de sete dias desde a receção do mesmo.

As Assembleias podem ser realizadas através de meios telemáticos. Os Acionistas podem também tomar deliberações unânimes por escrito e reunir em assembleias universais, sem observância de formalidades prévias, em particular convocatória, desde que todos os Acionistas estejam presentes e manifestem a vontade de que a mesma se constitua e delibere sobre um ou mais assuntos determinados.

Os Acionistas podem apresentar propostas no âmbito das Assembleias Gerais de Acionistas, incluindo para alteração de Regulamento de Gestão.

### **2.4. Quórum**

Em primeira convocação, a Assembleia de Acionistas pode deliberar desde que estejam presentes ou representados Acionistas que detenham pelo menos dois terços das ações representativas do capital social da SIC. Em segunda convocação, a Assembleia de Acionistas deliberará independentemente do número de Ações dos Acionistas presentes ou representados.

### **2.5. Maioria**

As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição em contrário.

## 2.6. Outros

A convocação e funcionamento da Assembleia Geral rege-se ainda, em tudo quanto não se encontre disposto nos documentos constitutivos da SIC, pelas regras aplicáveis às assembleias gerais das sociedades anónimas.

## CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA SIC

- a) A SIC será liquidada no termo do prazo estabelecido para a sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra das causas de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, designadamente, em resultado de deliberação de dissolução pela Assembleia de Acionistas tomada nos termos dos documentos constitutivos.
- b) O facto que origina a dissolução deverá ser imediatamente comunicado à CMVM nos casos em que tal seja legalmente exigível, comunicado individualmente a cada Acionista, e divulgado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM ou objeto de aviso, afixado em todos os locais de comercialização das Ações.
- c) A partir da produção de efeitos da dissolução da SIC, a Sociedade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos Acionistas, por meio do Depositário, 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 contar do apuramento do valor final de liquidação. Durante o período de liquidação da SIC, a Sociedade Gestora:
  - (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 SIC;
  - (ii) Procede à distribuição antecipada da totalidade da liquidez por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação, mediante deliberação prévia da Assembleia de Acionistas da SIC.
- e) O valor final da liquidação da SIC é divulgado pela Sociedade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos 5 (cinco) dias úteis subsequentes ao seu apuramento, e é acompanhado de parecer favorável do auditor da SIC.
- f) O prazo de pagamento aos Acionistas do produto da liquidação, contado a partir do apuramento definitivo do valor final de liquidação é de 5 (cinco) dias úteis
- g) A produção de efeitos da dissolução determina a imediata suspensão das subscrições da SIC passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.

## **CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS**

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

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

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de € 1.000.000,00 (um milhão de euros), representado por 1.000.000 (um milhão) de Ações, registadas junto do Depositário, na qualidade de único intermediário financeiro registador, nos termos da lei.

#### **1.2. Aumento ou redução de capital da SIC**

O aumento ou diminuição do número de Ações representativas do capital social da SIC poderá ter lugar mediante a realização de aumento e redução de capital da SIC, através de deliberação prévia da Assembleia de Acionistas, que deverá fixar:

- a) Para aumentos do capital da SIC:
  - i. o montante do aumento do capital;
  - ii. o período de subscrição das Ações a emitir em razão do aumento de capital;
  - iii. as condições de participação no aumento do capital;
  - iv. caso aplicável, a limitação ou supressão do direito de preferência dos Acionistas na subscrição das Ações a emitir.
- b) Para reduções do capital da SIC:
  - i. o montante da redução do capital; e
  - ii. as condições e o prazo de realização da redução do capital tendo em conta a situação da SIC.

É permitida a liquidação em espécie nas operações de aumento e de redução do capital da SIC, desde que tal seja aprovado pela Assembleia de Acionistas por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade das ações representativas do capital social da SIC..

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 SIC**

A data de constituição da SIC ocorreu no dia 29 de dezembro de 2022. A SIC tem uma duração de 20 (vinte) anos a contar da data da sua constituição, podendo ser prorrogado, por uma ou mais vezes, , mediante deliberação da Assembleia de Acionistas nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo de duração da SIC.

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. Comité consultivo**

A SIC dispõe ainda de um Comité Consultivo, um órgão colegial de carácter consultivo, que se rege pelo seguinte:

- a) Composição: três membros, eleitos pela Assembleia de Acionistas, cada um com um voto, podendo os seus membros acumular funções com as de membro do Conselho de Administração;
- b) Competências:
  - i. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões relevantes quanto a investimentos, gestão, desinvestimentos, financiamentos e contratos de arrendamento, existentes ou novos, da SIC, pronunciando-se, de forma não vinculativa, sobre os mesmos;
  - ii. Apreciar e prestar a sua opinião à Sociedade Gestora relativamente ao andamento dos processos de construção e promoção imobiliária; e
  - iii. Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade principal ou acessória da SIC, designadamente:
    - O orçamento anual; e
    - A distribuição de rendimentos ou alterações no capital da SIC.
- c) Reuniões: o Comité reúne quando seja convocado por qualquer um dos seus membros.
- d) Convocação: as reuniões são convocadas por qualquer dos seus membros através de comunicação dirigida aos restantes membros do Comité com uma antecedência mínima de 7 (sete) dias relativamente à respetiva data de realização. A convocatória deverá conter a indicação do lugar, dia e hora da reunião, bem como a ordem do dia e a documentação de suporte, caso aplicável. O Comité pode também tomar deliberações unânimes por escrito e reunir sem observância de formalidades prévias, em particular convocatória, desde que todos os membros estejam presentes e manifestem a vontade de que o Comité delibere sobre um ou mais assuntos determinados.
- e) Funcionamento: as reuniões poderão realizar-se em qualquer local, bem como realizar-se com recurso a meios telemáticos, desde que se assegure a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações.
- f) Quórum constitutivo: dois terços dos membros deverão estar presentes para que o Comité possa validamente reunir.
- g) Quórum deliberativo: o Comité delibera por unanimidade dos membros presentes.
- h) Atas e pareceres: de todas as reuniões serão lavradas atas, devidamente assinadas por todos os membros. Quando seja solicitado parecer ao Comité, a reunião deverá terminar com a

emissão de um parecer escrito, devidamente fundamentado, e assinado por todos os membros. O parecer poderá incluir um voto de vencido, com a opinião discordante devidamente fundamentada lavrada no parecer. O parecer deverá ser comunicado à Sociedade Gestora no prazo de 3 (três) dias desde a sua emissão.

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

- a) Não ocorreu um período de subscrição inicial da SIC, uma vez que a constituição da mesma resultou de um processo de conversão de uma sociedade comercial previamente existente, consubstanciado em diversas alterações estatutárias e orgânicas desta sociedade, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a mesma estrutura Acionista.
- b) A SIC considera-se constituída na data do registo das alterações ao contrato de sociedade a que se refere a alínea anterior, na sequência de autorização 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 de Gestão.
- d) Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante dos aumentos de capital, deverá ser efetuado o rateio entre os Acionistas da SIC na proporção das Ações pretendidas.
- e) Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto para os aumentos de capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

#### **7. Existência de garantias**

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

#### **8. Regime de liquidação da SIC**

Ver o Capítulo V do presente Regulamento de Gestão

**ANEXO****OUTROS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO GERIDOS PELA SOCIEDADE GESTORA**

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

CARTEIRA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SAUDEINVEST