

Vila Rio Alma e Sal – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

AÇÕES DE CATEGORIA A – ISIN: PTTDV0AM0005 / AÇÕES DE CATEGORIA B – ISIN: PTTDV1AM0004

A SIC é gerida pela LYNX ASSET MANAGERS – SGOIC, S.A.

1. OBJETIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

1.1. Objetivo e estratégia de investimento da Sociedade

O objetivo da SIC traduz-se, numa perspetiva de médio e longo prazo, na rentabilização dos ativos detidos no momento da sua constituição enquanto SIC. Esta rentabilização poderá ser efetuada quer através da alienação de qualquer dos referidos ativos, independentemente do respetivo projeto imobiliário já ter sido desenvolvido, quer através do desenvolvimento de projetos imobiliários em qualquer dos referidos ativos para a sua posterior rentabilização, preferencialmente através de negócios de alienação (incluindo de frações autónomas resultantes da constituição de propriedade horizontal), permitindo uma valorização relevante do capital investido e a geração de rendimentos periódicos para os acionistas.

O desenvolvimento, ou não, de projetos nos ativos imobiliários detidos pela SIC no momento da constituição tem por referência o interesse dos acionistas e deve obedecer a critérios de prudência, segurança e rentabilidade.

Os projetos imobiliários serão preferencialmente destinados a habitação, serviços e comércio e a obtenção e a geração de rendimentos deve preferencialmente ser obtida através de negócios de venda.

O investimento será, exclusivamente, realizado em Portugal.

1.2. Política de Investimento

A Política de Investimento da SIC tem o objetivo e estratégia de investimento mencionados em 1.1, *supra*.

A carteira da SIC pode integrar os seguintes ativos: (i) prédios rústicos, mistos, urbanos ou frações autónomas para venda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa, incluindo o prévio desenvolvimento de projetos imobiliários ou reabilitações; (ii) depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o momento. Podem ser desenvolvidos projetos de construção em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no sector imobiliário, acionistas, ou não, da SIC, devendo, em tal caso, a relação de parceria ser regida por contrato escrito que acautele os melhores interesses da SIC e dos seus acionistas.

A Sociedade Gestora deve exercer um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra.

A Política de Investimento da SIC pode ser objeto de uma modificação significativa, considerando-se estar perante tal se as alterações respeitarem aos seguintes elementos: (i) características determinantes do tipo de organismo de investimento coletivo (“OIC”) ou dos elementos caracterizadores predominantes; (ii) objetivos e limites de investimento do OIC atendendo, designadamente a diferentes categorias de ativos, níveis de especialização setorial ou zonas geográficas; (iii) natureza, duração e âmbito de qualquer garantia ou mecanismo de proteção de capital. A modificação significativa da Política de Investimento da SIC dependerá da comunicação prévia à CMVM, nos termos das normas legais e regulamentares em vigor. As alterações não substanciais à Política de Investimento estão sujeitas a comunicação subsequente à CMVM, no prazo de 15 (quinze) dias úteis após a respetiva ocorrência.

A alteração da Política de Investimento da SIC dependerá de deliberação da Assembleia Geral da SIC, a qual deve ser aprovada unanimidade dos votos favoráveis das ações da categoria A e B, em conformidade com o estabelecido no Regulamento de Gestão da SIC.

A atividade da SIC encontra-se sujeita à Lei Portuguesa, nomeadamente ao disposto no Regime da Gestão de Ativos (“**RG**”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, na redação atualmente em vigor, no Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro (“**RRGA**”), na redação atualmente em vigor, e demais legislação conexa com a atividade dos organismos de investimento coletivo.

1.3. Limites ao investimento

A composição da carteira da SIC deve respeitar os seguintes limites:

- i. O valor dos ativos imobiliários da SIC não poderá representar menos de dois terços do ativo total da SIC.
- ii. O valor de um imóvel pode representar 100% do ativo total da SIC.
- iii. O desenvolvimento de projetos imobiliários, nomeadamente de construção ou reabilitação,

não está sujeito a qualquer limite.

- iv. A SIC, caso rentabilize ativos imobiliários através de contratos de arrendamento, pode ter como único arrendatário uma única entidade.
- v. Os ativos imobiliários integrados na carteira da SIC podem ser onerados na medida do estritamente necessário para o desenvolvimento de projetos imobiliários nos ativos detidos pela SIC no momento da sua constituição ou para apoio de tesouraria, designadamente com direitos reais de garantia ou outros ónus instrumentais à respetiva rentabilização, desde que tais ónus não dificultem excessivamente a sua venda, nomeadamente por estar garantida a desoneração aquando da transmissão do direito de propriedade.
- vi. A SIC não poderá deter imóveis em compropriedade com qualquer OIA imobiliário gerido pela Sociedade Gestora.

1.4. Limites ao endividamento

A SIC pode recorrer a endividamento, sob qualquer forma jurídica e nas modalidades de curto, médio ou longo prazo, para a aquisição de ativos imobiliários a integrar na sua carteira e para financiamento do desenvolvimento de projetos imobiliários de construção ou de reabilitação.

A SIC pode ainda recorrer a financiamento de curto prazo para a gestão da respetiva tesouraria sempre que tal se revele adequado e prudente.

A SIC pode endividar-se junto de qualquer entidade autorizada à concessão de crédito, sem preferência por alguma, devendo as condições do financiamento corresponder às condições de mercado, em especial no que se refere à remuneração e à prestação de garantias, bem como respeitar critérios de não discriminação e transparência.

A SIC pode ser financiada, em condições de mercado, por qualquer um dos seus acionistas, ou entidade em relação de grupo ou domínio com qualquer acionista, sem necessidade de deliberação ou autorização dos demais acionistas.

O valor global da dívida financeira da SIC, a contrair na medida do estritamente necessário para o desenvolvimento de projetos imobiliários nos ativos detidos pela SIC no momento da sua constituição ou apoio de tesouraria, não poderá exceder 70% (setenta por cento) do ativo total da SIC em cada momento, podendo este limite ser revisto por deliberação da Assembleia Geral.

Os riscos associados ao endividamento da SIC incluem a possibilidade de aumento dos custos financeiros e a dependência de condições de mercado.

2. AVALIAÇÃO DE ATIVOS

2.1. Periodicidade e Regras do Cálculo

O valor das ações da SIC será calculado e divulgado no momento de cada subscrição, resgate, reembolso ou anulação das ações e, pelo menos, trimestralmente. O valor das ações da SIC será calculado e reportado pela Sociedade Gestora, tendo como momento de referência as dezoito horas do último dia útil do trimestre civil ou da data de valorização em causa.

O valor líquido global da SIC ("VLG") é apurado deduzindo ao seu ativo total, correspondente à soma dos valores dos ativos que integram a SIC, o passivo total, incluindo as comissões e os encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

O valor das ações de cada categoria é calculado autonomamente pela divisão do VLG de cada categoria pelo número de ações em circulação dessa categoria, de acordo com as regras seguintes:

- i. O VLG das ações da categoria A corresponde ao VLG da SIC até ao limite do valor de capital subscrito, realizado e não reembolsado das ações da categoria A, acrescido, se for o caso, do valor que deveria ter sido distribuído (mas não foi) no ano em curso ou nos anos anteriores de acordo com o disposto na secção 6, alínea i), *infra* (o "VLG da categoria A"). O valor das ações da categoria A é calculado dividindo o VLG da categoria A pelo número de ações da categoria A em circulação.
- ii. O VLG das ações da categoria B corresponde ao VLG da SIC deduzido do VLG da categoria A (o "VLG da categoria B"). O valor das ações da categoria B é calculado dividindo o VLG da categoria B pelo número de ações da categoria B em circulação.

2.2. Regras de valorimetria

Os imóveis da SIC devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores.

Cada imóvel da SIC é avaliado com uma periodicidade mínima de 6 (seis) meses e nas seguintes situações:

- i. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- ii. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;

- iii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
- iv. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
- v. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização da liquidação.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

Como regra excecional, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da SIC e até que ocorra uma avaliação exigível nos termos do Regulamento de Gestão da SIC e das normas aplicáveis.

Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da SIC na proporção da parte por este adquirida.

Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SIC, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste parágrafo 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.

Os projetos de construção, os projetos de reabilitação e obras de melhoramento são avaliados:

- i. previamente ao início do projeto;
- ii. com uma periodicidade mínima de 6 (seis) meses;
- iii. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, considerando-se uma alteração significativa, entre outras, os casos em que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
- iv. em caso de aumento e redução de capital, de

fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses.

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 se verifiquem os requisitos cumulativos estabelecidos no n.º 8 do artigo 34.º do RRG.

2.3. Cobertura de risco

A SIC não pode investir em instrumentos financeiros derivados.

3. AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA OU REEMBOLSO

3.1. Tipos de ações

O capital social da SIC é representado por ações, de duas categorias, que representam uma fração do capital social. Não obstante a existência de distintas categorias de ações, estas não constituem compartimentos patrimoniais autónomos.

As ações da categoria A conferem aos respetivos titulares os direitos constantes do Regulamento de Gestão da SIC, incluindo, designadamente: (i) o direito a participar e votar nas Assembleias Gerais, (ii) o direito aos recebimentos previstos na Política de Distribuição da SIC e (iii) o direito a designar a maioria dos membros do Comité Consultivo, a constituir nos termos do Regulamento de Gestão da SIC. Em acréscimo, em caso de liquidação da SIC, as ações da categoria A, caso ainda não tenham sido extintas, conferirão ainda aos seus titulares o direito ao pagamento preferencial do produto da liquidação até ao limite do capital (realizado e não reembolsado) e dos rendimentos que seriam devidos até à extinção integral das ações da categoria A, sendo o remanescente, se algum, distribuído aos titulares das ações da categoria B.

As ações da categoria B conferem aos respetivos titulares os direitos constantes no Regulamento de Gestão da SIC, incluindo, designadamente: (i) o direito a participar e votar nas Assembleias Gerais com as limitações à contagem de votos previstas no Regulamento de Gestão da SIC; (ii) o direito a designar um membro do Comité Consultivo; e após a extinção das ações da categoria A, o direito (iii) às distribuições da totalidade dos rendimentos distribuíveis nos termos da Política de Distribuição da SIC e (iv) ao produto integral da liquidação.

Enquanto existirem ações da Categoria A, a Assembleia Geral só pode deliberar se todos os titulares de ações da Categoria A estiverem presentes ou representados.

Do mesmo modo, enquanto existirem ações da Categoria

A, as deliberações da Assembleia Geral só podem ser aprovadas com o voto unânime favorável das ações da Categoria A.

Determinadas matérias identificadas no Regulamento de Gestão requerem unanimidade de ambas as categorias.

Adicionalmente, a modificação de direitos das ações da Categoria A depende de consentimento unânime dessa categoria, sendo que a alteração de direitos das ações da Categoria B depende não só de maioria de dois terços dessa categoria, como também de aprovação por unanimidade dos titulares de ações da Categoria A.

As ações da SIC são exclusivamente subscritas por investidores profissionais. Entre os acionistas da SIC e entre estes e a SIC existem relações creditícias, caracterizando-se por alguns acionistas atuarem simultaneamente como credores de outros e da SIC, constituindo estas relações uma característica estrutural da SIC. A Sociedade Gestora assegura um tratamento equitativo a todos os acionistas da SIC através de procedimentos transparentes de avaliação de ativos, divulgação de informação e aplicação rigorosa das regras previstas no Regulamento de Gestão da SIC.

3.2. Condições de subscrição

A constituição da SIC resultou da conversão de uma sociedade anónima existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista num momento inicial, pelo que não ocorreu um período de subscrição inicial.

Em caso de aumento de capital, as condições de subscrição serão definidas pela Assembleia Geral com base na proposta da Sociedade Gestora que será formulada nos termos da Lei, dos Estatutos e do Regulamento de Gestão da SIC, tendo os acionistas direito de preferência nos termos dos Estatutos da SIC.

O valor mínimo de subscrição é de € 100.000,00.

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

Só são possíveis subscrições e reembolsos em numerário.

3.3. Condições de resgate ou reembolso

Tendo a SIC capital fixo não são permitidos resgates, mas é possível o reembolso das ações nos seguintes casos:

- i. Prorrogação do prazo de duração da SIC, aos acionistas que tenham votado contra a prorrogação na Assembleia Geral.
- ii. Liquidação e partilha da SIC, decidida e implementada nos termos dos Estatutos e do Regulamento de Gestão da SIC.
- iii. Até 40 (quarenta) dias após a comunicação, pela Sociedade Gestora, do aumento da comissão de gestão e de depósito; e

- iv. Demais casos previstos na Lei e no Regulamento de Gestão da SIC, designadamente, em caso de redução de capital.

O valor de reembolso será o valor por ação que for apurado de acordo com as regras legais e regulamentares aplicáveis e as regras previstas no Regulamento de Gestão da SIC.

O prazo máximo para pagamento de reembolsos aos acionistas é de 2 (dois) anos, exceto nas situações de redução de capital em que o prazo máximo será de 15 (quinze) dias, salvo se um prazo diferente for aprovado por deliberação unânime, das ações da categoria A e da categoria B, representativa da totalidade do capital social.

3.4. Condições de transferência

A SIC é dirigida exclusivamente a investidores profissionais, ficando expressamente vedada a transmissão de ações a investidores não profissionais. A transmissão de ações da SIC a favor de investidores profissionais está sujeita às seguintes regras:

- i. Exceto no caso de eventual execução de garantias a favor de instituições de crédito, a transmissão de ações está sujeita ao direito de preferência dos demais acionistas, sendo a transmissão entre acionistas titulares de ações da categoria A livre. É igualmente livre a transmissão de ações para entidades em relação de domínio ou grupo na aceção do artigo 21.º do Código dos Valores Mobiliários relativamente a ações da categoria A e exclusivamente no âmbito de operações de fusão relativamente a ações da Categoria B.
- ii. O acionista que pretenda proceder à transmissão, a título oneroso ou gratuito, de todas ou de parte das ações de que é titular, deverá comunicar a sua intenção a todos os demais acionistas no que respeita às ações de que é titular, por carta registada com aviso de receção, com cópia remetida à Sociedade Gestora, identificando as ações que pretende transmitir, o nome, a residência e nacionalidade do transmissário, o preço ou contrapartida de cada ação, caso os haja, bem como as demais condições do negócio, para que os mesmos possam, se assim o entenderem, exercer o respetivo direito de preferência.
- iii. No prazo de 20 (vinte) dias a contar da receção da comunicação referida no número anterior a Sociedade Gestora poderá, caso considere que o transmissário não é um investidor profissional, opor-se à transmissão, através de comunicação, ao acionista transmitente e aos demais acionistas relativa à não qualificação do transmissário se

qualifica como investidor profissional, caso em que a projetada transmissão não poderá prosseguir, ficando vedada a sua conclusão e registo, sem prejuízo do direito de o acionista transmitente impugnar a decisão da Sociedade Gestora sobre a qualificação do transmissário como investidor não profissional.

- iv. Caso a Sociedade Gestora não se oponha à transmissão nos termos do número anterior, os acionistas que pretendam exercer o respetivo direito de preferência relativamente à transmissão projetada, deverão comunicar a referida decisão ao acionista transmitente, por carta registada com aviso de receção, com cópia remetida à Sociedade Gestora, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da receção da comunicação referida na alínea ii) anterior, sob pena de, não o fazendo, o respetivo direito de preferência se considerar caducado relativamente à transmissão em questão.
- v. Caso o direito de preferência seja exercido por mais do que um acionista, as ações objeto da transmissão em questão serão rateadas entre os preferentes, na proporção das respetivas participações no capital da Sociedade à data da comunicação referida na alínea ii) anterior.
- vi. O preço e demais condições da aquisição das ações pelos acionistas preferentes serão os constantes do projeto de transmissão, sem prejuízo do seguinte:
 - (a) Nos casos em que a transmissão pretendida, embora efetuada a título oneroso, não revista a forma de uma compra e venda, o preço de aquisição pelos acionistas que exerçam o respetivo direito de preferência, corresponderá ao valor atribuído às ações no negócio em causa;
 - (b) Nas transmissões a título gratuito, o preço de aquisição pelos acionistas que exerçam o respetivo direito de preferência, corresponderá ao valor patrimonial das ações transmitidas;
 - (c) Provando-se que no negócio houve simulação de preço, o exercício do direito de preferência pelos acionistas far-se-á pelo valor patrimonial das ações.

4. ENTIDADES RELACIONADAS

4.1. Sociedade gestora

A SIC é gerida pela LYNX Asset Managers - SGOIC, S.A., com sede na Rua Laura Alves, 12, 4º andar, 1050-138 Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

com o número único de pessoa coletiva e de matrícula 507929934, com o capital social de €1.050.000,00, registada junto da CMVM com o n.º 328.

Telefone: 211 534 090

E-mail: Info@lynxassetmanagers.com

Website: <https://www.lynxassetmanagers.com/>

A Sociedade Gestora exerce diretamente as funções inerentes à comercialização em mercado primário das ações representativas da SIC.

A Sociedade Gestora, no exercício das suas funções, cumpre os respetivos deveres fiduciários e exerce as competências legalmente atribuídas para o desenvolvimento de uma boa e prudente gestão da SIC nos termos da respetiva política de investimento e no interesse dos seus acionistas. A Sociedade Gestora tem as obrigações previstas na Lei e no Regulamento de Gestão da SIC. As funções da Sociedade Gestora encontram-se limitadas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis e pelas competências atribuídas aos demais órgãos ou entidades relacionadas com a SIC.

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

4.2. Depositário

O depositário dos ativos da SIC é o Novo Banco, S.A. ("Depositário"), com sede na Avenida Doutor Mário Soares, Taguspark, Edifício 1, 2740-119 Porto Salvo, registado na CMVM como intermediário financeiro com o n.º 362 desde 26/09/2014, registado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula 513204016, com o capital social de € 3.345.000.000,30, registado junto do Banco de Portugal sob o n.º 0007.

O depositário desempenha todas as funções e encontra-se vinculado aos deveres previstos nas normas legais e regulamentares aplicáveis e no contrato de prestação de serviços celebrado com a SIC.

O Depositário é responsável, nos termos legais, perante a Sociedade Gestora e os acionistas, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda e por qualquer prejuízo sofrido pelos acionistas em resultado do incumprimento culposo das suas obrigações.

4.3. Órgão de fiscalização

A fiscalização da SIC é confiada a um fiscal único, que é um auditor, e que exerce todas as competências legais atribuídas ao órgão de fiscalização, nomeadamente em matéria de revisão dos documentos de prestação de contas.

O Auditor da SIC é a BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., sociedade de revisores oficiais de contas, com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na CMVM sob o n.º 20161384, e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva n.º 501 340 467, representada por Hugo Albuquerque Fernandes, inscrito na CMVM sob o n.º 20180022 e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas com o n.º 1870.

4.4. Peritos Avaliadores

Os imóveis que integram a carteira da SIC serão avaliados por peritos avaliadores de imóveis registados na CMVM (os “Peritos Avaliadores”), sendo selecionados de modo a dar integral cumprimento às normas aplicáveis, especialmente no que se refere à necessidade de assegurar a devida pluralidade e rotatividade e a ausência de situações de incompatibilidade.

Os Peritos Avaliadores podem, nos termos legais, responder pelos danos culposamente causados resultantes do incumprimento dos respetivos deveres.

Os Peritos Avaliadores serão selecionados de entre os indicados no Regulamento de Gestão

4.5. Entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas para o exercício das suas funções de gestão da SIC, nem para o exercício das funções de guarda dos ativos da SIC.

5. CUSTOS E ENCARGOS

5.1. Custos e encargos a suportar pela SIC

5.1.1. Comissão de gestão

A SIC pagará à Entidade Gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão de gestão, nos termos previstos nos artigos 68.º do RGA, a qual será calculada sobre o valor do ativo total da SIC, apurado com referência ao último dia útil de cada mês.

O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade correspondendo a 0,20% (taxa nominal anual) sobre o valor total do ativo da SIC com um mínimo de €5.000 por mês.

Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao décimo dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito –

correspondentes a duodécimos daquela taxa nominal anual. Acresce o Imposto de Selo à taxa legal em vigor (4%), não incidindo IVA.

5.1.2. Comissão de Depósito

O Depositário tem direito a cobrar da SIC pelos seus serviços uma comissão anual variável em função do Valor do Ativo Total, nos seguintes termos: (i) 0€ e <=10M€ Comissão anual de 0,10%; (ii) >10M€ e <=100M€ Comissão anual de 0,08%; e (iii) >100M€ Comissão anual de 0,07%.

A comissão anual nominal devida será calculada mensalmente, multiplicando o valor do ativo total da SIC, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, pelo duodécimo da comissão anual devida, e liquidada trimestralmente até ao 10.º dia útil do mês seguinte ao termo do trimestre, estando sujeita ao limite mínimo trimestral correspondente a 5.000,00€. Acresce o Imposto de Selo à taxa legal em vigor (4%), não incidindo IVA. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade.

5.1.3. Outros custos e encargos

Além da comissão de gestão e da comissão de depósito, a SIC deverá suportar todos os custos diretamente conexos com o seu património, nomeadamente, os relacionados com a compra, construção, desenvolvimento, manutenção, exploração, arrendamento e venda dos imóveis do seu património, bem como as despesas e outros encargos, devidamente documentados, que tenham de ser incorridos pela SIC no cumprimento das suas obrigações legais, e todos os custos e encargos que sejam adequados à sua gestão são e prudente e coerentes com a política de investimento da SIC, em particular os referidos *infra*:

- i. Despesas relativas à compra e venda de imóveis por conta da SIC, incluindo as comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária relativas a negócios efetivamente concretizados e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias.
- ii. Custos incorridos relativos a negócios, concluídos ou não, respeitantes a investimentos para os quais tenha anteriormente havido uma decisão interna de investimento ou de desinvestimento.
- iii. Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta da SIC, incluindo as respetivas comissões de mediação, relativas a negócios efetivamente concretizados.
- iv. Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que

integrem ou venham a integrar o património da SIC.

- v. Juros, spread, comissões bancárias e capital resultante de empréstimos/financiamentos e linhas de crédito bancários (incluindo eventuais alterações contratuais), constituição, manutenção, alteração e cancelamento de hipotecas e de outras garantias relacionadas com os ativos detidos em carteira do OIC.
- vi. Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes à SIC.
- vii. Custos com compensações e indemnizações a arrendatários ou outros utilizadores legítimos de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património da SIC.
- viii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.
- ix. Todos os encargos com atos notariais ou registais inerentes aos ativos que integram o património da SIC.
- x. Custos com publicações obrigatórias.
- xi. Custos de auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas à SIC, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas da SIC.
- xii. Custos relacionados com a celebração de contratos de seguro, obrigatórios ou não, relacionados com a atividade ou os ativos da SIC.
- xiii. Honorários de advogados e solicitadores por serviços prestados em matérias referentes à atividade ou a ativos da SIC.
- xiv. Custas judiciais em ações relacionadas com a atividade ou ativos da SIC, bem como com consultores legais, financeiros e fiscais da SIC.
- xv. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados.
- xvi. Custos decorrentes da celebração de contratos de prestação de serviços com sociedades especializadas para a administração e exploração de imóveis, os quais tenham natureza instrumental relativamente à exploração onerosa e à fruição, pela SIC, dos bens de que é proprietária.
- xvii. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que sejam imputadas à SIC enquanto proprietária, superficiária ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente.
- xviii. Taxas de saneamento relativas a imóveis que

façam parte do património da SIC.

- xix. 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.
- xx. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património da SIC.
- xxi. Custos relacionados com iniciativas ambientais, sociais e de *governance* (ESG), que estejam direta ou indiretamente relacionados às atividades e iniciativas da SIC, incluindo, mas não se limitando a: despesas de implementação de práticas sustentáveis, tais como eficiência energética, gestão de resíduos, conservação de recursos naturais e redução de emissões de gases de efeito estufa; custos de programas de responsabilidade social, como ações de apoio à comunidade, educação, saúde e segurança ocupacional, diversidade e inclusão; despesas com a conformidade regulatória e ética empresarial, incluindo a contratação de consultoria especializadas, formações e iniciativas de *corporate governance*.
- xxii. Taxa de Supervisão da CMVM.
- xxiii. Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais nos termos do disposto no RGA ou no Regulamento n.º 7/2023 da CMVM.

5.2. Custos e encargos a suportar pelos acionistas

Não existem quaisquer custos ou encargos a serem suportados pelos acionistas da SIC, incluindo comissões de subscrição e comissões de resgate.

6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A SIC caracteriza-se como um OIC de distribuição total, não sendo, por isso, admitido o reinvestimento em ativos imobiliários para o desenvolvimento de novos projetos. São obrigatoriamente distribuíveis, de acordo com as regras previstas no Regulamento de Gestão da SIC, todos os rendimentos obtidos pela SIC que, numa perspetiva de gestão prudente e de solvabilidade, não se revelem necessários para assegurar indispensáveis existências de tesouraria e encargos relacionados com os ativos e com o desenvolvimento dos projetos em curso.

Com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis face a cada distribuição de rendimentos, a Sociedade Gestora enviará aos acionistas um documento com o cálculo e os

fundamentos dos valores a distribuir, podendo cada acionista comunicar à Sociedade Gestora, com uma antecedência mínima de 3 (três) dias úteis face a cada distribuição de rendimentos, os resultados da sua análise e, se for o caso, sugerir, indicando devidamente os fundamentos, que o valor a distribuir seja corrigido em conformidade. A Sociedade Gestora deve informar os acionistas sobre a manutenção ou alteração aos valores a distribuir inicialmente comunicados até ao dia útil anterior à data da distribuição, acompanhada, se aplicável, do documento com o cálculo reformulado.

A Sociedade Gestora poderá, quando o interesse dos acionistas o recomendar, não distribuir quaisquer rendimentos ou distribuir um montante inferior ao que resultaria do disposto *supra*, mediante proposta para esse efeito aprovada, por unanimidade, dos titulares de ações da categoria A e da categoria B, em Assembleia Geral.

As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas através de divulgação no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

As distribuições, havendo rendimentos distribuíveis, terão lugar, ordinariamente, em cada trimestre civil e, extraordinariamente, mediante proposta da Sociedade Gestora, aprovada pela Assembleia Geral.

Os resultados distribuíveis apurados pela SIC, no final de cada trimestre civil, correspondem à valorização das ações no período decorrido desde o início desse trimestre (ou desde a data da constituição da SIC relativamente à primeira distribuição) e terão a seguinte aplicação sucessiva:

- i. Ações da **categoria A**: recebimento prioritário e exclusivo de um rendimento correspondente a 5,25% ao ano, sobre o capital (realizado e não reembolsado) representado por ações da Categoria A acrescido, se for o caso e até ao limite dos resultados distribuíveis, de uma quantia correspondente ao valor que deveria ter sido distribuído anteriormente de acordo com esta disposição e não foi por falta de resultados distribuíveis nessa altura; e
- ii. Ações da **categoria B**: recebimento do rendimento distribuível que for apurado em cada distribuição que ocorra depois de deixarem de existir ações da categoria A.

Após cada distribuição, as quantias distribuíveis que excedam o valor dos rendimentos distribuíveis aos titulares de ações da categoria A, serão empregues exclusivamente na amortização do capital investido nesta categoria de ações, devendo para o efeito a Sociedade Gestora promover, através da formulação de propostas à Assembleia Geral, nos termos do Regulamento de Gestão da SIC, a redução do capital, para libertação do excesso de

capital, através da extinção de ações da categoria A, de forma equitativa e proporcional por todos os titulares de ações dessa categoria.

Adicionalmente e sempre que se verifique um excesso de capital na SIC, considerando a sua política de investimento, deve a Sociedade Gestora promover através da formulação de propostas, a serem aprovadas em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento de Gestão da SIC, a redução do capital para libertação do excesso. As quantias resultantes das operações de redução do capital que venham a ter lugar serão utilizadas prioritariamente para reembolso das ações da categoria A, de forma equitativa e proporcional por todos os acionistas, apenas podendo ser reembolsadas as ações da categoria B quando tenham sido, previamente, reembolsadas e extintas todas as ações da categoria A.

7. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

7.1. A Sociedade Gestora procede à divulgação da seguinte informação:

- i. Valor da ação da SIC: é publicado trimestralmente, com referência às 18 (dezoito) horas do último dia útil de cada trimestre civil, pela Sociedade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).
- ii. Composição da carteira da SIC: é publicada trimestralmente no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).
- iii. Relatório e contas da SIC: é elaborado numa base anual, com referência ao dia 31 (trinta e um) do mês de dezembro de cada ano. No prazo de 5 (cinco) meses a contar do encerramento de cada exercício, a Sociedade Gestora divulga um anúncio através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é indicado a possibilidade de consulta, na sede da Sociedade Gestora ou junto do Depositário, e do envio do correspondente relatório e contas da SIC e respetivo relatório do auditor, sem encargos, para os acionistas que o requeiram.

7.2. Toda a documentação relativa à SIC poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora, bem como nos balcões do Depositário e, alguma desta documentação, nomeadamente, o Regulamento de Gestão e os relatórios e contas da SIC e respetivos relatórios do auditor, poderá ser obtida no site da CMVM (www.cmvm.pt).

7.3. A SIC iniciou atividade em 23 de outubro de 2025, pelo que não é conhecido o valor patrimonial da SIC.

7.4. A Sociedade Gestora divulga anualmente aos Acionistas, através do Relatório e Contas, a seguinte informação: **(i)** a percentagem dos ativos da SIC sujeita a mecanismos especiais decorrentes da sua natureza ilíquida, **(ii)** quaisquer novos mecanismos de gestão da liquidez da SIC, **(iii)** o perfil de risco da SIC e os sistemas de gestão de riscos adotados pela Sociedade Gestora, **(iv)** as alterações do nível máximo do efeito de alavancagem a que a Sociedade Gestora pode recorrer por conta da SIC, bem como os direitos de reutilização de garantias prestadas ao abrigo do acordo relativo ao efeito de alavancagem, e **(v)** o valor total do efeito de alavancagem a que a SIC recorreu. Esta divulgação é efetuada em conformidade com o disposto nos números 5 e 6 do artigo 91.º do RGA e nos artigos 108.º e 109.º do Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013, da Comissão Europeia, de 19 de dezembro de 2012.

7.5. Informações sobre sustentabilidade

A Sociedade Gestora procura otimizar a relação entre rentabilidade e risco e, nessa medida, integra riscos em matéria de sustentabilidade, na componente social, ambiental e de boas práticas de governação, identificando riscos cuja concretização possa ter um impacto negativo significativo, efetivo ou potencial, no valor do investimento e no resultado do produto financeiro disponibilizado, ao longo do período de investimento relevante.

Para este efeito a Sociedade Gestora dispõe de uma Política de Integração de Riscos de Sustentabilidade, destinada a permitir a identificação dos riscos relevantes, nas mencionadas componentes, a respetiva análise e aferição do eventual impacto negativo, efetivo ou potencial, no investimento e no rendimento da SIC ao longo do período de investimento relevante, aferindo ainda a sua dimensão, para ter em consideração aqueles que tenham um impacto negativo significativo (efetivo e/ou potencial), aquando da tomada de decisão de investimento, nomeadamente para efeitos de decidir investir ou não, bem como decidir eventuais formas de prevenção, mitigação, redução, eliminação ou compensação de tal impacto.

Em resultado do cumprimento da referida Política, não se vislumbra que os riscos em matéria de sustentabilidade possam vir a ter um impacto negativo significativo, efetivo ou potencial, ao nível do investimento e do rendimento da SIC, em virtude da sua ocorrência não ser objetivamente previsível ao longo da sua duração inicial, sendo objetivamente impossível de prever quando poderão ocorrer e qual será o seu impacto negativo concreto.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro

não têm em conta os critérios da União Europeia aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental. Não obstante, a SIC não está impedida de realizar investimentos sustentáveis nos termos 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, na sua redação atual ("Regulamento SFDR").

A SIC ainda não considera os impactos negativos das suas decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade, pese embora reconheça a relevância de tais eventuais impactos. A não consideração de tais impactos resulta de o atual quadro normativo sobre esta matéria não se encontrar completo, em virtude de faltarem indicadores standard sobre os fatores de sustentabilidade relevantes, o que inviabiliza a aferição, mensuração e demonstração desses eventuais impactos.