

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO AOS INVESTIDORES DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO DIRIGIDO EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS

Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (Código ISIN n.º PTFRBOAM0006)

Este organismo de investimento coletivo é gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

Objetivos e política de investimento

Objetivos e Estratégia da SIC:

A SIC é um organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, de subscrição particular. A SIC foi constituída por um prazo inicial de quarenta (40) anos, com início em 17 de dezembro de 2024 (i.e., a data de conversão em SIC), o qual poderá ser prorrogado por uma ou mais vezes, mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima previamente existente, denominada “Brafero - Sociedade Imobiliária, S.A.”, tendo a mesma sido adaptada ao regime aplicável aos OIC sob a forma de sociedade nos termos e para os efeitos do regime de gestão de ativos (“RGA”).

O ativo da SIC na presente data, originário da conversão da sociedade preexistente, compreende as frações autónomas identificadas com as letras “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”, “I”, “J”, “K”, “L”, “M”, “N”, “O”, “P”, “Q” e “S”, que constituem o centro comercial e retail park do complexo comercial designado “Alegro Montijo”, do prédio urbano sito em Afonsoeiro, Pau Queimado, na União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro, município do Montijo, descrito na Conservatória do Registo Predial do Montijo sob o número 855 da referida freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o número 2895, da União de Freguesias das Montijo e Afonsoeiro (doravante designadas, em conjunto, por o “Centro Comercial”).

A SIC celebrou com a Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A (i) um contrato de arrendamento em 24 de fevereiro de 2012 (subsequentemente aditado em 25 de fevereiro de 2014, 23 de dezembro de 2016, 15 de junho de 2017, 7 de novembro de 2019 e 27 de dezembro de 2022) relativamente às frações “B” a “Q”, e (ii) um contrato de arrendamento em 20 de maio de 2024, relativamente à fração “S”, ao abrigo do qual a SIC dá o Centro Comercial de arrendamento, na qualidade de senhoria, àquela entidade, com o intuito de que esta proceda à sua exploração económica, designadamente através do respetivo subarrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias às utilizações do imóvel em causa, com o objetivo de receber os rendimentos gerados e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade dos acionistas.

A política de investimento da SIC é atualmente passiva, consistindo apenas na detenção e arrendamento do Centro Comercial à Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A., com o objetivo de receber os rendimentos gerados.

A SIC poderá ainda, a título acessório, deter liquidez, considerando-se, como tal e para este efeito, apenas depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

Tipos de ativos, técnicas e riscos associados:

De acordo com a política de investimento da SIC, o Centro Comercial constitui, para além da liquidez referida, o único ativo que deve integrar a carteira da SIC.

A SIC poderá celebrar ou adquirir instrumentos financeiros derivados para efeito de cobertura de risco de taxa de juro, nos termos legais.

O investimento da SIC basear-se-á somente na titularidade do direito de propriedade sobre o Centro Comercial e, bem assim, na manutenção do respetivo contrato de arrendamento para exploração à Alegro Montijo - SIC Imobiliária Fechada, S.A, pelo que o investimento da SIC dirige-se simultaneamente a segmentos de comércio e serviços, visando a obtenção de rendimento adequado.

No âmbito do seu sistema de controlo interno, o órgão de gestão assegura, nomeadamente: i) a segregação das funções de decisão, execução e controlo, com canais de comunicação transparentes; ii) que todos os seus colaboradores possuem formação e conhecimentos técnicos adequados ao exercício das suas funções; e iii) a existência de uma política de deteção, prevenção e resolução de situações de conflito de interesses.

Os riscos associados ao investimento nos ativos identificados acima podem incluir (i) risco de mercado / risco imobiliário; (ii) risco de liquidez e de financiamento; (iii) risco de taxa de juro; (iv) risco de crédito; (v) risco de concentração; (vi) riscos operacionais; (vii) risco de sustentabilidade; e (viii) risco político e fiscal.

Procedimentos de alteração da estratégia e/ou da política de investimento:

A venda do Centro Comercial, a integração de quaisquer outros ativos no património da SIC ou o desenvolvimento de qualquer outro tipo de atividades, ainda que permitida nos termos da legislação aplicável, requererá uma alteração prévia à política de investimento.

Compete à Assembleia Geral de Acionistas discutir e deliberar sobre a alteração do Regulamento de Gestão, incluindo a política de investimento da SIC. As respetivas deliberações são tomadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia Geral, salvo disposição em contrário, estando as alterações substanciais previstas na lei sujeitas a comunicação prévia à CMVM, nomeadamente quando se trate de uma modificação significativa da política de investimento.

Implicações legais da relação contratual acordada para efeitos de investimento:

A subscrição de ações da SIC implica, por parte de cada Acionista, a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do Regulamento de Gestão e dos demais documentos da SIC, que, nos termos da legislação e regulamentação em vigor sejam aplicáveis e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários à prática dos atos de administração da SIC.

A lei aplicável é a Lei Portuguesa, em especial o Código dos Valores Mobiliários, o Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril ("RGA"), a Diretiva n.º 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2011 e o Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013 da Comissão, de 19 de dezembro de 2012 e demais legislação e regulamentação conexas.

Para a resolução de quaisquer litígios emergentes da relação estabelecida com os acionistas são competentes os tribunais portugueses, salvo disposição em sentido contrário prevista em legislação da União Europeia ou em outro instrumento internacional.

Sem prejuízo do disposto em tratados, regulamentos de direito europeu e leis especiais, qualquer decisão proferida por um tribunal estrangeiro só produzirá efeitos em Portugal após a sua revisão e confirmação.

Riscos de responsabilidade profissional da Sociedade Gestora

Para cobrir eventuais riscos de responsabilidade profissional decorrentes do exercício das suas atividades, a Sociedade Gestora detém fundos próprios suplementares suficientes para cobrir eventuais riscos resultantes de responsabilidade civil profissional, a título de negligência, nos termos previstos em legislação da União Europeia

Processo de avaliação de ativos

A Sociedade Gestora recorre a metodologias de avaliação equitativas, coerentes, transparentes e adequadas ao tipo de ativo em avaliação, sendo-lhe vedado investir num determinado tipo de ativo pela primeira vez, sem que tenham sido solicitados, previamente à aquisição, relatórios de avaliação que recorram a pelo menos duas metodologias de avaliação, adequadas a esse tipo específico de ativo.

A Sociedade Gestora recorre a peritos avaliadores externos e independentes, devidamente registados para o exercício da atividade junto da CMVM e que são selecionados tendo por base a exigência do cumprimento de requisitos de idoneidade, qualificação, competência e experiência profissional (que também serão verificadas periodicamente), que avaliam os ativos imobiliários com uma periodicidade mínima de 12 meses, pelo menos por dois peritos avaliadores de imóveis.

Encontram-se implantados vários procedimentos de interação com os sobreditos peritos avaliadores externos a fim de garantir a disponibilização de todas as informações necessárias à realização dos relatórios de avaliação.

Ao integrar a carteira, os imóveis serão valorizados pelo respetivo custo de aquisição, até que ocorra a avaliação seguinte, momento a partir do qual são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, nos termos legais ou regulamentarmente previstos. As datas dos relatórios de avaliação relevantes para a valorização num determinado momento não podem distar entre si mais do que 30 dias. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20%, por referência ao menor dos valores, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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.

As metodologias e modelos de avaliação constantes dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores são determinadas por estes, sendo que terão de ser utilizadas pelo menos duas das três metodologias regulamentares: método do rendimento, método comparativo de mercado e método do custo.

Sem prejuízo de tal, a Sociedade Gestora certifica-se que as metodologias de avaliação dos ativos são verificadas e validadas pela área interna de avaliações, com conhecimentos técnicos adequados à análise do conteúdo do relatório de avaliação, sendo o processo de verificação e validação adequadamente documentado.

A SIC está sujeita às seguintes regras de avaliação e valorização dos seus ativos:

- a) Os imóveis da SIC são avaliados nas seguintes situações:
 - i. Inicialmente, entre o momento em que passam a integrar a carteira da SIC e até que se realize uma avaliação obrigatória nos termos legais ou regulamentarmente previstos, os imóveis serão valorizados pelo respetivo custo de aquisição.
 - ii. Com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses;
 - iii. Previamente à aquisição e à alienação, desde que a data de referência da última avaliação não seja superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

- iv. Previamente a qualquer aumento ou redução do capital social da SIC, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data de concretização do aumento ou da redução;
 - v. Previamente à fusão e cisão da SIC, desde que a data de referência da última avaliação seja superior a seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - vi. Previamente à liquidação em espécie da SIC, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data de concretização da liquidação; e
 - vii. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de provocar alterações significativas no valor do imóvel.
- b) Os projetos de construção, bem como os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de montante significativo, são avaliados nas seguintes situações:
- i. Previamente ao início do projeto;
 - ii. Com uma periodicidade mínima de doze meses;
 - iii. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de provocar alterações significativas no valor do imóvel;
 - iv. Em caso de aumento e redução do capital social da SIC, fusão, cisão ou de liquidação da SIC, com uma antecedência máxima de três meses.
- c) As avaliações são realizadas por, pelo menos, dois peritos avaliadores, sendo os imóveis valorizados pela média simples dos valores atribuídos por esses peritos.
- d) Sempre que os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, tomando por referência o menor dos dois valores, o imóvel em causa é avaliado por um terceiro perito avaliador, sendo o mesmo nesse caso 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.
- e) Os imóveis adquiridos em regime de propriedade são inscritos no ativo da SIC na proporção da parte adquirida.
- f) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados 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.
- g) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco de contraparte, sempre que os requisitos regulamentares o exigam.
- h) As unidades de participação e ações de outros organismos de investimento coletivo que integrem o património da SIC, designadamente, organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, 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.
- i) Os instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação serão valorizados, considerando toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência de avaliação, tendo em conta o justo valor desses instrumentos, através dos seguintes critérios: (i) o valor médio das

ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro, (ii) o valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior. 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.

Gestão dos riscos de liquidez da SIC

A Sociedade Gestora assegura que dispõe dos conhecimentos e da compreensão adequados sobre a liquidez dos ativos sob gestão.

A Sociedade Gestora adota mecanismos, processos e técnicas adequados e eficazes, proporcionais à natureza, dimensão e complexidade das atividades da SIC, para garantir que existam sistemas e procedimentos adequados de gestão da liquidez dos ativos da SIC em conformidade com os requisitos estabelecidos nos artigos 46.º a 49.º do Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013 da Comissão, de 19 de Dezembro de 2012.

Descrição das remunerações, encargos e despesas direta ou indiretamente suportados pelos investidores e valor máximo aplicável:

▪ Comissão de gestão

A Sociedade Gestora cobrará à SIC uma comissão de gestão mensal no montante de €15.000,00 (quinze mil euros), acrescida do imposto do selo à taxa aplicável, a qual será cobrada mensalmente pela Sociedade Gestora até ao 10.º dia do mês seguinte ao mês a que se refere.

Em caso de substituição da sociedade gestora e caso a sociedade gestora não prestar os serviços de sociedade gestora da SIC durante um mês completo, a comissão de gestão fixa será reduzida pro rata temporis ao número de dias nesse mês durante os quais a Sociedade Gestora atuou como sociedade gestora com base num mês de 30 dias. Nesse caso, a data de pagamento da prestação mensal não será alterada, exceto no caso de cessação das funções da Sociedade Gestora, caso em que a comissão devida à mesma deverá ser paga na data em que a cessação for efetivada.

▪ Comissão de depósito

Como contrapartida dos serviços prestados, o depositário receberá da SIC uma comissão de depósito correspondente a uma taxa anual de de 0,125% (zero vírgula cento e vinte e cinco por cento) calculada diariamente sobre o valor líquido global da SIC, antes de deduzidas as comissões e taxas de supervisão, e cobrada mensalmente até ao último dia do mês seguinte, com um montante mínimo anual de € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e um montante máximo anual variável em função dos seguintes intervalos:

- i. Caso a SIC tenha um valor líquido global igual ou inferior a € 50.000.000,00 (cinquenta milhões de euros), um montante máximo anual de € 50.000,00 (cinquenta mil euros);
- ii. Caso a SIC tenha um valor líquido global entre € 50.000.001,00 (cinquenta milhões e um euro) e € 100.000.000,00 (cem milhões de euros), um montante máximo anual de € 60.000,00 (sessenta mil euros);
- iii. Caso a SIC tenha um valor líquido global entre €100.000.001,00 (cem milhões e um euro) e € 200.000.000,00 (duzentos milhões de euros), um montante máximo anual de € 75.000,00 (setenta e cinco mil euros); ou
- iv. Caso a SIC tenha um valor líquido global superior a €200.000.001,00 (duzentos milhões e um euro), um montante máximo anual de €100.000,00 (cem mil euros).

▪ Taxa de supervisão

Taxa de supervisão devida à CMVM, mensal, no valor de 0,026‰, que incide sobre o valor líquido global da SIC, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200 nem superior a € 20 000

▪ Outros custos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, a SIC suportará ainda todas as despesas e encargos decorrentes dos seus investimentos ou do cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais, conforme descrito no Regulamento de Gestão.

Não existem comissões de subscrição, de resgate e de transferência.

Igualdade de tratamento dos acionistas:

A Sociedade Gestora exerce as suas funções de forma independente e tendo em conta o interesse exclusivo dos acionistas, assegurando que todos os acionistas são tratados com transparência e igualdade. A Sociedade Gestora está estruturada de forma a manter e aplicar mecanismos organizacionais e administrativos de forma a identificar, prevenir, gerir e monitorizar eventuais conflitos de interesses com vista a que estes não ponham em causa os interesses dos acionistas.

Limitações ao investimento:

A composição do património da SIC terá de ter em conta os limites estabelecidos por Lei para a subscrição privada de OIA imobiliários fechados. Além desses, serão tidos em conta os seguintes:

- i. A SIC poderá desenvolver projetos de construção com um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total.
- ii. O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da SIC.
- iii. A SIC pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.

É vedado à SIC recorrer a endividamento. Excetua-se desta proibição o endividamento existente na data da constituição em SIC, por conversão da “Brafero – Sociedade Imobiliária, S.A.”, decorrente do contrato de financiamento celebrado no dia 11 de setembro de 2024 entre a SIC e a Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A., na qualidade de mutuárias, incluindo eventuais alterações e refinanciamentos do mesmo.

Identificação da sociedade gestora, do depositário e do auditor

- **Sociedade gestora:** Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3 -14º - 1070-274 Lisboa
Telef. 21 380 82 90 | Fax. 21 380 82 99 | e-mail: geral@squaream.pt
A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
Compete à sociedade gestora a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa gestão da SIC, de acordo com elevados critérios de diligência profissional e, em especial, enumerados no número 2 do Capítulo I do Regulamento de Gestão, encontrando-se os direitos e obrigações dos acionistas da SIC definidos no seu Capítulo V.

Não existem entidades subcontratadas pela sociedade gestora para prestar serviços de gestão. A Sociedade Gestora assegura um tratamento equitativo aos investidores nos termos estabelecidos no Regulamento de Gestão.

- **Depositário e único intermediário financeiro registador das ações:** Banco Invest, S.A
Av. Eng. Duarte Pacheco, torre 1, 11º andar, 1070-101 Lisboa
Telef. 21 040 1092 07 90 | www.bancoinvest.pt
Ao depositário competem as funções elencadas no número 4 do Capítulo I do Regulamento de Gestão.
- **Auditor:** Pricewaterhousecoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda
Palácio Sotto Mayor, Rua Sousa Martins, nº 1, 3º, 1069-316 Lisboa Telef. 213 599 000
Comercialização: Sendo a SIC um OIA imobiliário fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SIC, sendo a entidade comercializadora exclusiva a Sociedade Gestora

Relatório e contas anuais mais recentes:

As contas da SIC, que incluem o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa e os respetivos anexos, são elaboradas anualmente com referência a 31 de dezembro e são complementadas com um relatório de gestão e um relatório de auditoria, nos termos legais e regulamentares aplicáveis.

A SIC, enquanto organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, não dispõe de dados relativos a resultados de um ano civil, uma vez que resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima pré-existente.

Termos e condições de emissão e venda de ações:

A SIC destina-se a investidores profissionais.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, representado por ações, registadas junto do Depositário, na qualidade de único intermediário financeiro registador.

O aumento ou a diminuição do número de ações representativas do capital poderá ter lugar mediante a realização de aumentos e reduções do capital da SIC, sob proposta da Sociedade Gestora, nos termos previstos na lei e no Regulamento de Gestão.

Os acionistas estão obrigados a informar, antecipadamente, a Sociedade Gestora de qualquer intenção de venda ou oneração de ações, identificando a contraparte da operação em causa.

Divulgação de informação:

O valor das ações é divulgado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, pela Sociedade Gestora, bem como no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

A composição da carteira do SIC é divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM.

Toda a documentação relativa à SIC, incluindo o Regulamento de Gestão e respetivas alterações, Relatório e Contas e demais informação legalmente exigida, pode ser solicitada pelos acionistas à Sociedade Gestora, sem qualquer custo, e obtida através do sistema de difusão de informação da CMVM.

Valor patrimonial líquido mais recente da SIC:

A constituição da SIC como OIA Imobiliário fechado resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima pré-existente, pelo que não é possível divulgar a informação relativa ao valor líquido global mais recente ou à cotação mais recente das ações da SIC.

Evolução histórica dos resultados da SIC:

A constituição da SIC como OIA Imobiliário resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima pré-existente, pelo que não é possível divulgar a informação relativa à evolução histórica dos resultados da SIC.

A Sociedade Gestora divulga periodicamente ao acionista a percentagem dos ativos da SIC sujeita a mecanismos especiais decorrentes da sua natureza ilíquida; quaisquer novos mecanismos de gestão da liquidez da SIC, e o perfil de risco da SIC e os sistemas de gestão de riscos adotados pela Sociedade Gestora, através do relatório e contas anual.

A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo., S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do regulamento de gestão da SIC.

A legislação fiscal portuguesa da SIC pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do acionista.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 8 de janeiro de 2025.