

REGULAMENTO DE GESTÃO
Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

8 de janeiro de 2025

**Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de
Investimento Coletivo, S.A.**

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

CAPÍTULO I

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

1. O OIC

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A., adiante designado abreviadamente por "**SIC**".
- b) A SIC tem sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14, fração "O", 1070-274 Lisboa e encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número de identificação de pessoa coletiva 503981699.
- c) 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 às sociedades de investimento coletivo de capital fixo heterogeridas.
- d) O organismo de investimento coletivo constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 208.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril ("RGA"), assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de €22.554.000,00 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e um quatro mil euros), representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações escriturais e nominativas sem valor nominal.
- e) A SIC destina-se exclusivamente a investidores profissionais.
- f) A constituição da SIC foi registada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("**CMVM**") em 11 de dezembro de 2024 tendo a SIC uma duração de 40 (quarenta) anos, contados a partir da sua constituição, prorrogável uma ou mais vezes mediante deliberação da Assembleia Geral.
- g) A SIC iniciou a sua atividade em 17 de dezembro de 2024.
- h) O número de acionistas da SIC em 8 de janeiro de 2025 é de 1 (um).
- i) O Conselho de Administração é composto por um mínimo de 2 (dois) e um máximo de 5 (cinco) membros.

2. A sociedade gestora

- a) A SIC é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante mencionada como "**Sociedade**

Gestora”), com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14.º, fração "o", 1070-274 Lisboa.

- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima com o capital social integralmente realizado de € 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil euros).
- c) A Sociedade Gestora foi estabelecida em 6 de julho de 1990 e encontra-se registada junto da CMVM sob o n.º 249 desde 5 de janeiro de 1996.
- d) A Sociedade Gestora é responsável pela administração e gestão da SIC de acordo com a sua política de investimento e política de gestão, estratégia e orientações definidas pelo Conselho de Administração no âmbito dos seus poderes, nomeadamente:
 - i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários 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, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
 - 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 os ativos e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;
 - d. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos da SIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
 - e. Divulgar trimestralmente aos acionistas, com referência a 30 de junho e 31 de dezembro, através do sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira da SIC, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis;
 - f. Proceder ao registo dos acionistas, se aplicável;
 - g. Distribuir rendimentos;

- h. Emitir, resgatar ou reembolsar ações, se aplicável;
 - i. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - j. Registrar e conservar os documentos.
- iii. Comercializar as ações da SIC, quando aplicável;
- iv. No que respeita aos ativos da SIC:
 - a. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias; e
 - b. Gerir instalações e prestar serviços de administração imobiliária.
- e) A SIC responde perante os acionistas pelo incumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes do Regulamento de Gestão.
- f) A Sociedade Gestora pode ser substituída mediante deliberação prévia da Assembleia Geral, devendo tal deliberação identificar a nova sociedade gestora e ser comunicada à Sociedade Gestora, e a substituição ocorrer no prazo máximo de 30 dias a contar da data da referida deliberação, sendo comunicada de imediato à CMVM pela Sociedade Gestora.
- g) A SIC, através do seu Conselho de Administração, é competente pela designação, cessação e alteração dos termos dos contratos com o auditor (quando não seja o fiscal único) e o depositário, bem como pela definição da política de gestão e pela fiscalização das atividades da Sociedade Gestora enquanto sociedade gestora da SIC.
- h) A Sociedade Gestora deve disponibilizar à SIC toda a informação necessária para a supervisão do cumprimento pela primeira dos seus deveres, e deve prestar informação escrita e detalhada sobre o seguinte:
 - i. qualquer subcontratação das funções de gestão do investimento e do risco, previamente à celebração de qualquer contrato para esse efeito;
 - ii. os documentos de natureza operacional, nomeadamente o procedimento de gestão de risco, os relatórios relativos ao controlo interno, os procedimentos de retenção de documentos, a política de conflitos de interesses e os procedimentos relativos às operações executadas pela Sociedade Gestora; e
 - iii. os mecanismos de reporte e correção de erros relacionados com a valorização das ações da SIC.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4. O depositário

- a) O depositário da SIC é o Banco Invest, S.A., com sede na Av. Eng. Duarte Pacheco, torre 1, 11º andar, freguesia de Campo de Ourique, concelho de Lisboa, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro sob o número 141.
- b) No exercício das funções de depositário da SIC, compete ao depositário, nomeadamente:
- i. Cumprir a lei, os regulamentos e os documentos constitutivos da SIC, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, reembolso e à extinção de ações da SIC;
 - ii. Guardar os ativos da SIC, nos termos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 132.º do RGA;
 - iii. Executar as instruções da SIC, salvo se forem contrárias à legislação aplicável, ao Regulamento de Gestão e aos demais 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. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da SIC;
 - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos da SIC;
 - viii. Fiscalizar e garantir perante os acionistas o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos da SIC, 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, reembolso, alienação e extinção de registo das ações; (iv) à matéria de conflito de interesses;
 - ix. Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração dos membros do Conselho de Administração, devendo esta notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.
 - x. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os acionistas;

- xi. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da SIC, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 132.º do RGA;
 - xii. Proceder ao registo das ações representativas do capital social da SIC, na qualidade de único intermediário financeiro registador; e
 - xiii. De uma maneira geral, praticar todos os demais atos a que se refere o artigo 132.º do RGA, bem como cumprir os deveres previstos no Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013, da Comissão Europeia, de 19 de dezembro de 2012.
- c) O depositário é, nos termos gerais, responsável perante a SIC por prejuízos sofridos por estes em resultado do incumprimento culposo das suas obrigações.
 - d) Quando tal seja, no juízo ponderado da SIC, do interesse dos acionistas, o depositário poderá ser substituído, com o acordo expresso do atual e do futuro depositário ou, em casos excecionais devidamente fundamentados, unilateralmente, desde que fique assegurada a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da lei.

5. As entidades comercializadoras

- a) Sendo a SIC uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, apenas poderá haver lugar a comercialização de ações da SIC em caso de aumento do capital da SIC, sendo a Sociedade Gestora a entidade comercializadora exclusiva.
- b) As ações da SIC podem ser comercializadas em Portugal junto de investidores profissionais;
- c) Atendendo a que a constituição da SIC resultou de um processo conversão de uma sociedade anónima previamente existente, através de alterações estatutárias, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de comercialização de ações da SIC.
- d) Quaisquer subscrições subsequentes, serão exclusivamente comercializadas pela Sociedade Gestora.

6. O auditor

O auditor da SIC é a sociedade PRICEWATERHOUSECOOPERS & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS LDA, com sede no Palácio Sotto-Maior, Rua Sousa Martins, nº 1, 3º, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 506628752, inscrita na CMVM com o n.º 20161485, representada por Isabel Maria Martins Medeiros

Rodrigues, Revisor Oficial de Contas nº 952, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 183 e registada na CMVM sob o número 20161485.

7. Avaliadores externos

As avaliações dos imóveis detidos pela SIC são efetuadas nos termos da lei pelos peritos avaliadores abaixo identificados, devidamente registados junto da CMVM, com os seguintes números de registo:

Denominação	CMVM - Nº de Registo
BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
Fast Value, Lda.	PAI/2006/0026
GAREN - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
Handbiz, Lda	PAI/2011/0054
More Value - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
Novaval - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2010/0075
Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda	PAI/2010/0040
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
Revc - Real Estate Valuers And Consultants, Lda	PAI/2013/0102
Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2009/0044
Savills Portugal - Consultoria Lda	PAI/2006/0004

Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
X-Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	PAI/2016/0204

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

8. Consultores externos

Não existem consultores externos contratados.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento da SIC

- a) 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**").
- b) 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 dos quais 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, 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.

- c) 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 e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade dos acionistas.
- d) 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.
- e) De acordo com a política de investimento da SIC, o Centro Comercial constitui, para além da liquidez referida na alínea d), o único ativo que deve integrar a carteira da SIC.
- f) O investimento da SIC basear-se-á somente na titularidade do direito de propriedade sobre o Centro Comercial e, bem assim, na manutenção dos respetivos contratos 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.
- g) 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.
- h) A SIC poderá celebrar ou adquirir instrumentos financeiros derivados para efeito de cobertura de risco de taxa de juro, nos termos legais.
- i) A Sociedade Gestora, sempre que atendível e à semelhança dos fatores financeiros, toma em consideração, no processo de decisão do investimento, eventos ou

condições ambientais, sociais ou de governança que, se ocorrerem, poderão causar um impacto material negativo no valor do investimento da SIC.

- j) A SIC, não obstante a avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela Sociedade Gestora, não tem como objetivo realizar quaisquer investimentos sustentáveis nem promove características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9.º e 8.º do Regulamento (UE) 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.
- k) Assim, a SIC encontra-se inserida no artigo 6º do referido Regulamento, pois:
 - i. os investimentos subjacentes não têm em conta a promoção de características ambientais e/ou sociais;
 - ii. os investimentos subjacentes não têm em conta os critérios da União Europeia aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a taxonomia europeia;
 - iii. Não serão divulgados os indicadores relativos à sustentabilidade aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários da SIC;
 - iv. A SIC não está sujeita 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.
- l) Consequentemente, este produto não é destinado a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade, e/ou que desejam investir num produto que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados.

2. Parâmetro de referência (benchmark)

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

3. Limites ao investimento

3.1. Limites contratuais ao investimento

- a) A SIC está sujeita aos seguintes limites contratuais ao investimento, pelo que:
 - i. 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; e
 - iii. Poderá manter, até 100% do seu ativo total, em contratos de arrendamento com uma mesma entidade.
- b) A SIC não poderá recorrer a qualquer endividamento, exceto 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.

3.2. Limites legais ao investimento

O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC.

4. Técnicas e instrumentos de gestão

4.1. Instrumentos financeiros derivados

- a) A Sociedade Gestora poderá recorrer a instrumentos financeiros derivados apenas para efeitos de cobertura de risco de taxa de juro, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos seus ativos e passivos.
- b) Para este efeito, a Sociedade Gestora poderá utilizar instrumentos negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia e da OCDE, desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão.
- c) A exposição resultante dos ativos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados utilizados não pode ser superior ao ativo da SIC e, quanto aos instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, a SIC não pode apresentar uma exposição superior a um terço do seu ativo.

4.2. Reportes e empréstimos

Não aplicável.

4.3. Outras técnicas e instrumentos de gestão

Não aplicável.

5. Características especiais do OIC

Não aplicável.

6. Valorização dos ativos

O valor da ação é calculado mensalmente, e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

6.1. Regras de valorimetria

- 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 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.

- j) Regras de valorização de ativos denominados em moeda estrangeira: são valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção daqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

6.2. Momento de referência da valorização

- a) O valor líquido global da SIC é apurado mensalmente, tendo como referência o último dia de cada mês.
- b) A Sociedade Gestora procede, mensalmente, até ao terceiro dia útil do mês seguinte, à divulgação do valor das ações no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.

7. Custos e encargos

7.1. Comissões e encargos a suportar pelo OIC

7.1.1. Comissão de gestão

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

7.1.2. 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).

7.1.3. Outros custos e encargos

a) 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, todos os custos diretamente conexos com o seu património, relacionados com a compra, venda e arrendamento dos imóveis, bem como as despesas e outros encargos, devidamente documentados, que tenham de ser suportados pela SIC no cumprimento das suas obrigações legais, e todos os custos e encargos que sejam adequados à sua gestão e prudente incluindo, mas sem limitar:

- i. A taxa de supervisão devida à CMVM.
- ii. Despesas relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, adaptação, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta da SIC, nomeadamente despesas referentes a:

- Elaboração de estudos, 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;
 - Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram a SIC;
 - Custas judiciais referentes a processos em que a SIC esteja envolvida por força dos ativos da SIC, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
 - Comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária (relativamente a negócios que para a SIC sejam concretizados), quando a estas houver lugar;
 - Realização de obras de conservação, manutenção, adaptação e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos da SIC, incluindo para efeitos de maior eficiência/sustentabilidade;
 - Custos com compensações e indemnizações a arrendatários ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património da SIC;
- iii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.
- iv. Despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados à SIC, exceto os inerentes à preparação e finalização de processos de fusão;
- v. Custos referentes a avaliações realizadas por conta da SIC a imóveis propriedade desta ou que venham a ser por esta adquiridos;
- vi. Despesas relativas a pareceres, auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas à SIC, incluindo os encargos com o auditor da SIC;
- vii. Despesas ou encargos com os órgãos sociais da SIC;
- viii. 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:

- Despesas de transferências;
 - Despesas com conversões cambiais;
 - Despesas com transações no mercado de capitais
 - Despesas com transações no mercado monetário.
- ix. Despesas relativas a taxas e impostos devidos pela SIC pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património da SIC;
- x. Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos da SIC;
- xi. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis da SIC estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que sejam imputados à SIC enquanto proprietária, superficiária ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;
- xii. Encargos associados à operação comercial dos imóveis, incluindo com operadores comerciais dos mesmos, nomeadamente, operadores de centros comerciais;
- xiii. Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta da SIC;
- xiv. Sempre que aplicável, outras despesas e encargos, incluindo de natureza fiscal, que devam ser suportados pela SIC para o cumprimento de obrigações legais.
- xv. Sempre que assim se justifique, para apoio da função de investimento, a SIC contratará estudos de investimento (research) produzidos por terceiras entidades, suportando ela os custos inerentes.
- b) Os acionistas da SIC suportarão diretamente quaisquer comissões devidas ao depositário pela manutenção das respetivas contas de valores mobiliários para registo individualizado das ações e pela transmissão das mesmas, de acordo com o preçário do depositário em vigor a cada momento.

8. Política de distribuição de rendimentos

- a) A SIC distribuirá rendimentos aos seus acionistas numa base semestral de acordo com o definido nas alíneas c) a f) seguintes.
- b) A SIC poderá ainda distribuir resultados transitados de exercícios sociais anteriores, de acordo com o estabelecido nas alíneas g) e h) seguintes.
- c) O apuramento dos rendimentos a distribuir de acordo com o definido na alínea a) é da responsabilidade da Sociedade Gestora. Serão elegíveis para distribuição a parte dos rendimentos correspondentes ao resultado líquido positivo, deduzido das distribuições anteriores ocorridas no exercício e, bem assim, 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.
- d) 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.
- e) A liquidação e pagamento dos rendimentos distribuíveis ocorrerá até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte a cada semestre de referência, sendo estes definidos como os semestres civis terminados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Todas as distribuições de resultados que sejam efetuadas serão devidamente publicitadas através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM.
- i) Quaisquer distribuições adicionais às referidas na alínea a) *supra*, estão condicionadas ao apuramento do rendimento a distribuir pela Sociedade Gestora, nos termos das alíneas c) e f) *supra*, e às obrigações legais e contratuais em que

a SIC esteja investida se considerarem a todo o tempo cumpridas, carecendo, em todo o caso, essas mesmas distribuições de deliberação favorável da Assembleia Geral.

9. Exercício de direitos de voto

Não aplicável.

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

1. Características gerais das ações

1.1. Definição

O património da SIC é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património, que se designam ações.

1.2. Forma de representação

As ações são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.

1.3. Sistema de registo

As ações estão 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 € 209.580,00 (duzentos e nove mil, quinhentos e oitenta euros), representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações. Assim, não houve lugar a subscrição inicial imediatamente após a constituição da SIC,

considerando-se o valor de subscrição inicial das ações de €4,99 (quatro euros e noventa e nove cêntimos).

2.2. Valor para efeitos de novas subscrições

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as novas subscrições apenas poderão decorrer de aumentos de capital da SIC, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

2.3. Valor para efeitos de resgate

- a) Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos acionistas o reembolso das ações em determinadas situações previstas na legislação aplicável, designadamente:
- i. Aquando da sua liquidação;
 - ii. Em caso de fusão, transformação e cisão da SIC, para os acionistas que se oponham, mediante pedido até cinco dias úteis antes da produção de efeitos da operação;
 - iii. Em caso de redução do capital da SIC;
 - iv. Em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para o acionista que se oponha à prorrogação, mediante pedido efetuado no prazo de um mês a contar da data da deliberação.
- b) Caso se verifique alguma destas situações, o prazo para pagamento para efeitos do pedido de reembolso aos acionistas é de 1 (um) ano.
- c) Para efeitos de pagamento, sob qualquer forma, do reembolso do valor das ações da SIC, será considerado o valor das referidas ações decorrente da aplicação dos critérios previstos para a avaliação das ações.
- d) O valor da ação para efeitos de reembolso é confirmado por parecer do auditor da SIC.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

- a) 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.

- b) A SIC considera-se constituída e inicia a sua atividade na data do registo comercial da conversão e das alterações ao contrato de sociedade, na sequência de comunicação prévia à CMVM.
- c) Em caso de aumento de capital, as condições de subscrição serão definidas na deliberação da Assembleia Geral 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

Quaisquer novas subscrições decorrentes de aumentos do capital ou reembolsos decorrentes de liquidação da SIC, poderão ser realizados em dinheiro ou em espécie, desde que se encontrem reunidos, para cada situação, os requisitos legais aplicáveis e desde que, no caso de realização em espécie, tal seja aprovado pela Assembleia Geral por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade das ações representativas do capital social da SIC.

4. Condições de subscrição

- a) 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 Geral na deliberação de aprovação do aumento do capital da SIC.
- b) 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

O valor mínimo de subscrição das ações da SIC é de €100.000,00 (cem mil euros).

4.2. Comissões de subscrição

Não existem comissões de subscrição.

4.3 Data da subscrição efetiva

A subscrição considera-se efetivada, ou seja, a emissão das ações só se realiza quando a importância correspondente ao valor de emissão for integrada no ativo da SIC.

5. Condições de resgate e reembolso

5.1. Comissões de resgate

Não existem comissões de resgate.

5.2. Pré-aviso

Não aplicável.

6. Condições de transferência

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. É aplicável às transferências de ações o preçário em vigor junto do depositário enquanto único intermediário financeiro registador.

7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das ações

A suspensão das operações de subscrição e resgate das ações da SIC apenas é possível nos termos e condições legais e regulamentares aplicáveis.

8. Admissão à negociação

Não se encontra prevista a admissão à negociação das ações da SIC.

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

- a) A SIC é dissolvida por:
- i. Decurso do prazo pelo qual foi constituída;
 - ii. Decisão da Sociedade Gestora, fundada no interesse dos acionistas, após consulta aos mesmos em Assembleia Geral;
 - iii. Deliberação da Assembleia Geral;
 - iv. Declaração de insolvência; ou
 - v. Revogação ou suspensão da autorização, dissolução da Sociedade Gestora ou qualquer outro motivo que determine a impossibilidade de a Sociedade Gestora continuar a exercer as suas funções, nos termos legalmente previstos.

- b) A dissolução determina a imediata e irreversível liquidação da SIC e a imediata suspensão de novas subscrições e dos resgates da SIC.
- c) A Sociedade Gestora assumirá as funções de liquidatário da SIC, salvo designação de pessoa diferente pela CMVM, nos termos da lei.
- d) O facto que origina a dissolução deverá ser imediatamente comunicado à CMVM, comunicado individualmente a cada acionista e, nos casos em que tal seja legalmente exigível, divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.
- e) O reembolso das ações deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação da SIC.
- f) Durante o período de liquidação, o liquidatário da SIC poderá proceder a reembolsos parciais aos acionistas, nos termos legais aplicáveis, sendo dispensada a deliberação favorável da Assembleia Geral para o efeito.
- g) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante deliberação da Assembleia Geral aprovada por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade das ações representativas do capital social da SIC.
- h) A SIC tem uma duração de 40 (quarenta) anos a contar da data da sua constituição, podendo ser prorrogada, por uma ou mais vezes, por qualquer período não superior ao inicial, mediante deliberações da Assembleia Geral nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo de duração da SIC. Sendo deliberada a prorrogação, o reembolso das ações apenas é permitido aos acionistas que tenham votado contra a prorrogação.

CAPÍTULO V

DIREITOS DOS ACIONISTAS

Os acionistas têm direito a, nomeadamente:

- a) Obter, com suficiente antecedência relativamente a novas subscrições, o Regulamento de Gestão e o documento com a informação aos investidores de OIA dirigido exclusivamente a investidores profissionais num suporte duradouro e gratuitamente, que será facultado em papel aos acionistas que o requeiram;
- b) Obter num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, os relatórios e contas anual e semestral se aplicável, gratuitamente, junto da sociedade gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
- c) A pronunciarem-se em Assembleia Geral, sempre que para isso forem convocados;

- d) A receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das ações;
- e) Serem 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, em consequência de erros a esta imputáveis, ocorridos no processo de valorização do património da SIC, no cálculo e na divulgação do valor da ação, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:
 - i. 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% (zero vírgula cinco por cento); e
 - ii. O prejuízo sofrido, por acionista, seja superior a €5,00 (cinco euros);
- f) Serem ressarcidos, nos termos da alínea e). supra, em virtude de erros ocorridos na realização de operações por conta da SIC ou na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património da SIC, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas;
- g) Os montantes devidos nos termos dos números e) e f) da alínea anterior são pagos aos acionistas lesados no prazo máximo de 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 do prazo referido.
- h) A participar nas Assembleias Gerais, nos termos previstos nos documentos constitutivos da SIC.
- i) A 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 de ações implica a aceitação do Regulamento de Gestão e dos demais documentos da SIC que, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, sejam aplicáveis e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos da sua administração e gestão.

CAPÍTULO VI

Outras informações

1. Direitos dos acionistas na Assembleia Geral

1.1 Direito de voto

Todos os titulares de ações da SIC têm o direito a participar na Assembleia Geral, correspondendo um voto a cada ação.

1.2. Competência

- a) Sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora e do Conselho de Administração, compete à Assembleia Geral pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
- i. A alteração do Regulamento do Gestão e dos estatutos da SIC, incluindo sob proposta dos acionistas;
 - ii. A emissão ou extinção das ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
 - iii. O aumento e redução do capital da SIC e respetivas condições;
 - iv. A prorrogação da duração da SIC ou a passagem a duração indeterminada;
 - v. A fusão, cisão e transformação da SIC;
 - vi. A substituição da sociedade gestora, quer por iniciativa da mesma, quer por iniciativa da Assembleia Geral;
 - vii. A dissolução da SIC;
 - viii. A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos à SIC pelos seus acionistas;
 - ix. A eleição e destituição dos membros da mesa da Assembleia Geral da SIC;
 - x. A eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração da SIC;
 - xi. A eleição e destituição do Fiscal Único e do Fiscal Único Suplente;
 - xii. As remunerações dos membros dos órgãos sociais;
 - xiii. 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;
 - xiv. Sobre todas as matérias que lhe sejam especialmente atribuídas por lei ou pelos estatutos da SIC.
- b) Em caso algum a Assembleia Geral poderá pronunciar-se vinculativamente sobre decisões concretas de investimento.
- c) As matérias sujeitas a deliberação da Assembleia Geral 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.

- d) O regulamento de gestão pode também ser alterado pela Sociedade Gestora, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral, nas seguintes situações:
 - i. Alterações que decorram de disposição legal ou regulamentar imperativa;
 - ii. Alterações dos elementos identificativos da sociedade gestora, do depositário e do auditor;
 - iii. Redução dos montantes globais cobrados a título de comissão de gestão ou comissão de depósito;
 - iv. Atualização de dados quantitativos; e
 - v. Meras correções formais.
- e) No caso previsto na alínea anterior, a Sociedade Gestora deve informar os acionistas das alterações efetuadas, mediante envio de comunicação por carta registada ou correio eletrónico com recibo de leitura enviado para os mesmos no prazo de 10 (dez) dias após a produção de efeitos das referidas alterações, explicitando a base do Regulamento de Gestão que lhe permite proceder à alteração e, no caso da subalínea i. da alínea d), as concretas bases legais ou regulamentares que impõem a alteração.

1.3. Convocação

- a) Compete ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, sempre que a lei o determine ou sempre que o Conselho de Administração, a Sociedade Gestora ou algum acionista titular de ações representativas de, pelo menos, 5% do capital social da SIC o requeiram por escrito, a convocação da Assembleia Geral, por carta registada com aviso de receção ou, em relação ao acionista que comunique previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, com a antecedência mínima de vinte e um dias relativamente à data da realização da Assembleia Geral. Em caso de requerimento de alguma das pessoas acima indicadas, a convocação deverá ser expedida no prazo máximo de sete dias desde a receção do mesmo.
- b) As Assembleias Gerais podem ser realizadas através de meios telemáticos. Os acionistas pode também tomar deliberações unânimes por escrito e reunir em assembleias universais, sem observância de formalidades prévias, em particular convocatória, desde que os acionistas estejam presentes e manifestem a vontade de que a mesma se constitua e delibere sobre um ou mais assuntos determinados.

1.4. Quórum

Em primeira convocação, a Assembleia Geral 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 Geral deliberará independentemente do número de ações dos acionistas presentes ou representados.

1.5. Maioria

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

1.6. 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.