

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Número de Identificação de pessoa coletiva (NIPC): 516 614 347

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

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

**(Organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária
de capital fixo heterogerido e de subscrição particular)**

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Sociedade Gestora no Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património da SIC.

3 de novembro de 2025

Índice

CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	1
1. SIC	1
2. Sociedade gestora	2
3. Entidades Subcontratadas e outros prestadores de serviços	3
4. Depositário	3
5. Entidades comercializadoras	4
6. Auditor	4
7. Avaliadores externos	5
8. Consultores externos	5
CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	6
1. Política de investimento da SIC	6
1.1 Política de Investimento	6
1.2 Parâmetro de Referência do Mercado Imobiliário (Benchmark)	7
1.3 Limites ao Investimento e Endividamento	7
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos	7
3. Valorização dos ativos	7
3.1 Momento de referência da valorização	7
3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor das Ações	8
4. Comissões e encargos a suportar pela SIC	8
4.1 Comissão de gestão	8
4.2 Comissão de depósito	9
4.3 Outros encargos	9
5. Política de distribuição de rendimentos e de reinvestimento	10

CAPÍTULO III - AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO	11
1. Características gerais das ações	11
1.1 Definição e forma de representação	11
1.2 Categorias e direitos especiais	11
1.3 Garantias	11
2. Valor da ação	11
2.1 Valor inicial	11
2.2 Valor para efeitos de novas subscrições	12
2.3 Valor para efeitos de reembolso	12
3. Condições de subscrição e de reembolso	12
3.1 Períodos de subscrição e de resgate	12
3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie	12
4. Condições de subscrição	13
4.1 Mínimos de subscrição	13
4.2 Comissões de subscrição	13
4.3 Condições de subscrições subsequentes	13
4.4 Data da subscrição efectiva	13
5. Condições de resgate ou reembolso	14
5.1 Condições	14
5.2 Comissões de reembolso	14
6. Direitos de preferência na transmissão de Ações	14
7. Condições de suspensão das operações de subscrição e de resgate de ações	14
8. Admissão à negociação	14
9. Estados-membros onde serão comercializadas as ações	14

10.	Identificação dos investidores a quem se destina a comercialização das ações da SIC	14
	CAPÍTULO IV – CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DA SIC	15
	CAPÍTULO V - DIREITOS DOS ACIONISTAS	17
	CAPÍTULO VI - OUTRAS INFORMAÇÕES	19
1.	Aumento e Redução do Capital da SIC	19
2.	Assembleia Geral	20

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

1. SIC

- 1.1. O organismo de investimento coletivo denomina-se **SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** e no presente Regulamento de Gestão (“**Regulamento de Gestão**”), doravante, será designado abreviadamente apenas por “**SIC**”.
- 1.2. A SIC constitui-se como organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular, sujeita à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime da Gestão de Ativos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“**RGA**”).
- 1.3. A constituição como SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada SMARTSECRETS, S.A., com sede no Lugar do Espido - Via Norte, Maia e com o número único de identificação fiscal e de pessoa coletiva 516 700 448, tendo os respetivos estatutos sido alterados de forma a assegurar o integral cumprimento do regime aplicável aos organismos de investimento coletivo alternativo imobiliário sob a forma societária.
- 1.4. A conversão da SMARTSECRETS, S.A. numa SIC ocorreu na sequência da comunicação prévia efetuada à CMVM nos termos e para os efeitos da alínea b) do n.º 3 do artigo 22.º do RGA, tendo-lhe sido atribuído o número de SIC 2162 e tendo sido constituída como SIC em 11 de dezembro de 2024, que corresponde à data do registo junto da Conservatória do Registo Comercial das alterações estatutárias referidas em 1.3, em conformidade com a deliberação da respetiva Assembleia de Acionistas de 5 de dezembro de 2024 e iniciado a sua atividade como tal em 13 de dezembro de 2024.
- 1.5. A SIC constituiu-se por um prazo de 6 (seis) anos a contar da data da constituição, prorrogável por períodos de até 6 (seis) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia de Acionistas com a antecedência mínima de seis meses em relação ao termo do prazo de duração inicial da SIC ou de qualquer das suas prorrogações. Em conformidade, caso o prazo de liquidação da SIC não seja estendido, a liquidação deverá ocorrer em 11 de dezembro de 2030.
- 1.6. A SIC foi constituída em 11 de dezembro de 2024, sendo esta a quinta versão do Regulamento de Gestão.
- 1.7. A SIC tinha 2 (dois) acionistas aquando da sua constituição, situação que se mantém à data.
- 1.8. O capital da SIC é de EUR 15.301.087,28, (quinze milhões, trezentos e um mil, oitenta e sete euros e vinte e oito cêntimos), representado por 50.000 (cinquenta mil) ações ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal (as “Ações”), estando integralmente subscrito e realizado.
- 1.9. Sem prejuízo da autonomia e da liberdade técnica da Sociedade Gestora (conforme definida infra) e de outras competências que, nos termos da lei, possam competir-lhe,

cabe ao Conselho de Administração da SIC: (i) definir a política de gestão da SIC, (ii) fiscalizar as atividades da Sociedade Gestora no exercício das suas funções enquanto sociedade gestora da SIC, (iii) designar o Depositário, e (iv) pedir a convocação de reuniões da Assembleia Geral, sempre que necessário para que esta delibere sobre matérias da sua competência ou que o Conselho de Administração entenda sujeitar à sua apreciação. As competências e atribuições do Conselho de Administração da SIC encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas nos termos da legislação aplicável aos outros órgãos da SIC e à Sociedade Gestora.

2. Sociedade gestora

- 2.1. A SIC é gerida pela SIERRA IG, SGOIC, S.A., com sede social no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia da Cidade da Maia, concelho da Maia (a “**Sociedade Gestora**”).
- 2.2. A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, com o capital social, integralmente subscrito e realizado, no montante de EUR 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros) e registada junto do Registo Comercial sob o número 516 614 347.
- 2.3. A Sociedade Gestora constituiu-se a 1 de outubro de 2021 e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”).
- 2.4. Cabe à Sociedade Gestora, entre outras competências inerentes à sua qualidade e natureza, desempenhar as funções de seguida elencadas relativamente à SIC, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Acionistas, em linha com o estabelecido nos artigos 63.º a 65.º do RGA:
 - (a) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - (b) Gerir o investimento;
 - (c) Gerir o risco;
 - (d) Administrar a SIC, em especial:
 - (i) Assegurar a prestação à SIC dos serviços jurídicos e de contabilidade;
 - (ii) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;
 - (iii) Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;
 - (iv) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis e dos documentos constitutivos da SIC;
 - (v) Proceder ao registo dos Acionistas;
 - (vi) Distribuir rendimentos;
 - (vii) Emitir, resgatar ou reembolsar ações;
 - (viii) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;

- (ix) Registrar e conservar documentos; e
 - (x) Comercializar as ações.
- (e) No exercício das funções respeitantes à gestão de OIA:
- (i) Gerir instalações e assegurar a prestação à SIC dos serviços de administração imobiliária.
 - (ii) Prestar aconselhamento de empresas sobre a sua estrutura de capital, estratégia comercial e assuntos conexos;
 - (iii) Prestar aconselhamento e serviços na área das fusões e aquisições de empresas e outros serviços relacionados com a gestão do OIA e das empresas e outros ativos em que o mesmo tenha investido.
- 2.5. A Sociedade Gestora pode ser substituída, quer por sua própria iniciativa, quer por iniciativa dos Acionistas da SIC estando sujeita a comunicação à CMVM nos termos do artigo 72.º n.º 5 do RGA.
- 2.6. Em caso de decisão de substituição da Sociedade Gestora, esta manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva e cooperará com a SIC e com a nova sociedade gestora na transição da gestão. Sem prejuízo de outras consequências que, no caso, possam mostrar-se aplicáveis por via de obrigações ou responsabilidades já constituídas na data de produção de efeitos da substituição, em geral, a SIC pagará à Sociedade Gestora a comissão de gestão que se vencer até à data da efetivação da substituição desta pela nova sociedade gestora.

3. Entidades Subcontratadas e outros prestadores de serviços

- 3.1. A Sociedade Gestora subcontrata, nos termos do artigo 70.º do RGA, à empresa SANTOS CARVALHO & ASSOCIADOS, SROC, S.A., os serviços de auditoria interna.
- 3.2. A Sociedade Gestora contrata à Sierra Portugal, S.A. (“Sierra Portugal”) alguns serviços externos de apoio, de caráter administrativo, que considera necessários e adequados para o bom desempenho da SIC.

4. Depositário

- 4.1. As funções de entidade depositária previstas na lei são exercidas pelo BISON BANK, S.A., com o capital social de EUR 195.198.370,00, com sede na Rua Barata Salgueiro, n.º 33, 1250-042 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502 261 722, adiante abreviadamente designado por "**Depositário**", registado junto da CMVM sob o n.º 170, como intermediário financeiro, desde 29 de julho de 1991.
- 4.2. Ao Depositário compete, designadamente, e sem prejuízo dos demais deveres previstos na legislação aplicável, as seguintes obrigações e funções:

- (a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor das Ações;
 - (b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados da SIC;
 - (c) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
 - (d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários da SIC, enquanto estes não estejam integradas em sistema centralizado; e
 - (e) Assegurar o reembolso aos Acionistas das Ações, nos termos do Regulamento de Gestão e da lei aplicável.
- 4.3. A substituição do Depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante deliberação do Conselho de Administração da SIC, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo contrato, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, e deve ser imediatamente comunicada à CMVM. Em caso de substituição do Depositário, este cooperará com o novo Depositário no processo de transição, designadamente no que respeita à entrega a este de toda a informação e documentação relevante.
- 4.4. Não existe qualquer conflito de interesses entre o Depositário e a Sociedade Gestora, a SIC, acionistas 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 Sociedade Gestora.

5. Entidades comercializadoras

- 5.1. A entidade responsável pela comercialização ou colocação de Ações é a Sociedade Gestora.
- 5.2. Atendendo a que a constituição da SIC como tal resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo a respetiva estrutura acionista e capital social, integralmente realizado, a constituição inicial da SIC não contemplou qualquer procedimento de colocação de Ações.
- 5.3. Em subsequentes subscrições de Ações, resultantes de eventuais processos de aumentos de capital da SIC, a Sociedade Gestora procederá à colocação das novas Ações assim emitidas contactando pessoalmente com os Acionistas da SIC e outros investidores.
- 5.4. No caso referido em 5.3, as novas Ações serão colocadas na sede da Sociedade Gestora, por subscrição particular e expressa adesão aos documentos constitutivos da SIC, por parte dos novos Acionistas.

6. Auditor

O auditor da SIC é a Deloitte & Associados, SROC, S.A., inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 43 e registada na CMVM sob o n.º 20161389, com o número de

identificação de pessoa coletiva 501776311, que exercerá funções por um mandato de quatro anos, renovável dentro dos limites legais.

7. Avaliadores externos

As avaliações do(s) ativo(s) imobiliário(s) detido(s) pela SIC são efetuadas nos termos da lei pelos peritos avaliadores abaixo identificados, devidamente registados junto da CMVM, com os seguintes números de registo:

BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
Basis of Value -Peritos Avaliadores de Imóveis, Lda	PAI/2016/0184
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda	PAI/2006/0001
CPU Consultores de Avaliação, Lda	PAI/2013/0121
Cushman & Wakefield- Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
Jones LangLasalle (Portugal) – Soc. Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
Savills Portugal - Consultoria, Lda	PAI/2006/0004
TKA, Lda	PAI/2006/0005
Worx Consultoria, Lda	PAI/2021/0040
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
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
Eng. Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho	PAI/2004/0011
Eng. Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira	PAI/2008/0035

8. Consultores externos

Não serão contratados Consultores Externos.

CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento da SIC

1.1 Política de Investimento

- 1.1.1. A **SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** é um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular que, através da sua política de investimento, procura criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.
- 1.1.2. A política de investimento da SIC consiste no investimento de capitais obtidos junto dos acionistas realizado, predominantemente, através do desenvolvimento de projetos de construção, obras de melhoramento, reabilitação, ampliação e/ou requalificação de imóveis com vista à sua exploração económica, incluindo, designadamente, a exploração económica e desenvolvimento de um projeto de construção e requalificação denominado “Casas da Lapa”, a desenvolver em prédios urbanos localizados na freguesia de Santos-o-Velho, Lisboa, dos quais a SIC é a única e legítima proprietária e na sua exploração económica, designadamente através da venda, arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente de unidades habitacionais e não habitacionais das frações autónomas e zonas comuns do prédio urbano em causa, bem como da prática de todos os atos necessários ao desenvolvimento da referida atividade ou de atividades com esta conexas, com o objetivo de auferir os rendimentos gerados.
- 1.1.3. A SIC poderá ainda, a título acessório, deter liquidez, considerando-se, como tal, numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.
- 1.1.4. De acordo com a política de investimento da SIC, o imóvel referido em 1.1.2 é, para além da liquidez referida em 1.1.3, o único ativo que pode integrar a carteira da SIC. A integração de quaisquer outros ativos no património da SIC ou o desenvolvimento de qualquer outro tipo de atividades está sujeita a aprovação por parte da Assembleia Geral da SIC. No contexto dessa aprovação, e como condição de eficácia da mesma, deverá a mesma Assembleia Geral da SIC aprovar as demais alterações do presente Regulamento de Gestão que se mostrem necessárias ou convenientes em resultado da diversificação dos ativos em que a SIC poderá vir a investir em conformidade com a nova política de investimento definida.
- 1.1.5. A SIC não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis, nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9.º e 8.º respetivamente do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019, conforme alterado, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros e, por conseguinte, encontra-se abrangido pelo artigo 6.º do referido Regulamento.

1.2 Parâmetro de Referência do Mercado Imobiliário (Benchmark)

Na gestão da SIC não são adotados parâmetros de referência do mercado imobiliário.

1.3 Limites ao Investimento e Endividamento

- 1.3.1. A composição do ativo da SIC deverá respeitar as regras e limitações impostas, em cada momento, pela legislação aplicável, em particular o RGA e regulamentação conexas.
- 1.3.2. A Sociedade Gestora adotará uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento da SIC de modo a não comprometer a solidez financeira da SIC e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.
- 1.3.3. Sem prejuízo do que antecede, a SIC poderá contrair dívida, por forma a prosseguir os seus objetivos, ficando em qualquer caso estabelecido que o valor total dessa dívida não poderá exceder o limite de 70% (setenta por cento) do valor do ativo total da SIC. Observado o referido limite máximo, a dívida a contrair poderá ser de curto, médio ou longo prazo, conforme considerado mais adequado, pela Sociedade Gestora, à prossecução dos interesses da SIC.
- 1.3.4. A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas, sendo o referido crédito contabilizado para efeitos de aferição do limite ao endividamento da SIC previsto em 1.3.3.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

A SIC não recorrerá a quaisquer instrumentos financeiros derivados, ou similares, para além do que se refere a eventuais operações de *swap* de taxas de juro com o propósito de cobrir o risco de variação das mesmas taxas de juro no contexto das operações de financiamento de que seja parte, com respeito pelo disposto nos pontos 1.3.1. a 1.3.4. do presente capítulo.

A SIC não tem características especiais na composição da carteira ou nas técnicas de gestão da mesma.

3. Valorização dos ativos

3.1 Momento de referência da valorização

- 3.1.1. O valor das Ações é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de Ações emitidas.
- 3.1.2. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo, ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos.
- 3.1.3. O valor das Ações é, igualmente, calculado e divulgado no momento de cada subscrição, reembolso ou extinção das Ações mensalmente, sendo divulgado em termos trimestrais.

3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor das Ações

- 3.2.1 Os imóveis da SIC devem ser avaliados nos termos previstos no RGA e demais regulamentação aplicável segundo os procedimentos estabelecidos pela Sociedade Gestora, devendo a avaliação ser levada a cabo de forma independente e com a competência, o zelo e a diligência devidos.
- 3.2.2 Os imóveis da SIC devem ser avaliados com uma periodicidade mínima anual, por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.
- 3.2.3 No período de 6 (seis) meses anterior à celebração do contrato em que seja fixado o preço da transação relativamente à aquisição ou alienação de imóveis também deverão ser realizadas avaliações dos imóveis por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.
- 3.2.4 A avaliação de projetos de construção é realizada por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito, previamente ao início do projeto e com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel e, em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação com uma antecedência máxima de 3 (três) meses. Na avaliação dos projetos de construção serão tidas como alterações significativas do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com os autos de mediação da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.
- 3.2.5 Os imóveis da SIC devem também ser avaliados previamente a qualquer aumento ou redução do capital da SIC, previamente à sua fusão e cisão e previamente à sua liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses das datas de realização dessas operações por, pelo menos, 2 (dois) avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.
- 3.2.6 Os imóveis que, em cada momento, integrem o ativo da SIC são valorizados de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis sendo, como regra geral, valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

4. Comissões e encargos a suportar pela SIC

4.1 Comissão de gestão

- 4.1.1 A SIC pagará à Sociedade Gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão de gestão, nos seguintes termos:
 - (a) Comissão de estruturação: EUR 10.000,00, a liquidar até ao último dia do primeiro mês de atividade da SIC;

(b) o valor correspondente à taxa anual de 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) sobre o valor do ativo total da SIC, com um mínimo mensal de EUR 6.000,00, determinado mensalmente.

4.1.2 A componente da comissão de gestão referida na alínea (a) do número anterior deverá ser paga até ao último dia útil do primeiro mês de atividade da SIC.

4.1.3 A componente da comissão de gestão referida na alínea (b) do número 4.1.1. deverá ser paga mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeite.

4.1.4 À comissão de gestão referida nos números anteriores acrescem os impostos em vigor a cada momento.

4.2 Comissão de depósito

4.2.1 Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá uma comissão de depósito calculada mensalmente à taxa anual de 0,03 % sobre o valor do ativo total da SIC, sujeita a um valor anual mínimo de EUR 10.000,00 (dez mil euros) e a um valor anual máximo de EUR 50.000,00 (cinquenta mil euros).

4.2.2 A comissão de depósito acima referida é paga trimestralmente, até ao último dia útil do mês seguinte ao termo do trimestre relevante, sendo calculada por referência ao valor do ativo total da SIC apurado no último dia de cada mês.

4.3 Outros encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito referidas anteriormente, a SIC suportará ainda todas as despesas e encargos decorrentes do exercício das suas atividades e da detenção do(s) seu(s) ativo(s), incluindo no que se mostre necessário ao cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais que a vinculem, nomeadamente:

- (i) Custos de transação dos ativos que, em conformidade com a política de investimento, integrem a carteira da SIC, incluindo as respetivas comissões de mediação;
- (ii) Despesas relativas à exploração onerosa dos ativos que integrem o património da SIC, incluindo comissões de mediação;
- (iii) Encargos de construção, manutenção e conservação ou da realização de quaisquer obras e benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes à SIC, incluindo aqueles que se mostrem necessários à viabilização da exploração onerosa dos respetivos espaços e ao cumprimento das obrigações resultantes dos contratos celebrados para esse efeito;
- (iv) Encargos incorridos com cumprimento de quaisquer formalidades, incluindo atos notariais ou registais, inerentes aos bens que integram o património da SIC;
- (v) Despesas ou encargos que, ao abrigo dos contratos celebrados com prestadores de serviços, sejam prestados à SIC e, assim, assumidos como da responsabilidade desta;
- (vi) Despesas ou encargos com os órgãos sociais da SIC;

- (vii) Custos emergentes de auditorias e de avaliações externas realizadas à SIC e/ou aos seus ativos, incluindo quando exigidas por lei ou regulamento;
- (viii) Custas judiciais, bem como honorários de advogados e solicitadores referentes à atividade da SIC;
- (ix) Despesas relativas aos imóveis que integrem a carteira da SIC e sejam habitualmente de responsabilidade dos respetivos proprietários, tais como (i) custos de condomínio, vigilância, seguros, (ii) custos provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás; e (iii) taxas de saneamento;
- (x) Impostos e taxas que sejam devidas pela transação e detenção dos ativos integrantes do património da SIC ou que sejam devidos em resultado do exercício das atividades a cargo desta ou de quaisquer operações concluídas nesse contexto;
- (xi) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património da SIC;
- (xii) Taxa de supervisão devida à CMVM;
- (xiii) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram do cumprimento de outras obrigações legais ou de satisfação das necessidades da SIC.

5. Política de distribuição de rendimentos e de reinvestimento

- 5.1.1. A SIC caracteriza-se pela distribuição periódica, dos seus rendimentos distribuíveis, nos termos previstos nas cláusulas seguintes, salvaguardando a conservação na SIC dos montantes que, segundo a orientação prudente da Sociedade Gestora, se possam mostrar necessários ao cumprimento das suas obrigações legais e contratuais, ao seu plano de atividades, e, bem assim, à salvaguarda das suas solvabilidade, solidez financeira e necessidades de tesouraria.
- 5.1.2. Para efeitos do número anterior, sob proposta da Sociedade Gestora, a Assembleia Geral deverá deliberar (i) anualmente sobre a distribuição ou conservação dos rendimentos distribuíveis em cada ano, e (ii) sobre distribuições intercalares extraordinárias.
- 5.1.3. Os rendimentos serão distribuídos pelos Acionistas da SIC em função do número de Ações de que cada um seja titular à data da distribuição e serão pagos através do Depositário.
- 5.1.4. As distribuições de rendimentos que vierem a ser efetuadas serão divulgadas no sistema de difusão de informação da CMVM.
- 5.1.5. Cabe à Sociedade Gestora zelar pela aplicação e cumprimento da política de distribuição de rendimentos definida, sendo responsável por determinar os montantes objeto de distribuição em face das contas da SIC, das regras aqui previstas e da lei e regulamentação em cada momento aplicável.

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

1. Características gerais das ações

1.1 Definição e forma de representação

As Ações representativas do capital social da SIC são nominativas, escriturais, todas de idêntico conteúdo, 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..

1.2 Categorias e direitos especiais

Todas as Ações integram a mesma categoria, correspondendo por isso a ações ordinárias sem atribuição de quaisquer direitos especiais.

1.3 Garantias

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos inerentes às Ações, pelo que os referidos reembolso e pagamento se encontram dependentes dos resultados obtidos pela SIC na sequência do exercício da sua atividade.

2. Valor da ação

2.1 Valor inicial

O capital social inicial da SIC, aquando da respetiva constituição, correspondia a EUR 14.160.000,00 (catorze milhões e cento e sessenta mil euros), representado por 50.000 (cinquenta mil) ações. O valor de cada ação, para efeitos de constituição da SIC, foi de EUR 283,20 (duzentos e oitenta e três euros e vinte cêntimos).

Em 25 de março de 2025 o capital da SIC foi aumentado para EUR 14.470.000,00 (catorze milhões quatrocentos e setenta mil euros), representado pelas mesmas 50.000 (cinquenta mil) ações.

Em 19 de maio de 2025 o capital da SIC foi aumentado para EUR 14.741.188,54 (catorze milhões setecentos e quarenta e um mil cento e oitenta e oito euros e cinquenta e quatro cêntimos), representado pelas mesmas 50.000 (cinquenta mil) ações.

Em 24 de julho de 2025 o capital da SIC foi aumentado para EUR 15.020.140,66 (quinze milhões, vinte mil cento e quarenta euros e sessenta e seis cêntimos), representado pelas mesmas 50.000 (cinquenta mil) ações.

A 23 de outubro de 2025 o capital da SIC foi aumentado para EUR 15.301.087,28 (quinze milhões, trezentos e um mil, oitenta e sete euros e vinte e oito cêntimos), representado pelas mesmas 50.000 (cinquenta mil) ações.

2.2 Valor para efeitos de novas subscrições

- 2.2.1 Dado tratar-se de uma SIC fechada, só podem realizar-se subscrições em operações de aumentos de capital. O valor de subscrição de novas Ações resultantes de futuras eventuais operações de aumento de capital corresponderá ao valor que a Sociedade Gestora apresentar à Assembleia Geral.
- 2.2.2 Não são aplicáveis comissões de subscrição.

2.3 Valor para efeitos de reembolso

- 2.3.1 Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as suas Ações apenas serão reembolsáveis nos casos expressamente previstos na lei e regulamentação aplicáveis.
- 2.3.2 Não são aplicáveis comissões de reembolso.
- 2.3.3 Nas operações de redução de capital serão permitidas entregas em espécie, desde que respeitados os requisitos legais e/ou regulamentares aplicáveis.

3. Condições de subscrição e de reembolso

3.1 Períodos de subscrição e de resgate

- 3.1.1 A constituição como SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, e a respetiva estrutura acionista, não tendo por isso ocorrido um período de subscrição das Ações da SIC já emitidas nesta data. Dado tratar-se de uma SIC fechada, a subscrição de novas Ações apenas é possível no âmbito de futuras operações de aumento de capital.
- 3.1.2 Pela mesma razão, não estão contemplados quaisquer períodos de resgate.
- 3.1.3 Os eventuais períodos de subscrição e de resgate que se encontram dependentes, correspondentemente, de aumentos e reduções de capitais serão definidos em sede de Assembleia de Acionistas, sob proposta da Sociedade Gestora.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Nas operações de aumento de capital, de redução de capital e de liquidação da SIC serão também permitidas entradas em espécie ou entregas em espécie, consoante o caso, desde que respeitados os limites da política de investimento em vigor, na parte aplicável, e, bem assim, se encontrem reunidos, em cada caso, todos os requisitos legais e/ou regulamentares exigidos. Em qualquer

caso, a realização de entradas ou entregas em espécie dependerá de deliberação dos Acionistas, cuja aprovação depende do voto favorável da totalidade dos Acionistas potencialmente afetados pela deliberação em causa.

4. Condições de subscrição

4.1 Mínimos de subscrição

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado e a respetiva estrutura acionista. Em virtude desse facto, a SIC não teve período de subscrição inicial e, conseqüentemente, não foi fixado qualquer montante mínimo para esse efeito.

Nas subscrições subsequentes, no âmbito de futuras operações de aumentos de capital, eventuais montantes mínimos de subscrição poderão ser fixados por deliberação da Assembleia Geral da SIC, no contexto da aprovação das respetivas operações de aumento de capital, nos termos referidos em 4.3.

4.2 Comissões de subscrição

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

4.3 Condições de subscrições subsequentes

As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, após deliberação da Assembleia Geral, a qual deverá determinar igualmente todas as demais condições do aumento de capital, de acordo com este Regulamento de Gestão e as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.4 Data da subscrição efectiva

4.4.1 Subscrição inicial

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado e a respetiva estrutura acionista. Em virtude desse facto, a SIC não teve período de subscrição inicial. A SIC considera-se constituída em 11 de dezembro de 2024.

4.4.2 Subscrições subsequentes

A emissão das novas Ações assumir-se-á como efetiva quando a importância integral correspondente ao preço de subscrição for integrada no ativo da SIC, ou seja, na data da liquidação financeira da operação de aumento de capital em causa.

5. Condições de resgate ou reembolso

5.1 Condições

Ver ponto 3 acima.

5.2 Comissões de reembolso

Não será cobrada comissão de reembolso.

A eventual constituição ou posterior aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo das mesmas só se aplicam aos Acionistas que adquiram essa qualidade após a data da entrada em vigor dessas alterações.

6. Direitos de preferência na transmissão de Ações

Os Acionistas gozam de direito de preferência na transmissão de Ações, nos termos previstos nos Estatutos da SIC.

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

N/A.

8. Admissão à negociação

Não se prevê a solicitação da admissão à negociação das Ações.

9. Estados-membros onde serão comercializadas as ações

A eventual comercialização futura de novas Ações será realizada somente em Portugal.

10. Identificação dos investidores a quem se destina a comercialização das ações da SIC

As Ações destinam-se a ser colocadas exclusivamente junto de investidores profissionais.

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

1. A SIC será liquidada no termo do prazo estabelecido para a sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra das causas de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, designadamente em resultado de deliberação de liquidação da Assembleia Geral de Acionistas aprovada nos termos legais e regulamentares aplicáveis.
2. A Sociedade Gestora assumirá as funções de liquidatária da SIC, salvo designação de pessoa diferente pela CMVM, nos termos da lei, ou pelos Acionistas em sede de Assembleia Geral.
3. A decisão de liquidação determina a imediata e irreversível liquidação da SIC e a suspensão das subscrições e dos resgates das Ações da SIC que possam, então, estar em curso.
4. O reembolso das Ações da SIC deve ocorrer no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da prorrogação desse prazo mediante autorização da CMVM.
5. O reembolso das Ações da SIC no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie, mediante acordo prévio da totalidade dos Acionistas.
6. Entrando a SIC em liquidação, a Sociedade Gestora (ou a pessoa que se encontrar responsável pela mesma liquidação, se diferente da Sociedade Gestora) aprovará e divulgará aos Acionistas o plano de liquidação, com uma estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver, o qual incluirá, se aplicável, o processo de venda dos ativos imobiliários da SIC.
7. Durante o período de liquidação da SIC, a Sociedade Gestora (ou a pessoa que se encontrar responsável pela mesma liquidação, se diferente da Sociedade Gestora):
 - (a) Para além da elaboração, envio e publicação de relatório e contas, divulgará aos Acionistas cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, enviada mensalmente à CMVM.
 - (b) Procederá à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias para assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Acionistas da SIC. A Sociedade Gestora justificará por escrito aos Acionistas a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável.
 - (c) Divulgará aos Acionistas cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.

8. Considerando o previsto no parágrafo 1.1.2 do Capítulo II, se a garantia legal dos adquirentes dos imóveis terminar em data posterior à extinção da SIC:
- a. o Depositário fica fiel depositário do valor considerado razoável pela Sociedade Gestora para suportar os custos resultantes da responsabilidade imputada à SIC, salvo se essa responsabilidade estiver coberta por contrato de seguro;
 - b. findo o período de garantia e caso não tenha sido utilizada a totalidade do valor reservado para essa finalidade, esse saldo é partilhado pelos acionistas de acordo com a distribuição das ações à data de encerramento da liquidação.

Na determinação do valor considerado razoável pela Sociedade Gestora previsto na alínea a) *supra*, esta tem em consideração os montantes suscetíveis de ressarcimento junto de terceiros (designadamente do(s) empreiteiro(s) e fornecedores contratado(s) para o desenvolvimento dos imóveis em causa) e, bem assim, os montantes que os Acionistas, em deliberação da Assembleia de Acionistas, com o acordo dos respetivos credores da SIC, tenham aceitado suportar após a extinção da SIC.

9. As reclamações que, nos termos da lei aplicável, sejam apresentadas pelos adquirentes dos imóveis ou por terceiros e não possam ser satisfeitas nos termos do número anterior considerar-se-ão, para os efeitos do n.º 3 do artigo 21.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023 (*Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos*) como “dívidas supervenientes”, da responsabilidade dos Participantes, nos termos e para os efeitos da alínea b) do mesmo número.

CAPÍTULO V - DIREITOS DOS ACIONISTAS

1. Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento de Gestão, os Acionistas têm os seguintes direitos:
 - (a) Direito à quota-parte dos valores que integram o património da SIC, de acordo com o número de Ações de que sejam titulares;
 - (b) Ao reembolso das Ações, correspondente à quota-parte do valor líquido global da SIC, em caso de liquidação;
 - (c) Direito de preferência nos aumentos de capital da SIC e, bem assim, nas transmissões de Ações por parte de qualquer Acionista a favor de terceiros, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão e nos estatutos da SIC;
 - (d) Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património (composição da carteira) da SIC, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
 - (e) A pronunciarem-se e votar na Assembleia Geral de Acionistas, sempre que para isso forem convocados;
 - (f) Ao reembolso das Ações nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão e nas normas aplicáveis;
 - (g) A serem ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais de direito, sempre que, em consequência de erros a esta imputáveis a título de dolo ou negligência grosseira, ocorridos no processo de valorização do património da SIC, no cálculo e na divulgação do valor das Ações, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:
 - (i) a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% do valor da Ação;
 - (ii) o prejuízo sofrido por Acionista seja superior a EUR 5,00 (cinco euros); e
 - (h) Serem ressarcidos pela Sociedade Gestora, nos termos da alínea (g) *supra*, em virtude de erros por si cometidos, com dolo ou negligência grosseira, na realização de operações por conta da SIC ou na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património da SIC, designadamente pelo seu processamento intempestivo;
 - (i) Receber os montantes devidos nos termos das alíneas (g) e (h) *supra* num período não superior a 30 (trinta) dias após a deteção e apuramento do erro que lhes dê

causa, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos Acionistas dentro de idêntico prazo;

- (j) Obter, com suficiente antecedência, relativamente à subscrição de novas Ações, o Regulamento de Gestão e os estatutos da SIC junto da Sociedade Gestora ou do Depositário;
 - (k) Aceder à informação do valor das Ações assim como às demais informações que sejam exigidas nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
 - (l) Resgatar as Ações de que são titulares, quando ocorra o aumento da comissão de gestão e de depósito, no prazo de 40 dias após a sua comunicação.
2. A subscrição e/ou detenção de Ações implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de gestão e administração da SIC em conformidade com os termos aqui previstos e na lei e regulamentação aplicáveis.

CAPÍTULO VI - OUTRAS INFORMAÇÕES

1. Aumento e Redução do Capital da SIC

- 1.1. Sob proposta fundamentada da Sociedade Gestora e na defesa dos interesses dos Acionistas, poderão ser realizados aumentos e reduções do capital da SIC, mediante deliberação da Assembleia de Acionistas, que deverá fixar as respectivas condições, nomeadamente:
 - a) Para aumentos de capital da SIC: o respetivo montante, o valor unitário de subscrição das ações, as condições de participação no aumento de capital, o prazo de subscrição das novas ações e, caso aplicável, a limitação ou supressão do direito de preferência dos Acionistas.
 - b) Para reduções de capital da SIC: o respetivo montante, o valor unitário de resgate das ações, as condições e o prazo de resgate das ações, tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial da SIC.
- 1.2. Salvo deliberação em contrário da Assembleia de Acionistas, os acionistas gozam de direito de preferência nos aumentos de capital em dinheiro, tanto na subscrição de novas ações, como no rateio daquelas relativamente às quais não tenha sido exercido direito de preferência pelos demais Acionistas, na proporção das respetivas ações.
- 1.3. O aumento e a redução do capital da SIC deverão respeitar os trâmites legais e regulamentares aplicáveis, devendo estas operações ser precedidas de (i) aprovação por parte da Assembleia de Acionistas, (ii) avaliações aos ativos da SIC nos termos legalmente exigidas, e (iii) emissão de opinião pelo Auditor da SIC, quando aplicável.
- 1.4. Tendo em consideração que a SIC é um organismo de investimento coletivo de colocação particular, o aumento e a redução do capital social da SIC encontram-se sujeitos a mera comunicação à CMVM.
- 1.5. As reduções de capital podem ser implementadas em caso de resgate das Ações dos Acionistas da SIC que se opuseram à prorrogação do prazo de duração da SIC, à transformação, fusão ou cisão da SIC, bem como quando devidamente justificado pela Sociedade Gestora. Também podem ocorrer reduções de capital por efeito do direito ao resgate das ações pelos Acionistas que se oponham a um aumento de comissões de gestão e de depósito.
- 1.6. O preço de subscrição das Ações no contexto de um aumento de capital será calculado de acordo com o disposto em 2.2 do Capítulo III acima.
- 1.7. Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante inicialmente previsto, procede-se ao rateio na proporção da quantidade solicitada na respetiva ordem de subscrição com arredondamento por defeito para a unidade imediatamente inferior, procedendo-se, se aplicável, ao sorteio das sobras.
- 1.8. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito, salvo se diferentemente definido na deliberação da Assembleia Geral referida em 2.1.

2. Assembleia Geral

- 2.1. A Assembleia Geral é constituída por todos os Acionistas, cabendo um voto a cada ação.
- 2.2. Os Acionistas que pretendam participar na Assembleia Geral devem ter inscritas em conta de valores mobiliários escriturais as suas ações e comprovar a efetiva titularidade até à data marcada para a reunião.
- 2.3. Os Acionistas podem fazer-se representar nos termos previstos nos Estatutos.
- 2.4. A Assembleia Geral é convocada na forma e com a antecedência legalmente fixadas, cabendo ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral convocar a Assembleia Geral para reunir, nos termos previstos na lei e nos Estatutos, designadamente a pedido da Sociedade Gestora, do Conselho de Administração, do Fiscal único ou de algum Acionista titular de ações representativas de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do capital social da SIC;
- 2.5. A Assembleia Geral é realizada: (a) na sede da SIC ou noutro local escolhido pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, nos termos da lei; e/ou (b) através de meios telemáticos, devendo a SIC assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações, procedendo ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.
- 2.6. Sem prejuízo dos pontos anteriores, os Acionistas podem tomar deliberações unânimes por escrito e, bem assim, reunir-se em Assembleia Geral, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia se constitua e delibere sobre determinado assunto.
- 2.7. A Assembleia Geral é competente para deliberar sobre as matérias previstas no Código das Sociedades Comerciais, salvo quando a deliberação da Assembleia Geral sobre tais matérias se mostre incompatível com a natureza da SIC ou com o RGA e/ou demais legislação e regulamentação aplicáveis, bem como sobre as matérias previstas nos Estatutos da SIC, nos termos e condições aí previstos.
- 2.8. Para que a Assembleia Geral possa deliberar em primeira convocação, devem estar presentes ou presentados Acionistas titulares de ações representativas da totalidade do capital social. Em segunda convocação, a Assembleia Geral pode deliberar seja qual for o número de Acionistas presentes ou representados e o montante do capital que lhes couber, salvo (i) nos casos e que a lei exija um quórum constitutivo mínimo e (ii) nas situações em que os *quora* deliberativos estatutária ou legalmente necessários para aprovação de quaisquer deliberações sobre as matérias em causa exijam a satisfação simultânea de um quórum constitutivo mínimo.
- 2.9. As deliberações da Assembleia Geral são tomadas por maioria dos votos dos Acionistas presentes ou representados validamente emitidos, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada, nos termos dos Estatutos, não se contando as abstenções.