

**SIERRA IG, SGOIC, S.A.**

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Número de Identificação de pessoa coletiva (NIPC): 516614347

Sede: Lugar do Espido, Via Norte - 4470-177 Maia

**REGULAMENTO DE GESTÃO DA  
GAIASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

1 de janeiro de 2025

A autorização do OIC pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Entidade Gestora no Regulamento de Gestão, bem como qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

## ÍNDICE

<b>Conteúdo</b>	<b>Pág.</b>
<b>Capítulo I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES</b> .....	<b>1</b>
Artigo 1º Identificação do OIC.....	1
Artigo 2º Duração do OIC.....	1
Artigo 3º Capital do OIC.....	1
Artigo 4º Órgãos societários do OIC .....	2
Artigo 5º Entidade Gestora .....	2
Artigo 6º Entidade depositária.....	4
Artigo 7º Entidade colocadora.....	4
Artigo 8º Peritos Avaliadores .....	5
Artigo 9º Outros prestadores de serviços.....	6
Artigo 10º Entidades subcontratadas.....	6
Artigo 11º Auditor do OIC.....	6
<b>Capítulo II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO OIC E POLÍTICA DE RENDIMENTOS</b> .....	<b>6</b>
Artigo 12º Política de Investimentos.....	6
Artigo 13º Limites ao Investimento .....	7
Artigo 14º Empréstimos.....	8
Artigo 15º Valorização das Ações .....	8
Artigo 16º Comissão de Gestão.....	8
Artigo 17º Comissão de Depósito .....	8
Artigo 18º Encargos do OIC.....	9
Artigo 19º Regras de determinação dos resultados do OIC e da sua afetação.....	10
Artigo 20º Política de Rendimentos .....	10
<b>Capítulo III AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE</b> .....	<b>10</b>
Artigo 21º Características gerais das Ações .....	10

<b>Artigo 22º Valor da Ação</b> .....	<b>11</b>
<b>Artigo 23º Condições de subscrição</b> .....	<b>11</b>
<b>Artigo 24º Condições de reembolso</b> .....	<b>11</b>
<b>Artigo 25º (Aumento e Redução de Capital Social)</b> .....	<b>11</b>
<b>Capítulo IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES</b> .....	<b>13</b>
<b>Artigo 26º Participação no OIC</b> .....	<b>13</b>
<b>Artigo 27º Direitos dos Acionistas</b> .....	<b>13</b>
<b>Artigo 28º Assembleia Geral de Acionistas</b> .....	<b>13</b>
<b>Capítulo V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO</b> .....	<b>14</b>
<b>Artigo 29º Divulgação do valor da Ação</b> .....	<b>14</b>
<b>Artigo 30º Divulgação da Carteira de Aplicações do OIC</b> .....	<b>14</b>
<b>Artigo 31º Documentação do OIC</b> .....	<b>15</b>
<b>Capítulo VI CONTAS DO OIC</b> .....	<b>15</b>
<b>Artigo 32º Contas</b> .....	<b>15</b>
<b>Capítulo VII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO OIC</b> .....	<b>15</b>
<b>Artigo 33º Liquidação e partilha do OIC</b> .....	<b>15</b>

## **Capítulo I**

### **INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

#### **Artigo 1º**

##### **Identificação do OIC**

- 1 A Gaiashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A. doravante designado por OIC, constitui-se como organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerida e de subscrição particular, sujeita ao regime previsto na legislação e regulamentação aplicáveis aos Organismos de Investimento Coletivo.
- 2 A constituição do OIC resultou da conversão da sociedade Gaiashopping I – Centro Comercial, S.A., sociedade com sede no Lugar do Espido, Via Norte, tendo por objeto social a exploração, administração e gestão de Centros Comerciais, promoção, coordenação, desenvolvimento e gestão imobiliária, prestação de serviços, nomeadamente de engenharia, arquitetura e mandatos, compra e venda, arrendamento, subarrendamento e outros tipos de contratos de utilização de bens imóveis, compra de imóveis para revenda.
- 3 A conversão da Gaiashopping I – Centro Comercial, S.A. em OIC foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da CMVM de 24 de novembro de 2022, tendo iniciado a sua atividade em 28 de dezembro de 2022, pelo prazo de 20 anos a contar da data da sua constituição.

#### **Artigo 2º**

##### **Duração do OIC**

- 1 O prazo inicial referido no ponto 3 do artigo anterior pode ser prorrogado por períodos não superiores a 5 anos, desde que haja deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.
- 2 Se o prazo do OIC for prorrogado, nas condições descritas no ponto anterior, os acionistas que se opuserem à prorrogação terão direito ao reembolso das ações que detiverem, desde que manifestem essa sua vontade por escrito à ENTIDADE GESTORA, no prazo que para o efeito tiver sido fixado na Assembleia Geral de Acionistas que deliberou sobre a referida prorrogação.

#### **Artigo 3º**

##### **Capital do OIC**

- 1 O capital inicial do OIC, integralmente realizado, é de €50.000,00 (cinquenta mil euros), representado por dez mil ações (as “**Ações**”) que, no momento e para efeitos da constituição do OIC, tinham o valor nominal de €5 (cinco euros) cada.
- 2 À data da sua constituição o capital social do OIC era detido por 2 participantes, situação que se mantinha à data de 31 de dezembro de 2023.
- 3 O capital social do OIC pode ser aumentado ou reduzido, desde que haja deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas, nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão e na legislação aplicável.

## **Artigo 4º**

### **Órgãos societários do OIC**

- 1 Os órgãos sociais do OIC são: um Conselho de Administração, a Assembleia Geral de Acionistas e um auditor (fiscal único).
- 2 O Conselho de Administração do OIC será composto por 2 a 3 membros, cuja função compreende a definição das estratégias e políticas a prosseguir pelo OIC, a nomeação do DEPOSITÁRIO, a supervisão da atuação da ENTIDADE GESTORA e deliberar sobre qualquer matéria relativa à gestão do OIC que não seja da competência da ENTIDADE GESTORA;
- 3 O auditor (fiscal único) fiscalizará as contas do OIC e comunicará à CMVM, nos termos legais aplicáveis, quaisquer factos que possam: (i) constituir violação de normas legais ou regulamentares relativas à atividade do OIC; (ii) afetar a continuidade da atividade do OIC; ou (iii) determinar a emissão de relatório de auditoria com reservas, nomeadamente sob a forma de opinião com reservas, abstenção de opinião ou opinião adversa;
- 4 A Assembleia Geral de Acionistas terá o papel e poderes descritos no artigo 28º do presente Regulamento de Gestão.
- 5 Os membros dos órgãos sociais do OIC respondem perante esta e os seus Acionistas: (i) solidariamente pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos respetivos deveres legais; (ii) solidariamente com a ENTIDADE GESTORA, pelos danos que não teriam ocorrido caso tivessem cumprido as suas funções de fiscalização da atuação da ENTIDADE GESTORA.
- 6 A função dos membros dos órgãos sociais do OIC está limitada pelas regras constantes na legislação e regulamentação aplicável e pelos poderes atribuídos à ENTIDADE GESTORA, estando ainda limitada, quando não expressamente previsto na lei ou neste Regulamento de Gestão, caso o exercício dessa função seja incompatível com o enquadramento aplicável a um OIC heterogerido.

## **Artigo 5º**

### **Entidade Gestora**

- 1 Sendo heterogerido, o OIC é gerido e administrado pela Sierra IG, SGOIC, S.A., doravante designada por ENTIDADE GESTORA, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia.
- 2 A ENTIDADE GESTORA tem autorização de constituição concedida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) em 22 de setembro de 2021 e encontra-se registada na CMVM como sociedade gestora de organismos de investimento coletivo autorizada com o número 172640.
- 3 A ENTIDADE GESTORA é uma sociedade anónima, com um capital social de €250.000,00 totalmente subscrito e realizado.
- 4 O capital social da ENTIDADE GESTORA é integralmente detido pela Sierra Investments SGPS, SA.
- 5 À ENTIDADE GESTORA compete, em geral, exercer a administração, gestão e representação do OIC.
- 6 A ENTIDADE GESTORA atua por conta dos participantes e no exclusivo interesse destes,

em ordem à maximização do seu investimento, assumindo o compromisso de administrar o OIC com plena observância das regras legais aplicáveis e agindo segundo critérios de elevada diligência e competência profissional.

- 7** À ENTIDADE GESTORA, para além do legalmente disposto, compete nomeadamente:
- a. Adquirir e alienar quaisquer ativos para ou do OIC e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com estes, de acordo com o disposto na lei e com a política de investimentos prevista no artigo 20º deste Regulamento;
  - b. Emitir Ações, em estreita colaboração com o DEPOSITÁRIO e autorizar o seu reembolso;
  - c. Determinar o valor das Ações;
  - d. Selecionar os ativos que devem constituir o património do OIC, de acordo com a política de investimentos prevista no artigo 12º deste Regulamento, e efetuar, ou dar instruções ao DEPOSITÁRIO para que este efetue, as operações adequadas à execução dessa política;
  - e. Determinar o valor dos rendimentos a distribuir, nos termos do artigo 20º deste Regulamento;
  - f. Manter em dia a escrita do OIC e atualizados todos os registos relativos às Ações, nomeadamente os respeitantes ao seu valor, aos montantes a reembolsar e aos rendimentos distribuídos;
  - g. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na lei;
  - h. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do OIC, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases.
- 8** A ENTIDADE GESTORA pode ser substituída a seu pedido ou a requerimento dos Acionistas, neste último caso, sujeito a deliberação dos mesmos em Assembleia Geral, com comunicação imediata à CMVM e nos termos da legislação aplicável, sendo a comissão devida nos termos do contrato celebrado com a ENTIDADE GESTORA, devido até ao momento da sua substituição.

### **Artigo 6º** **Entidade depositária**

- 1** As funções de depositário são exercidas pelo BANKINTER, S.A. – Sucursal em Portugal, pessoa coletiva número 980 547 490, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, com sede social em Paseo de la Castellana, n.º 29, 28046, Madrid, Espanha e Sucursal em Portugal, Praça Marquês de Pombal, 13, 2.º andar, 1250-162 Lisboa registado na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 369, desde 24/03/2016, doravante designado por DEPOSITÁRIO, ou por qualquer outra entidade autorizada por lei, que para o efeito venha a ser escolhida pelo Conselho de Administração do OIC, mediante autorização prévia da CMVM e nos termos da legislação aplicável.
- 2** Ao DEPOSITÁRIO, para além do legalmente disposto, compete nomeadamente:
- a. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da

- lei e do Regulamento de Gestão do OIC, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Ações;
- b. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do OIC;
  - c. Executar as instruções da ENTIDADE GESTORA, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - d. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do OIC;
  - e. Assegurar o reembolso aos participantes das Ações, nos termos do Regulamento de Gestão do OIC.
- 3** A substituição do DEPOSITÁRIO está sujeita a comunicação imediata à CMVM, nos termos da legislação aplicável, sendo que as funções do anterior depositário cessarão na data do início de funções da nova entidade depositária.
- 4** Não existe qualquer conflito de interesses entre o DEPOSITÁRIO e a ENTIDADE GESTORA, o OIC, participantes ou com as entidades subcontratadas. Caso, no decurso da relação surja qualquer conflito de interesses, os mesmos serão geridos de acordo com as Políticas em vigor na ENTIDADE GESTORA.

#### **Artigo 7º**

##### **Entidade colocadora**

- 1** A ENTIDADE GESTORA será, simultaneamente, a entidade colocadora das Ações, competindo-lhe a colocação das mesmas em eventuais aumentos de capital que possam ser aprovados.
- 2** A comercialização e colocação de Ações após a sua conversão será efetuada em Portugal exclusivamente através de colocações privadas a investidores profissionais e a aquisição ou subscrição das Ações implicará a adesão dos novos acionistas aos estatutos do OIC e ao presente Regulamento de Gestão.
- 3** À data da sua conversão em OIC, os seus acionistas eram a Sierra Retail Ventures BV e a SPF – Sierra Portugal Real Estate com iguais participações de 50% das Ações representativas do capital social do OIC – situação que se mantém à data.
- 4** Pretende-se que o capital social do OIC seja detido, a qualquer momento, por investidores profissionais, ou se se tratar de investidores não profissionais, por um número de acionistas igual ou inferior a cinco. Assim, para efeitos de fiscalização deste princípio, os acionistas devem comunicar previamente à ENTIDADE GESTORA e ao DEPOSITÁRIO a intenção de alienar quaisquer ações emitidas pelo OIC, identificando os potenciais adquirentes.
- 5** A ENTIDADE GESTORA não autorizará a alienação, transmissão ou oneração das ações emitidas pelo OIC se o limite previsto no número anterior não for cumprido na sequência da alienação pretendida e informará o DEPOSITÁRIO para que se abstenha de registar tal alienação, transmissão ou oneração.

#### **Artigo 8º**

##### **Peritos Avaliadores**

- 1** Os imóveis do OIC devem ser avaliados com uma periodicidade mínima anual, por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes.

- 2 Previamente à aquisição ou alienação de imóveis, ou ao desenvolvimento de projetos de construção e sempre que ocorram situações suscetíveis de introduzir alterações significativas no valor dos imóveis, também deverão ser realizadas avaliações dos imóveis.
- 3 Os imóveis do OIC devem também ser avaliados previamente a qualquer aumento ou redução do capital do OIC, previamente à sua fusão e cisão e previamente à liquidação em espécie da mesma, com uma antecedência não superior a 6 meses das datas de realização dessas operações.
- 4 São os seguintes os peritos avaliadores responsáveis pelas avaliações dos imóveis do OIC e respetivos números de registo na CMVM:

Jones Lang Lasalle – Sociedade Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda. - PAI/2006/0009

Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. - PAI/2006/0007

Savills Portugal, Lda. - PAI/2006/0004

CPU – Consultores de Avaliação, Lda. - PAI/2013/0121

Worx Consultoria, Lda. - PAI/2021/0040

Prime Yield – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda. - PAI/2005/0013

BdotPrime (B Prime) – Mediação Imobiliária, Lda. - PAI/2015/0029

TKA, Lda - PAI/2006/0005

Basis of Value - Peritos Avaliadores de Imóveis, Lda - PAI/2016/0184

Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA - PAI/2003/0006

Eng. Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira -PAI/2008/0035

Eng. Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho - PAI/2004/0011

PFC VALUE, LDA - PAI/2019/0023

Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda - PAI/2009/0047

Trustval - Avaliações e Consultadoria, Lda - PAI/2017/0047

#### **Artigo 9º**

##### **Outros prestadores de serviços**

O OIC celebrou um contrato com a Sierra Portugal, S.A. para a prestação de serviços como operador comercial dos imóveis, nomeadamente, operador de centro comercial.

#### **Artigo 10º**

##### **Entidades subcontratadas**

A ENTIDADE GESTORA contrata à Sierra Portugal, S.A. alguns serviços externos de apoio, de carácter administrativo, que considera necessários e adequados para o bom desempenho do OIC e subcontrata, nos termos do artº 70º do Regime de Gestão de Ativos aprovado pelo Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril (“**RGA**”), à empresa SANTOS CARVALHO & ASSOCIADOS, SROC, S.A.



os serviços de auditoria interna.

### **Artigo 11º** **Auditor do OIC**

É auditor do OIC a sociedade Ernst & Young Audit & Associados, SROC, S.A., com sede na Avenida da Índia, nº 10, Piso 1, 1349 – 066 Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 505.988.283, inscrita na OROC com o nº 178 e registada na CMVM com o nº 20161480.

## **Capítulo II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO OIC E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

#### **Artigo 12º** **Política de Investimentos**

- 1 O OIC é administrado por conta dos acionistas e no exclusivo interesse destes, em ordem à maximização do seu investimento.
- 2 Para a realização dos objetivos que se propõe, a política de investimentos do OIC será orientada, dentro dos limites legais, para a constituição e gestão duma carteira de ativos, predominantemente imobiliários (nomeadamente centros comerciais com uma valência significativa em termos de vivência em família e serviços, i.e., *family-services oriented*) adequados para cessão temporária de espaço, abrangendo formas contratuais atípicas (“**Contratos de Utilização**”), localizados em Portugal, sem outra especialização geográfica, enquadrando-se no objetivo do OIC deter e valorizar um portfólio que permita o pagamento de dividendos aos acionistas e que maximize o valor do OIC.
- 3 A composição da carteira de valores do OIC respeitará as limitações impostas em cada momento pela legislação aplicável. O património do OIC só pode ser constituído por imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas, por unidades de participação de outros OIA imobiliários e por participações em sociedades imobiliárias e, a título acessório, por instrumentos derivados e liquidez, onde se incluem numerário, depósitos bancários mobilizáveis a todo o momento, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- 4 Nos termos e para efeitos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, o OIC não representa um produto financeiro que promova características ambientais, sociais e/ou de *governance*, nem tem como finalidade direta ou indireta investimentos sustentáveis.

#### **Artigo 13º** **Limites ao Investimento**

- 1 A estrutura patrimonial do OIC terá que respeitar os seguintes limites:
  - a. Os valores imobiliários não podem representar menos de 2/3 do ativo total do OIC;
  - b. O limite para a aquisição de unidades de participação de organismos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total do OIC.
  - c. A ENTIDADE GESTORA não pode, relativamente ao conjunto dos organismos que

administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário.

d. O limite referido na alínea a) é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos 6 meses.

2 Na gestão do OIC não é adotado nenhum parâmetro de referência do mercado imobiliário

#### **Artigo 14º**

##### **Empréstimos**

1 A ENTIDADE GESTORA poderá contrair empréstimos por conta do OIC, quando necessário à execução da política de investimentos, sem qualquer limite.

2 Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, o OIC tem como objetivo que os valores em dívida face ao valor do ativo imobiliário total do OIC seja de, aproximadamente, 50%.

#### **Artigo 15º**

##### **Valorização das Ações**

1 O valor de cada Ação determina-se mensalmente pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de Ações em circulação.

2 O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram (total dos ativos) a importância dos encargos efetivos ou pendentes (total dos passivos).

3 Para o cálculo do valor de cada Ação, os valores em carteira são valorizados, como segue:

- a. Se se tratar de valores mobiliários, são valorizados pelo seu valor de mercado, e de acordo com as regras legalmente estabelecidas;
- b. Se se tratar de valores imobiliários, são valorizados em função da avaliação de dois peritos independentes, nomeados pela ENTIDADE GESTORA, sendo os imóveis valorizados, em regra, pela média simples do valor atribuído pelos referidos peritos avaliadores.
- c. Se se tratar de valores imobiliários adquiridos em regime de compropriedade, são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirida, sendo valorizados pela média simples do valor atribuído pelos referidos peritos avaliadores – sendo que os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar a carteira de aplicações do OIC até que ocorra uma nova avaliação.

#### **Artigo 16º**

##### **Comissão de Gestão**

1 A SIC pagará à Sociedade Gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão de gestão, que corresponderá à soma das seguintes componentes:

- (a) o valor anual correspondente a 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) sobre o valor total dos ativos imobiliários da SIC, determinado com referência ao último dia do mês de dezembro do ano anterior; e

- (b) o valor anual de €165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil euros), atualizado anualmente no final de cada exercício pela taxa de inflação aplicável.
- 2 A comissão de gestão referida no número anterior deverá ser paga em mensalidades correspondentes a 1/12 do valor anual, até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeite.
  - 3 À comissão de gestão referida nos números anteriores acrescem os impostos em vigor a cada momento.

### **Artigo 17º** **Comissão de Depósito**

- 1 Pelo exercício das suas funções, o DEPOSITÁRIO receberá trimestralmente uma comissão de depósito calculada mensalmente à taxa anual de 0,05% sobre o valor líquido global do património do OIC se o mesmo for inferior a €100.000.000 ou de 0,04%, se for igual ou superior a €100.000.000, sujeita a um valor anual mínimo de €12.000,00 (doze mil euros).
- 2 A comissão de depósito será apurada por referência ao último dia de cada mês e será devida até ao 10º dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeitar.

### **Artigo 18º** **Encargos do OIC**

Para além das comissões de gestão e de depósito referidas nos artigos anteriores, constituem encargos do OIC todas as despesas e encargos decorrentes do exercício da sua atividade e detenção dos seus ativos, incluindo o que se mostre necessário ao cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais que a vinculem, nomeadamente:

- (a) o valor da taxa de supervisão a pagar à CMVM;
- (b) despesas notariais e de registo relativas à aquisição, manutenção e alienação de bens do OIC;
- (c) Prémios de seguros dos imóveis do OIC;
- (d) Impostos e taxas relativos aos valores que integram o património do OIC;
- (e) Custos associados à operação comercial dos imóveis, incluindo com operadores comerciais dos mesmos, nomeadamente, operadores de centros comerciais;
- (f) Despesas de conservação e benfeitorias em imóveis que integram o património do OIC e que legalmente são imputáveis ao proprietário dos mesmos;
- (g) Despesas relacionadas com obras em imóveis, tais como as de gestão, coordenação e fiscalização de obras, bem como todas as despesas com licenças camarárias devidas pelo OIC;
- (h) Despesas de condomínios e outras que legalmente ou habitualmente são imputáveis ao proprietário dos imóveis;
- (i) Todas as despesas de compra e venda de ativos do OIC;
- (j) Custos de auditorias legalmente obrigatórias e de revisões de contas relativos ao OIC;
- (k) Custos referentes a avaliações realizadas por conta do OIC a imóveis propriedade deste ou que venham a ser por este adquiridos;
- (l) Despesas com os órgãos sociais do OIC;

- (m) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do depositário;
- (n) Outros custos diretamente conexos, tais como custas judiciais e honorários de advogados relativos à atividade do OIC;
- (o) Outros encargos devidamente documentados que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais ou na satisfação das necessidades do OIC.

#### **Artigo 19º**

##### **Regras de determinação dos resultados do OIC e da sua afetação**

- 1 Os resultados do OIC são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício.
- 2 A afetação dos resultados do OIC será feita nos termos definidos no artigo 20º deste Regulamento.

#### **Artigo 20º**

##### **Política de Rendimentos**

- 1 O OIC caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes.
- 2 Serão elegíveis para distribuição os rendimentos correspondentes à soma dos resultados do OIC (calculados de acordo com o artigo anterior) com os resultados transitados ainda não distribuídos, ambos líquidos dos ajustamentos reconhecidos em ativos imobiliários (mais e menos valias potenciais) e que no total excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do OIC, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
- 3 Cabe à ENTIDADE GESTORA definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do OIC, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
- 4 A distribuição de rendimentos será anual, podendo a ENTIDADE GESTORA, quando considere ser no melhor interesse dos participantes, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou, em casos devidamente justificados, optar pela não distribuição.
- 5 A distribuição de rendimentos que vier a ser efetuada será publicitada através do sistema de difusão de informação da CMVM e será paga por crédito direto nas contas dos participantes, através do DEPOSITÁRIO.

#### **Capítulo III**

##### **AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE**

#### **Artigo 21º**

##### **Características gerais das Ações**

- 1 O capital social do OIC é dividido em ações ordinárias, nominativas e escriturais de conteúdo idêntico, sem valor nominal, integradas no sistema centralizado de valores mobiliários gerido pela Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. conforme previsto nos termos do disposto no artigo 18.º do RGA.
- 2 Não será pedida a admissão das Ações à negociação em qualquer mercado regulamentado

ou sistema de negociação multilateral.

- 3 Não é dada qualquer garantia de reembolso do investimento efetuado nas ações emitidas pelo OIC e a distribuição de dividendos e a partilha na liquidação do OIC dependem dos resultados obtidos pelo OIC na sequência do exercício da sua atividade e da valorização do seu ativo na liquidação, respetivamente.

### **Artigo 22º**

#### **Valor da Ação**

O valor das Ações é calculado mensalmente pela ENTIDADE GESTORA, nos termos do artigo 15º deste Regulamento, sendo publicado mensalmente com referência ao último dia do mês respetivo, através do sistema de difusão de informação da CMVM.

### **Artigo 23º**

#### **Condições de subscrição**

- 1 Uma vez que o OIC é um organismo de investimento coletivo fechado, com exceção da subscrição inicial, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital.
- 2 O preço de subscrição das Ações emitidas ao abrigo de um aumento de capital será aquele que a ENTIDADE GESTORA definir, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, podendo a deliberação de aumento de capital prever o pagamento em espécie pela subscrição de novas Ações.
- 3 Não são aplicáveis comissões de subscrição.

### **Artigo 24º**

#### **Condições de reembolso**

- 1 Uma vez que o OIC é um organismo de investimento coletivo fechado, apenas serão efetuados reembolsos de Ações detidas por acionistas que votem contra a prorrogação da duração do OIC que seja aprovada por decisão da Assembleia Geral e nos outros casos previstos na lei.
- 2 Nesse caso, e atendendo ao estipulado neste Regulamento de Gestão, os participantes terão direito ao reembolso das Ações que detiverem.
- 3 O preço de reembolso das Ações, no caso referido no ponto anterior, será aquele que a ENTIDADE GESTORA definir e calcular, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, podendo a deliberação de redução de capital prever o pagamento em espécie aos Acionistas.
- 4 Não são aplicáveis comissões de reembolso.

### **Artigo 25º**

#### **Aumento e Redução de Capital Social**

- 1 A ENTIDADE GESTORA pode propor à Assembleia Geral de Acionistas um aumento ou redução do capital social do OIC.
- 2 Os aumentos e reduções de capital seguirão sempre os procedimentos legais e regulamentares aplicáveis, sendo precedidos (i) da avaliação do património do OIC; (ii)

aprovação prévia pela Assembleia Geral de Acionistas; e (iii) a emissão de parecer do Auditor sobre o preço de subscrição.

- 3 Sendo o OIC um organismo de investimento alternativo sujeito ao regime de subscrição particular, o aumento ou redução do seu capital está sujeito apenas a notificação *ex post* à CMVM.
- 4 A redução de capital só pode ocorrer nos seguintes casos: (i) reembolso dos acionistas que se opuseram à prorrogação da duração do OIC; (ii) transformação; (iii) fusão ou cisão; e (iv) em casos excepcionais devidamente justificados pela ENTIDADE GESTORA.

## **Capítulo IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

### **Artigo 26º Participação no OIC**

- 1 A qualidade de participante do OIC adquiriu-se, aquando da conversão da Gaiashopping I – Centro Comercial, S.A. em OIC, pela detenção de ações daquela e, posteriormente, pela aquisição ou subscrição de Ações.
- 2 A detenção de Ações implica a aceitação dos termos do presente Regulamento de Gestão e confere à ENTIDADE GESTORA os poderes necessários para realizar os atos de gestão e administração do OIC, bem como para proceder à sua liquidação, nos termos da lei e deste Regulamento.

### **Artigo 27º Direitos dos Acionistas**

A detenção de Ações confere aos seus titulares os seguintes direitos, sem prejuízo de outros direitos legalmente atribuídos:

- a. ao reembolso das Ações de que sejam titulares, nas condições estabelecidas na lei e neste Regulamento;
- b. à quota-parte dos rendimentos do OIC que venham a ser distribuídos, de acordo com o número de Ações de que sejam titulares;
- c. à quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do OIC, na proporção das Ações detidas;
- d. à informação periódica e detalhada acerca do OIC, nomeadamente o Regulamento de Gestão, previamente à subscrição, e aos documentos de prestação de contas do OIC, que lhes serão enviados, sem encargos, caso solicitados;
- e. a pronunciarem-se em Assembleia Geral de Acionistas sempre que para isso forem convocados.

### **Artigo 28º Assembleia Geral de Acionistas**

- 1 A Assembleia Geral de Acionistas é constituída pelos detentores de Ações do OIC, correspondendo um voto a cada uma das Ações detidas.
- 2 A Assembleia Geral de Acionistas deverá ser convocada pela ENTIDADE GESTORA, por

sua iniciativa, mediante comunicação escrita com aviso de recepção, a cada um dos

participantes, com uma antecedência de oito dias úteis relativamente à data prevista para a sua realização.

- 3 A Assembleia Geral de Acionistas pode deliberar desde que estejam presentes ou representados detentores de, pelo menos, dois terços das Ações. As deliberações serão tomadas quando aprovadas pela mesma maioria de dois terços dos detentores das Ações.
- 4 Dependem de deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas sob proposta da ENTIDADE GESTORA, sem prejuízo das demais matérias que lhe sejam legalmente atribuídas e as que são competência da Entidade Gestora:
  - a. o aumento global das comissões de gestão e de depósito;
  - b. a modificação substancial da política de investimentos do OIC;
  - c. a modificação substancial da política de distribuição de rendimentos do OIC;
  - d. a modificação significativa do prazo de cálculo ou divulgação do valor das Ações;
  - e. a transformação, fusão ou cisão do OIC;
  - f. os aumentos e reduções do capital do OIC e respetivas condições;
  - g. a prorrogação do prazo do OIC;
  - h. a substituição da ENTIDADE GESTORA, nos termos do Regulamento de Gestão e legislação aplicável;
  - i. a liquidação do OIC antes do termo do seu prazo.
- 5 A Assembleia Geral de Acionistas não se pode pronunciar sobre decisões concretas de investimento nem aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício das competências que lhe compete nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
- 6 À Assembleia Geral de Acionistas aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.

## **Capítulo V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

### **Artigo 29º Divulgação do valor da Ação**

O valor da Ação referido no artigo 22º deste Regulamento, será divulgado mensalmente, até ao 5º dia útil do mês seguinte ao do seu devido apuramento, através do sistema de difusão de informação da CMVM e comunicado ao DEPOSITÁRIO.

### **Artigo 30º Divulgação da Carteira de Aplicações do OIC**

A ENTIDADE GESTORA publicará mensalmente com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a composição discriminada da carteira de aplicações do OIC, o respetivo valor líquido global e o número de Ações em circulação, nos termos definidos por Regulamento da CMVM. Esta publicação será efetuada através do sistema de difusão de informação da CMVM.



**Artigo 31º**  
**Documentação do OIC**

- 1 Todos os documentos do OIC, nomeadamente o Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas, serão colocados à disposição dos interessados na sede da ENTIDADE GESTORA e aos balcões do DEPOSITÁRIO, sendo enviados, sem encargos, a quem os solicitar.
- 2 A ENTIDADE GESTORA publicará um aviso no sistema de difusão de informação da CMVM para
  - a. anunciar a disponibilização dos documentos de prestação de contas do OIC; e
  - b. informar os acionistas do OIC da distribuição de rendimentos.
- 3 O presente Regulamento de Gestão do OIC assim como as respetivas alterações, bem como os documentos de prestação de contas, serão objeto de divulgação no sistema de difusão de informação da CMVM.

**Capítulo VI**  
**CONTAS DO OIC**

**Artigo 32º**  
**Contas**

- 1 As contas do OIC são encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro, e acompanhadas do relatório de gestão, sendo objeto de relatório de auditoria elaborado pelo auditor referido no artigo 11º deste Regulamento de Gestão.
2. Os documentos de prestação de contas anuais do OIC serão disponibilizados nos quatro meses seguintes à data a que se referem, nos termos do artigo 31º deste Regulamento de Gestão.

**Capítulo VII**  
**CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO OIC**

**Artigo 33º**  
**Liquidação e partilha do OIC**

- 1 O OIC será liquidado e extinto quando atingir o termo da sua duração ou por qualquer outra causa de dissolução prevista na lei.
- 2 A liquidação e posterior partilha do património do OIC pode ser decidida pela ENTIDADE GESTORA com base na defesa dos interesses dos Acionistas ou pode ser aprovada e exigida pela Assembleia Geral de Acionistas, nos termos da lei.
- 3 A decisão de liquidação do OIC deve ser imediatamente notificada à CMVM, comunicada individualmente a cada Acionista e divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.
- 4 Deliberada a sua liquidação, nos termos dos números anteriores, a ENTIDADE GESTORA alienará os ativos, liquidará as responsabilidades e distribuirá aos Acionistas, através do DEPOSITÁRIO, o produto da alienação dos ativos e quaisquer outros recursos em

numerário do seu balanço, cada acionista recebendo o montante na proporção da percentagem de Ações que detenha.

- 5** Sem prejuízo do disposto no número anterior, a ENTIDADE GESTORA poderá propor que o produto da liquidação seja pago em espécie.
- 6** O prazo de liquidação, a partir da data da deliberação relevante, não poderá exceder 1 (um) ano. A CMVM pode prorrogar esse prazo, mediante pedido fundamentado da ENTIDADE GESTORA.
- 7** O prazo de pagamento do produto da liquidação aos Acionistas, contado a partir do cálculo do valor final de liquidação, não pode ser superior a 5 (cinco) dias úteis, salvo se a CMVM autorizar um prazo superior a pedido fundamentado da ENTIDADE GESTORA.