

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

**ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO (OIA) SOB FORMA  
SOCIETÁRIA**

**CASTRO RED CAPITAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

**22 de Abril de 2025**

## ÍNDICE

CAPÍTULO I .....	4
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES.....	4
1.    A SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO .....	4
2.    A Entidade Gestora .....	5
3.    As entidades subcontratadas.....	6
4.    O depositário.....	7
5.    A entidade comercializadora.....	8
6.    Os Peritos Avaliadores de Imóveis .....	8
7.    O Auditor .....	8
CAPÍTULO II.....	10
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO/ POLÍTICA DE RENDIMENTOS .....	10
1.    Política de investimento da Sociedade de Investimento Coletivo.....	10
1.1    Política de Investimento.....	10
1.1.1.    Objetivo, tipo de OIC e estratégia de investimento .....	10
1.2    Parâmetro de Referência (benchmark).....	11
1.3    Limites ao investimento e de endividamento .....	11
1.4    Características especiais dos organismos de investimento coletivo .....	12
2.    Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos .....	12
3.    Valorização dos ativos.....	12
3.1    Momento de referência da valorização.....	12
3.2    Regras de valorimetria e cálculo do valor da Ação .....	1243
4.    Comissões e encargos a suportar pela Sociedade de Investimento Coletivo .....	14
4.1    Comissão de gestão .....	14
4.2    Comissão de depósito .....	16
5.    Política de distribuição de rendimentos .....	1718
6.    Política de execução de operações e política de transmissão de ordens .....	1718
7.    Política de Exercício de Direitos de Voto .....	18
AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO .....	1920
1.    Características gerais das Ações .....	1920
1.1    Definição .....	1920
1.2    Forma de representação .....	1920
2.    Valor da Ação .....	1920
2.1    Valor inicial .....	1920
2.2    Valor para efeitos de subscrição .....	1920
2.3.    Valor para efeitos de resgate .....	1920
Sendo a Sociedade de Investimento Coletivo uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso das Ações em determinadas situações previstas na lei, designadamente, em caso de: .....	1920
3.1    Períodos de subscrição e resgate .....	2021
3.2    Subscrições e resgates em numerário ou em espécie .....	2021
4.    Condições de subscrição.....	2021
4.1    Mínimos de subscrição .....	2021
4.2    Comissões de subscrição .....	2122

4.3	Data da subscrição efetiva .....	<u>2122</u>
5.	Condições de resgate ou reembolso .....	<u>2122</u>
5.1	Comissões de resgate .....	<u>2122</u>
5.2	Pré-aviso .....	<u>2122</u>
5.3	Condições de transferência.....	<u>2223</u>
6.	Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Ações .....	<u>2223</u>
7.	Admissão à negociação .....	<u>2223</u>
	<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<u>2223</u>
	<b>DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS .....</b>	<u>2223</u>
1.	Direitos e obrigações dos Acionistas .....	<u>2223</u>
2.	Assembleia de Acionistas .....	<u>2324</u>
2.1.	Direito de voto.....	<u>2324</u>
2.2.	Competência.....	<u>2324</u>
2.3.	Convocação .....	<u>2425</u>
2.4.	Quórum .....	<u>2425</u>
2.5.	Maioria .....	<u>2425</u>
3.	Concessão de crédito à Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas .....	<u>2526</u>
4.	Assunção de dívidas da Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas .....	<u>2526</u>
5.	Comité Consultivo .....	<u>2526</u>
	<b>CAPÍTULO V .....</b>	<u>2627</u>
	<b>CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO .....</b>	<u>2627</u>
	<b>CAPÍTULO VI .....</b>	<u>2829</u>
	<b>ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS .....</b>	<u>2829</u>
1.	Capital da Sociedade de Investimento Coletivo .....	<u>2829</u>
1.1.	Montante do capital, número de Ações .....	<u>2829</u>
1.2.	Aumento ou redução de capital da Sociedade de Investimento Coletivo.....	<u>2829</u>
2.	Duração da Sociedade de Investimento Coletivo .....	<u>2829</u>
3.	Admissão à negociação .....	<u>2829</u>
4.	Assembleia de Acionistas .....	<u>2930</u>
5.	Prazo de subscrição, critérios de rateio e regime de subscrição incompleta .....	<u>2930</u>
6.	Existência de garantias.....	<u>2930</u>
7.	Regime de liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo .....	<u>2930</u>
	<b>CAPÍTULO VII .....</b>	<u>3031</u>
	<b>DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO.....</b>	<u>3031</u>
1.	Valor da ação.....	<u>3031</u>
2.	Consulta da Carteira .....	<u>3031</u>
3.	Documentação.....	<u>3031</u>
4.	Relatório e contas.....	<u>3031</u>
	<b>CAPÍTULO VIII .....</b>	<u>3132</u>
	<b>PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO .....</b>	<u>3132</u>
	<b>CAPÍTULO IX .....</b>	<u>3132</u>
	<b>REGIME FISCAL .....</b>	<u>3132</u>

## CAPÍTULO I

### INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

#### 1. A SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo (doravante “SIC”) denomina-se CASTRO RED CAPITAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (a seguir, “Sociedade de Investimento Coletivo” ou “SIC”).
- b) A Sociedade de Investimento Coletivo constitui-se como organismo de investimento alternativo, imobiliário, de capital fixo, de subscrição particular, sob a forma de sociedade de investimento coletivo, que assume a forma de Sociedade Anónima de Capital Fixo, dirigida a essencialmente a investidores não profissionais, constituída nos termos do disposto no n.º 2 do art. 8.º, no art. 21.º e nos artigos 220.º e ss do Regime de Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (“RGA”).
- c) A constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente (denominada “CASTRO RED CAPITAL, S.A.”) que tinha como objeto social principal a atividade de arrendamento e exploração de bens imobiliários, próprios ou arrendados, nomeadamente, edifícios residenciais e não residenciais, inclui espaços e instalações industriais e comerciais. Atividade de compra e venda de bens imobiliários possuídos pelo próprio, nomeadamente, edifícios residenciais e não residenciais e de terrenos, tendo esta última sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo nos termos e para os efeitos do artigo ; 5.º, n.º 1, alínea b) e 59.º- A a 59.º- D do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2025, de 24 de fevereiro (“RGOIC”). Posteriormente, a Sociedade de Investimento Coletivo adaptou-se ao disposto no RGA, que atualmente corresponde aos artigos 3.º, alínea a), 21.º e 61.º do RGA.
- d) A constituição da Sociedade de Investimento Coletivo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada abreviadamente por “CMVM”) em 29 de dezembro de 2021, e tem duração determinada.
- e) A Sociedade de Investimento Coletivo foi constituída por um período de duração inicial de 20 (vinte) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Caso não seja prorrogado a data da liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo ocorrerá no dia 31 de dezembro de 2041.
- f) A Sociedade de Investimento Coletivo iniciou a sua atividade em 31 de dezembro de 2021.
- g) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi- 08 de Outubro de 2024.
- h) O número de Acionistas da Sociedade de Investimento Coletivo é de 2.
- i) Compete ao Conselho de Administração, composto por um mínimo de dois membros eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, em particular, a definição da política de gestão da Sociedade de Investimento Coletivo, a fiscalização da Entidade Gestora e a designação do Depositário e do Auditor.

- j) Sendo uma Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida, as competências e atribuições designadas aos membros dos órgãos de administração e fiscalização encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos outros órgãos da Sociedade de Investimento Coletivo e à Entidade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com a natureza e objeto dos organismos de investimento coletivo e com o regime aplicável às Sociedades de Investimento Coletivo heterogeridas previsto no RGA.
- k) Os membros dos órgãos de administração e fiscalização da Sociedade de Investimento Coletivo respondem perante os Acionistas e a Sociedade: (i) solidariamente entre si, pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais que lhes incumbem; (ii) solidariamente com a Entidade Gestora, pelo dano que não se teria produzido se tivessem cumprido os seus deveres de fiscalização.

## 2. A Entidade Gestora

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo é gerida pela **NEXA SGOIC, S.A.** (a seguir, “entidade responsável pela gestão” ou “Entidade Gestora”), com sede em Braga, na Avenida 31 de Janeiro, n.º 307, 4715-052 Braga.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 125.000,00 (cento e vinte cinco mil euros).
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 23 de Agosto de 2024, iniciou a sua atividade em 06 de Setembro de 2024 e encontra-se registada na CMVM como sociedade gestora de organismos de investimento imobiliário sob o número 197592.
- d) Por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas de 23 de Setembro de 2024, foi decidida a substituição da Refundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., enquanto entidade gestora cedente, para a NEXA SGOIC, S.A., enquanto entidade gestora cessionária, a qual produzirá efeitos a 08 de Outubro de 2024.
- e) Compete à entidade responsável pela gestão, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos Acionistas, a boa administração e gestão da Sociedade de Investimento Coletivo, de acordo com a política de gestão, estratégia e linhas orientadoras definidas pelo Conselho de Administração da Sociedade de Investimento Coletivo no âmbito das suas competências; em especial:
  - i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações à boa concretização da política de investimento, em especial:
    - a. A gestão do património no exclusivo interesse dos acionistas, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos da Sociedade de Investimento Coletivo, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com o mesmo;
    - b. A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
  - ii. Administrar a Sociedade de Investimento Coletivo, em especial:
    - a. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão da Sociedade de Investimento Coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
    - b. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;
    - c. Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;

- d. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos da Sociedade de Investimento Coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da mesma;
  - e. Distribuir rendimentos;
  - f. Emitir ou reembolsar ações;
  - g. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
  - h. Registar e conservar os documentos;
- iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira da Sociedade de Investimento Coletivo:
- a. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - b. Prestar atividade de Project management no âmbito da gestão integral dos desenvolvimentos imobiliários e coordenação dos vários prestadores externos;
  - c. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases – atividades de Asset e Property management;
  - d. Prestar outros serviços relacionados com a gestão da Sociedade de Investimento Coletivo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta da Sociedade de Investimento Coletivo.
- f) A Sociedade Gestora poderá ser substituída por deliberação da maioria dos Accionistas em Assembleia Geral Convocada especificamente para o efeito. Sem prejuízo do disposto no Artigo 54.º do CSC, a Assembleia Geral poderá ser convocada por iniciativa dos Accionistas, os quais deverão solicitar à Administração da Sociedade Gestora a marcação da Assembleia no prazo máximo de 21 dias.
- g) Na Assembleia Geral de substituição de Sociedade Gestora deverá ser apresentada não só a Nova Sociedade Gestora – com a respectiva carta de aceitação - como também o calendário com os prazos da transferência da SIC para a nova gestão, e início de produção de efeitos da cessão.
- h) A Sociedade Gestora Cessante mantém-se em funções até à transferência integral da gestão para a nova Sociedade Gestora.
- i) A substituição de sociedade gestora está sujeita a comunicação imediata à CMVM pela Sociedade Gestora Cessante da sua substituição.
- j) O tipo de gestão da Sociedade de Investimento Coletivo pode ser alterado de heterogerida para autogerida, desde que autorizado pela CMVM e mediante parecer favorável do depositário.

### **3. As entidades subcontratadas**

**Quantyx Advisors S.r.l.**, com sede em Via Valera 18/C, 20044 Arese (MI), registada na Conservatória do Registo Comercial de Milano Monza Brianza Lodi, REA MI-1919197, contribuinte fiscal número and e número VAT ID 06831230963, representada pelo administrador Roberto E. Botter, entidade subcontratada para a gestão de risco – tanto da Sociedade Gestora como dos OIA sob gestão - conforme contrato celebrado com a atual Entidade Gestora.

#### **4. O depositário**

- a) O depositário dos ativos da Sociedade de Investimento Coletivo é o **Banco L. J. Carregosa, S.A.**, com sede na Avenida da Boavista nº 1083, em Lordelo do Ouro, no Porto (adiante designado “Depositário” ou “Entidade Depositária”, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 12/01/1995 com o número de registo 0169.
- b) O depositário desempenha as suas funções, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a entidade responsável pela gestão, competindo-lhe especialmente:
  - i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos da Sociedade de Investimento Coletivo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção das ações da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, da Sociedade de Investimento Coletivo
  - iii. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos da Sociedade de Investimento Coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v. Promover o pagamento aos acionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo reembolso ou produto da liquidação;
  - vi. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os acionistas o cumprimento da lei e do presente Regulamento de Gestão, designadamente no que se refere (i) à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos; (ii) à política de distribuição dos rendimentos; (iii) ao cálculo do valor patrimonial, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das ações; (iv) à matéria de conflitos de interesses;
  - vii. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os acionistas;
  - viii. Inscrever em registo os valores mobiliários detidos pela Sociedade de Investimento Coletivo;
  - ix. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e passivos da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - x. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da Sociedade de Investimento Coletivo
  - xi. Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - xii. Proceder ao registo das ações representativas da Sociedade de Investimento Coletivo;
- c) O Depositário é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a legislação aplicável, perante a Entidade Gestora e os Acionistas, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda; por qualquer prejuízo sofrido pelos Acionistas em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) A substituição do depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante cessação do respetivo contrato de depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o Depositário, e está sujeita a comunicação imediata à CMVM nos termos do n.º 6 do art.º 135.º do RGA.

## 5. A entidade comercializadora

- a) A entidade responsável pela colocação das ações da Sociedade de Investimento Coletivo junto dos investidores é a Entidade Gestora.
- b) Sendo a Sociedade de Investimento Coletivo um Organismo de Investimento Coletivo Alternativo imobiliário, fechado, de subscrição particular, sob a forma societária, as ações da Sociedade de Investimento Coletivo são comercializadas na sede da Entidade Gestora, por subscrição particular e expressa adesão aos respetivos documentos constitutivos por parte dos Acionistas.
- c) Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social integralmente realizado, bem como a estrutura acionista, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de ações aos Acionistas, mantendo cada Acionista o mesmo número de ações que detinha.
- d) A Sociedade de Investimento Coletivo será comercializada em Portugal e destina-se essencialmente a investidores não profissionais, sendo o número máximo de Acionistas de 2 (dois), pelo que os Acionistas devem informar, antecipadamente, a Entidade Gestora de qualquer intenção de venda ou oneração das suas ações, identificando a contraparte da operação em causa.

## 6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

- a) Os imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM ("Peritos Avaliadores") que fazem parte da seguinte lista:

Denominação	Nº Inscrição
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
Envisábio - Engenharia Unipessoal, LDA	PAI/2011/0015
L2i - Investimentos Imobiliários, LDA	PAI/2003/0048
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, LDA	PAI/2008/0011
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, LDA	PAI/2005/0013
Savills Portugal - Consultoria, LDA	PAI/2006/0004
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, LDA	PAI/2009/0047
TKA, LDA	PAI/2006/0005
IMOVALUE International – Rockvalue Consulting Portugal Lda	PAI/2011/0023
Quants Lda	PAI/2018/0100
Trustval - Avaliações e Consultadoria, LDA	PAI/2017/0047

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

## 7. O Auditor

7.1. O Auditor da Sociedade de Investimento Coletivo é a sociedade **BDO & Associados, SROC, Lda.**, com sede na Av. da República 50 - 10º / 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 29 e na CMVM com o nº 20161384.

7.2. O auditor exercerá um mandato inicial de 4 (quatro) anos, automaticamente renovável nos termos e com os limites legais.

## CAPÍTULO II

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO/ POLÍTICA DE RENDIMENTOS

#### 1. Política de investimento da Sociedade de Investimento Coletivo

##### 1.1 Política de Investimento

###### 1.1.1. Objetivo, tipo de OIC e estratégia de investimento

- a) A CASTRO RED CAPITAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., é um organismo de investimento coletivo, alternativo, imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular.
- b) O objetivo da Sociedade de Investimento Coletivo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas, e procurar uma valorização crescente do capital.

###### 1.1.2. Nível de especialização da Sociedade de Investimento Coletivo

A carteira de imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo deverá estar concentrada geograficamente em Portugal, sem prejuízo de o investimento poder ser feito em imóveis localizados em países pertencentes à União Europeia e OCDE, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detetar em cada momento.

Os investimentos da Sociedade de Investimento Coletivo dirigem-se simultaneamente a segmentos de habitação, comércio e serviços, logística e indústria, entre outros, visando a obtenção de rendimento adequado e/ou a realização de mais-valias.

###### 1.1.3. Política de contração de crédito e política no que diz respeito à utilização do efeito de alavancagem

- a) O recurso a financiamentos por parte da Sociedade de Investimento Coletivo tem como objetivo a aquisição e desenvolvimento de ativos passíveis de integrar o seu património e/ou reforço de liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria da Sociedade de Investimento Coletivo;
- b) A contratação destes financiamentos será sempre realizada tendo por referência as condições de mercado vigentes à data, em termos de prazos, garantias, indexante e “spread”;
- c) A Sociedade pode emitir obrigações por deliberação da Entidade Gestora, aplicando-se as regras previstas para este tipo de sociedades, nomeadamente as previstas no Código das Sociedades Comerciais e no artigo 209.º do RGA.
- d) A Sociedade de Investimento Coletivo poderá endividar-se, nos termos legais, até ao limite de 100 % (cem por cento) do valor dos seus ativos, considerando, nomeadamente: (i) a natureza e tipo de organismo de investimento coletivo, (ii) a sua estratégia de investimento e a sua política de investimento, (iii) que não existe qualquer dependência ou relação relevante com outras instituições financeiras suscetíveis de constituir risco sistémico; (iv) que os empréstimos bancários a ser contraídos pela Sociedade de Investimento Coletivo estarão cobertos por garantias, em princípio, hipotecárias; (v) que os custos e encargos expectáveis com os empréstimos serão inferiores à rentabilidade esperada dos ativos.
- e) A concessão de crédito por acionistas à Sociedade de Investimento Coletivo, encontra-se prevista no ponto 3 do Capítulo IV.

## **1.2 Parâmetro de Referência (benchmark)**

Na gestão da Sociedade de Investimento Coletivo, não é adotado nenhum parâmetro de referência.

## **1.3 Limites ao investimento e de endividamento**

- a) O valor dos imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de dois terços do ativo total da Sociedade de Investimento Coletivo;
- b) O limite acima referido é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplica-se a partir dos primeiros dois anos de atividade da Sociedade de Investimento Coletivo;
- c) A Sociedade de Investimento Coletivo poderá investir em participações em sociedades imobiliárias até ao limite de 100% (cem por cento) do ativo total da Sociedade de Investimento Coletivo, devendo este investimento atender às seguintes restrições:
  - O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pela Sociedade de Investimento Coletivo;
  - O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços em imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
  - Tenha sede estatutária e administração central num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual a Sociedade de Investimento Coletivo possa investir;
  - As contas da sociedade sejam sujeitas a um regime equivalente ao da Sociedade de Investimento Coletivo em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
  - A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a entidade gestora a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
  - Aos imóveis e outros ativos que integram o património da sociedade sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos organismos de investimento imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
- d) O valor de um imóvel pode representar 100% do ativo total da Sociedade de Investimento Coletivo;
- e) O desenvolvimento de projetos de construção não está sujeito a qualquer limite;
- f) A Sociedade de Investimento Coletivo pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com a mesma entidade;
- g) O investimento em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total dos organismos por conta dos quais a aquisição é efetuada. A Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário.
- h) A Sociedade de Investimento Coletivo poderá endividar-se, nos termos legais, para a prossecução dos seus objetivos até ao limite de 100% do ativo total da Sociedade de Investimento Coletivo, podendo contrair empréstimos ou recorrer a outras modalidades de financiamento a curto, médio ou longo prazo, incluindo, designadamente, sob a forma de suprimentos.

- i) Os financiamentos poderão ser apenas cobertos pela prestação de garantias hipotecárias sobre os imóveis cuja aquisição, remodelação, construção ou ampliação vier a ser objeto de financiamento, devendo assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo total ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da Sociedade de Investimento Coletivo.
- j) Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer instituição de crédito ou qualquer outra entidade legalmente autorizada a conceder crédito em Portugal, devendo as condições do mesmo ser contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, no interesse e em benefício dos Acionistas, não sendo dada preferência a nenhuma instituição de crédito em particular.
- k) A Sociedade de Investimento Coletivo poderá ainda obter crédito junto dos seus Acionistas nos termos da lei.

Sem prejuízo do disposto anteriormente, a Entidade Gestora adotará uma política prudencial relativamente aos níveis de endividamento da Sociedade de Investimento Coletivo de modo a não comprometer a solidez financeira da Sociedade de Investimento Coletivo e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

#### **1.4 Características especiais dos organismos de investimento coletivo**

Não aplicável

### **2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos**

Não aplicável

### **3. Valorização dos ativos**

#### **3.1 Momento de referência da valorização**

- a) O valor da ação é calculado e divulgado no momento de cada subscrição, reembolso ou extinção de ações e, pelo menos, trimestralmente para o caso dos OIA imobiliários fechados (art.º 75.º, n.º 2, alínea c)) do RGA), determinando-se pela divisão do valor líquido global da Sociedade de Investimento Coletivo pelo número de Ações em circulação.
- b) O valor líquido global da Sociedade de Investimento Coletivo é apurado deduzindo, ao montante correspondente o valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos (nos termos do disposto no art.º 20, n.º 2 do RGA).
- c) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a Sociedade de Investimento Coletivo é o seguinte:
  - i. Para efeitos de divulgação, o valor das Ações será publicado trimestralmente com referência ao último dia de cada trimestre;
  - ii. Para efeitos internos, o valor das Ações é calculado no final de cada dia.

#### **3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da Ação**

- a) Os imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores;
- b) Cada imóvel da Sociedade de Investimento Coletivo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 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 seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - ii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
  - iii. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
  - iv. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
  - v. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.
- c) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram suscetíveis circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, conforme definido nos termos da legislação ou regulamentação, se aplicável; (iii) em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.
- d) Os projetos de construção devem ser reavaliados nos termos da lei e mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre 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.
- e) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- f) 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.
- g) Em derrogação do disposto na alínea e) supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da Sociedade de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigível
- h) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da Sociedade de Investimento Coletivo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior, do ponto 1.3. deste capítulo, bem como o disposto no artigo 220.º, n.º 3 do RGA.
- i) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da Sociedade de Investimento Coletivo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da Sociedade de Investimento Coletivo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- j) Os imóveis prometidos vender pela Sociedade de Investimento Coletivo são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- k) As unidades de participação de fundos de investimento e as ações de OIA imobiliários detidos pela Sociedade de Investimento Coletivos são avaliadas com base nos critérios estabelecidos em legislação ou regulamentação em vigor

- I) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado, serão avaliados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compras firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21 do Código dos Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluem valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.
- m) As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património da Sociedade de Investimento Coletivo serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: (i) valor de aquisição, até 12 meses após a data da aquisição; (ii) transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 6 meses face ao momento da avaliação; (iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade; (iv) fluxos de caixa descontados.

#### **4. Comissões e encargos a suportar pela Sociedade de Investimento Coletivo**

##### **4.1 Comissão de gestão**

- a) A SIC pagará à Entidade Gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão mínima mensal de €7.500,00 (sete mil e quinhentos euros), a qual variará de acordo com o tipo de ativos e montantes sob gestão, conforme estabelecido nos artigos e tabela infra.

#	(% do ativo total)	Total do Ativo sob Gestão	Comissão de gestão anual (cumulativa)
		Igual ou menor que 10.000.000 €	7.500,00 € mensais
1		Entre 10.000.001 € e 15.000.000 € inclusive	0,40%/ano
2		Entre 15.000.001 € e 20.000.000 € inclusive	0,35%/ano
3		Entre 20.000.001 € e 25.000.000 € inclusive	0,30%/ano
4		Entre 25.000.001 € e 30.000.000 € inclusive	0,25%/ano
5		Superior a 30.000.000 €	0,20%/ano

- b) Modo de Cálculo: A Comissão de Gestão Fixa é calculada pela multiplicação do montante €7.500,00 (sete mil e quinhentos euros) pelo número de meses (x12) adicionado da percentagem relevante do intervalo, sobre a diferença do mesmo, adicionada ainda dos seguintes valores:
- i. + 0,50%/ano sobre o Valor dos Ativos Imobiliários em Promoção (Construção);
  - ii. + 0,50%/ano sobre o Valor dos Ativos Imobiliários em Desenvolvimento;
  - iii. + 0,15%/ano sobre o Valor dos Ativos Imobiliários em Rendimento;
  - iv. + 0,10%/ano sobre o Valor dos Ativos Imobiliários em Landbank.

c) A título de exemplo:

Para uma total de activos sob gestão de 32.000.000 €, com a seguinte divisão por categoria de Ativos:

- Ativos Imobiliários em Promoção (Construção): 10.000.000 €
- Ativos Imobiliários em Desenvolvimento: 5.000.000 €
- Ativos Imobiliários em Rendimento: 10.000.000 €
- Ativos Imobiliários em Landbank: 2.500.000 €
- Outros Ativos em gestão: 4.500.000 €

O valor da comissão será calculada da seguinte forma:

$\text{€7.500,00} \times 12 + 0,40\% \times \text{€5.000.000,00}$  (cinco milhões) (relativos ao intervalo n.º 1) +  $0,35\% \times \text{€5.000.000,00}$  (cinco milhões) (relativos ao intervalo n.º 2) +  $0,30\% \times \text{€5.000.000,00}$  (cinco milhões) (relativos ao intervalo n.º 3) +  $0,25\% \times \text{€5.000.000,00}$  (cinco milhões) (relativos ao intervalo n.º 4) +  $0,2\% \times \text{€2.000.000,00}$  (dois milhões) (relativos ao intervalo nº5) = 159.000 €/ano (13.250 €/mês)

Ao qual se adicionará o montante de +0,5% sobre o valor dos ativos em promoção ( $10.000.000 \times 0,5\%$ ) + 0,5% do Valor dos Ativos em Desenvolvimento ( $5.000.000 \times 0,5\%$ ) + 0,15%/ano sobre o Valor dos Ativos em Rendimento ( $10.000.000 \times 0,15\%$ ) + 0,10%/ano sobre o Valor dos Ativos em Landbank ( $2.500.000 \times 0,10\%$ ) = 92.500 €/ano (7.708 €/mês).

Perfazendo uma comissão total de 251.500 €/ano (20.958 €/mês).

d) 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 base anual. Para efeitos de cálculo nos termos da alínea b) ii) anterior, considera-se que um ativo está em desenvolvimento, desde que se enquadre, em pelo menos, uma das seguintes situações:

- Que esteja ou tenha sido alvo de estudos e projetos, internos ou externos, no decurso dos últimos 3 meses;
- Que esteja em curso um processo formal de licenciamento junto da respetiva Câmara Municipal (PIP, comunicação prévia ou outro procedimento);
- Que esteja licenciado a aguardar início da construção.

#### **4.2 Comissão de depósito**

- a) **Valor da comissão:** a comissão de depósito é de 0,075% (zero vírgula, zero setenta e cinco por cento) ao ano, taxa nominal com valor mínimo mensal de € 625,00.
- b) **Modo de cálculo:** a comissão é calculada sobre o Valor Líquido Global da Sociedade de Investimento Coletivo, apurado com referência ao último dia do mês a que respeita, produzindo efeitos a partir do primeiro dia do mês seguinte à data de início de atividade.
- c) **Condições de cobrança da comissão:** A comissão é liquidada mensalmente, sendo paga até ao décimo dia útil do mês seguinte aquele a que respeita. Para efeitos do cálculo do valor da ação, esta comissão será calculada diariamente.

#### **4.3. Outros Encargos**

Para além das comissões de gestão e de depósito referidas nos números antecedentes, constituem outros encargos da Sociedade de Investimento Coletivo:

- a) A taxa de supervisão devida à CMVM.
- b) Despesas relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta da Sociedade de Investimento Coletivo, nomeadamente despesas referentes a:
  - i. Elaboração de projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - ii. Atos notariais e registrais inerentes aos ativos que integram a Sociedade de Investimento Coletivo;
  - iii. Custas judiciais referentes a processos em que a Sociedade de Investimento Coletivo esteja envolvida por força dos ativos da Sociedade de Investimento Coletivo, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
  - iv. Despesas e comissões relativas a prospecção comercial, mediação e assessoria imobiliária, quando a estas houver lugar;
  - v. Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - vi. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - vii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.
- c) Despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados à Sociedade de Investimento Coletivo;
- d) Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a ativos da sua carteira ou a ativos em estudo, realizadas por conta da Sociedade de Investimento Coletivo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para a Sociedade de Investimento Coletivo e desde que seja concretizada a operação;
- e) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas à Sociedade de Investimento Coletivo, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas da Sociedade de Investimento Coletivo;
- f) Despesas ou encargos com os órgãos sociais da Sociedade de Investimento Coletivo e de

acompanhamento de sociedades participadas;

- g) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património da Sociedade de Investimento Coletivo, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito, incluindo nomeadamente:
  - i. Despesas de transferências;
  - ii. Despesas com conversões cambiais;
  - iii. Despesas com transações no mercado de capitais;
  - iv. Despesas com transações no mercado monetário;
- h) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pela Sociedade de Investimento Coletivo pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património da Sociedade de Investimento Coletivo;
- i) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Sociedade de Investimento Coletivo;
- j) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis da Sociedade de Investimento Coletivo estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que sejam imputados à Sociedade de Investimento Coletivo enquanto proprietária, superficiária ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;
- k) Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta da Sociedade de Investimento Coletivo;
- l) Sempre que aplicável, outras despesas e encargos, incluindo de natureza fiscal, que devam ser suportados pela Sociedade de Investimento Coletivo para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património da Sociedade de Investimento Coletivo.
- m) A entidade responsável pela gestão não recorre à contratação de estudos de investimento (*research*), pelo que não existem encargos associados.

## 5. Política de distribuição de rendimentos

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo capitalizará por regra a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com caráter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.
- b) Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da Sociedade de Investimento Coletivo, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

## 6. Política de execução de operações e política de transmissão de ordens

- a) No âmbito da sua política de execução de operações e transmissão de ordens a Entidade Gestora procurará realizar os melhores esforços por forma a obter o melhor resultado possível na transmissão das ordens de negociação por conta dos organismos de investimento coletivo que gere, procurando sempre obter a melhor contrapartida pecuniária global;
- b) No caso de operações relativas a ativos imobiliários, designadamente, de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Entidade Gestora empregará todos os esforços no sentido de encontrar

contrapartes com capacidade para assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais assumidas, com solidez financeira e económica, procurando mitigar ou mesmo eliminar, se possível, o risco de incumprimento, recorrendo ao aconselhamento jurídico e à utilização das melhores práticas utilizadas no mercado. Nestas operações, a Entidade Gestora terá em conta também outros fatores, tais como, a liquidez do ativo, a sua potencial valorização, o período previsível para a concretização da operação;

- c) No caso de operações com instrumentos financeiros passíveis de integrar a carteira de organismos de investimento imobiliário fechados, a Entidade Gestora terá em conta, designadamente, o preço do instrumento financeiro e todos os custos relativos à execução e liquidação da operação, a liquidez do instrumento financeiro transacionado, a rapidez da execução ou a natureza da ordem.
- d) A política de execução de operações e transmissão de ordens poderá ser consultada na sede da Entidade Gestora.

## 7. Política de Exercício de Direitos de Voto

Caso a Sociedade de Investimento Coletivo detenha participações sociais em sociedades imobiliárias ou unidades de participação em fundos de investimento imobiliário, a Entidade Gestora adota os seguintes princípios:

- a) Como regra a Entidade Gestora participará nas Assembleias Gerais ou de acionistas em que a Sociedade de Investimento Coletivo seja acionista ou participante e acompanhará os eventos societários ou do Fundo relevantes, deliberando sempre no sentido de voto mais favorável aos interesses da Sociedade de Investimento Coletivo e dos seus acionistas, visando sempre a valorização dos ativos da Sociedade de Investimento Coletivo e o cumprimento dos seus objetivos e respetiva política de investimento;
- b) No exercício de direitos de voto a Entidade Gestora acautelará sempre o cumprimento dos objetivos e a política de investimento da Sociedade de Investimento Coletivo, bem como eventuais situações de potencial conflitos de interesses, designadamente, prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pela Sociedade de Investimento Coletivo 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;
- c) A Entidade Gestora não será, direta ou indiretamente, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades ou fundos em que a Sociedade de Investimento Coletivo detém participações;
- d) A Entidade Gestora disponibilizará gratuitamente aos Acionistas qualquer informação que seja solicitada relativamente às deliberações/decisões tomadas em Assembleias, podendo prestar todas as informações pormenorizadas e esclarecimentos necessários quanto à razão subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em causa.

## CAPÍTULO III

### AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

#### **1. Características gerais das Ações**

##### **1.1 Definição**

O património da Sociedade de Investimento Coletivo é representado por ações nominativas de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam Ações.

##### **1.2 Forma de representação**

As Ações são nominativas e adotam a forma escritural, sendo o Depositário a entidade registadora única das mesmas.

#### **2. Valor da Ação**

##### **2.1 Valor inicial**

A Sociedade de Investimento Coletivo teve um capital inicial de € 1.123.904,00 (um milhão, cento e vinte e três mil, novecentos e quatro euros), representado por 1.123.904,00 (um milhão, cento e vinte e três mil, novecentos e quatro) ações, sem valor nominal.

##### **2.2 Valor para efeitos de subscrição**

- a) O valor das Ações determinar-se-á pelo quociente entre o Valor Líquido Global da Sociedade de Investimento Coletivo e o número de Ações em circulação.
- b) Sendo a Sociedade de Investimento Coletivo um organismo de investimento alternativo imobiliário fechado só podem ser realizadas em aumentos de capital. O aumento de capital só poderá verificar-se desde que cumpridos os critérios legais e regulamentares, designadamente os referidos no Ponto 1.2. do Capítulo VI.
- c) O valor de subscrição das ações da Sociedade de Investimento Coletivo resultantes do aumento de capital será determinado pelo valor patrimonial da SIC, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo o preço de subscrição, definido pela Entidade Gestora, corresponder ao valor da ação do dia útil anterior ao da deliberação.
- d) Se na Assembleia Geral que deliberar o aumento de capital estiver representada a totalidade do capital social e for emitida deliberação unânime, os acionistas poderão determinar que a subscrição de ações seja efetuada por valor diferente, superior ou inferior, ao que atrás se faz alusão.

##### **2.3. Valor para efeitos de resgate**

Sendo a Sociedade de Investimento Coletivo uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso das Ações em determinadas situações previstas na lei, designadamente, em caso de:

- I. Aquando da sua liquidação conforme o disposto no art.º 247.º e ss. do RGA;
- II. Em caso de fusão, transformação e cisão da Sociedade de Investimento Coletivo, para os acionistas que se oponham, conforme o disposto no art.º 237.º do RGA e na regulamentação em vigor;
- III. Em caso de redução do capital da Sociedade de Investimento Coletivo, conforme o disposto no art.º 214.º do RGA.
- IV. Quando ocorra um aumento da comissão de gestão e de depósito, para os acionistas que manifestem essa intenção após tal aumento lhes ser comunicado pela Entidade Gestora, conforme o disposto na alínea b) do n.º 6 do art.º 27.º do RGA.
- V. Em caso de prorrogação do prazo de duração da Sociedade de Investimento Coletivo, para os acionistas que se oponham à prorrogação, conforme o disposto no n.º 4 do art.º 215.º do RGA

Para efeitos de pagamento, sob qualquer forma, do reembolso do valor das ações da SIC, a Entidade Gestora e o Depositário considerarão o valor das referidas ações decorrente da aplicação dos critérios previstos supra, multiplicado pelo número de ações da SIC a considerar.

### **3. Condições de subscrição e resgate**

#### **3.1 Períodos de subscrição e resgate**

- a) A constituição como organismo de investimento coletivo resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial preexistente em Sociedade de Investimento Coletivo, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Por esse facto, não ocorreu um período de subscrição inicial.
- b) Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a Sociedade de Investimento Coletivo considera-se constituída e inicia a sua atividade na data do registo comercial da conversão e das alterações ao contrato de sociedade desta sociedade comercial, na sequência de aprovação enquanto tal pela CMVM, previamente existente junto da Conservatória do Registo Comercial.
- c) Em caso de aumento de capital, as condições de subscrição serão definidas na proposta da Entidade Gestora, a qual estará sujeita a deliberação da Assembleia de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no presente Regulamento.

#### **3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

É admitida a liquidação dos atos de subscrição ou reembolso em espécie, mediante autorização da totalidade dos Acionistas, e desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património da Sociedade de Investimento Coletivo seja igual ou inferior ao apurado pelas avaliações realizadas.

### **4. Condições de subscrição**

#### **4.1 Mínimos de subscrição**

A constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a mesma estrutura acionista, não tendo por isso ocorrido uma subscrição inicial.

As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no presente Regulamento.

#### **4.2 Comissões de subscrição**

Não existem comissões de subscrição.

#### **4.3 Data da subscrição efetiva**

Em caso de aumentos de capital a subscrição efetiva, ou seja, a emissão das Ações, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo da Sociedade de Investimento Coletivo.

### **5. Condições de resgate ou reembolso**

Por se tratar de um organismo de investimento coletivo sob a forma societária de capital fixo não podem ser realizados resgates, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso do valor da totalidade das Ações de que sejam titulares nos seguintes casos:

- a) Prorrogação do prazo de duração da Sociedade de Investimento Coletivo, aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação na Assembleia Geral de Acionistas;
- b) Liquidação e Partilha da Sociedade de Investimento Coletivo, deliberada pela Sociedade Gestora ou deliberada pelos Acionistas em Assembleia de Acionistas.
- c) Outras situações elencadas na lei, designadamente, no caso de redução de capital, cisão, fusão e transformação da Sociedade de Investimento Coletivo.

Caso se verifique alguma destas situações, o prazo para pagamento para efeitos do pedido de reembolso aos Acionistas é de 1 (um) ano.

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

#### **5.1 Comissões de resgate**

Não existem comissões de resgate.

#### **5.2 Pré-aviso**

- 5.2.1. Como referido supra, por se tratar de uma **SIC**, as suas ações serão reembolsáveis, designadamente, entre outros que sejam previstos na lei:
  - i. Quando da sua liquidação conforme o disposto no artigo 247.º e seguintes do **RGA**;
  - ii. Em caso de fusão, transformação e cisão da **SIC**, para os **Acionistas** que se oponham, conforme o disposto no artigo 237.º do **RGA** e da regulamentação setorial aplicável;
  - iii. Em caso de redução do capital da **SIC**, conforme o disposto no artigo 214.º do **RGA**;
  - iv. Quando ocorra um aumento da comissão de gestão e de depósito, para os Acionistas que manifestem essa intenção após tal aumento lhes ser comunicado pela Entidade Gestora, conforme o disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 27.º do **RGA**;
  - v. Em caso de prorrogação do prazo de duração da **SIC**, para os Acionistas que se oponham à prorrogação, conforme o disposto no n.º 4 do artigo 215.º do **RGA**.
- 5.2.2. A liquidação dos pedidos de resgate será, por regra, e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pelos **Acionistas** em Assembleia Geral da **SIC**, realizada no prazo de 60 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.

- 5.2.3. Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 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 nos n.ºs 13, alínea b), e 14 do artigo 250.º do **RGA**. São extensíveis a todos os demais casos previstos na lei o disposto quanto às condições para efeitos de reembolso.

### **5.3 Condições de transferência**

Não aplicável.

## **6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Ações**

Não aplicável.

## **7. Admissão à negociação**

Não aplicável.

# **CAPÍTULO IV**

## **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS**

### **1. Direitos e obrigações dos Acionistas**

Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os Acionistas têm os seguintes direitos:

- a) Obter o Regulamento de Gestão, junto da entidade responsável pela gestão e entidade comercializadora;
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e entidade comercializadora, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos Acionistas que o requeriram;
- c) Subscrever as Ações nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos;
- d) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das Ações;
- e) Ser resarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
  - i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da ação:
    - A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;
    - O prejuízo sofrido, por Acionista, seja superior a €5.

- ii) ocorram erros na realização de operações por conta da Sociedade de Investimento Coletivo ou na imputação das operações de subscrição e reembolsos, ao património da Sociedade de Investimento Coletivo, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.
- f) Receber os montantes referidos na alínea anterior num período não superior a 30 dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada acionista dentro daquele prazo.
- g) Participar nas Assembleias de Acionistas, nos termos previstos no número 2 do Capítulo VI do presente Regulamento de Gestão;

A subscrição das ações implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, bem como a atribuição à entidade responsável pela gestão dos poderes necessários para realizar os atos de administração da Sociedade de Investimento Coletivo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

## **2. Assembleia de Acionistas**

### **2.1. Direito de voto**

Todos os titulares de Ações da Sociedade de Investimento Coletivo têm o direito a participar na Assembleia de Acionistas, sendo o direito de voto de cada Acionista correspondente à proporção de Ações detidas.

### **2.2. Competência**

Compete à Assembleia de Acionistas pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da entidade responsável pela gestão:

- a) O aumento das comissões que constituem encargo da Sociedade de Investimento Coletivo;
- b) A modificação substancial da política de investimentos da Sociedade de Investimento Coletivo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados da Sociedade de Investimento Coletivo e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das Ações, nos termos definidos em regulamento da CMVM;
- d) A emissão ou extinção das Ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- e) O aumento e redução do capital da Sociedade de Investimento Coletivo e respetivas condições;
- f) A prorrogação da duração da Sociedade de Investimento Coletivo;
- g) A fusão, cisão e transformação da Sociedade de Investimento Coletivo;
- h) A substituição da entidade responsável pela gestão, por iniciativa desta ou dos Acionistas, salvo exceção legalmente prevista;
- i) A liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo nos termos previstos na lei;
- j) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos à Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas, nos termos do presente Regulamento;
- k) A assunção de dívidas da Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas, nos termos previstos no presente Regulamento;
- l) A eleição dos membros da mesa da Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade de Investimento Coletivo;

- m) A eleição dos membros do Conselho de Administração da Sociedade de Investimento Coletivo;
- n) A eleição dos membros do Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas ou a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas;
- o) A eleição dos membros do Comité Consultivo a ser indicados pela Sociedade de Investimento Coletivo;
- p) As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Conselho de Administração;
- q) A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou sobre a dispensa da mesma;
- r) Sobre todas as matérias que lhe sejam especialmente atribuídas por lei ou pelos Estatutos da Sociedade de Investimento Coletivo.

A Assembleia de Acionistas não é competente para se pronunciar sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) supra.

As matérias sujeitas a deliberação da Assembleia de Acionistas encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas a outros órgãos sociais da Sociedade de Investimento Coletivo e à Entidade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime aplicável.

Além do exposto, a Assembleia Geral é competente para deliberar sobre as demais matérias previstas no Código das Sociedades Comerciais, salvo quando tais regras se mostrem incompatíveis com a natureza da Sociedade de Investimento Coletivo ou com o RGA

### **2.3. Convocação**

Compete à entidade responsável pela gestão, por sua iniciativa ou a pedido do Conselho de Administração, a convocação da Assembleia de Acionistas, por carta registada com aviso de receção ou, em relação aos acionistas que comuniquem previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, com a antecedência mínima de trinta dias relativamente à data da realização da Assembleia Geral de Acionistas.

As Assembleias podem ser realizadas através de meios telemáticos desde que não tenham por objeto deliberação sobre alterações estatutárias, sobre a transformação, fusão, cisão, dissolução e liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo ou sobre assuntos para os quais o presente Regulamento de Gestão, a lei ou os estatutos exijam maioria qualificada.

### **2.4. Quórum**

Em primeira convocatória, a Assembleia de Acionistas pode deliberar desde que estejam presentes ou representados Acionistas que detenham pelo menos dois terços das ações da Sociedade de Investimento Coletivo. Em segunda convocatória a Assembleia de Acionistas deliberará independentemente do número de Ações representadas.

### **2.5. Maioria**

As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição legal ou estatutária ou do Regulamento de Gestão que exija maioria qualificada, não se contando as abstenções.

### **3. Concessão de crédito à Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas**

Mediante o acordo prévio de todos os Acionistas da Sociedade de Investimento Coletivo, dado em Assembleia de Acionistas convocada para o efeito, poderão os mesmos proceder à concessão de crédito à Sociedade de Investimento Coletivo.

### **4. Assunção de dívidas da Sociedade de Investimento Coletivo pelos seus Acionistas**

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas, os Acionistas poderão assumir as dívidas da Sociedade de Investimento Coletivo, desde que haja acordo dos respetivos credores e que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção da Sociedade de Investimento Coletivo são da responsabilidade da sua entidade responsável pela gestão.

### **5. Comité Consultivo**

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo tem um Comité Consultivo, com caráter meramente consultivo, composto por até dois representantes eleitos pela Assembleia de Acionistas e por três elementos designados pela entidade responsável pela gestão.
- b) Os membros designados pela Sociedade Gestora serão sempre membros do Conselho de Administração;
- c) O Comité Consultivo reunirá exclusivamente por convocação da entidade responsável pela gestão, mediante comunicação por escrito a cada um dos membros do Comité, com a antecedência mínima de quinze dias em relação à data da sua realização. As reuniões do Comité Consultivo podem ser realizadas por meios eletrónicos ou de comunicação à distância (designadamente por tele ou videoconferência);
- d) Compete ao(s) representantes do(s) Acionistas eleger o Presidente deste Comité Consultivo;
- e) O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, tendo o seu presidente voto de qualidade.
- f) Competirá ao Comité Consultivo:
  - i. Acompanhar as atividades da entidade responsável pela gestão, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes e tomada de decisões quanto a financiamentos;
  - ii. Solicitar informações à entidade responsável pela gestão sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
  - iii. Dar parecer não vinculativo em matéria de investimentos sempre que tal lhe for solicitado pela entidade responsável pela gestão;
  - iv. Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade principal ou acessória da Sociedade, enquanto SIC, designadamente
    - (i) A estratégia da gestão e a aplicação da sua política de investimento;
    - (ii) O orçamento anual;
    - (iii) A distribuição de rendimentos ou alterações no capital da SIC.

## CAPÍTULO V

### CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO

- a) A Sociedade de Investimento Coletivo 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 de Acionistas tomada nos termos do presente Regulamento de Gestão.
- b) A liquidação e subsequente partilha da Sociedade de Investimento Coletivo poderá ser deliberada pela entidade responsável pela gestão fundada na defesa dos interesses dos Acionistas ou poderá ser exigida pela Assembleia de Acionistas. A decisão de liquidação deverá ser imediatamente comunicada à CMVM, comunicada individualmente a cada Acionista, divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das Ações, pelas respetivas entidades comercializadoras.
- c) Decidida a liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo, nos termos do número anterior, a Entidade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos Acionistas, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação na proporção das Ações detidas.
- d) A Entidade Gestora promoverá as diligências necessárias à dissolução e assumirá as funções de liquidatária da SIC, salvo designação de pessoa diferente pela CMVM, nos termos da lei.
- e) O prazo para a liquidação, a contar da data da deliberação, não pode ser superior a 1 (um) ano. A CMVM pode prorrogar este prazo, a requerimento devidamente fundamentado da entidade responsável pela gestão. Durante o período de liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo, a Entidade Gestora/Liquidatária:
  - (i) Para além do dever de elaboração, envio e publicação de relatório e contas, envia mensalmente à CMVM (dando conhecimento aos Acionistas) uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo;
  - (ii) Procede à distribuição antecipada da totalidade da liquidez 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, dispensando para esse efeito a Assembleia de Acionistas da Sociedade de Investimento Coletivo, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 7 do art.º 250.º do RGA
- f) O valor final da liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo é divulgado pela entidade responsável pela gestão, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
- g) O prazo de pagamento aos Acionistas do produto da liquidação, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação não pode exceder em 5 (cinco) dias úteis a contar da efetiva liquidação, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada da Entidade Gestora/liquidatária, a CMVM autorizar um prazo superior.
- h) A dissolução da Sociedade de Investimento Coletivo, sempre que legalmente exigível, será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras.
- i) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições da Sociedade de Investimento Coletivo passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.

- j) A Sociedade de Investimento Coletivo será liquidada judicialmente, nos termos do Código da Insolvência e Recuperação de Empresas, com as especificidades previstas no artigo 251.º do RGA, sempre que tenha como fundamento (i) a declaração de insolvência da Sociedade de Investimento Coletivo; (ii) A revogação da autorização da Sociedade de Investimento Coletivo; (iii) Em virtude de revogação ou suspensão da autorização, dissolução ou qualquer outro motivo que determine a impossibilidade de a Entidade Gestora continuar a exercer as suas funções se, nos 30 dias subsequentes ao facto, a CMVM determinar a impossibilidade da sua substituição.
- k) No caso de liquidação judicial, será nomeado um administrador de insolvência, liquidatário judicial ou comissão liquidatária, a quem compete o exercício das funções de administrador de insolvência ao abrigo do Código da Insolvência e Recuperação de Empresas.

## CAPÍTULO VI

### ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

#### **1. Capital da Sociedade de Investimento Coletivo**

##### **1.1. Montante do capital, número de Ações**

A Sociedade de Investimento Coletivo tem um capital social de € 1.123.904,00 (um milhão, cento e vinte e três mil, novecentos e quatro euros), dividido por representado por 1.123.904,00 (um milhão, cento e vinte e três mil, novecentos e quatro) ações, sem valor nominal.

##### **1.2. Aumento ou redução de capital da Sociedade de Investimento Coletivo**

A entidade responsável pela gestão poderá propor à Assembleia de Acionistas o aumento ou redução de capital da Sociedade de Investimento Coletivo (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das Ações). O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente, ser precedida de aprovação prévia em Assembleia de Acionistas, das avaliações aos ativos legalmente exigíveis e da emissão de parecer do auditor.

Sendo a Sociedade de Investimento Coletivo um organismo de investimento alternativo de subscrição particular, o aumento ou a redução de capital da Sociedade de Investimento Coletivo está sujeita a mera comunicação à CMVM.

A redução do capital apenas se pode verificar em caso de reembolso das Ações dos Acionistas que se tenham manifestado contra a prorrogação da duração da Sociedade de Investimento Coletivo; em caso de transformação; em caso de fusão ou cisão; e em casos excepcionais, devidamente justificados pela entidade responsável pela gestão. A Assembleia de Acionistas que tenha sido convocada para o efeito poderá, sob proposta fundamentada da Entidade Gestora, e para cobertura de perdas ou para libertar excesso de capital, deliberar a redução do capital da Sociedade de Investimento Coletivo, respetivos montantes, prazos de resgate e demais condições, tendo em atenção o valor patrimonial da Sociedade de Investimento Coletivo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo o valor de resgate, definido pela Entidade Gestora, corresponder ao valor da Ação do dia útil anterior ao da deliberação.

O valor de subscrição das Ações emitidas ao abrigo de um aumento de capital é apurado de acordo com o previsto no ponto 2.2. do Capítulo III supra.

#### **2. Duração da Sociedade de Investimento Coletivo**

A data de constituição da Sociedade de Investimento Coletivo ocorreu no dia 31/12/2021. A Sociedade de Investimento Coletivo tem uma duração de 20 (vinte) anos a contar da data da sua constituição, podendo ser prorrogado por uma ou mais vezes, por período de 5 (cinco) anos, mediante deliberação da Assembleia de Acionistas nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo de duração da Sociedade de Investimento Coletivo.

Sendo deliberada a prorrogação o resgate/reembolso das Ações apenas é permitido aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação.

#### **3. Admissão à negociação**

Não existe intenção de solicitar admissão à negociação em mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral.

#### **4. Assembleia de Acionistas**

Ver título 2 Capítulo IV do presente Regulamento de Gestão.

#### **5. Prazo de subscrição, critérios de rateio e regime de subscrição incompleta**

- a) Não ocorreu um período de subscrição inicial da Sociedade de Investimento Coletivo, uma vez que a constituição da mesma resultou de um processo de conversão de uma sociedade comercial previamente existente, consubstanciado em diversas alterações estatutárias e orgânicas desta sociedade, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a mesma estrutura acionista.
- b) A Sociedade de Investimento Coletivo considera-se constituída na data do registo da conversão em Sociedade de Investimento Coletivo e das alterações ao contrato de sociedade, na sequência de aprovação da CMVM.
- c) As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no presente Regulamento.
- d) Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante dos aumentos de capital, deverá ser efetuado o rateio entre os Acionistas da Sociedade de Investimento Coletivo na proporção das Ações pretendidas.
- e) Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto para os aumentos de capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

#### **6. Existência de garantias**

A Sociedade de Investimento Coletivo não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou proteção de capital.

#### **7. Regime de liquidação da Sociedade de Investimento Coletivo**

Ver o Capítulo V do presente Regulamento de Gestão

## **CAPÍTULO VII**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **1. Valor da ação**

O valor da Ação é publicado mensalmente com referência ao último dia de cada trimestre no Sistema de Difusão de Informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)), bem como nas suas instalações a quem o solicitar.

#### **2. Consulta da Carteira**

A Entidade Gestora divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram a Sociedade de Investimento Coletivo, bem como o respetivo valor líquido global e o número de ações em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

#### **3. Documentação**

Toda a documentação relativa à Sociedade de Investimento Coletivo poderá ser solicitada junto da entidade responsável pela gestão, bem como aos balcões do Banco Depositário e, alguma desta documentação, nomeadamente, o Regulamento de Gestão e o Relatório e Contas da Sociedade de Investimento Coletivo, poderá ser obtida no site da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

#### **4. Relatório e contas**

- a) O relatório e contas da Sociedade de Investimento Coletivo será elaborado anualmente com referência a 31 de dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento.
- b) A entidade responsável pela gestão divulga um anúncio no prazo de cinco meses a contar do encerramento do exercício, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da entidade responsável pela gestão e do depositário e do seu envio sem encargos aos Acionistas que os requeiram.

## CAPÍTULO VIII

### PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

1. A SIC destina-se a investidores não profissionais com uma perspetiva de estabilidade de valorização crescente do seu capital no médio/longo prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e que não tenham como objetivo de investimento produtos financeiros de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nos termos 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. A entidade responsável pela gestão elabora um documento com informações fundamentais destinadas aos investidores não profissionais, de modo a permitir-lhes compreender a natureza e os riscos inerentes ao produto de investimento proposto e, por conseguinte, tomar decisões de investimento informadas.
3. O período de investimento aconselhado é de 20 anos.

## CAPÍTULO IX

### REGIME FISCAL

O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.

O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciais e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.

#### **1. No que à Sociedade de Investimento Coletivo respeita**

Os imóveis integrados na Sociedade de Investimento Coletivo estão sujeitos a tributação em sede de IMT, IMI e adicional ao IMI, às taxas legalmente aplicáveis.

A Sociedade de Investimento Coletivo é tributada, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, sendo, contudo, excluídos do apuramento do resultado tributável, (i) os rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, (ii) os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. A Sociedade de Investimento Coletivo está, ainda, sujeita às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global da Sociedade de Investimento Coletivo, à taxa de 0,0125%.

#### **2. No que ao Acionista respeita**

##### **2.1. Pessoas singulares**

2.1.1. Residentes (i.e., titulares de Ações ou participações sociais residentes em território português)

- a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo e os rendimentos obtidos com o resgate/reembolso de Ações e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo à taxa de 28%, podendo o Acionista optar pelo seu englobamento. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

- b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.

Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de Ações concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de IRS.

#### 2.1.2. Não residentes

- a) Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo e os rendimentos obtidos com o resgate de Ações são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o Acionista optar pelo seu englobamento.
- b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Ações são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

### 2.2. Pessoas coletivas

#### 2.2.1. Residentes

- a) Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.
- b) Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Ação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.
- c) Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

#### 2.2.2. Não residentes

- a) Os rendimentos distribuídos pela Sociedade de Investimento Coletivo, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.
- b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%, quando não seja aplicável o regime de isenção previsto no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). O artigo 27.º do EBF prevê uma isenção de IRS e de IRC para as mais-valias realizadas com a transmissão de partes sociais ou outros valores mobiliários, detidas em entidades residentes em território português, quando obtidas por entidades não residentes em território português, desde que verificados alguns requisitos.
- c) No caso de o titular do rendimento for residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, (os comumente designados por “Paraísos Fiscais”), o rendimento fica sujeito a retenção na fonte a título definitivo à taxa de 35%. Esta taxa é também aplicável quando o rendimento for pago ou colocado à disposição em contas abertas em nome de ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados (exceto quando sejam identificados os beneficiários efetivos).
- d) No caso de a entidade não residente seja detida em mais de 25% por pessoas ou entidades residentes em Portugal, e não seja residente na União Europeia, o regime de tributação passa a ser o regime dos restantes residentes fiscais em Portugal.