

**Galeria Parque Nascente – Exploração de Espaços Comerciais – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA,
S.A.**

REGULAMENTO DE GESTÃO

(Organismos de investimento alternativo imobiliário sob a forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular)

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 no Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património da SIC.

19 dezembro 2025

PARTE I

CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. SIC IMOBILIÁRIA FECHADA

- (i) O organismo de investimento coletivo denomina-se Galeria Parque Nascente – Exploração de Espaços Comerciais – SIC Imobiliária Fechada, S.A. e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por “**SIC**”.
- (ii) A SIC constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário, heterogerido, dirigida a investidores profissionais constituída nos termos do Regime de Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril, conforme alterado (“**RGA**”). A sua constituição enquanto OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada “Galeria Parque Nascente – Exploração de Espaços Comerciais, S.A.”, que tinha como objeto a exploração, administração e gestão de centros comerciais e lojas, podendo acessoriamente dedicar-se à compra e venda e arrendamento de imóveis, tendo sido adaptado ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.
- (iii) A constituição da SIC foi comunicada à CMVM em 12 de dezembro de 2025, tendo a mesma remetido notificação de confirmação da não oposição em 16 de dezembro de 2025, tendo a duração inicial de 7 (sete) anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 7 (sete) anos. Em conformidade, caso o prazo de duração da SIC não seja prorrogado, a liquidação deverá ocorrer em 19 dezembro de 2032.
- (iv) A SIC foi constituída enquanto tal no dia 19 de dezembro de 2025, mediante registo das alterações estatutárias junto da Conservatória do Registo Comercial.
- (v) Este Regulamento de Gestão foi atualizado pela última vez em 19 de dezembro de 2025.
- (vi) O número de participantes na data de constituição da SIC era um.
- (vii) Sendo a SIC um OIC fechado, o montante de capital na sua constituição é de EUR 94.550.511 (noventa e quatro milhões, quinhentos e cinquenta mil, quinhentos e onze euros), equivalente a 20.782 ações.

2. ENTIDADE GESTORA

- (i) A SIC é gerida pela KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e identificação fiscal 518 890 643, com sede social na Avenida do Forte, no. 3, Edifício Suécia III, piso 0, 2790-073 Carnaxide, Portugal (a “**Entidade Gestora**”).
- (ii) A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de EUR 125.000 (cento e vinte cinco mil euros).
- (iii) A Entidade Gestora constituiu-se em 24 de setembro de 2025 e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM, estando registada sob o n.º 205950.
- (iv) A substituição da Entidade Gestora, quer por iniciativa dos Acionistas, quer por iniciativa da Entidade Gestora, depende de deliberação favorável da Assembleia de Acionistas da SIC nos termos previstos neste Regulamento de Gestão e de comunicação imediata à CMVM, de acordo com o disposto no RGA.

- (v) Caso a sua substituição venha a ser determinada, a Entidade Gestora manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva - recebendo a respetiva comissão de gestão até essa data - e cooperará com os Acionistas e com a nova entidade gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega a esta de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante.

3. ENTIDADES SUBCONTRATADAS

- (i) A Entidade Gestora subcontratou funções à (i) Klépierre Management Portugal, S.A., sociedade comercial anónima, com sede na Avenida do Forte, n.º 3, Edifício Suécia III, piso 0, 2790 Carnaxide, com o capital social integralmente realizado de EUR 200.000 (duzentos mil euros), registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e identificação fiscal 506 533 972 ("**Klépierre Management**"); e (ii) Conceito - Consultoria de Gestão, S.A., sociedade comercial anónima, com sede na Avenida António Augusto Aguiar, n.º 19º - 4º andar, em Lisboa, com o capital social integralmente realizado de EUR 200.000 (duzentos mil euros), registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e identificação fiscal 501324062 ("**Conceito**").
- (ii) A Entidade Gestora contratou à Klépierre Management a disponibilização de escritório, incluindo serviços auxiliares, bem como o suporte em matérias de tecnologia de informação (e.g. serviços de rede, licenças de propriedade intelectual e segurança de informação e infraestruturas).
- (iii) A Entidade Gestora contratou à Conceito o seu apoio, em matérias de contabilidade e no suporte aos deveres de reporte a cumprir perante a CMVM pela Entidade Gestora e, quando aplicável, pelas sociedades de investimento coletivo imobiliárias sob sua gestão.

4. DEPOSITÁRIO

- (i) O depositário da SIC é o Bankinter, S.A - Sucursal em Portugal, com sede na Praça Marquês de Pombal, n.º 13, 2.º Andar, 1250-162 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 980 547 490, e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM, registado junto desta como intermediário financeiro sob o n.º 369 ("**Depositário**").
- (ii) Ao Depositário competem, designadamente, e sem prejuízo dos demais deveres previstos na legislação aplicável, as seguintes obrigações e funções:
 - a. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos da SIC e o contrato celebrado com a Entidade Gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e cancelamento das ações da SIC;
 - b. Guardar os ativos, com exceção de numerário, da SIC, nos seguintes termos:
 - *No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:*
 - i. O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário;

- ii. O Depositário assegura que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, em nome da SIC ou da Entidade Gestora agindo em nome desta, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes à SIC, nos termos da lei aplicável;

- *No que respeita aos demais ativos:*

- i. Verificar que a SIC é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade seja comprovada, realizando a verificação com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;
 - ii. Manter um registo atualizado dos mesmos.
- c. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável ou aos documentos constitutivos, incluindo o presente Regulamento de Gestão;
 - d. Assegurar que nas operações relativas aos ativos da SIC, a contrapartida seja entregue nos prazos aplicáveis e de acordo com as práticas de mercado;
 - e. Promover o pagamento aos Acionistas dos rendimentos das ações da SIC e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
 - f. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da SIC;
 - g. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos da SIC;
 - h. 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 de rendimentos; (iii) ao cálculo do valor das ações da SIC, à emissão, ao resgate, ao reembolso, à alienação e à extinção do respetivo registo; (iv) a matérias de conflito de interesses;
 - i. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Acionistas.
 - j. Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do seu Órgão de Administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM da referida alteração;
 - k. Proceder ao registo das ações representativas da SIC que não estejam integradas em sistema centralizado;
 - l. Participar na emissão das ações da SIC pela Entidade Gestora;
 - m. Facultar à Entidade Gestora mediante pedido expreso desta, a informação relativa a reportes de informação à CMVM e aos Acionistas;

- n. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da SIC, em particular:
 - i. Da receção de todos os pagamentos efetuados pelos Acionistas ou em nome destes no momento da subscrição de ações;
 - ii. Do correto registo de qualquer numerário da SIC em contas abertas em nome da mesma ou da Entidade Gestora agindo em nome desta, num banco ou numa entidade que cumpra os requisitos legalmente aplicáveis nos termos do RGA.
- (iii) Condições relativas à sua substituição:
 - b. A substituição do Depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante decisão do Órgão de Administração da SIC, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo contrato, nos termos estabelecidos no RGA e está sujeita a comunicação imediata à CMVM;
 - c. O Depositário terá o direito a receber a respetiva comissão de depósito até à data efetiva da sua substituição;
 - d. Caso a sua substituição venha a ser determinada o Depositário cooperará com o novo Depositário no processo de transição, designadamente no que respeita à entrega a este de toda a informação e documentação relevante.
- (iv) O Depositário é responsável, em termos gerais e nos termos da lei aplicável, perante a Entidade Gestora, a SIC e os acionistas, pela perda, por si ou por um terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros que lhe tenham sido confiados; bem como por qualquer perda sofrida pelos acionistas em resultado do incumprimento voluntário ou negligente das suas obrigações.

5. ENTIDADES COMERCIALIZADORAS

- (i) A entidade responsável pela comercialização das ações da SIC junto dos investidores é a Entidade Gestora.
- (ii) As ações da SIC serão comercializadas na sede da Entidade Gestora, por subscrição particular e expressa adesão aos respetivos documentos constitutivos por parte dos Acionistas.
- (iii) Atendendo a que a constituição da SIC como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo a respetiva estrutura acionista e capital social, integralmente realizado, na subscrição inicial da SIC não haverá lugar a qualquer procedimento de comercialização de novas ações.
- (iv) Em subseqüentes subscrições de ações, a Entidade Gestora fará uso da sua estrutura comercial para proceder à promoção de quaisquer ações dentro do território português, pessoalmente contactando com os Acionistas da SIC e outros investidores.

6. AUDITOR

O Auditor responsável pelo relatório de auditoria da SIC é **ERNST & YOUNG AUDIT & ASSOCIADOS - SROC, S.A.**, com sede na Avenida da Índia, n.º 10, Piso 1, 1349-066 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 178 e na CMVM com o n.º 20161480, com o número de

identificação de pessoa coletiva 505 988 283, neste ato representada pelo signatário Fábio André Barata Gonçalves Cruz, titular do cartão de cidadão n.º 13188165 5 ZX6, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 1961, registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o n.º 20210017, natural de Lisboa, Portugal, com domicílio profissional na Avenida da Índia, n.º 10, Piso 1, 1349-066 Lisboa e portador do número de identificação fiscal 233 929 266 que exercerá um mandato inicial de um ano, renovável dentro dos limites legais.

O auditor não pode ser perito avaliador de imóveis da SIC.

7. AVALIADORES EXTERNOS

- (i) As avaliações dos ativos imobiliários detidos pela SIC são efetuadas por peritos avaliadores abaixo identificados e devidamente registados junto da CMVM, com os seguintes números de registo:

#	Entity	CMVM PAI Number
1.	Cushman & Wakefield- Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
2.	Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
3.	CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
4.	Savills Portugal - Consultoria, Lda	PAI/2006/0004
5.	Colliers International Portugal Sociedade de Mediação Imobiliária, Unipessoal Lda.	PAI/2023/0036
6.	Worx Consultoria, Lda	PAI/2021/0040

- (ii) Nos termos legais, os peritos avaliadores são selecionados por forma a assegurar a devida pluralidade e rotatividade, não podendo ser nomeados peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade.

CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SIC

- (i) A SIC é um OIC de forma societária, alternativo, imobiliário, fechado e de subscrição particular.
- (ii) A carteira da SIC será constituída de acordo com as regras legais e regulamentares em vigor e com as disposições do Regulamento de Gestão.
- (iii) A SIC tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no mercado imobiliário, incluindo prédios urbanos, mistos ou rústicos (doravante “**Imóveis**”) e sociedades imobiliárias, procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área da atividade imobiliária.

- (iv) Não obstante o objetivo da SIC, o valor das ações pode aumentar ou diminuir de acordo com a evolução do valor dos ativos que compõem a carteira da SIC em determinado momento.
- (v) A SIC visa promover e desenvolver, em Portugal, projetos imobiliários de reabilitação e construção em terrenos de sua propriedade, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou outra forma de exploração, ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.
- (vi) No âmbito da sua atividade a SIC, conforme objeto social definido nos seus estatutos, privilegiará a compra e venda, a construção, reabilitação e o arrendamento ou outra forma de exploração de imóveis destinados a habitação, comércio e serviços, podendo, ainda, investir, designadamente, mas não se limitando:
 - a. No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação;
 - b. Em imóveis para valorização ou para arrendamento ou outra forma de exploração económica, consoante as condições de mercado, incluindo a aquisição de imóveis que se encontrem arrendados com o objetivo de receber os rendimentos gerados;
 - c. Em participações em sociedades imobiliárias e/ou noutras sociedades cujo objeto social seja substancialmente semelhante ao da SIC e que cumpram os requisitos previstos no artigo 221.º do RGA;
 - d. Em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 222.º do RGA;
 - e. A SIC pode ainda investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário, regulados pelo Regulamento (EU) 2017/1131 do Parlamento europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017 relativo aos fundos do mercado monetário e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com uma maturidade residual de menos de 12 (doze) meses.
- (vii) A SIC pode realizar qualquer ação que considere acessória ou útil para a prossecução do seu objetivo, nos termos do presente artigo.
- (viii) Todas as atividades da SIC devem estar dentro dos limites, termos e condições definidos nos Estatutos e nos regulamentos da CMVM.
- (ix) Sem prejuízo da alínea (iii) desta Secção, os investimentos realizados não ficarão limitados a Portugal, nem condicionados a limites de concentração geográfica, podendo estender-se a outros membros da União Europeia ou OCDE, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos no RGA e nos regulamentos da CMVM.
- (x) A SIC não representa um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

2. PARÂMETRO DE REFERÊNCIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO (*BENCHMARK*)

A Entidade Gestora não adotará quaisquer parâmetros de referência na gestão da SIC.

3. POLÍTICA DE ENDIVIDAMENTO, POLÍTICA DE ALAVANCAGEM E LIMITAÇÕES AO INVESTIMENTO E AO ENDIVIDAMENTO

(A) POLÍTICA DE ENDIVIDAMENTO E POLÍTICA DE ALAVANCAGEM

- (i) A SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 100% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo prazo.
- (ii) A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas, nos termos previstos no RGA.
- (iii) Sem prejuízo do disposto anteriormente, a Entidade Gestora adotará uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento da SIC de modo a não comprometer a solidez financeira da SIC e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

(B) LIMITAÇÕES AO INVESTIMENTO E AO ENDIVIDAMENTO

- (i) O valor dos ativos imobiliários (incluindo participações em sociedades imobiliárias ou em organismos de investimento coletivo imobiliário) não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC.
- (ii) O investimento em participações em sociedades com objeto social no setor imobiliário ("**Sociedades Imobiliárias**"), pode atingir até 100% do ativo da SIC.
- (iii) A SIC poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total.
- (iv) O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da SIC.
- (v) A SIC pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.
- (vi) Não podem ser adquiridos para a SIC imóveis em regime de compropriedade, exceto nas situações expressamente previstas no RGA.
- (vii) O valor dos imóveis detidos pela SIC não pode representar menos de 2/3 (dois terços) do ativo total da SIC.
- (viii) A SIC pode investir em ativos líquidos até 1/3 do ativo total e incluindo depósitos bancários, instrumentos do mercado monetário e derivados para efeitos de segurança.

4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO

(A) INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

A Entidade Gestora não poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de taxa de juro proveniente do património da SIC.

(B) REPORTES E EMPRÉSTIMOS

Não aplicável.

5. CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DA SIC

Não aplicável.

6. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

- (i) O valor das ações da SIC é calculado trimestralmente 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 ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos, nos termos do disposto no RGA.
- (ii) O valor das ações será calculado pela Entidade Gestora e será reportado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, até às 18:00 (dezoito) horas do 5.º dia útil do mês seguinte.
- (iii) Compete à Entidade Gestora a correta avaliação dos ativos sob gestão, o cálculo do valor global líquido da organização, o reporte à CMVM e a divulgação do valor acima referido.
- (iv) A Entidade Gestora deverá ressarcir os participantes pelas perdas sofridas sempre que, em resultado de erros imputáveis à Entidade Gestora, ocorridos no processo de avaliação dos ativos da SIC, no cálculo e divulgação do valor da unidade de participação, nos termos do disposto no artigo 77.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, na redação em vigor, nomeadamente sempre que a diferença entre o montante que deveria ter sido calculado de acordo com as regras aplicáveis e o montante efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior, em valor absoluto, a 0,5% do valor da unidade de participação e a perda sofrida por cada Participante seja superior a EUR 5,00 (cinco euros), sem prejuízo de qualquer direito de compensação reconhecido por lei; e em resultado de erros imputáveis à Entidade Gestora, ocorridos na realização de operações por conta da SIC ou na afetação de operações de subscrição e de reembolso aos ativos da SIC, nomeadamente devido ao seu processamento intempestivo.

(A) REGRAS DE VALORIMETRIA

- Os imóveis detidos pela SIC são avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes, nas seguintes situações:

- (i) Previamente à aquisição ou alienação de imóveis (não podendo a data de referência da avaliação ser superior a 6 (seis) meses em relação à data do contrato onde o preço de transação é fixado);
- (ii) Sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- (iii) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital da SIC, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- (iv) Previamente a qualquer fusão ou cisão, caso a última avaliação tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos;
- (v) Previamente a qualquer liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização da liquidação;
- (vi) No desenvolvimento de projetos de construção, estes devem ser avaliados (i) previamente ao início do projeto, (ii) com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, (iii) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, conforme definido nos termos de Regulamento da CMVM ou noutras normas que o substitua e

- (iv) em caso de aumento ou redução de capital social, fusão, cisão ou dissolução da SIC, não mais de 3 (três) meses antes;
- (vii) Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, conforme definido nos termos de Regulamento da CMVM ou noutra norma que o substitua, os quais ficam sujeitos ao regime aplicável aos projetos de construção mencionados na alínea anterior;
- (viii) Quando não aplicável qualquer circunstância referida nas alíneas anteriores, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses.
- Os imóveis detidos pela SIC são avaliados:
- (i) Os imóveis acabados pela média simples do valor atribuído pelos dois respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas;
- (ii) Desde o momento em que passam a integrar o património da SIC e até que ocorra avaliação obrigatória, pelo respetivo custo de aquisição;
- (iii) Quando adquiridos em regime de compropriedade, na proporção da parte por esta adquirida, respeitando as regras constantes das alíneas anteriores;
- (iv) Quando adquiridos em regime de permuta, pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SIC, e registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste parágrafo, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- (v) Os projetos de construção, de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis são valorizados de acordo com as regras específicas de valorização;
- (vi) As participações em sociedades imobiliárias em mercado não regulamentado, são avaliadas com base nos critérios estabelecidos em Regulamento da CMVM;
- (vii) As participações em sociedades imobiliárias em mercado regulamentado, são avaliadas com base nos critérios estabelecidos em Regulamento da CMVM;
- (viii) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor conhecido e divulgado pela respetiva Entidade Gestora, ou, se aplicável, à cotação de fecho ou referência no mercado mais representativo em que as unidades de participação se encontrem admitidas à negociação, tendo em consideração o preço, a frequência e a regularidade das transações;
- (ix) Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção daqueles que não se encontrem cotados, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

7. CUSTOS E ENCARGOS

(A) SÍNTESE DE TODOS OS CUSTOS E ENCARGOS

As seguintes comissões e encargos são suportados diretamente pela SIC:

Ref.	Comissões/Encargos	Suportados diretamente por:
1.	Comissão de gestão	SIC
2.	Comissão de depósito	SIC
3.	Outros encargos	SIC

(B) COMISSÃO DE GESTÃO

A SIC pagará à Entidade Gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão de gestão, nos termos previstos no RGA, concretamente:

- (i) No primeiro ano da atividade da SIC, será cobrada uma comissão correspondente a uma taxa anual de 0,32% (zero ponto trinta e dois por cento) do valor de mercado dos ativos da SIC;
- (ii) No segundo ano e seguintes, o montante da comissão de gestão será definido como um montante fixo indexado ao montante da comissão de gestão do ano anterior, de acordo com a evolução do índice de preços de consumidores; e
- (iii) À comissão fixa de gestão anual acresce ainda o pagamento de uma comissão de *set-up* não recorrente de EUR 95.000, a ser cobrada após a data de início de atividade da SIC.

Os débitos da comissão de gestão referidos na anterior alínea ii), serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito - correspondentes a duodécimos daquela base anual.

(C) COMISSÃO DE DEPÓSITO

O Depositário tem direito a cobrar da SIC pelos seus serviços, uma comissão aplicada em função do valor do ativo total da SIC, apurada do seguinte modo:

- a. Comissão cobrada sobre o ativo total da SIC, da seguinte forma:

Ativo total da SIC (EUR)	Comissão (taxa % anual)
• ≤ 50 milhões de EUR	0,095%
• > 50 milhões de EUR e ≤ 100 milhões de €	0,060%
• > 100 milhões de EUR	0,045%

O cálculo das comissões inicia-se e produz efeitos a partir do primeiro dia de atividade e é cobrado e calculado trimestralmente.

(D) OUTROS CUSTOS E ENCARGOS

Para além dos encargos de gestão e de depósito, a SIC suportará ainda os seguintes encargos:

- (i) Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta da SIC, incluindo as comissões de mediação relativas a negócios efetivamente concretizados, ou em que a SIC tenha diretamente intervindo sem que os mesmos se concretizassem, e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;

- (ii) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis, e figuras análogas, por conta da SIC, incluindo as respetivas comissões de mediação, relativas a negócios efetivamente concretizados;
- (iii) Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património da SIC;
- (iv) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes à SIC;
- (v) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património da SIC;
- (vi) Custos com publicações obrigatórias;
- (vii) Custos de auditorias e revisões de contas relativas à SIC;
- (viii) Custas judiciais bem como honorários de advogados, fiscalistas e solicitadores referentes a ativos da SIC;
- (ix) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- (x) Despesas provenientes da instalação e manutenção de contadores de água, eletricidade, telecomunicações ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- (xi) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património da SIC;
- (xii) Seguros com os Imóveis integrantes do ativo da SIC;
- (xiii) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património da SIC;
- (xiv) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património da SIC;
- (xv) Taxa de supervisão da CMVM, conforme aplicável a cada momento;
- (xvi) Outras despesas e encargos devidamente documentados e decorrentes de obrigações legais de acordo com o RGA.

8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

- (i) A SIC é uma sociedade de investimento de distribuição parcial, pelo que, em geral, opta por distribuir o rendimento proveniente dos seus investimentos, sem prejuízo da capitalização de rendimentos sempre que tal seja decidido pelos acionistas.
- (ii) A distribuição de rendimentos será efetuada pela SIC aos acionistas de acordo com as demonstrações financeiras da SIC e em conformidade com o RGA e regulamentos complementares.

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

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS AÇÕES

(A) 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.

(B) FORMA DE REPRESENTAÇÃO

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

As ações não têm categorias de direitos especiais.

As ações da SIC destinam-se a ser colocadas junto de investidores profissionais com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário com uma perspetiva de valorização do seu capital no médio e longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e com potencial de rentabilidade.

(C) SISTEMA DE REGISTO

As ações estão integradas no sistema centralizado gerido pela Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A., sociedade anónima com sede na Rua Aníbal Cunha, nº 218, 4050-047 Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502 962 275, com o capital social de €5.500.000,00.

2. VALOR DA AÇÃO

(A) VALOR INICIAL

O valor da ação para efeitos de constituição da SIC foi de EUR 7.597,68 (sete mil, quinhentos e noventa e sete euros e sessenta e oito cêntimos). O capital social inicial da SIC, aquando da respetiva constituição, correspondia a EUR 94.550.511 (noventa e quatro milhões, quinhentos e cinquenta mil, quinhentos e onze euros), representado por 20.782 ações.

(B) VALOR PARA EFEITOS DE SUBSCRIÇÃO

Dado tratar-se de uma sociedade de investimento coletivo de capital fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital.

O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital corresponderá ao valor das ações da SIC no dia útil antecedente à data de subscrição, confirmada por uma opinião do Auditor da SIC, o qual deverá expressamente refletir a avaliação dos ativos da SIC.

(C) VALOR PARA EFEITOS DE RESGATE

Sendo a SIC uma sociedade de capital fechado, as suas ações apenas serão reembolsáveis nos casos expressamente previstos na lei aplicável, designadamente os seguintes eventos, nos termos do disposto no RGA:

- (i) Aquando da sua liquidação;
- (ii) Em caso de transformação, cisão ou fusão;
- (iii) Em caso de redução do capital; ou
- (iv) Em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para os Acionistas que se oponham à prorrogação.

O valor para resgate de ações corresponderá ao valor das ações no último dia útil do período para resgate, conforme confirmado por opinião emitida pelo Auditor da SIC.

(D) DIREITO DE PREFERÊNCIA

- (i) A transferência de ações entre Acionistas não está sujeita a quaisquer limitações.
- (ii) Sem prejuízo do disposto da alínea anterior, a transferência das ações a terceiros estará sujeita ao direito de preferência dos demais Acionistas, conforme aqui previsto.
- (iii) Para os efeitos da alínea anterior, qualquer Acionista que pretenda transferir, seja a título oneroso ou gratuito, a totalidade ou parte de suas ações, deverá notificar essa intenção a todos os demais Acionistas, por correio registado com aviso de recebimento, com uma cópia enviada ao Órgão de Administração do SIC, identificando as ações a serem transferidas, o nome, residência e nacionalidade do cessionário, o preço ou contraprestação de cada ação, se houver, bem como todas as demais condições do negócio, a fim de permitir-lhes, se assim o desejarem, o exercício do seu direito de preferência.
- (iv) Os Acionistas que pretendam exercer o respetivo direito de preferência quanto à alienação prevista, deverão comunicar a referida decisão ao cedente, por correio registado com aviso de receção, com cópia para o Órgão de Administração, no prazo máximo de trinta dias a contar da receção da comunicação a que se refere o número anterior, desde que, em caso de omissão, se considere caducado o respetivo direito de preferência quanto à respetiva transmissão.
- (v) Quando o direito de preferência for exercido por mais de um Acionista, as ações envolvidas na transferência serão distribuídas proporcionalmente entre os Acionistas que exerceram esse direito, na proporção das suas respetivas participações no capital social da SIC, conforme a data da notificação mencionada na alínea anterior.

3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE

(A) PERÍODOS DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Não tendo por isso ocorrido um período de subscrição inicial.

As condições para subscrições de ações no contexto de aumentos de capital da SIC serão definidas na proposta a ser apresentada pela Entidade Gestora à Assembleia Geral de Acionistas, ou por iniciativa desta última, e sujeitas à aprovação dos Acionistas, nos termos previstos na lei aplicável e no presente Regulamento de Gestão.

(B) SUBSCRIÇÕES E RESGATES EM NUMERÁRIO OU EM ESPÉCIE

É permitida a subscrição de aumentos de capital em espécie, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património da SIC seja pelo menos igual ao valor apurado por avaliações previamente realizadas e que a mesma tenha sido autorizada por todos os Acionistas.

Nos resgates poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização de todos os Acionistas.

4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

(A) MÍNIMOS DE SUBSCRIÇÃO

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado pelos Acionistas, e a respetiva estrutura acionista.

(B) COMISSÕES DE SUBSCRIÇÃO

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

(C) BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Conforme acima referido, a subscrição inicial das ações da SIC resultou da transformação de uma sociedade comercial previamente existente numa SIC. No que se refere a eventuais subscrições subsequentes, após a colocação das ações da SIC e efetuada a verificação da capacidade de subscrição pela Entidade Gestora, a qualidade de Acionista é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação de um boletim de subscrição, que deve conter os seguintes elementos:

- (i) Identificação do subscritor;
- (ii) Indicação do montante da subscrição e do número de ações subscritas;
- (iii) Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento de Gestão.

O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por parte de cada um dos Acionistas pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão.

(D) CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO INICIAL

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Não tendo por isso ocorrido um período de subscrição inicial.

(E) CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO SUBSEQUENTE

As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital de acordo com os termos legais aplicáveis, após deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada para o efeito nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão, a qual deverá determinar igualmente todas as demais condições do aumento de capital, designadamente se a subscrição é reservada apenas aos atuais Acionistas.

A subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo da SIC (ou seja, na data da liquidação financeira do aumento de capital) com base no valor da ação no útil imediatamente anterior à data da liquidação do aumento de capital, confirmado por

parecer emitido pelo Auditor da SIC, que se pronuncia expressamente sobre a avaliação do património da mesma.

Após a realização do aumento de capital, a Entidade Gestora comunicará à CMVM os termos do aumento.

(F) DATA DE SUBSCRIÇÃO EFETIVA

- Subscrição inicial

A SIC considera-se constituída na data do registo da transformação e das alterações aos Estatutos da sociedade previamente existente junto da Conservatória do Registo Comercial.

- Subscrições subsequentes

As subscrições subsequentes, condicionadas à existência de um aumento de capital, ter-se-ão como efetivas e darão lugar à correspondente emissão de ações quando a importância correspondente ao preço da integração do ativo na SIC for realizada e for integrada no ativo da SIC, data em que o respetivo valor é por um lado debitado ao Acionista que adquire ações e, por outro, incorporado no valor global da SIC.

5. CONDIÇÕES DE RESGATE

(A) COMISSÕES DE RESGATE

Não será cobrada comissão de resgate.

A eventual constituição ou aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos Acionistas que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

(B) PRÉ-AVISO

- (i) Como referido supra, por se tratar de uma SIC fechada de capital fechado, em geral as suas ações não serão reembolsáveis, exceto nos casos expressamente previstos na lei aplicável, incluindo, nomeadamente, os casos elencados na Secção 2.3 do Capítulo III do presente Regulamento de Gestão;
- (ii) A liquidação dos pedidos de resgate será, por regra, e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pelos Acionistas, realizada no prazo de 60 (sessenta) dias contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos, não sendo devida qualquer comissão de resgate;
- (iii) Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no parágrafo anterior apenas se iniciará com a venda dos ativos que permita a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de um ano, nos termos previstos no RGA.

6. CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA

Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE DE AÇÕES

A suspensão das operações de subscrição ou resgate de ações da SIC só é possível nos termos e condições previstos na legislação aplicável.

8. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO

Não se prevê a solicitação da admissão à negociação das ações da SIC.

CAPÍTULO IV - CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DA SIC

(A) CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

- (i) A SIC será liquidada no termo do prazo estabelecido para a sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra das causas de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, designadamente, em resultado de deliberação de liquidação da Assembleia Geral de Acionistas tomada nos termos do presente Regulamento de Gestão.
- (ii) Os Acionistas podem pedir a dissolução e liquidação antecipada da SIC.
- (iii) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates da SIC que possam estar em curso.
- (iv) O reembolso das ações da SIC ocorrerá no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da prorrogação desse prazo mediante autorização da CMVM.
- (v) O reembolso das ações da SIC no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie caso todos os Acionistas venham a prestar o seu consentimento nesse sentido.
- (vi) Entrando a SIC em liquidação, a Entidade Gestora aprovará e divulgará aos Acionistas o plano de liquidação, com uma estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver, o qual incluirá, se aplicável, o processo de venda dos ativos imobiliários da SIC.
- (vii) Durante o período de liquidação da SIC, a Entidade Gestora:
 - a. Para além da elaboração, envio e publicação de relatório e contas, divulgará aos Acionistas, sempre que solicitado, cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, enviada mensalmente à CMVM, nos termos do disposto no RGA;
 - b. Procederá à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Acionistas da SIC nos termos previstos no RGA. A Entidade Gestora justificará por escrito aos Acionistas a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável;
 - c. Divulgará aos Acionistas cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.
- (viii) A Assembleia Geral da SIC poderá, sob proposta da Entidade Gestora, deliberar que os Acionistas assumam as dívidas da SIC, incluindo as supervenientes à sua extinção, devendo, para o efeito, ser obtido o acordo dos respetivos credores, sendo que a responsabilidade pelas dívidas

supervenientes será assumida pelos Acionistas, até ao montante que estes receberam na liquidação da SIC.

(B) PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO

- (ix) A SIC foi constituída com a duração inicial de 7 (sete) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 7 (sete) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral de Acionistas com a antecedência mínima de seis meses em relação ao termo de duração da SIC.
- (x) Sendo deliberada a prorrogação, o resgate das ações apenas é permitido aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação, nos termos do disposto no RGA.

CAPÍTULO V - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS

- (i) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento de Gestão, os Acionistas têm os seguintes direitos:
 - a. Direito à quota-parte dos valores que integram a SIC, de acordo com o número de ações de que sejam titulares;
 - b. Ao reembolso das ações, correspondente à quota-parte do valor líquido global da SIC, em caso de liquidação;
 - c. À informação pormenorizada, solicitada, sobre o património da SIC, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
 - d. A pronunciarem-se e votar na Assembleia Geral de Acionistas, sempre que para isso forem convocados;
 - e. Ao resgate das ações nos termos previstos nas normas aplicáveis, nomeadamente, os Acionistas que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração da SIC, conforme o disposto no RGA; em caso de redução de capital, conforme o disposto no RGA; em caso de liquidação, conforme o disposto no RGA; em caso de reversão da liquidação, conforme o disposto no RGA; em caso de transformação, fusão e cisão, conforme o disposto nos RGA;
 - f. Ao resgate das ações sem pagar a respetiva comissão quando ocorra o aumento da comissão de gestão e de depósito (até 40 dias após a data da sua comunicação);
 - g. A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização do património da SIC, no cálculo e divulgação do valor da ação, nos termos do disposto em Regulamento da CMVM, designadamente:
 - i. a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos quando este seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5 % do valor da ação;
 - ii. o prejuízo sofrido por Acionista seja superior a EUR 5 (cinco euros); e

- iii. em consequência de erros imputáveis à Entidade Gestora, ocorridos na realização de operações por conta da SIC ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património da SIC, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas.
 - h. Receber os montantes devidos nos termos da alínea anterior, após solicitação dos visados, num período não superior a 30 (trinta) dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos Acionistas dentro de idêntico prazo;
 - i. Obter, com suficiente antecedência, relativamente à subscrição, o Regulamento de Gestão e os Estatutos da SIC junto da Entidade Gestora ou do Banco Depositário, antes da subscrição da SIC;
 - j. Obter, num suporte duradouro ou através de sítio na Internet, o Regulamento de Gestão, os relatórios e contas anual e semestral, se aplicável, gratuitamente, junto da Entidade Gestora, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
 - k. Obter, com suficiente antecedência, relativamente à subscrição o Documento de Informação Fundamental, em conformidade com o Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
 - l. A informação sobre a composição da carteira da SIC e do valor das ações calculado é divulgado pela Entidade Gestora, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, até às 18:00 (dezoito) horas do 5.º dia útil do mês seguinte, assim como, das demais informações que sejam exigidas nos termos legais e regulamentares aplicáveis.
- (ii) A subscrição de ações implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração da SIC.

CAPÍTULO VI - ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO

1. CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Não ocorreu um período de subscrição inicial, uma vez que a constituição da SIC como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, correspondente a EUR 94.550.511 (noventa e quatro milhões, quinhentos e cinquenta mil, quinhentos e onze euros), integralmente realizado, representado por 20.782 ações, e a respetiva estrutura acionista.

2. AUMENTO E REDUÇÃO DO CAPITAL DA SIC

- (i) A Entidade Gestora ou qualquer dos acionistas que preencha os critérios para o efeito nos termos do Código das Sociedades Comerciais poderá propor à Assembleia Geral de Acionistas, a deliberação do aumento ou redução do capital da SIC (incluindo os respetivos montantes e prazos de realização), tendo em atenção o valor patrimonial da SIC e a liquidez da SIC e, quando seja a Entidade Gestora a propor a deliberação de aumento ou redução de capital, tendo igualmente em consideração o interesse dos Acionistas. O aumento e a redução do capital deverá cumprir com as

regras e regulamentos aplicáveis, incluindo, sem limitar, a prévia aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, a legalmente exigida avaliação dos ativos da SIC e emissão de opinião pelo Auditor.

- (ii) Tendo em consideração que a SIC é um OIC de subscrição particular, o aumento e a redução do capital social da SIC será sujeito a mera comunicação à CMVM.
- (iii) As reduções de capital podem ser implementadas nos termos legalmente aplicáveis, em particular em caso de reembolso das ações dos Acionistas da SIC que se opuseram à prorrogação da SIC, reversão da liquidação, transformação, fusão ou cisão da SIC, bem como quando devidamente justificado pela Entidade Gestora.
- (iv) O preço de subscrição das ações no contexto do aumento de capital será calculado de acordo com o disposto na Secção (B) do Capítulo III, acima.
- (v) Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante inicialmente previsto, procede-se ao rateio na proporção da quantidade solicitada na respetiva ordem de subscrição com arredondamento por defeito para a unidade imediatamente inferior, procedendo-se se aplicável ao sorteio das sobras. A SIC considera-se constituída na data do registo da transformação e das alterações aos Estatutos;
- (vi) Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

3. DURAÇÃO DA SIC

A SIC foi constituída com a duração inicial de 7 (sete) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 7 (sete) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral de Acionistas com a antecedência mínima de seis meses em relação ao termo de duração da SIC.

Sendo deliberada a prorrogação, o resgate das ações apenas é permitido aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação, nos termos do disposto no RGA.

4. ASSEMBLEIAS GERAIS DE ACIONISTAS

(A) DIREITO DE VOTO

Têm o direito a participar na Assembleia Geral de Acionistas todos os titulares de ações da SIC, cabendo a cada Acionista tantos votos quantas as ações que possuir.

(B) CONVOCAÇÃO E QUÓRUM

- (i) O Presidente da Mesa poderá convocar as Assembleias Gerais de Acionistas através do envio de carta registada com aviso de receção ou, em relação aos Acionistas que comuniquem previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, a expedir com o mínimo de 21 (vinte e um) dias de antecedência relativamente à data da realização da Assembleia Geral de Acionistas.
- (ii) As Assembleias Gerais de Acionistas podem ser efetuadas através de meios telemáticos, cabendo à Entidade Gestora assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações bem como proceder ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.

- (iii) Em primeira convocatória, a Assembleia Geral de Acionistas poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Acionistas que detenham a maioria dos direitos de voto da SIC.
- (iv) Em segunda convocatória, a Assembleia Geral de Acionistas deliberará qualquer que seja o número de ações representado.
- (v) Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os Acionistas podem reunir-se em Assembleia Geral, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes ou representados e todos manifestem a vontade de que Assembleia se constitua e delibere sobre determinado assunto da sua competência, só podendo deliberar sobre os assuntos consentidos por todos os Acionistas. De igual modo, poderão os acionistas tomar decisões por deliberação unânime.

(C) VOTAÇÃO E PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

- (i) Os Acionistas que pretendam participar na Assembleia Geral de Acionistas devem ter inscritas em conta de valores mobiliários escriturais as suas ações, desde que comprovem a efetiva titularidade até à data marcada para a reunião.
- (ii) Para efeitos do disposto no número anterior as ações deverão permanecer registadas em nome do Acionista até ao encerramento da reunião da Assembleia Geral de Acionistas.
- (iii) Os Acionistas poderão fazer-se representar nas reuniões das Assembleias Gerais de Acionistas por qualquer pessoa, desde que os respetivos elementos de identificação sejam remetidos através de carta enviada ao Presidente da Mesa.

(D) MAIORIAS

As deliberações devem ser aprovadas por maioria simples dos votos emitidos, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.

(E) COMPETÊNCIA DA ENTIDADE GESTORA

- (i) Cabe à Entidade Gestora, entre outras competências inerentes à sua qualidade e natureza, desempenhar as funções de seguida elencadas, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Acionistas:
 - a. Gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
 - i. A gestão do património no exclusivo interesse dos Acionistas, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos da SIC, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
 - ii. A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
 - b. Administrar a SIC, em especial:
 - i. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão da SIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - ii. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;

- iii. Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;
- iv. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos da SIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da mesma;
- v. Distribuir rendimentos;
- vi. Emitir, resgatar ou reembolsar ações;
- vii. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados; e
- viii. Registrar e conservar documentos.

c. No que respeita aos ativos integrantes da carteira da SIC:

- i. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - ii. Gerir imóveis e instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
 - iii. Prestar outros serviços relacionados com a gestão da SIC e os seus ativos, incluindo sociedades nas quais tenha investido por conta da SIC.
- (ii) Sendo a SIC heterogerida, a sua administração é atribuída, nos termos da lei, à Entidade Gestora, a quem compete a gestão e administração através: (i) do exercício das funções referidas na alínea anterior, e (ii) do exercício da sua função fiscalizadora, incluindo das atividade desenvolvidas pelas entidades subcontratadas, assegurando o cumprimento dos requisitos previstos no RGA que sejam da responsabilidade da SIC.
- (iii) Compete ao Órgão de Administração da SIC: (i) a definição da política de gestão, (ii) a fiscalização da atuação da Entidade Gestora, (iii) a designação do Depositário, e (iv) o pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral. As competências e atribuições do Órgão de Administração da SIC encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas aos outros órgãos da SIC e à Entidade Gestora, assim como pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.
- (iv) As funções do Órgão de Administração da SIC encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas estatutariamente aos outros órgãos da SIC e à Entidade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime aplicável à administração e fiscalização de uma SIC heterogerida.

(F) COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

- (v) A Assembleia Geral de Acionistas delibera sobre as matérias previstas no Código das Sociedades Comerciais, exceto aquelas que se mostrem incompatíveis com a natureza da SIC ou com o RGA.
- (vi) Compete à Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora, pronunciar-se e deliberar, designadamente, sobre as seguintes matérias:
 - a. O aumento global das comissões que constituem encargo da SIC;

- b. A modificação significativa da política de investimentos da SIC, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das ações, nos termos definidos em Regulamento CMVM;
 - c. A emissão ou extinção de ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e as respetivas condições;
 - d. O aumento e redução do capital social e respetivas condições;
 - e. A prorrogação do prazo de duração da SIC;
 - f. A fusão, cisão e transformação da SIC;
 - g. A substituição da Entidade Gestora, nos termos da lei;
 - h. A liquidação da SIC nos termos da lei;
 - i. A eleição da respetiva mesa da Assembleia Geral de Acionistas da SIC, dos membros do Órgão de Administração da SIC, do Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas ou a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, se aplicável;
 - j. Alterações aos estatutos da SIC, sem prejuízo das regras legais imperativas aplicáveis;
 - k. As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Órgão de Administração;
 - l. Deliberar sobre as matérias que lhe são especialmente atribuídas por lei ou pelos Estatutos.
- (vii) Em caso algum, a Assembleia Geral de Acionistas pode pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida no RGA.
- (viii) As matérias sujeitas a deliberação da Assembleia Geral de Acionistas encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos outros órgãos da SIC e à Entidade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.

(G) GARANTIAS

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos.

(H) REGIME DE LIQUIDAÇÃO DA SIC

O Regime de liquidação da SIC é o que consta do Capítulo IV supra.

(I) COMITÉ CONSULTIVO

- (i) A SIC tem um Comité Consultivo composto por representantes eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, que se manterão em funções até à sua substituição por nova nomeação, e por igual número de elementos designados pela Entidade Gestora para cada reunião. Cada uma das partes deverá nomear até 3 (três) membros.

- (ii) Para efeitos do previsto no número anterior, os representantes da SIC podem ser os seus administradores, caso sejam nomeados pela Assembleia Geral dos Acionistas.
- (iii) Os representantes da Entidade Gestora e os representantes designados pela Assembleia Geral de Acionistas poderão fazer-se acompanhar de apoio técnico nas reuniões do Comité Consultivo, designadamente com vista a aportar esclarecimentos aos membros do Conselho Consultivo.
- (iv) Um dos membros designados pela Assembleia Geral de Acionistas da SIC presidirá às reuniões e terá voto de qualidade em caso de empate.
- (v) Competirá à Entidade Gestora a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 (oito) dias relativamente à data da respetiva realização. Os membros do Comité Consultivo poderão reunir sem convocatória, caso se assegure que todos se encontram presentes.
- (vi) O Comité Consultivo emitirá pareceres não vinculativos por maioria simples dos seus membros.
- (vii) Competirá ao Comité Consultivo, inter alia:
 - a. Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos, desinvestimentos e endividamentos relevantes da SIC, mesmo no âmbito da respetiva liquidação, designadamente quanto à aquisição, venda, revenda, gestão, promoção imobiliária e exploração dos ativos imobiliários, incluindo negociação de arrendamentos, e sobre a tomada de decisões quanto a financiamentos;
 - b. Pronunciar-se sobre as informações que a Entidade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
 - c. Pronunciar-se sobre a aquisição e venda de participações em sociedades imobiliárias e/ou organismos de investimento imobiliário, bem como sobre a respetiva gestão, se aplicável; e,
 - d. Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade da SIC, designadamente, a estratégia de gestão e a aplicação da sua política de investimento.
- (viii) O Comité Consultivo reunirá ordinariamente pelo menos 1 (uma) vez por cada ano civil e sempre que for convocado pela Entidade Gestora, ou por qualquer membro do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico remetido a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 (oito) dias relativamente à data da respetiva realização.
- (ix) O Presidente do Conselho de Administração/Administrador Único poderá integrar o Comité Consultivo e, no caso de não integrar esse Comité Consultivo, terá o direito de estar presente nessas reuniões, sem direito a voto.
- (x) As reuniões do Comité Consultivo poderão ser realizadas por meios eletrónicos ou de comunicação à distância (designadamente por tele ou videoconferência).

CAPÍTULO VII - OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE

1. RESUMO DA POLÍTICA DE TRANSMISSÃO E EXECUÇÃO DE ORDENS

Para além do resumo contido neste Capítulo, os Acionistas poderão obter na sede da Entidade Gestora o documento completo, contendo as políticas para a execução de operações e transmissão de ordens, ou poderão solicitar à Entidade Gestora que o envie por escrito, gratuitamente.

2. EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE VOTO INERENTES ÀS PARTICIPAÇÕES

- (i) Como regra a Entidade Gestora participará nas Assembleias Gerais ou de Participantes em que a SIC seja acionista ou participante e acompanhará os eventos societários ou do Fundo relevantes, deliberando sempre no sentido de voto mais favorável aos interesses da SIC e dos seus participantes, visando sempre a valorização dos ativos da SIC e o cumprimento dos seus objetivos e respetiva política de investimento.
- (ii) No exercício de direitos de voto a Entidade Gestora acautelará sempre o cumprimento dos objetivos e a política de investimento da SIC, bem como eventuais situações de potencial conflito de interesses, designadamente, prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pela SIC com o objetivo de gerar ou reforçar a influência societária de entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com aquela.
- (iii) A Entidade Gestora não será, direta ou indiretamente, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades ou fundos em que a SIC detém participações;
- (iv) A Entidade Gestora disponibilizará gratuitamente aos Acionistas qualquer informação que seja solicitada relativamente às deliberações/decisões tomadas em Assembleias Gerais de Acionistas, podendo prestar todas as informações pormenorizadas e esclarecimentos necessários quanto à razão subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em causa.

3. POLÍTICA DE PESQUISA DE INVESTIMENTO

A Entidade Gestora não contratualizou qualquer política de pesquisa de investimento.