

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

Rossio Pombalino- SIC Imobiliária Fechada, S.A. (Código ISIN n.º PTPBLOAM0008)

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 de cinco (5) anos, com início em 29.12.2025 (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 SIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade preexistente, denominada “Rossio Pombalino, S.A.”, a qual tinha como objeto social “compra e venda de imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, bem como a administração dos imóveis propriedade da sociedade, incluindo o seu arrendamento, bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionadas com a mencionada atividade; gestão, financiamento, locação e manutenção de imóveis; participação noutras atividades subsidiárias ou incidentais conexas com as mencionadas”, tendo a mesma sido adaptada ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo imobiliárias de capital fixo heterogeridas.

O ativo da SIC na presente data, originário da conversão da sociedade preexistente, é o imóvel sito na Praça da Figueira, números 1 a 1-M, 2 a 2-E, 3 a 3-C, Rua do Amparo, números 1 a 1-B, Rua da Betesga, números 2 a 2-C e Praça D. Pedro IV, números 96 a 122, freguesia de Santa Justa, concelho de Lisboa, constituído pelas frações “A” e “B”, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 46 e inscrito na matriz predial urbana sob o número 1258, da freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Lisboa (o “Imóvel”).

A política de investimento da SIC é atualmente passiva, consistindo apenas na detenção e gestão do Imóvel.

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 ativos, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para a SIC, quer através das rendas dos imóveis, quer pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

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 Imóvel constitui, para além da liquidez referida, o único ativo que deve integrar a carteira da SIC.

O investimento da SIC basear-se-á somente na titularidade do direito de propriedade sobre o Imóvel e respetiva gestão, 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 Imóvel, 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 previa 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 conexa.

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 implementados 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 compropriedade 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 exijam.
- 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 uma comissão de gestão anual fixa no montante de €189.600,00 (cento e oitenta e nove mil e seiscentos euros), acrescida do imposto do selo à taxa aplicável, a qual teve em conta a política de investimento atual da SIC.

A comissão de gestão será cobrada mensalmente pela Sociedade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte ao mês a que se refere, correspondendo ao montante de € 15.800,00 (quinze mil euros), acrescido do imposto de selo à taxa aplicável.

A comissão de gestão será atualizada anualmente, no aniversário do Contrato de Gestão, tendo em conta o índice de preços do consumidor, com base no mês anterior ao aniversário.

Caso a Sociedade Gestora não exerça integralmente as suas funções durante um ano civil completo, a comissão de gestão fixa será reduzida pro rata temporis ao número de dias nesse ano em que a Sociedade Gestora exerceu as suas funções.

▪ Comissão de depósito

Como contrapartida dos serviços prestados, o Depositário receberá da SIC uma comissão de depósito variável em função do valor do ativo total:

- 0,08% sobre o VAT inferior a 50.000.000,00€;
- 0,05% sobre o VAT igual ou superior a 50.000.000,00€ e inferior a 100.000.000,00€;
- 0,04% sobre o VAT igual ou superior a 100.000.000,00€.

A comissão é calculada diariamente sobre o Valor do Ativo Total da SIC, com um valor mínimo anual de 12 mil euros, cobrada trimestralmente, até ao 10º dia útil do mês seguinte.

▪ 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.

- a) A política de investimento da SIC deverá respeitar os seguintes limites:
 - i. A SIC poderá investir em projetos de construção sem quaisquer limites percentuais em relação ao valor total dos seus ativos.
 - 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.
 - iv. Não podem ser adquiridos para a SIC imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas da SIC.
- b) A SIC poderá endividar-se até ao montante máximo de EUR 90.000.000,00 (noventa milhões de euros), bem como refinanciar até esse montante qualquer endividamento previamente contraído, através da emissão de obrigações ou outras formas de financiamento a curto, médio ou longo prazo.
- c) A SIC pode constituir garantias reais sobre os ativos que integram o seu património, nos termos e em conformidade com o disposto na lei, em específico, no artigo 226.º do Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril.
- d) Os Acionistas poderão conceder crédito à SIC, desde que haja acordo prévio de todos os Acionistas prestado em Assembleia de Acionistas convocada para o efeito e desde que a SIC tenha mais do que um acionista.
- e) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC.

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 Bankinter S.A. – Sucursal em Portugal Praça Marquês de Pombal, n.º 13, 2.º Andar, 1250-162 Lisboa

Telef. 210 548 000 | www.bankinter.pt

Ao depositário competem as funções elencadas no número 4 do Capítulo I do Regulamento de Gestão.

- **Auditor:** Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A.

Avenida da República, n.º 90-6.º, 1649-024 Lisboa | Telef. 217 912 000

- **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 exclusivamente 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 resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima préexistente, 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 29 de dezembro de 2025.