

PARTE A: INFORMAÇÃO GERAL

Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Sede: Lugar do Espido, Via Norte, 4470-177 Maia, freguesia Cidade da Maia e concelho da Maia

Matriculada sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 500 181 438

Capital Social: 36.885.075,46 Euros

LEI: 549300FAB9LQ5BSE4F88

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A

ADMISSÃO TÉCNICA NO EURONEXT ACCESS DE 1.569.710 AÇÕES REPRESENTATIVAS DA TOTALIDADE DO CAPITAL SOCIAL DA

Arrábidashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.



O presente Documento Informativo deverá ser lido em conjunto com os documentos inseridos por remissão, os quais fazem parte integrante do mesmo.

O presente Documento Informativo não constitui um prospeto na aceção do Regulamento (UE) 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2017, relativo ao prospeto a publicar em caso de oferta de valores mobiliários ao público ou da sua admissão à negociação num mercado regulamentado, e que revoga a Diretiva 2003/71.

O presente Documento Informativo foi elaborado sob a responsabilidade da Emitente e da Sociedade Gestora. Foi revisto pelo Promotor e foi sujeito a uma revisão adequada da sua completude, consistência e compreensão pela Euronext.

O Euronext Access é um mercado gerido pela Euronext. Os emitentes do Euronext Access, um sistema de negociação multilateral (SNM), não estão sujeitos às mesmas regras que os emitentes de um Mercado Regulamentado (um mercado principal). Pelo contrário, estão sujeitos a um conjunto menos extenso de regras e regulamentos ajustados a pequenas empresas em crescimento. O risco de investir numa sociedade no Euronext Access pode, portanto, ser maior do que investir numa sociedade no Mercado Regulamentado. Os investidores devem tomar em consideração estes fatores ao efetuarem decisões de investimento.

Listing Sponsor



3 de dezembro de 2025

PARTE A: INFORMAÇÃO GERAL	1
PARTE B: INFORMAÇÃO SOBRE A EMITENTE.....	4
1. PESSOAS RESPONSÁVEIS	4
2. REVISORES OFICIAIS DE CONTAS	5
3. FATORES DE RISCO	6
4. INFORMAÇÃO SOBRE A EMITENTE	14
5. VISÃO GERAL DAS ATIVIDADES.....	17
6. ESTRUTURA ORGANIZATIVA	22
7. ANÁLISE DA ATIVIDADE E DA SITUAÇÃO FINANCEIRA.....	23
8. PREVISÕES OU ESTIMATIVAS DE LUCROS	27
9. ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO E SUPERVISÃO E QUADROS SUPERIORES	28
10. FUNCIONAMENTO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS EM RELAÇÃO AO ÚLTIMO EXERCÍCIO FINANCEIRO COMPLETO DA EMITENTE	38
11. DESCRIÇÃO DO QUADRO DE TRABALHADORES DA EMITENTE E DA SOCIEDADE GESTORA.....	39
12. PRINCIPAIS ACIONISTAS	40
13. APRESENTAÇÃO DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	41
14. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS ACERCA DO ATIVO E PASSIVO, DA POSIÇÃO FINANCEIRA E DOS RESULTADOS DA EMITENTE	42
15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELACIONADAS COM O CAPITAL SOCIAL E OUTROS INSTRUMENTOS FINANCEIROS	44
16. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS.....	45
17. OUTRAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DE TERCEIROS, DECLARAÇÕES DE PERITOS E DECLARAÇÕES NA INTERNET	46
18. OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE	47
19. GLOSSÁRIO.....	53
20. ANEXOS.....	56
PARTE C: DESCRIÇÃO E OUTRAS ESPECIFICIDADES RELATIVAS À ADMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL.....	57
1. FATORES DE RISCO	57
2. INFORMAÇÃO ESSENCIAL.....	60
3. INFORMAÇÃO RELATIVA AOS VALORES MOBILIÁRIOS ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO	61
4. INFORMAÇÃO SOBRE A EMISSÃO/OFERTA/DISTRIBUIÇÃO QUE SE IRÁ REALIZAR NO ÂMBITO DA ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO.....	62
5. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO E CONDIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO	63
6. PROMOTORES E OUTROS CONSULTORES	64
7. TRANSAÇÕES RELEVANTES	65
8. ESTATUTOS DA EMITENTE	66

9. EMITENTES SEM CAPACIDADE COMPROVADA DE RESULTADOS	67
10. OUTROS FACTOS RELEVANTES	68
ANEXO I – INFORMAÇÃO FINANCEIRA HISTÓRICA DOS ÚLTIMOS DOIS EXERCÍCIOS	
ANEXO II – ESTATUTOS DA EMITENTE.....	

PARTE B: INFORMAÇÃO SOBRE A EMITENTE

1. PESSOAS RESPONSÁVEIS

1.1. Responsáveis pela elaboração do Documento Informativo

Tendo em conta que a Emitente é uma SIC heterogerida, nos termos da lei aplicável à Emitente, em particular o RGA e regulamentação conexas, a sua gestão e administração é atribuída a uma sociedade gestora de organismos de investimento coletivo habilitada para o efeito.

Assim, é responsável pela informação constante no presente Documento Informativo a SIERRA IG, SGOIC, S.A., com sede no Lugar do Espido, Via Norte, 4470-177 Maia, Portugal, enquanto Sociedade Gestora da Emitente.

1.2. Declaração dos responsáveis pelo Documento Informativo

A Sociedade Gestora declara que, tanto quanto é do seu conhecimento, as informações constantes do presente Documento Informativo são adequadas e precisas e que, tanto quanto é do conhecimento da Sociedade Gestora, o presente Documento Informativo não está sujeito a quaisquer omissões materiais e que todas as informações relevantes estão nele incluídas.

1.3. Declaração ou relatório atribuído a uma pessoa na qualidade de perito

Não aplicável. À exceção dos relatórios de auditoria relativos às demonstrações financeiras da Emitente que se encontram em anexo ao presente Documento Informativo e foram preparados pelo revisor oficial de contas da Emitente identificado no ponto 2 da Parte B do presente Documento Informativo, este documento não contém declarações ou relatórios atribuídos a peritos.

1.4. Obtenção junto de terceiros de informações fornecidas no presente Documento Informativo

A informação incluída no presente Documento Informativo é da responsabilidade da Sociedade Gestora não tendo sido incluídas neste documento informações relacionadas com a Emitente ou a Admissão que tenham sido obtidas junto de terceiros.

Sem prejuízo, o ponto 5.2 da presente Parte B inclui determinada informação geral, relacionada com o contexto macroeconómico e o mercado imobiliário e de retalho, que resulta de informações publicadas por entidades terceiras aí identificadas. Tanto quanto é do conhecimento da Sociedade Gestora e na medida do por si verificável com base nas informações publicadas pelos terceiros em causa, não foram omitidos quaisquer factos para tornar estas informações menos rigorosas ou suscetíveis de induzir em erro.

2. REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

A informação financeira respeitante aos exercícios findos a 31 de dezembro de 2024 e a 31 de dezembro de 2023, apresentada detalhadamente no Anexo I, que se considera parte integrante do presente Documento Informativo, inclui relatórios de auditoria preparados pelo auditor (fiscal único) da Emitente nos referidos períodos, a Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A., melhor identificada no ponto 9.1.1 (Fiscal Único) da Parte B do presente Documento Informativo.

O anterior fiscal único da Emitente – a DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A. – renunciou ao respetivo cargo a 13 de outubro de 2023, tendo a Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A. sido designada, conforme indicado no ponto 9.1.1 (Fiscal Único) da Parte B do presente Documento Informativo, e procedido à auditoria das contas relativas ao referido exercício social de 2023.

Para além da situação referida, não se verificaram situações relevantes de demissão, dispensa ou não recondução do auditor da Emitente durante os períodos cobertos pelas demonstrações financeiras acima referidas.

3. FATORES DE RISCO

Fatores de risco relacionados com a Emitente, a sua atividade e/ou setor de atuação

O investimento nas Ações envolve riscos de natureza diversa.

Previamente a qualquer decisão de investimento, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente os fatores de risco adiante enunciados e demais informação e advertências contidas neste Documento Informativo.

Qualquer dos riscos abaixo elencados poderá ter um efeito significativamente negativo na atividade, nos resultados operacionais, situação financeira e perspectivas futuras da Arrábidasshopping, na sua rentabilidade e capacidade de distribuição de rendimentos e, assim, poderá afetar de forma negativa o valor ou o preço das Ações e os investidores poderão perder todo ou parte do seu investimento.

Os fatores de risco abaixo descritos correspondem a riscos relacionados com a Emitente, com a sua atividade e/ou setor de atuação e podem não ser os únicos fatores de risco e incertezas inerentes à Arrábidasshopping e ao investimento na Emitente. É possível que outros fatores de risco, presentemente desconhecidos, ou que não são para já considerados como materiais, possam ter uma consequência material adversa na atividade, situação financeira ou resultados operacionais da Arrábidasshopping ou resultar em outros acontecimentos que possam conduzir a uma diminuição no valor das Ações.

Adicionalmente, no momento em que as Ações sejam admitidas à negociação no Euronext Access, a Arrábidasshopping e as suas Ações estarão expostas aos riscos próprios da admissão à negociação em sistema de negociação multilateral. Os fatores de risco considerados significativos relacionados com a Admissão e as Ações encontram-se descritos no ponto 1 da Parte C do presente Documento Informativo.

Não existe qualquer garantia para os investidores quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento em Ações, pelo que existe um risco de perda, total ou parcial, do investimento em Ações.

A tabela *infra* indica, relativamente aos principais fatores de risco relacionados com a Emitente e a sua atividade que foram identificados, a avaliação da Emitente relativamente a cada um desses mesmos fatores de risco de acordo com três critérios de avaliação distintos:

#	Fator de risco	Impacto potencial na Emitente	Probabilidade de concretização	Relevância global do risco
3.1	Riscos relativos a alterações na legislação aplicável	Alto	Alto	Alto
3.2	Risco regulatório	Alto	Alto	Alto
3.3	Riscos associados a circunstâncias que estão fora do controlo da Emitente	Alto	Médio	Médio
3.4	Risco de liquidez: falta de liquidez dos investimentos imobiliários	Alto	Médio	Médio
3.5	Risco de concentração	Alto	Baixo	Médio

3.6	Riscos relacionados com a política de investimento da Emitente:			
3.6.1.	Risco da concentração do negócio em Portugal	Médio	Médio	Médio
3.6.2	Risco de mercado imobiliário	Médio	Médio	Médio
3.7	Risco de alavancagem	Médio	Médio	Médio
3.8	Risco da equipa de gestão	Médio	Baixo	Médio
3.9	Risco operacional	Médio	Baixo	Médio
3.10	Risco da taxa de juro	Baixo	Médio	Médio
3.11	Riscos relacionados com o eventual investimento em instrumentos financeiros derivados	Baixo	Baixo	Baixo
3.12	Risco de contraparte	Baixo	Baixo	Baixo
3.13	Risco cambial	Baixo	Baixo	Baixo

3.1. Riscos relativos a alterações na legislação aplicável

Quaisquer alterações (inclusive de interpretação) da legislação aplicável, designadamente do RGA e demais legislação aplicável a organismos de investimento coletivo, bem como da legislação imobiliária e fiscal em geral, em Portugal, poderão tornar a atividade da Emitente menos atrativa e ter um impacto negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Emitente, bem como no valor ou preço das Ações.

Conforme melhor detalhado no ponto anterior, a Sociedade Gestora, através da sua função de *compliance* e, ainda, de assessores jurídicos especializados assegura o acompanhamento dos desenvolvimentos legislativos relevantes de forma a monitorizar este risco.

3.2. Risco regulatório

A Emitente encontra-se sujeita a um conjunto extenso de legislação e regulamentação aplicável à sua atividade.

O incumprimento da referida legislação e/ou regulamentação poderá levar à aplicação de contra-ordenações, coimas ou outro tipo de sanções por parte das autoridades administrativas, designadamente a CMVM.

Em particular, em caso de violação grave ou sistemática de deveres da Emitente (e quando o interesse dos investidores ou outros beneficiários do regime aplicável o justificar), a Emitente está exposta ao risco de a CMVM considerar caducada a comunicação prévia da Arrábidasshopping junto da CMVM que habilita a Emitente a operar enquanto SIC.

A aplicação de contra-ordenações, coimas ou outro tipo de sanções por parte das autoridades administrativas e, no limite, a possibilidade de a CMVM considerar caducada a comunicação prévia da

Arrábidasshopping poderão ter um impacto negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Emitente, bem como no valor ou preço das Ações.

Para mitigar este risco, a Sociedade Gestora dispõe, nos termos da legislação aplicável, de políticas e procedimentos internos para a prevenção, identificação, gestão e mitigação do risco regulatório e de *compliance*.

Adicionalmente, e conforme descrito no ponto 11 da Parte B do presente Documento Informativo, as funções-chave no seio da Sociedade Gestora incluem, entre outras, a função de *compliance*, dispondo a Sociedade Gestora de recursos dedicados a esta área e recorrendo, sempre que se justifique, a assessores jurídicos especializados para aconselhar neste tipo de matérias.

3.3. Riscos associados a circunstâncias que estão fora do controlo da Emitente

A prossecução da política de investimento da Emitente e a rentabilidade dos seus ativos estão também permeáveis a factos ou circunstâncias que a Emitente não pode controlar ou prever, como seja, a título ilustrativo (i) efeitos sistémicos associados a catástrofes, pandemias, guerras ou outras calamidades naturais ou sociais, (ii) efeitos da conjuntura política, económica e financeira atual, em particular, no que respeita aos impactos da inflação, (iii) efeitos de contexto social, tais como fatores relacionados com os direitos, garantias e interesses dos indivíduos e das comunidades, como direitos humanos, condições de trabalho, educação e igualdade de género, (iv) quaisquer alterações legislativas e/ou regulamentares que tenham impacto na Emitente e no Centro Comercial Arrábidasshopping, ou (v) efeitos ambientais associados à qualidade e bom funcionamento do ambiente e dos sistemas naturais, como a qualidade do ar, da água e do solo, o carbono e o clima, a ecologia e biodiversidade, emissões de dióxido de carbono e alterações climáticas, eficiência energética, escassez de recursos naturais e gestão de resíduos.

O exposto poderá ter um efeito material adverso no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Emitente, bem como no valor ou preço das Ações.

De forma a mitigar alguns destes riscos, a Emitente dispõe de cobertura para os principais riscos associados à sua atividade suscetíveis de serem objeto de contrato de seguro, incluindo seguro de património e perdas de exploração, seguro de responsabilidade civil geral, seguro de responsabilidade ambiental e seguro de terrorismo.

3.4. Risco de liquidez: falta de liquidez dos investimentos imobiliários

Os investimentos imobiliários não são investimentos com alta liquidez, pelo que a Arrábidasshopping, em caso de necessidade, poderá ter dificuldade em alienar os ativos imobiliários que, em cada momento, componham a sua carteira de forma célere e com perda mínima.

Este risco deriva não só da existência de posições em ativos imobiliários, como também de potenciais alterações na liquidez do mercado imobiliário.

A política de investimento da Emitente é orientada para a constituição, gestão e detenção de uma carteira de ativos predominantemente imobiliários, nos termos melhor detalhados no ponto 5.1 da Parte B do Documento Informativo, não adotando a Emitente uma política de investimento exclusivamente focada na compra e venda de ativos imobiliários como forma de geração de valor para os Acionistas.

Ainda assim, em termos gerais, a pouca liquidez deste tipo de investimentos poderá limitar a capacidade da Emitente de, em caso de necessidade, adaptar a composição da sua carteira imobiliária a possíveis circunstâncias imprevistas, obrigando a Emitente a manter os ativos imobiliários por mais tempo do que seria expectável, o que poderá ter um impacto negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Emitente.

A Sociedade Gestora, no desempenho das suas funções e ao abrigo da legislação aplicável, acompanha e monitoriza de forma contínua este risco e o seu potencial impacto na Emitente, dispondo de políticas e

procedimentos internos destinados a identificar, gerir e acompanhar e, nos casos em que tal seja possível, mitigar os riscos associados à atividade da Emitente, incluindo o risco de liquidez.

3.5. Risco de concentração

A Arrábidasshopping concentra o seu investimento num único ativo – o Centro Comercial Arrábidasshopping, conforme melhor descrito no ponto 5 da Parte B.

Neste sentido, os resultados da Emitente estão significativamente expostos à evolução do desempenho deste ativo e ao desempenho das contrapartes da Emitente no mesmo, pelo que qualquer alteração adversa no valor ou no rendimento gerado pelo mesmo ativo poderá ter um impacto substancial negativo no negócio, na situação financeira e nos resultados da Emitente, bem como no valor ou preço das Ações.

Para mitigar este risco, e ainda que concentre o seu investimento num único ativo, a Sociedade Gestora aposta, no âmbito da gestão desse mesmo ativo, na manutenção de um *tenant mix* atrativo, equilibrado e diversificado composto, igualmente, por arrendatários/utilizadores de loja com um perfil de crédito sólido, conforme detalhado no ponto 3.12. *infra*.

3.6. Riscos relacionados com a política de investimento da Emitente

3.6.1. Risco da concentração do negócio em Portugal

Atualmente a Emitente concentra a sua atividade na gestão e exploração do Centro Comercial Arrábidasshopping.

Adicionalmente, de acordo com a política de investimento da Emitente, os ativos que compõem ou venham a compor a sua carteira estarão localizados em Portugal. Assim, os resultados da Emitente encontram-se inevitavelmente ligados à situação económica do mercado imobiliário em Portugal.

A Emitente desconhece como será o comportamento (no curto e no médio prazo) do ciclo económico em Portugal, bem como se haverá ou não uma alteração adversa na atual situação económica.

Qualquer mudança desfavorável que possa afetar a economia portuguesa poderá ter um impacto negativo no valor dos ativos imobiliários detidos pela Emitente em cada momento e, como consequência, ter um impacto substancial negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Emitente, bem como no valor ou preço das Ações.

Conforme acima referido, a Sociedade Gestora dispõe de políticas e procedimentos internos destinados a identificar, gerir e acompanhar e, nos casos em que tal seja possível, mitigar os riscos associados à atividade da Emitente monitorizando, designadamente, a situação da economia portuguesa e, em especial, do mercado imobiliário em Portugal de forma a antecipar e gerir potenciais impactos na atividade da Emitente.

3.6.2. Risco de mercado imobiliário

A política de investimento da Emitente consiste, dentro dos limites legais, na constituição e gestão de uma carteira de ativos, predominantemente imobiliários (nomeadamente centros comerciais com uma valência significativa em termos de entretenimento e serviços, i.e., *leisure-services oriented*) adequados para cessão temporária de espaço, abrangendo formas contratuais atípicas, localizados em Portugal, sem outra especialização geográfica.

Este mercado tem natureza cíclica e é amplamente permeável à situação económica geral. Os fatores que afetam, entre outros, este setor são: (i) a concorrência (dado que é um setor altamente competitivo e fragmentado no qual diversas empresas especializadas nacionais e internacionais operam); (ii) a legislação aplicável, e (iii) a instabilidade política e a turbulência e as incertezas que a economia e o sistema financeiro atravessam, entre outros.

A Arrábidasshopping está exposta a risco de mercado, que se traduz no risco de variações negativas no valor de ativos que atualmente pertencem ou irão pertencer à Emitente, gerado pela variação do preço dos ativos imobiliários que compõem ou irão compor o portfólio da Emitente, motivada por fatores globais (i.e. fatores

macroeconómicos) ou específicos (i.e. localização geográfica), podendo o risco ter impacto no valor das Ações.

Qualquer recessão ou futura deterioração no mercado imobiliário poderia, entre outros aspetos, (i) tornar mais complicado para a Emitente a atração de novos arrendatários/utilizadores para o(s) seu(a) ativo(s), e/ou (ii) levar a um aumento do nível de incumprimento por parte dos arrendatários/utilizadores.

O exposto poderá ter um efeito material adverso no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Emitente, bem como no valor ou preço das Ações.

A Sociedade Gestora, no desempenho das suas funções e ao abrigo da legislação aplicável, acompanha e monitoriza de forma contínua os riscos e fatores acima referidos e o seu potencial impacto na Emitente, dispondo de políticas e procedimentos internos destinados a identificar, gerir e acompanhar e, nos casos em que tal seja possível, mitigar os riscos associados à atividade da Emitente.

3.7. Risco de alavancagem

Nos termos do Regulamento de Gestão, a Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta da Emitente, sem qualquer limite, tendo a Emitente como objetivo que os valores em dívida face ao valor do ativo imobiliário total da Emitente sejam de, aproximadamente, 50% (cinquenta por cento).

Recorrendo a Emitente a financiamento externo – o qual, na presente data, não ultrapassa o referido limite de 50% (cinquenta por cento) face ao valor do ativo imobiliário total da Emitente – esta encontra-se exposta aos riscos inerentes a esse mesmo endividamento, designadamente ao risco de variações relevantes nas taxas de juro (detalhado no risco seguinte) que pode traduzir-se num aumento dos custos financeiros da Emitente, caso esta tenha contraído endividamento relevante.

Adicionalmente, um aumento significativo no nível de endividamento da Emitente também poderá ter implicações no perfil de crédito da Emitente podendo, designadamente, dificultar o acesso da Emitente a novos financiamentos externos e/ou traduzir-se num aumento dos custos de refinanciamento da Emitente.

Para mitigar os riscos associados ao endividamento da Emitente, a Sociedade Gestora adota uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento da Emitente de modo a não comprometer a respetiva solidez financeira e a capacidade de cumprimento das suas obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem, monitorizando continuamente os níveis de endividamento da Emitente e tendo sempre como referência o limite indicativo referido acima (de 50% face ao valor do ativo imobiliário total da Emitente).

3.8. Risco da equipa de gestão

O sucesso da atividade da ArrábidaShopping depende em larga medida das decisões da equipa de gestão da Sociedade Gestora, melhor identificada no ponto 9.1.1 abaixo.

Assim, qualquer alteração nestas equipas pode afetar negativamente o desempenho da Emitente. Sem prejuízo, quaisquer membros que venham a ser nomeados para o Conselho de Administração da Sociedade Gestora deverão observar o disposto na legislação aplicável, designadamente os requisitos de adequação aí previstos, sendo estes requisitos validados pela CMVM no âmbito do processo de autorização de alterações à composição deste órgão social.

Adicionalmente, a substituição da Sociedade Gestora encontra-se sujeita ao disposto no Regulamento de Gestão e na legislação aplicável, podendo esta 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, em qualquer caso, desde que os interesses dos Acionistas e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados.

Considerando que a Emitente se trata de uma SIC heterogerida, em caso de substituição da Sociedade Gestora, esta deverá ser substituída por uma sociedade gestora de organismos de investimento coletivo habilitada e capacitada para o efeito, nos termos da legislação aplicável.

3.9. Risco operacional

O sucesso da atividade da Arrábidashopping depende da capacidade de execução dos processos de avaliação, investimento e acompanhamento de forma eficiente das tendências do mercado em que se insere e das regras a que está vinculada. Eventuais lacunas operacionais poderão expor a Emitente a riscos de incumprimento ou obtenção de um retorno inferior ao esperado no momento do investimento.

Desta forma, a Emitente encontra-se sujeita a riscos operacionais decorrentes de potenciais falhas de processos internos, sistemas, recursos humanos ou de eventos externos que possam afetar a sua atividade, incluindo no âmbito das atividades da Sociedade Gestora e do Depositário. Tais riscos incluem, entre outros, eventuais falhas nos processos de *due diligence* e de *compliance* que poderão resultar na incapacidade de detetar riscos associados aos investimentos e expor a Emitente a situações imprevistas.

De forma a mitigar este risco, a Sociedade Gestora dispõe, nos termos da legislação aplicável, de políticas e procedimentos internos, aplicados na gestão da Emitente, para a prevenção, identificação, gestão e mitigação dos riscos associados à atividade da Emitente, incluindo os riscos descritos no presente ponto.

Adicionalmente, e conforme descrito no ponto 11 da Parte B do presente Documento Informativo, as funções-chave no seio da Sociedade Gestora incluem, entre outras, as funções de *compliance*, gestão de riscos, auditoria interna, gestão de investimentos, avaliação de ativos e prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo, dispondo a Sociedade Gestora de recursos dedicados a estas áreas e, em particular, à prevenção, identificação, gestão e mitigação deste tipo de riscos.

3.10. Risco da taxa de juro

Um nível de endividamento elevado e/ou variações nas taxas de juro podem significar um aumento dos custos financeiros da Emitente. Um aumento no nível de endividamento também poderá significar uma maior exposição às flutuações das taxas de juro nos mercados de crédito.

O risco de taxa de juro traduz-se, por um lado, na eventualidade da variação das taxas de juro de referência, provocando variações na curva de despesas da Emitente e, por outro, na variação das taxas de juro efetivas contratadas pela Emitente.

No caso de subida das taxas de juro, as despesas relativas a financiamentos obtidos sobem, o que origina a possibilidade de existirem impactos desfavoráveis no resultado líquido apresentado pela Emitente.

Conforme referido no risco anterior, o risco de taxa de juro está intrinsecamente ligado ao risco de alavancagem da Emitente. Neste contexto, e conforme aí referido, a Sociedade Gestora adota medidas para mitigar os riscos associados ao endividamento da Emitente.

No que se refere em particular ao risco de taxa de juro, a Sociedade Gestora monitoriza de forma regular a exposição da Emitente a este risco e poderá, sempre que necessário, utilizar instrumentos financeiros derivados para cobrir esse mesmo risco, conforme referido no ponto 3.11 da Parte B do Documento Informativo.

3.11. Riscos relacionados com o eventual investimento em instrumentos financeiros derivados

O património da Emitente pode ainda integrar, para cobertura de risco, instrumentos financeiros derivados cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos seus ativos e passivos, nos termos do artigo 233.º do RGA.

Neste contexto, a Emitente pode investir em instrumentos financeiros derivados cujas contrapartes sejam entidades com menor capacidade de cumprir as suas responsabilidades e operar em mercados de balcão (OTC, *over the counter*). Existe, neste contexto, o risco de a contraparte no derivado não cumprir as suas obrigações e/ou de o instrumento financeiro derivado não acompanhar a variação do ativo subjacente ou do risco que se pretende cobrir, podendo gerar perdas para a Emitente.

Sem prejuízo, ao abrigo do artigo 233.º do RGA, a utilização deste tipo de instrumentos encontra-se sujeita a determinadas limitações, em particular: (i) a exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor líquido global da Emitente, e (ii) sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados no mercado de balcão, a Emitente não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património.

A Emitente tem atualmente contratado um instrumento de cobertura de risco de taxa de juro no âmbito do financiamento bancário de que é parte.

Por outro lado, atendendo à política de investimento da Emitente, a Sociedade Gestora não antecipa, na presente data, que a Emitente venha a investir em outro tipo de instrumentos financeiros derivados.

Adicionalmente, o investimento pela Emitente em instrumentos de cobertura de risco de taxa de juro no âmbito de financiamentos bancários de que a Emitente seja parte ou venha a ser parte encontra-se, em qualquer caso, sujeito às limitações legais acima referidas e, ainda, à política de endividamento da Emitente referida no ponto 3.7. Na contratação deste tipo de instrumentos a Sociedade Gestora atuará, ainda, de acordo com os seus deveres legais gerindo os riscos a que a Emitente neste âmbito se possa encontrar sujeita e salvaguardando os interesses dos Acionistas, com respeito pelas limitações legais previstas na legislação aplicável.

3.12. Risco de contraparte

Existe o risco de as entidades que sejam contrapartes da Emitente nos contratos ou operações não cumprirem o acordado.

Sendo a Emitente credora de arrendatários/utilizadores de loja e/ou espaços no Centro Comercial Arrábidashopping e podendo também ser credora de outras entidades relacionadas com a exploração do Centro Comercial, esta poderá sofrer reduções de proveitos ou perdas se se verificar o incumprimento dessas contrapartes sem que seja possível a recuperação de valores pela via da execução de garantias ou pela via judicial.

Nestes casos, a Emitente poderá enfrentar decréscimos inesperados na receita, a que acrescem custos adicionais relacionados com as diligências desenvolvidas para sanar ou mitigar os efeitos da situação ocorrida, com impactos negativos na situação financeira e resultados da Emitente.

A Sociedade Gestora, no âmbito das suas funções, quer diretamente quer indiretamente através de entidades contratadas para o efeito, avalia o perfil de crédito das contrapartes da Emitente previamente à celebração de contratos ou operações relevantes, assegura a implementação de mecanismos jurídicos e contratuais adequados para proteger os interesses da Emitente e monitoriza continuamente o risco de crédito das contrapartes, de forma a mitigar este risco.

Adicionalmente, na presente data, a Emitente considera que a probabilidade de concretização deste risco em termos que sejam materialmente negativos para a situação financeira da Emitente é baixa, considerando, nomeadamente:

- (i) o perfil dos arrendatários/utilizadores de loja no Centro Comercial Arrábidashopping que, na sua maioria, correspondem a retalhistas nacionais e internacionais reputados e financeiramente sólidos;
- (ii) a aposta na manutenção de um *tenant mix* atrativo, equilibrado e diversificado como parte da estratégia de gestão do Centro Comercial, não existindo, neste contexto, uma dependência relevante de um único lojista.

3.13. Risco cambial

Embora a Emitente concentre a sua atividade na exploração de um ativo imobiliário localizado em Portugal e a sua política de investimento preveja o investimento exclusivo em ativos localizados em Portugal, onde o Euro é a moeda comum, podem surgir exposições cambiais indiretas.

Estas podem ocorrer, por exemplo, através de investimentos em veículos ou entidades que operam com outras moedas, ou em ativos cujo desempenho esteja correlacionado com moedas não-euro. Tais exposições podem introduzir volatilidade adicional nos resultados da Emitente, devido a flutuações nas taxas de câmbio entre o Euro e outras moedas.

Atualmente, a Emitente não tem exposição relevante ao risco cambial em termos que possam afetar materialmente a sua situação financeira.

Sem prejuízo, caso aplicável, a Sociedade Gestora monitorizará continuamente estas exposições e, sempre que necessário, implementará estratégias de mitigação deste risco de forma a reduzir quaisquer eventuais exposições que possam ter um impacto material negativo na situação financeira da Emitente, em conformidade com a política de investimento da Emitente e os limites regulamentares aplicáveis.

4. INFORMAÇÃO SOBRE A EMITENTE

4.1. Histórico e desenvolvimento da Emitente

<i>Denominação legal</i>	ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
<i>Denominação comercial</i>	ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
<i>Local de registo</i>	Portugal
<i>Número de registo (número de identificação de pessoa coletiva – NIPC)</i>	500 181 438
<i>Identificador de entidade jurídica (“LEI”)</i>	LEI 549300FAB9LQ5BSE4F88
<i>Capital social e número de ações</i>	O capital social da Emitente é de €36.885.075,46, integralmente subscrito e realizado, representado por 1.569.710 ações, sem valor nominal.
<i>Data de constituição da Emitente</i>	A Emitente foi constituída, como sociedade anónima, no dia 25 de dezembro de 1995
<i>Data de constituição da Emitente enquanto SIC⁽¹⁾</i>	A Emitente iniciou a sua atividade como SIC (sendo, à data, ao abrigo do regime jurídico aplicável, as entidades desta natureza denominadas “Sociedade de Investimento Imobiliário de Capital Fixo” ou “SICAFI”) no dia 26 de dezembro de 2022, encontrando-se registada junto da CMVM sob o número 1847
<i>Duração</i>	A Emitente foi constituída, como SIC, por um prazo de 20 anos a contar da data da respetiva constituição, o qual pode ser prorrogado por períodos não superiores a 5 anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral com aviso prévio de 6 (seis) meses em relação ao término da duração da Emitente

⁽¹⁾ A constituição da Emitente enquanto SIC resultou da conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada “Arrábidasshopping – Centro Comercial, S.A”, que tinha 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.

4.2. Domicílio e forma jurídica da Emitente, a legislação ao abrigo da qual a Emitente exerce a sua atividade, país de constituição e o endereço, o número de telefone da sua sede estatutária e o sítio web do Emitente

A Emitente adota a forma de sociedade anónima, tendo sido constituída e encontrando-se a operar ao abrigo da legislação portuguesa, tendo a sua sede social no Lugar do Espido, Via Norte, 4470-177 Maia, Portugal.

A Emitente é, igualmente, um organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, sob forma societária, heterogerido, encontrando-se sujeita ao regime previsto na legislação e regulamentação aplicável aos organismos de investimento coletivo, nomeadamente o RGA e o Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro, conforme em vigor.

Enquanto SIC, a Emitente está sujeita à supervisão da CMVM, nos termos da legislação aplicável.

Sendo um organismo de investimento coletivo sob forma societária, a Emitente rege-se, ainda, pelo disposto no CSC, salvo quando as normas deste se mostrem incompatíveis com a natureza e objeto específicos destes organismos ou com o disposto no RGA.

Nos termos do artigo 21.º do RGA, são consideradas incompatíveis com a natureza e objeto específicos das sociedades de investimento coletivo ou com o disposto no RGA, entre outras, as normas do CSC em matéria de:

- a) Composição, aumento, redução e intangibilidade do capital social e amortização de ações;
- b) Constituição de reservas;
- c) Limitação de distribuição de bens aos acionistas;
- d) Elaboração e prestação de contas;
- e) Fusão, cisão e transformação de sociedades; e
- f) Regime de aquisição tendente ao domínio total.

Número de telefone da Sociedade Gestora: +351 229 401 700

Website da Emitente: <https://www.sierra-ig.com/ArrabidashoppingSIC/>

4.3. Eventos importantes (e datas) no desenvolvimento da Emitente

- **25 de dezembro de 1995**

Data de constituição da sociedade Arrábidashopping – Centro Comercial, S.A.

- **31 de dezembro de 1996**

Reestruturação societária pela qual ocorreu a fusão por incorporação da sociedade Centro da Arrábida – Investimento Imobiliário, S.A. na Emitente (à data denominada “Capital Plus - Investimentos e Participações, S.A.).

- **29 de dezembro de 2004**

Reestruturação societária pela qual ocorreu a fusão por incorporação das sociedades LL Porto Retail, S.G.P.S., S.A. e CCG - Centros Comerciais de Gaia, S.A. na Emitente (à data denominada “Capital Plus - Investimentos e Participações, S.A.).

- **2006**

Expansão do *foodcourt* do Centro Comercial Arrábidashopping, com ampliação do número de restaurantes e lugares sentados, modernizando o referido centro e reforçando a sua oferta de lazer.

- **2007**

Renovação geral do Centro Comercial Arrábidashopping, com melhoria da experiência de visita, iluminação e sinalética reforçadas, bem como melhores condições de acessibilidade.

- **2008**

Expansão do Piso 1 do Centro Comercial Arrábidashopping, com melhoria dos fluxos de circulação interna e acessos no centro comercial.

- **2019–2023**

Renovação de algumas zonas comuns, escadas rolantes e passadiços mecânicos, com reforço da acessibilidade e conveniência para os visitantes.

- **26 de dezembro de 2022**

Concessão de autorização por parte da CMVM para a conversão da Emitente em SIC e início de atividade da Emitente como SIC (sendo, à data, ao abrigo do regime jurídico aplicável, as entidades desta natureza denominadas “Sociedade de Investimento Imobiliário de Capital Fixo” ou “SICAFI”).

5. VISÃO GERAL DAS ATIVIDADES

5.1. Descrição das atividades principais

5.1.1. Política de investimento da Emitente

A política de investimento da Emitente é orientada, dentro dos limites legais aplicáveis, para a constituição e gestão de uma carteira de ativos, predominantemente imobiliários (nomeadamente, centros comerciais com uma valência significativa em termos de vivência em entretenimento e serviços, i.e., *leisure-services oriented*) adequados para a cessão temporária de espaço, abrangendo formas contratuais atípicas (“**Contratos de Utilização**”), localizados em Portugal, sem outra especialização geográfica, enquadrando-se no objetivo da Emitente deter e valorizar um portfólio que permita o pagamento de dividendos aos acionistas e que maximize o valor da Emitente.

A composição da carteira da Emitente respeitará as limitações impostas em cada momento pela legislação aplicável.

Em particular, nos termos do Regulamento de Gestão, o património da Emitente só pode ser constituído por imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas, por unidades de participação de outros organismos de investimento alternativo imobiliários e por participações em sociedades imobiliárias e, a título acessório, por 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.

No que respeita à carteira de ativos imobiliários da Emitente, atualmente esta detém exclusivamente um ativo imobiliário, conhecido como Centro Comercial Arrábidasshopping, localizado na área metropolitana do Porto, em Vila Nova de Gaia, na Praceta de Henrique Moreira, 244, concentrando a sua atividade na gestão e exploração deste ativo.

O referido ativo imobiliário é um dos principais centros comerciais da região Norte de Portugal, distinguindo-se pela sua oferta diversificada e pela forte atratividade junto dos consumidores. O centro tem 3 (três) pisos, com uma superfície bruta locável de cerca de 59.900 m² (cinquenta e nove mil e novecentos metros quadrados), e dispõe de mais de 3.000 (três mil) lugares de estacionamento, assegurando uma experiência cómoda e integrada para os seus visitantes. Conta atualmente com mais de 160 lojas, abrangendo os setores da de lazer, supermercado, restauração e serviços, incluindo uma loja Auchan, um cinema UCI, uma Loja do Cidadão e o Hospital da Luz.

Informações sobre o modelo e estratégia de negócio da Emitente, bem como os respetivos objetivos financeiros e não financeiros, poderão ser consultadas no ponto seguinte. A descrição dos principais mercados nos quais a Emitente atua e respetivo posicionamento constam do ponto 5.2 da Parte B do presente Documento Informativo. O modelo de governo da Emitente encontra-se descrito no ponto 9 da Parte B do presente Documento Informativo.

5.1.2. Estratégia de negócio e objetivos

No contexto da gestão e exploração do Centro Comercial Arrábidasshopping, o modelo de negócio da Emitente assenta, por um lado, na seleção de um *tenant-mix* que maximize a atratividade comercial deste ativo imobiliário e, por outro lado, na celebração de Contratos de Utilização de loja ou de exploração de espaços (tipicamente localizados na zona de *mall* do Centro Comercial) com utilizadores relevantes, com o objetivo de receber os rendimentos gerados.

Os Contratos de Utilização estabelecem, tipicamente, as condições de remuneração, comparticipação de despesas comuns, prazo, garantias e demais direitos e obrigações da Emitente e dos utilizadores.

Para assegurar o alinhamento de interesses entre a Emitente e os utilizadores, a generalidade dos Contratos de Utilização prevê um modelo de remuneração mensal composto por uma componente fixa e uma

componente variável que depende das vendas realizadas pela loja ou espaço relevante, sendo as remunerações geradas por estes contratos a principal fonte de receita da Emitente.

A Sociedade Gestora, em representação da Emitente, assegura, direta ou indiretamente, a gestão das despesas comuns do Centro Comercial de forma a assegurar a qualidade dos espaços, níveis de serviço compatíveis com a exploração do Centro Comercial e o bom funcionamento de todas as instalações relevantes para lojistas e clientes.

A estratégia definida para exploração do Centro Comercial ArrábidaShopping contempla, ainda, ações e iniciativas relacionadas com a definição da localização e configuração das lojas por tipologia de atividade, comercialização de espaços, gestão do imóvel e reforço do desempenho sustentável, avaliado com base em critérios de sustentabilidade.

Está em curso um projeto de renovação do Centro Comercial, que visa reforçar o seu posicionamento como um espaço de referência na região do Grande Porto. A intervenção incide sobre zona de *mall*, zona de restauração, e renovação de área de esplanada.

Os principais objetivos da atividade da Emitente, e em particular dos investimentos em curso, passam por aumentar o número de visitantes do Centro Comercial, maximizar a conversão de visitas em vendas dos lojistas, manter um *tenant-mix* equilibrado e atrativo, gerir a maturidade dos Contratos de Utilização e negociar e definir as remunerações para as diferentes tipologias de loja e atividades.

Limites ao investimento

A composição do ativo da Emitente deverá respeitar as regras e limitações impostas, em cada momento, pela legislação aplicável, em particular o RGA, o Regulamento RGA e a demais regulamentação conexas, sendo em particular aplicável ao OIC o limite legal estabelecido na alínea a), do número 1 do artigo 19.º do Regulamento RGA (por força do número 1 do artigo 21.º do mesmo regulamento), não podendo o valor dos ativos imobiliários representar menos de 2/3 do ativo total da Emitente.

Política de endividamento

Nos termos do Regulamento de Gestão, a Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta da Emitente, sem qualquer limite, tendo a Emitente como objetivo que os valores em dívida face ao valor do ativo imobiliário total da Emitente sejam de, aproximadamente, 50% (cinquenta por cento).

5.2. Descrição dos Principais Mercados

Conforme resulta da política de investimento acima descrita, a Emitente foca a sua atividade no setor imobiliário, mais concretamente no setor de retalho, em Portugal.

5.2.1. Análise dos mercados

Inclui-se de seguida uma descrição do setor imobiliário português e respetivas tendências, incluindo em particular no setor de retalho, nos quais a Emitente opera.

▪ Contexto macroeconómico

De acordo com estimativas da Moody's Economics e da Cushman & Wakefield (C&W), a economia portuguesa deverá registar um crescimento de 1,7% em 2025, refletindo uma desaceleração face ao ano anterior, mas permanecendo acima da média da área do euro. A taxa de inflação média anual é projetada em 1,9%, influenciada pela redução dos preços da energia e pela moderação da inflação subjacente. A política monetária do Banco Central Europeu encontra-se em fase de normalização, com o ciclo de descida de taxas de juro a aproximar-se do seu termo, num contexto de estabilização dos preços e de incerteza quanto à evolução do comércio internacional. O consumo privado deverá manter um contributo relevante para o crescimento do produto interno bruto, sustentado pela evolução positiva dos rendimentos reais, por medidas fiscais de reforço do rendimento disponível das famílias e pela continuidade do crescimento populacional.

- Mercado imobiliário

De acordo com dados da C&W, o volume de investimento imobiliário em Portugal totalizou cerca de 2,7 mil milhões de euros nos doze meses terminados em junho de 2025, representando uma variação homóloga negativa de 26%. Este resultado reflete a menor atividade nos segmentos de escritórios, hotelaria e residencial. Em contrapartida, os setores logístico e de retalho registaram aumentos expressivos nos volumes transacionados, de 101% e 70% em termos homólogos, respetivamente. As rendas *prime* mantiveram uma trajetória de crescimento estável e as taxas de rentabilidade médias apresentaram compressões adicionais, evidenciando a valorização de ativos de elevada qualidade e a estabilidade das expectativas dos investidores. O mercado imobiliário português mantém-se suportado por fundamentos económicos consistentes e por uma procura institucional seletiva, num enquadramento de ajustamento gradual das condições financeiras.

- Mercado de retalho

O mercado de retalho em Portugal apresenta um enquadramento de estabilidade operacional e financeira, com indicadores de rendimento e investimento consistentes. As rendas *prime* nos centros comerciais de Lisboa e do Porto mantiveram-se em níveis historicamente elevados, de 120€/m²/mês e 90€/m²/mês, respetivamente. As taxas de rentabilidade *prime* permaneceram estáveis, situando-se em 6,25% em Lisboa e 6,50% no Porto, refletindo a consolidação das valorizações observadas desde o final de 2024. O volume de investimento em ativos de retalho aumentou 70% em termos homólogos, totalizando mais de 260 milhões de euros no primeiro semestre de 2025, o que confirma a retoma da atividade transacional e o reforço do interesse por ativos de natureza comercial. A limitação da nova oferta e o crescente desenvolvimento de *retail parks* indicam uma evolução seletiva do setor e reforçam o papel do retalho como um segmento relevante e resiliente no mercado imobiliário português.

- Perspetivas futuras

As perspetivas para a economia portuguesa e para o mercado imobiliário mantêm-se globalmente favoráveis, ainda que condicionadas por um enquadramento internacional incerto. Estima-se que o crescimento do PIB desacelere ligeiramente para 1,4% em 2026, em resultado do abrandamento da economia global e do impacto de medidas comerciais restritivas. No entanto, a inflação deverá permanecer próxima do objetivo europeu, e o setor do turismo continuará a constituir um importante motor de crescimento, sustentando o dinamismo do consumo e da procura por ativos imobiliários de retalho. O mercado deverá, assim, manter níveis de atividade estáveis, com uma procura seletiva e foco em ativos de qualidade e localização consolidada.

5.2.2. Fundamento de eventuais declarações prestadas pela Emitente acerca da sua posição concorrencial/panorama concorrencial

A Emitente não presta no presente Documento Informativo quaisquer declarações acerca da sua posição ou panorama concorrencial.

5.3. Descrição dos Investimentos

5.3.1. Descrição dos investimentos significativos da Emitente em cada um dos exercícios do período abrangido pelas informações financeiras históricas, até à data do Documento Informativo

Conforme acima referido, a Emitente detém exclusivamente um ativo imobiliário, o Centro Comercial Arrábidasshopping, tendo concentrado a sua atividade ao longo dos últimos anos exclusivamente na gestão e exploração deste ativo, não tendo realizado, nos exercícios financeiros findos a 31 de dezembro de 2024 e 2023, aquisições relevantes de ativos ou investimentos significativos que não se enquadrem na atividade corrente da Emitente, sem prejuízo do investimento que se encontra em curso descrito no próximo ponto.

5.3.2. Descrição de investimentos significativos em curso ou relativamente aos quais a Emitente assumiu compromissos firmes

Está em curso um projeto de renovação do Centro Comercial Arrábida Shopping, que visa reforçar o posicionamento do centro comercial como um destino de referência na região do Grande Porto. A intervenção incide sobre várias áreas-chave, incluindo a remodelação completa da zona de restauração, um dos principais polos de atração do centro, e a renovação da área de esplanada, com vista privilegiada sobre o rio Douro.

O projeto inclui ainda a melhoria do “*look and feel*” das zonas interiores, a valorização da componente de lazer, que poderá incluir a renovação da imagem dos cinemas, e a requalificação integral do parque de estacionamento. Com estas intervenções, o Centro Comercial Arrábida Shopping reforçará a sua atratividade, modernidade e conforto, oferecendo uma experiência ainda mais diferenciadora aos seus visitantes.

O projeto de renovação em curso é integralmente financiado através de financiamento bancário externo contratado pela Emitente em 2023.

5.3.3. Regras de avaliação dos investimentos da Emitente

Enquanto SIC, a Emitente encontra-se sujeita às regras previstas na legislação e regulamentação aplicável no que respeita à avaliação dos ativos que integrem a sua carteira, as quais são de seguida descritas.

5.3.3.1. A avaliação de imóveis é realizada nos termos do Regulamento RGA, de onde se destaca a sua realização por, pelo menos, dois peritos avaliadores de imóveis:

- a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 (doze) meses;
- b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente à fusão ou cisão de organismos de investimento alternativo imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- f) Previamente à liquidação em espécie da Emitente, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses, relativamente à data de realização da liquidação.

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

5.3.3.3. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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.

5.3.3.4. Em derrogação dos números anteriores, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento que passam a integrar o património da Emitente e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no ponto 5.3.3.1.

5.3.3.5. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são valorizados no ativo da Emitente na proporção da parte por esta adquirida.

- 5.3.3.6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da Emitente pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo da Emitente, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos 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.
- 5.3.3.7. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: (a) a Emitente: (i) receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; (ii) transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; (iii) transfira a posse para o promitente adquirente; (b) o preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; (c) os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- 5.3.3.8. A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores de imóveis, previamente ao início do projeto e com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 (doze) meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel (considerando-se, para este efeito, haver uma alteração significativa do valor do imóvel quando se verifique a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de mediação da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização) e em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do organismo de investimento coletivo, caso a avaliação anterior tenha sido realizada há mais de 3 (três) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação.
- 5.3.3.9. As unidades de participação de organismos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão. Os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto nos artigos 30º e 31º do Regulamento RGA.

5.4. Patentes, licenças, marcas e nomes de domínios da Emitente

A Emitente é titular de direitos de propriedade industrial de marcas e logótipos registados em seu nome junto do Instituto Nacional de Propriedade Industrial e utilizados exclusivamente na identificação e diferenciação do Centro Comercial Arrábidasshopping e na comunicação institucional relacionada com o referido centro comercial.

6. ESTRUTURA ORGANIZATIVA

A estrutura acionista da Emitente encontra-se descrita no ponto 12 da Parte B do presente Documento Informativo. A Emitente não detém participações em outras entidades.

No que respeita à Sociedade Gestora, o capital social desta é integralmente detido pela Sierra Investments, SGPS, S.A.

A Sociedade Gestora integra o denominado “Grupo Sierra”, um grupo de sociedades e entidades controladas, direta ou indiretamente, pela Sonae Sierra, SGPS, S.A. que operam e desenvolvem atividades no setor imobiliário (“**Grupo Sierra**”) nomeadamente gestão de investimentos e promoção imobiliária, entre outras, com especial enfoque nos segmentos de retalho, residencial e escritórios.

O Grupo Sierra tem atualmente mais de 180 ativos sob gestão, operando em diferentes geografias dentro e fora da Europa.

No setor de retalho em Portugal, o Grupo Sierra explora um portfolio único e diversificado de centros comerciais, incluindo ativos de referência como o Cascaishopping, o Norteshopping ou o Centro Colombo, destacando-se como um dos principais *players* em Portugal neste setor.

O Grupo Sierra integra, por sua vez, o Grupo Sonae.

7. ANÁLISE DA ATIVIDADE E DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

7.1. Resumos das principais demonstrações financeiras da Emitente

Incluem-se, de seguida, as principais demonstrações financeiras da Emitente relativas aos exercícios findos a 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

As referidas demonstrações financeiras foram extraídas dos Relatórios e Contas da Emitente respeitantes aos mesmos exercícios que constam do Anexo I ao presente documento conforme indicado no ponto 14.1 da Secção B do presente Documento Informativo, devendo ser lidas conjuntamente com os respetivos Relatórios e Contas, incluindo as suas notas.

As demonstrações financeiras da Emitente foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos da Emitente, em conformidade com as regras contabilísticas previstas no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de abril, da CMVM, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (“PCFII”) e demais regulamentação complementar.

Demonstração de resultados

CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS		
DESIGNAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023	DESIGNAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
De operações correntes	2 838 628	2 772 838	Da carteira de títulos e participações	80 532	39 826
COMISSÕES			Outros, de operações correntes	203 978	92 768
Outras, de operações correntes	271 212	180 521	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
De operações extrapatrimoniais			GANHOS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
PERDAS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			Da carteira de títulos e participações	102 147	
Na carteira de títulos e participações	101 727	235 801	Em ativos imobiliários	576 000	1 800 764
Em ativos imobiliários	1 388 087	970 785	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
IMPOSTOS			De ajustamentos de dívidas a receber	325 657	348 404
Impostos indiretos	45 199	38 062	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	11 431 477	11 607 918
Outros impostos	203 061	187 742	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES	4 567 518	4 828 307
PROVISÕES DO EXERCÍCIO			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	17 287 309	18 717 987
Ajustamentos de dívidas a receber	43 412	337 428			
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	224 599	257 651	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	6 051 640	6 298 573	Outros ganhos eventuais		563
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	11 167 564	11 279 400	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		563
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					
Perdas de exercícios anteriores		19			
Outras perdas eventuais	6	1			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	6	19			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	6 119 739	7 439 131	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		
TOTAL	17 287 309	18 718 550	TOTAL	17 287 309	18 718 550
Resultados da carteira de títulos	80 953		Resultados eventuais	(6)	544
Resultados de ativos imobiliários	10 394 791	12 180 246	Resultados antes de impostos s/ o rendimento	6 119 739	7 439 131
Resultados das operações extrapatrimoniais			Resultado líquido do período	6 119 739	7 439 131
Resultados correntes	6 119 745	7 438 587			

Balanço

DESIGNAÇÃO	ATIVO				PASSIVO			
	31/12/2024				31/12/2023	DESIGNAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
	Bruto	Mv/ Af	Mv/ Ad	Líquido				
ATIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO		
Terrenos						Unidades de participação	7 832 853	7 832 853
Construções	92 155 508	74 510 295	41 650 803,13	125 015 000	124 439 000	Variações patrimoniais	29 052 223	29 052 223
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	92 155 508	74 510 295	41 650 803	125 015 000	124 439 000	Resultados transitados	49 296 257	45 857 096
CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES						Resultados distribuídos	-9 242 730	-3 999 969
Outros títulos	281 400		235 380	46 020	125 999	Resultado Líquido do Período	6 119 739	7 439 131
TOTAL CART. TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	281 400		235 380	46 020	125 999	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	83 058 342	86 181 333
CONTAS DE TERCEIROS						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
Devedores por rendas vencidas	128 107			128 107	410 352	Ajustamentos de dívidas a receber	128 107	410 352
Outras contas de devedores	837 485			837 485	753 124	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	128 107	410 352
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	965 593			965 593	1 163 477	CONTAS DE TERCEIROS		
DISPONIBILIDADES						Outras contas de credores	2 893 585	1 891 003
Caixa	507			507	196	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)		
Depósitos à ordem	2 300 553			2 300 553	2 813 855	Empréstimos não titulados	45 706 280	45 675 081
Depósitos a prazo e com pré-aviso	5 775 000			5 775 000	8 000 000	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	48 599 865	47 566 084
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	8 076 060			8 076 060	10 814 051	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						Acréscimos de custos	1 700 836	1 686 332
Acréscimos de proveitos	443 399			443 399	305 119	Recitas com proveito diferido	1 109 651	1 047 249
Despesas com custo diferido	50 731			50 731	43 704	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS	2 810 488	2 733 581
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS	494 130			494 130	348 823	TOTAL DO PASSIVO	51 538 460	50 710 017
TOTAL DO ATIVO	101 972 690	74 510 295	41 886 183	134 596 802	136 891 350	TOTAL DO PASSIVO E CAPITAIS PRÓPRIOS	134 596 802	136 891 350

Fluxos de caixa

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31/12/2024		31/12/2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
PAGAMENTOS:				
Rendimentos pagos aos participantes	9 242 730	9 242 730	3 999 969	3 999 969
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-9 242 730		-3 999 969
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Rendimentos de activos imobiliários	16 732 734		16 581 778	
Outros Recebimentos		16 732 734		16 581 778
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	846 763		281 314	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	6 898 108		6 995 119	
Outros Pagamentos de activos imobiliários		7 744 871		7 276 433
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		8 987 863		9 305 345
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	201 321		113 490	
Impostos e taxas	6		548 699	
Pagamento de empréstimos			46 000 000	
Outros recebimentos correntes	66 585	267 912		46 662 189
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	47 667			
Comissão de Depósito	33 183			
Juros suportados com aquisição de imóveis	2 787 968		3 348 906	
Impostos e taxas	232 968			
Taxa de Supervisão	28 064			
Reembolso de empréstimos			46 000 000	
Outros pagamentos correntes		3 129 850	607 493	49 956 399
Fluxo das operações de gestão corrente		-2 861 938		-3 294 210
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)		-3 116 805		2 011 166
Disponibilidades no início do exercício(B)		9 893 395		7 882 229
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+(-A)		6 776 590		9 893 395

7.1.1. Análise financeira

O quadro seguinte resume a evolução dos principais indicadores financeiros e de desempenho da Emitente nos anos mais recentes:

	2023	2024	Var. 2024/2023
Visitantes (milhões)	8,4	8,1	-3,7%
Vendas totais dos lojistas (milhões €)	112,5	113,7	+1,1%
Rendimentos de ativos imobiliários (milhões €)	11,6	11,4	-1,52%
Resultado líquido (milhões €)	7,4	6,1	-17,7%
Ativos imobiliários (milhões €)	124,4	125,0	+0,5%
Capital do Fundo (VLGF) (milhões €)	86,2	83,1	-3,6%

O resultado líquido do exercício de 2023 está favoravelmente influenciado pelo impacto positivo nas avaliações dos ativos imobiliários em 1,8 milhões de euros e o do ano de 2024 em 0,6 milhões de euros, sendo essa a principal diferença em termos de comparação entre os dois exercícios.

O desempenho operacional está assente numa boa qualidade do *mix*-comercial e a manutenção de elevados níveis de ocupação do Centro Comercial, em que as vendas dos lojistas têm registado crescimento apesar de na envolvente do Centro Comercial estarem a decorrer obras do Metro do Porto que condicionam, significativamente, as acessibilidades.

7.2. Para cada um dos membros dos órgãos de administração, direção ou supervisão informações sobre eventuais processos históricos, ou em curso, de falência, liquidação ou processos similares bem como eventuais condenações relacionadas com conduta fraudulenta ou procedimentos existentes no decurso, no mínimo, dos últimos cinco anos

Tanto quanto é do conhecimento da Sociedade Gestora, à data do presente Documento Informativo, não existem quaisquer processos históricos, ou em curso, de falência, liquidação ou processos similares nem condenações ou procedimentos existentes relacionados com fraude nos quais a Emitente, a Sociedade Gestora ou qualquer membro do Conselho de Administração da Emitente e da Sociedade Gestora tenham estado envolvidos, no decurso dos últimos cinco anos.

7.3. Principais indicadores de desempenho (KPI)

A Emitente não divulga indicadores-chave de desempenho, financeiros e/ou operacionais.

Sem prejuízo, o ponto 7.1.1 da Parte B do presente Documento Informativo inclui referência a dois indicadores de desempenho da Emitente (número de visitantes e vendas totais dos lojistas) que esta considera relevante no âmbito da análise da sua *performance* operacional e financeira.

8. PREVISÕES OU ESTIMATIVAS DE LUCROS

Não aplicável na medida em que a Emitente não divulgou qualquer previsão ou estimativa de lucros.

9. ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO E SUPERVISÃO E QUADROS SUPERIORES

9.1. Descrição do Conselho de Administração da Emitente

Tratando-se de uma SIC heterogerida, nos termos da lei, a administração da Emitente é atribuída à Sociedade Gestora, legalmente habilitada para o efeito, a quem compete a gestão e administração da Arrábidasshopping, cabendo-lhe igualmente representar a Emitente no âmbito das suas competências.

Neste contexto, atendendo à natureza jurídica da Emitente, ao seu modelo de governo e às funções desempenhadas pela Sociedade Gestora, a presente secção inclui informação relativa aos órgãos sociais da Emitente e da Sociedade Gestora.

9.1.1. Informação sobre os órgãos sociais da Emitente e da Sociedade Gestora

A Emitente tem como órgãos sociais a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Fiscal Único (que também é o auditor da Emitente).

A Sociedade Gestora tem como órgãos sociais a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas.

Órgãos sociais da Emitente

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Emitente é composto por um limite mínimo de 2 e um limite máximo de 3 membros, eleitos em Assembleia Geral para mandatos de 4 anos, competindo ao Conselho de Administração a designação do respetivo Presidente.

O Conselho de Administração atualmente em funções, para o quadriénio 2022/2025, é composto pelos seguintes membros, todos com domicílio profissional na sede da Emitente:

Presidente

Ana Maria Guedes Antunes de Oliveira (designada em deliberação da Assembleia Geral da Emitente datada de 28 de março de 2022)

Vogais

Vitor Manuel Freitas Duarte (designado em deliberação da Assembleia Geral da Emitente datada de 14 de outubro de 2022)

Ricardo Filipe Arade Bravo Vilaça Pereira (designado em deliberação da Assembleia Geral da Emitente datada de 7 de junho de 2024)

Nos termos do n.º 3 do art.º 62º do RGA, do Regulamento de Gestão e dos Estatutos, compete ao Conselho de Administração da Emitente a definição da política de gestão da Emitente, a nomeação do depositário da Emitente, a supervisão da atuação da Sociedade Gestora e a solicitação da 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.

O Conselho de Administração só deliberará estando presentes ou representados a maioria dos seus membros, sendo as deliberações tomadas por maioria dos votos emitidos.

Curricula dos membros do Conselho de Administração em funções

Ana Maria Guedes Antunes de Oliveira (Presidente do Conselho de Administração da Emitente) – 08/09/1958

É administradora executiva responsável pela área de gestão de ativos da Sonae Sierra.

Desde 2009, foi administradora da área de promoção imobiliária da Sonae Sierra, sendo ainda membro do Comité de Sustentabilidade. A partir de 1999, geriu o portefólio de ativos da mesma sociedade, tendo posteriormente, em 2002, liderado a atividade de gestão de investimentos. Integrou a Sonae Sierra em 1987.

Licenciou-se em Engenharia Civil pela Universidade do Porto. Possui MBA pela Universidade do Porto (ISEE) e AMP pelo INSEAD.

Vitor Manuel Freitas Duarte (Vogal do Conselho de Administração da Emitente) – 31/10/1976

Ocupa atualmente o cargo de *Real Estate Investment Management Director* do grupo onde se integra a Sonae Sierra, onde ingressou em 2004, como *Finance Manager* e, três anos depois, assumiu responsabilidades como *Senior Manager* de novos projetos e aquisições na Europa. Entre os anos de 2010 e 2016, desempenhou funções como *Corporate Controller*, com responsabilidades em estratégia corporativa, sistemas de informação e *Back Office* na Europa.

Ingressou na Sonae SGPS, S.A. em 1997, onde desempenhou várias funções, desde *Investor Relations* na Sonae SGPS, S.A. e *Project Manager* na Sonae UK, Ltd..

Licenciou-se em Administração de Empresas pela Universidade do Porto. Possui MBA pela ESADE/NYU Stern e AMP pelo INSEAD.

Ricardo Filipe Arade Bravo Vilaça Pereira (Vogal do Conselho de Administração da Emitente) – 05/03/1976

Licenciou-se em Economia em 1999 na Faculdade de Economia do Porto, Portugal. Ingressou na Sonae Sierra em 2006 na equipa de Fund Management. No início de 2010, mudou-se para a área de Asset Management da Sonae Sierra, onde foi responsável pela gestão de vários centros comerciais até 2018, ano em que foi nomeado Diretor, Asset Management, Portugal. Desde então, tem liderado as atividades de gestão de ativos no país e, mais recentemente, foi nomeado Diretor, Asset Management, Romania, passando a supervisionar ambas as geografias. Em 2021, integrou a Comissão Executiva da Sierra Balmain, uma empresa que prestava serviços de gestão imobiliária na Polónia, onde esteve em funções até fevereiro de 2025.

Antes de ingressar na Sonae Sierra, trabalhou na Arthur Andersen e na Lear Corporation.

Assembleia Geral

A mesa da Assembleia Geral é composta por um presidente e um secretário, eleitos por períodos de 4 anos.

A mesa da Assembleia Geral eleita por deliberações da Assembleia Geral, no dia de 22 de março de 2022 e no dia 14 de julho de 2025, para o quadriénio 2022/2025, é composta pelos seguintes membros:

Presidente

Ana Bettencourt Mesquita de Araújo Cordeiro da Silveira

Vogais

Mariana Fonseca da Cruz Vilaça Fernandes

A Assembleia Geral é constituída pelos detentores de Ações da Emitente, correspondendo um voto a cada uma das Ações detidas.

A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma e com a antecedência fixadas na legislação aplicável, competindo ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Emitente convocar a Assembleia Geral para reunir, nos termos previstos na lei e nos Estatutos, uma vez por ano, no prazo previsto na lei para a realização da Assembleia Geral Anual e, em sessão extraordinária, por iniciativa própria ou a pedido da Sociedade

Gestora, do Conselho de Administração da Emitente, do Fiscal Único da Emitente ou de algum Acionista titular de ações representativas de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do capital social da Emitente.

A Assembleia Geral será realizada:

- (i) Na sede da Emitente ou noutra local escolhido pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, nos termos da lei; e/ou
- (ii) Através de meios telemáticos, devendo a Emitente assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações, procedendo ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.

Para que a Assembleia Geral da Emitente possa deliberar em primeira convocação, devem estar presentes ou representados Acionistas titulares de Ações representativas da totalidade do capital social.

Em segunda convocação, a Assembleia Geral da Emitente 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 quóruns deliberativos estatutária ou legalmente necessários para aprovação de quaisquer deliberações sobre as matérias em causa exijam a satisfação simultânea de um quórum constitutivo mínimo.

As deliberações da Assembleia Geral da Emitente são tomadas por maioria dos votos dos Acionistas presentes ou representados, validamente emitidos, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada. Não se contam as abstenções.

Sem prejuízo das demais matérias que lhe sejam legalmente atribuídas e das competências da Sociedade Gestora, é vedada à Assembleia Geral de acionistas qualquer competência quanto a decisões concretas de investimento ou aprovação de orientações ou recomendações sobre tais matérias, sem prejuízo das disposições legalmente aplicáveis.

Deste modo, nos termos dos Estatutos, compete à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

- a) A fusão, cisão e transformação, dissolução e liquidação da Emitente;
- b) A alteração dos Estatutos, incluindo emissão de novas ações, alterações ao objeto social e aumentos e reduções do capital social, sem prejuízo das competências próprias da Sociedade Gestora;
- c) O aumento global das comissões que constituem encargos da Emitente;
- d) A modificação significativa da política de investimentos da Emitente;
- e) A modificação significativa da política de distribuição de rendimentos e da política de financiamento e alavancagem;
- f) Outras alterações ao Regulamento de Gestão que não possam ser aprovadas pela Sociedade Gestora, nos termos da legislação aplicável;
- g) A emissão ou extinção de ações para efeitos, respetivamente, de subscrição em aumentos de capital ou reembolso em reduções de capital e as respetivas condições;
- h) A eleição dos membros da mesa da Assembleia Geral;
- i) A eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração da Emitente;
- j) A eleição e destituição do Fiscal Único e respetivo suplente;
- k) As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Conselho de Administração (exceto quando se trate de deliberação sobre a remuneração do próprio Conselho de Administração), quando aplicável;
- l) A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou a dispensa de prestação de caução;

- m) A substituição da Sociedade Gestora;
- n) A prorrogação do prazo de duração da Emitente;
- o) A possibilidade de, por ocasião da liquidação da Emitente ou de qualquer operação de desinvestimento da mesma, e sob proposta da Sociedade Gestora, proceder ao desinvestimento dos Acionistas na Emitente mediante alienação, pelos mesmos, das ações de que sejam titulares, em detrimento da liquidação do património da Emitente;
- p) A deliberação sobre propostas que sejam apresentadas pela Sociedade Gestora no sentido da identificação de formas otimizadas de desinvestimento, tendo em vista a maximização do retorno do investimento feito pelos Acionistas; e
- q) Outras matérias que a lei ou os Estatutos, ou o Regulamento de Gestão, façam depender de deliberação favorável da Assembleia Geral ou que, em conformidade com aquela lei e aqueles documentos, sejam submetidos à apreciação da mesma Assembleia Geral pelo Conselho de Administração ou pela Sociedade Gestora.

Aplica-se ainda subsidiariamente à Assembleia Geral o disposto no CSC para as assembleias gerais de acionistas de sociedades anónimas.

Fiscal único

A verificação e exame das contas da Emitente cabem a um fiscal único, que desempenhará as funções que legalmente lhe são atribuídas.

A função de fiscal único da Emitente é, à data do presente Documento Informativo, exercida pela ERNST & YOUNG AUDIT & ASSOCIADOS – SROC S.A., com o número de pessoa coletiva 505 988 283 e sede social na Avenida da Índia, n.º 10, Piso 1, 1349-066 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registada na CMVM sob os números 178 e 20161480, representada por Augusto Gil Gomes Escalera, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 1415, tendo sido eleita por deliberação da Assembleia Geral no dia 23 de outubro de 2023, para o quadriénio 2022/2025.

Pedro Jorge Pinto Monteiro da Silva e Paiva, com domicílio profissional na mesma morada, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 1258 foi, na mesma deliberação, designado como fiscal único suplente para o quadriénio 2022/2025.

Órgãos sociais da Sociedade Gestora

Funções de administração e gestão da Emitente atribuídas à Sociedade Gestora

Conforme acima referido, a gestão e administração da Emitente cabem, nos termos da legislação aplicável, à Sociedade Gestora.

As competências da Sociedade Gestora são as que lhe são conferidas pela legislação aplicável e pelo Regulamento de Gestão e o contrato de heterogestão referido no ponto 16.1 da Secção B do presente Documento Informativo, nomeadamente as referidas no artigo 63.º do RGA.

Assim, cabe à Sociedade Gestora, entre outras competências inerentes à sua qualidade e natureza, desempenhar as funções de seguida elencadas relativamente à Emitente, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Acionistas da Emitente, em linha com o estabelecido nos artigos 63.º a 65.º do RGA e no Regulamento de Gestão:

- (i) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- (ii) Gerir o investimento, em integral respeito pela política de investimento da Emitente;
- (iii) Gerir os riscos a que a Emitente se encontre sujeita, salvaguardando os interesses dos Acionistas;
- (iv) Administrar a Emitente, em especial:

- a) Assegurar a prestação à Emitente dos serviços jurídicos e de contabilidade;
 - b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;
 - c) Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais que, legalmente, sejam da sua responsabilidade;
 - d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis e dos documentos constitutivos da Emitente;
 - e) Proceder ao registo dos Acionistas;
 - f) Manter, preparar e divulgar as contas da Emitente, com a periodicidade legalmente prevista, bem como os relatórios de atividade e de gestão;
 - g) Distribuir rendimentos, em integral respeito pela política de rendimentos da Emitente;
 - h) Emitir, resgatar ou reembolsar, em ligação com o Depositário, as ações da Emitente;
 - i) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - j) Registrar e conservar documentos referentes à Emitente;
 - k) Comercializar as ações da Emitente;
 - l) Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário;
 - m) Dar cumprimento aos deveres de informação que se encontram definidos na lei e regulamentos aplicáveis, bem como no Regulamento de Gestão, de forma completa e atempada;
 - n) Adquirir, alienar, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer ativos que, nos termos da legislação aplicável e do Regulamento de Gestão, possam integrar o património da Emitente, celebrando para o efeito os respetivos contratos, designadamente escrituras públicas, contratos-promessa de compra e venda, contratos de arrendamento ou outros, em estrita conformidade com a política de investimento definida;
 - o) Exercer a representação da Emitente em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relacionados com o exercício de direitos ou o cumprimento de obrigações associados aos ativos que integrem o património sob sua gestão;
 - p) Representar a Emitente nas relações, de qualquer natureza, que estabeleça com terceiros.
- (v) No exercício das funções respeitantes à gestão da Emitente, enquanto organismo de investimento alternativo (OIA):
- a) Gerir instalações e assegurar a prestação à Emitente dos serviços de administração imobiliária;
 - b) Prestar aconselhamento de empresas sobre a sua estrutura de capital, estratégia comercial e assuntos conexos;
 - c) 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.

Membros do Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Presidente

Luis Filipe Mota Duarte

Vogais

Marco Aurélio Lopes Nunes

Inês Correia Drummond Borges

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta
Correia

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Curricula dos membros do Conselho de Administração da Sociedade Gestora em funções

Luis Filipe Mota Duarte (Presidente do Conselho de Administração da Sociedade Gestora) - 31/10/1976

É administrador executivo responsável pela área de Gestão de Investimentos da Sonae Sierra.

Em 2024, assumiu igualmente o cargo de *deputy CEO* da Sonae Sierra.

Integrou a Sonae Sierra em 2018, como *Chief Financial Officer* e Diretor Executivo de Gestão de Investimentos, após ter liderado, desde 2014, a equipa de Fusões e Aquisições da Sonae SGPS, S.A.

Anteriormente, desempenhou funções como Diretor da Bridgepoint Capital, em Londres, na equipa de Investment Banking do Salomon Smith Barney e na equipa de Desenvolvimento de Negócio da General Electric.

No âmbito académico, foi *Associate Fellow* na Saïd Business School da Universidade de Oxford até outubro de 2020 e é atualmente Professor Adjunto na Nova School of Business & Economics, em Lisboa, onde leciona a disciplina de Private Equity nos programas de Mestrado.

Licenciou-se em Gestão pela Universidade Católica Portuguesa. Possui um MBA pelo INSEAD.

Marco Aurélio Lopes Nunes (Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora) – 04/09/1968

Atualmente, é Administrador da Sierra IG, SGOIC, SA, no âmbito da área de Investment Management da Sonae Sierra.

Desempenhou anteriormente funções de administração em diversas sociedades do grupo, incluindo a SFS – Gestão de Fundos, SGOIC, S.A. (anteriormente designada Sonaegest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.), Sonae Turismo, SGPS, Sonae Capital, entre outras.

Iniciou a carreira na área financeira da Sonae Produtos e Derivados Florestais, SA, tendo ocupado várias funções de gestão e controlo financeiro.

Foi docente de Gestão Financeira Internacional na Universidade Católica Portuguesa, de Gestão Financeira Internacional e de Técnicas e Operações Financeiras Internacionais no IESF e de Gestão Financeira II no ISAI.

É licenciado em Gestão Financeira pelo ISAG – Porto e completou o Advanced Management Program do IESE Business School.

Inês Correia Drummond Borges (Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora) – 15/04/1976

Ocupa atualmente o cargo de administradora executiva responsável pela área comercial, cultural e de transformação digital da Sonae Sierra, funções que assumiu em 2021.

Antes de ingressar na Sociedade Gestora e desde 2015 desempenhou o cargo de Diretora de Marketing para Portugal e Espanha na Worten, sociedade do grupo a que pertence a Sociedade Gestora. Trabalhou ainda durante 15 anos na Vodafone, tendo assumido funções nas áreas de estratégia de negócio e marketing. Iniciou a sua carreira como Business Analyst na McKinsey & Company.

É licenciada em Economia pela Universidade Nova de Lisboa e pela Universidade de Toulouse.

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia (Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora) – 14/12/1967

É desde 2022 membro não executivo do Conselho de Administração da Sierra IG, SGOIC, S.A.

Desde 2021, integra o Conselho de Administração do Banco Português de Fomento, S.A., onde exerce também as funções de Presidente da Comissão de Auditoria. É Presidente do Conselho Fiscal da Sogrape, SGPS, S.A., e membro não executivo do Conselho de Administração e da Comissão de Auditoria da Impresa, SGPS, S.A.

Exerce funções enquanto Professora Auxiliar na Católica Porto Business School e é Sócia-Gerente da Novais, Anacoreta & Associado, SROC. É ainda membro convidado da Comissão Executiva da Comissão de Normalização Contabilística e Árbitro em matérias tributárias no Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD).

É licenciada em Gestão pela Universidade Católica Portuguesa, mestre em Economia pela Universidade do Porto e doutorada em Gestão pelo ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa. É Revisora Oficial de Contas desde 2002.

Joaquim Albano Mendes (Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora) – 23/05/1957

É responsável pelas áreas Jurídica, Fiscal e de Compliance da Sonae Sierra, funções que exerce atualmente enquanto *Chief Legal, Tax & Compliance Officer*.

Integrou a Sonae Sierra em 1989, onde desenvolveu uma carreira consolidada na assessoria jurídica e estratégica do Grupo.

Exerce funções enquanto Professor de Direito na Universidade Portucalense, no Porto, e é membro do *European Legal Group do European Council of Shopping Places (ECSP)*.

Licenciou-se em Direito pela Universidade de Coimbra.

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves (Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora) – 28/03/1976

É Investor Relations Director de Investment Management na Sonae Sierra desde 2022, sendo responsável pela implementação da estratégia de relações com investidores e pelo levantamento de capital junto de investidores institucionais e family offices.

Anteriormente, foi Investor Relations na Sonae (2013–2022) e Investor Relations e Secretária do Conselho de Administração na Sonae Indústria (2008–2022). Entre 1999 e 2007, integrou a Siemens, em Portugal e na Alemanha, onde desempenhou funções de Diretora Financeira e Business Administration Manager.

Foi Presidente da FIR – Associação Portuguesa de Investor Relations entre 2009 e 2023.

É licenciada em Economia pela Universidade do Porto e concluiu o Leadership Development Program no Center for Creative Leadership (Amsterdão).

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa (Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora) – 05/05/1977

Exerce funções como Director de Tax & Structuring na Sonae Sierra desde 2011, sendo responsável pela estruturação fiscal e financeira do grupo, pela coordenação de operações de investimento e desinvestimento e pela gestão da área fiscal nos diversos mercados onde a Sonae Sierra atua.

É também Presidente do Conselho Fiscal da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários desde 2022.

Anteriormente, foi Tax Manager no Grupo Chamartín (2008–2011) e Senior Consultant na Deloitte (2002–2008), com experiência em consultoria fiscal, auditoria e planeamento estratégico.

É licenciado em Gestão e possui uma pós-graduação em Auditoria e Controlo de Gestão pela Universidade Católica Portuguesa.

Membros do Conselho Fiscal da Sociedade Gestora

Presidente	José Pereira Alves
Vogais	Luís Guilherme de Noronha e Távora Pinheiro Torres Leonardo Pires Cerejeira
Suplente	Fernando Joaquim Gonçalves de Oliveira

Revisor oficial de contas da Sociedade Gestora

Efetivo	Deloitte & Associados, SROC, S.A.
Suplente	João Carlos Henriques Gomes Ferreira

9.1.2. Natureza de eventuais relações de parentesco

Tanto quanto é do conhecimento da Sociedade Gestora, não existem quaisquer relações de parentesco entre os membros do Conselho de Administração da Emitente, os membros do Conselho de Administração da Sociedade Gestora ou os membros do Conselho Fiscal da Sociedade Gestora.

9.2. Conflitos de interesse potenciais e eventuais restrições para com a Emitente

A Sociedade Gestora encontra-se sujeita a regras próprias e estritas no que respeita à identificação, prevenção e gestão de conflitos de interesses na sua atividade e nos organismos de investimento coletivo por si geridos, devendo atuar no exclusivo interesse dos organismos de investimento coletivo por si geridos e respetivos participantes ou acionistas e da integridade do mercado.

Encontram-se em vigor determinados contratos entre, por um lado, a Sociedade Gestora (em representação da Emitente) e, por outro lado, entidades do Grupo Sierra e/ou do Grupo Sonae que poderão ser suscetíveis de originar situações de conflitos de interesses, em particular:

- (i) O contrato com a Sonae Sierra para prestação de serviços como operador comercial do Centro Comercial Arrábidasshopping, referido no ponto 16.3 da Parte B do Documento Informativo e, bem assim, outros contratos de prestação de serviços celebrados com a Sonae Sierra e relacionados com o Centro Comercial; e
- (ii) Contratos de Utilização de lojas ou espaços no Centro Comercial Arrábidasshopping celebrados com insígnias do Grupo Sonae.

A execução dos referidos contratos, em particular das prestações de serviços aí previstas, é acompanhada e gerida continuamente pela Sociedade Gestora de forma a assegurar o cumprimento dos seus deveres

legais e o disposto na política de conflitos de interesses da Sociedade Gestora (“**Política de Conflitos de Interesses**”) que prevê, nomeadamente:

- a) várias medidas organizacionais que visam impedir ou limitar qualquer pessoa de exercer uma influência inadequada sobre o modo como uma pessoa relevante (nos termos definidos na referida política) relativamente à Sociedade Gestora desempenha a atividade de gestão da Emitente;
- b) relativamente a negócios relevantes (conforme definidos na referida política) entre a Sociedade Gestora, por um lado, e dirigentes, entidades em relação de domínio com a Sociedade Gestora ou pessoas relevantes, estes devem ser: (i) precedidos de comunicação prévia e de parecer prévio do Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, e (ii) realizados em condições de mercado.

Os contratos relativos a negócios relevantes acima referidos celebrados com entidades do Grupo Sierra e/ou do Grupo Sonae após a conversão da Emitente em SIC foram objeto de parecer prévio do Conselho Fiscal, nos termos previstos na Política de Conflitos de Interesses. Adicionalmente, todos os contratos e operações com as entidades em causa são executados em condições de mercado e acompanhadas e geridas nos termos da Política de Conflitos de Interesses.

9.2.1. Descrição de eventuais operações com pessoas com funções de gestão na Emitente, membros do conselho de administração e associados a essas pessoas, principais acionistas ou outra sociedade do mesmo grupo do requerente

A Emitente celebrou determinados contratos com a Sociedade Gestora e/ou entidades pertencentes ao Grupo Sierra, do qual a Sociedade Gestora faz parte, que se encontram referidos no ponto 16 da Secção B do presente Documento Informativo.

Outras entidades relevantes no contexto da atividade da Emitente

Considerando a natureza jurídica da Emitente, indicam-se, ainda, outras entidades relevantes no contexto da atividade da Emitente e respetivas funções.

Depositário:

A função de depositário da Emitente é exercida 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 (“**Depositário**”).

O Depositário está, no exercício da sua atividade, sujeito ao cumprimento dos deveres previstos na legislação aplicável, nomeadamente o artigo 132.º do RGA.

As relações entre o Depositário e a Emitente encontram-se reguladas num contrato de prestação de serviços de depositário (descrito no ponto 16).

Nos termos da legislação aplicável e do referido contrato, compete, nomeadamente, ao Depositário:

- (i) 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 patrimonial das Ações;
- (ii) Guardar os ativos, com exceção de numerário, da Emitente que possam ser depositados ou registados, conforme aplicável, em conta aberta nos livros do Depositário em contas separadas, em nome da Emitente, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes a esta;
- (iii) Verificar a titularidade dos direitos sobre imóveis (e outros ativos que, por qualquer razão, não possam sujeitar-se ao regime previsto na alínea anterior) que sejam detidos pela Emitente, e conseqüente registo dos mesmos nos ativos da Emitente;
- (iv) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos da Emitente à sua guarda;

- (v) Pagar aos acionistas os montantes que lhes sejam devidos por conta das Ações de que sejam titulares, seja a título de distribuição de rendimentos, seja a título de resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- (vi) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
- (vii) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da Emitente;
- (viii) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados na gestão da Emitente que possam prejudicar os acionistas;
- (ix) Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração de qualquer informação que lhe diga respeito e que, nos termos da lei e regulamentação em vigor, deva ser do conhecimento da Sociedade Gestora, ou por esta comunicada à CMVM ou outra autoridade de supervisão competente.

Peritos avaliadores de imóveis:

Na data de elaboração do presente Documento Informativo, os peritos avaliadores de imóveis da Emitente e respetivos números de registo na CMVM são os seguintes:

- 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
- Dils Portugal Avaliações – Unipessoal Lda - PAI/2025/0001
- Hemisphere Roads – Unipessoal Lda - PAI/2021/0075

10. FUNCIONAMENTO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS EM RELAÇÃO AO ÚLTIMO EXERCÍCIO FINANCEIRO COMPLETO DA EMITENTE

Informações sobre o comitê de auditoria e o comitê de remuneração, incluindo os nomes dos membros dos comitês e uma síntese das condições sob as quais estes comitês atuam

Não aplicável, na medida em que a Emitente não dispõe de comitê de auditoria ou comissão de remunerações.

11. DESCRIÇÃO DO QUADRO DE TRABALHADORES DA EMITENTE E DA SOCIEDADE GESTORA

Tratando-se de uma SIC heterogerida, a Emitente não dispõe de trabalhadores.

A Sociedade Gestora possui uma estrutura funcional composta por órgãos estatutários, incluindo o conselho de administração, o conselho fiscal, a mesa da assembleia geral e, ainda, um comité de remunerações, e por diversas áreas operacionais, contando com um total de 34 colaboradores. Algumas funções de suporte são parcialmente contratadas à Sonae Sierra.

As funções-chave no seio da Sociedade Gestora incluem as funções de *compliance*, de gestão de riscos, de auditoria interna, de gestão de investimentos, de avaliação de ativos e de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo.

12. PRINCIPAIS ACIONISTAS

12.1. Acionistas da Emitente e Beneficiários Efetivos

À data do presente Documento Informativo, o capital social da Emitente é detido, em partes iguais, pela SPF – Sierra Portugal Real Estate, SCA e a Sierra Retail Ventures BV, nos termos detalhados no quadro *infra*:

Acionista	Porcentagem de capital social e direitos de voto	Número de ações
SPF – Sierra Portugal Real Estate, SCA	50%	784.855
Sierra Retail Ventures BV	50%	784.855

Nos termos do Regulamento de Gestão, enquanto organismo de investimento coletivo, a Emitente dirige-se a investidores profissionais.

Considerando a natureza de SIC heterogerida da Emitente e o quadro jurídico aplicável, considera-se que o controlo sobre a Emitente é exercido pela Sociedade Gestora.

Nos termos da legislação aplicável, foram identificados como beneficiários efetivos da Emitente os membros do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, identificados no ponto 9.1.1 da Parte B do presente Documento Informativo.

12.2. Apresentação de qualquer acordo em vigor que possa levar a uma alteração do controlo da Emitente

Considerando a natureza de SIC heterogerida da Emitente e o quadro jurídico aplicável, a Sociedade Gestora é considerada a entidade controladora da Emitente, não tendo sido celebrados quaisquer acordos para a substituição da Sociedade Gestora.

12.3. Apresentação de quaisquer acordos de acionistas em vigor ou que se manterão em vigor após a admissão da Emitente à negociação

As atuais acionistas da Emitente celebraram, no dia 14 de novembro de 2001, um acordo parassocial relativo à Emitente, que foi objeto de aditamento no dia 14 de maio de 2012.

O referido acordo é aplicável nas relações entre as acionistas enquanto titulares de Ações da Emitente incluindo, entre outras disposições comuns neste tipo de acordos, disposições relativas a aspetos de governo societário e transmissões de ações representativas do capital social da Emitente.

Em particular, as partes no acordo parassocial obrigam-se a não transmitir as suas ações a terceiros exceto: (a) com o consentimento da outra parte, ou (b) respeitando os termos e condições do direito de primeira recusa (*right of first refusal*) e, se aplicável, do direito de acompanhamento (*tag along*) da parte não transmitente, nos termos previstos no referido acordo.

Prevê-se que, após a Admissão, e no âmbito da estratégia de potencial abertura do capital social da Emitente a outros investidores, referida no ponto 3.5 da Parte C do presente Documento Informativo, este acordo parassocial cesse entre as partes.

13. APRESENTAÇÃO DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Apresentação de qualquer negócio ou acordo realizado pelas partes relacionadas entre si por uma relação comercial pré-existente ou um interesse comum

As demonstrações financeiras da Emitente são preparadas de acordo com as regras contabilísticas aplicáveis a organismos de investimento coletivo, em particular o PCFII, não sendo por isso aplicável à Emitente o conceito de “partes relacionadas” previstos nas normas internacionais de informação financeira (IFRS).

Sem prejuízo, a Emitente celebrou determinados contratos com a Sociedade Gestora e/ou entidades pertencentes ao Grupo Sierra, do qual a Sociedade Gestora faz parte, que se encontram referidos no ponto 16 da parte B do presente Documento Informativo.

14. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS ACERCA DO ATIVO E PASSIVO, DA POSIÇÃO FINANCEIRA E DOS RESULTADOS DA EMITENTE

14.1. Informações financeiras históricas auditadas

O Anexo I ao presente documento contém os Relatórios e Contas da Emitente respeitantes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, incluindo as demonstrações financeiras respeitantes aos referidos exercícios e os relatórios de auditoria às referidas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos da Emitente, em conformidade com as regras contabilísticas previstas no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de abril, da CMVM, que estabelece o PCFII e demais regulamentação complementar.

14.2. Auditoria das informações financeiras anuais históricas

Conforme acima referido, o Anexo I ao presente documento inclui os relatórios de auditoria às demonstrações financeiras da Emitente respeitantes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

14.3. Informações intercalares e outras informações financeiras

A Emitente não divulga, ao abrigo da legislação aplicável, em particular ao abrigo do disposto na alínea a), do número 1 do artigo 92.º do RGA, demonstrações financeiras intercalares.

14.4. A data da primeira assembleia geral anual de acionistas após o pedido, bem como a data prevista para a primeira publicação dos resultados anuais auditados ou não auditados ou do relatório semestral subsequente a tal pedido, conforme o caso aplicável

Nos termos do artigo 92.º do RGA, a Sociedade Gestora é responsável por elaborar, comunicar à CMVM e publicar, para cada organismo de investimento coletivo alternativo por si gerido em Portugal, um relatório e contas por exercício económico anual e respetivo relatório do auditor, devendo tais relatórios ser comunicados e divulgados pela Sociedade Gestora, no caso de organismos de investimento coletivo alternativo, como é o caso da Emitente, no prazo de 5 meses após o termo do exercício económico anual a que se referam, ou seja, até 31 de maio de cada ano.

A Sociedade Gestora procedeu à última comunicação e divulgação dos referidos relatórios, referentes ao exercício de 2024, em 15 de maio de 2025.

Prevê-se que a próxima Assembleia Geral anual da Emitente tenha lugar no decorrer do mês de março de 2026, em data a definir, para deliberar sobre, entre outros, o relatório e contas relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 e demais documentação de prestação de contas da Emitente.

14.5. Política de rendimentos

Nos termos do Regulamento de Gestão e dos Estatutos, os resultados da Emitente são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício. A Emitente, enquanto SIC, caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos acionistas, nos termos descritos no Regulamento de Gestão.

Serão elegíveis para distribuição os rendimentos correspondentes à soma dos resultados da Emitente 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 da Emitente, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

Cabe à Sociedade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira da Emitente, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

A distribuição de rendimentos será anual, podendo a Sociedade Gestora, quando considere ser no melhor interesse dos acionistas, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou, em casos devidamente justificados, optar pela não distribuição.

Não se encontram previstos no Regulamento de Gestão da Emitente, nem foram definidos por parte das acionistas ou da Sociedade Gestora, quaisquer objetivos ou indicadores financeiros a considerar nas decisões relativas à distribuição de rendimentos por parte da Sociedade Gestora.

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 acionistas, através do Depositário.

14.6. Processos judiciais e arbitrais

Tanto quanto é do conhecimento da Emitente e da Sociedade Gestora, à data do presente Documento Informativo não se encontram em curso ações judiciais ou arbitrais materiais envolvendo a Emitente, estando em curso apenas processos judiciais que decorrem do quotidiano de uma sociedade com a atividade da Emitente.

Os referidos processos judiciais incluem maioritariamente ações nas quais a Emitente é autora, incluindo, nomeadamente, (i) duas ações judiciais tendo por objeto a impugnação de taxas de publicidade relativas aos anos de 2013 e 2014, no montante de €2.947,35 e €2.486,20, respetivamente, e (ii) duas ações relativas à cobrança de dívidas a lojistas no âmbito de um processo de insolvência e de um processo especial de revitalização, no montante de €5.719,67 e €30.552,28, respetivamente.

Adicionalmente, está em curso um processo de contencioso tributário relativo à fixação do valor patrimonial tributário para efeitos do IMI das frações afetas a estacionamento no Centro Comercial.

Por último, encontra-se em curso uma ação judicial contra a Emitente intentada por um visitante do Centro Comercial, cujo valor peticionado não excede os €34.000,00.

No entendimento da Emitente e da Sociedade Gestora, nenhuma das referidas ações representa um risco material para a situação financeira ou reputação da Emitente.

14.7. Descrição de eventuais alterações significativas na situação financeira do Emitente registadas desde o final do último período financeiro para o qual tenham sido publicadas demonstrações financeiras auditadas ou informações financeiras intercalares

Desde o último período financeiro não foram registadas alterações significativas na situação financeira da Emitente.

15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELACIONADAS COM O CAPITAL SOCIAL E OUTROS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

15.1. Capital social

O capital social da Emitente é de EUR 36.885.075,46 (trinta e seis milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil e setenta e cinco euros e quarenta e seis cêntimos), encontrando-se integralmente subscrito e realizado.

15.2. Caso existam ações não representativas de capital, indicar o número e as principais características de tais ações

Não aplicável.

15.3. Número, valor contabilístico e valor nominal das ações da Emitente detidas pela Emitente ou em seu nome, ou detidas por filiais suas

À data do presente Documento Informativo, a Emitente não detém quaisquer Ações próprias.

15.4. Quantidade de eventuais valores mobiliários convertíveis, passíveis de troca ou acompanhados de direitos de subscrição (*warrants*), com indicação das condições que regem as conversões, as trocas ou subscrições

Não existem à data do presente Documento Informativo, quaisquer valores mobiliários convertíveis em Ações, passíveis de troca ou *warrants*.

15.5. Informações sobre eventuais direitos e/ou obrigações de compra relativos ao capital autorizado, mas não emitido, ou eventual compromisso no sentido de aumentar o capital

Não aplicável.

15.6. Informações sobre eventuais capitais de membros do grupo que são objeto de uma opção ou cuja colocação sob opção se encontre aprovada, condicional ou incondicionalmente, bem como pormenores acerca dessas opções, incluindo as pessoas a quem tais opções dizem respeito

Não aplicável.

15.7. Historial do capital social, destacando informações sobre eventuais alterações, relativamente ao período coberto pelas informações financeiras históricas

Nos períodos cobertos pelas informações financeiras históricas anexas ao presente Documento Informativo e até à presente data não se verificaram quaisquer alterações no capital social da Emitente.

15.8. Descrição de quaisquer programas de incentivos com base em ações.

Não aplicável na medida em que a Emitente não dispõe de programas desta natureza.

16. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS

Para além dos contratos celebrados no âmbito normal das atividades da Emitente, foram celebrados os seguintes contratos significativos entre a Emitente e terceiros:

16.1. Contrato de Heterogestão

As relações entre a Sociedade Gestora e a Emitente regem-se por um contrato de heterogestão, celebrado entre as partes no dia 27 de dezembro de 2022, que regula os termos e condições da prestação de serviços de gestão por parte da Sociedade Gestora à Emitente.

16.2. Contrato de prestação de serviços de depositário

As relações entre a Sociedade Gestora e o Depositário regem-se por um contrato de prestação de serviços de depositário, celebrado entre as partes no dia 26 de dezembro de 2022, que regula os termos e condições da prestação de serviços de Depositário à Emitente.

16.3. Outros prestadores de serviços

A Emitente celebrou um contrato com a Sonae Sierra para a prestação de serviços como operador comercial dos imóveis, nomeadamente operador de centro comercial para o Centro Comercial Arrábidasshopping.

17. OUTRAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DE TERCEIROS, DECLARAÇÕES DE PERITOS E DECLARAÇÕES NA INTERNET

Não existem outras informações adicionais de terceiros, declarações de peritos ou declarações na internet para além das referidas ao longo do presente Documento Informativo.

18. OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE

18.1. Outras informações relevantes em função das circunstâncias específicas da Emitente

18.1.1. Comissões e encargos da Emitente enquanto organismo de investimento coletivo

Comissão de gestão

Nos termos do Regulamento de Gestão, a Emitente paga à Sociedade Gestora, a título de remuneração pela atividade de gestão, uma comissão de gestão que corresponde 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 Sociedade Gestora, determinado com referência ao último dia do mês de dezembro do ano anterior; e
- b) o valor anual de EUR 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil euros), atualizado no final de cada exercício pela taxa de inflação aplicável.

O pagamento da comissão de gestão é efetuado em doze mensalidades, cada uma correspondente a um duodécimo do valor anual, vencendo-se até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeite. À comissão de gestão acrescem os impostos em vigor a cada momento.

Comissão de depósito

A Emitente paga trimestralmente ao Depositário, pelo exercício das suas funções, uma comissão de depósito calculada mensalmente, à taxa anual de 0,05% sobre o valor líquido global do património da Emitente, se o mesmo for inferior a EUR 100.000.000 (cem milhões de euros) ou de 0,04%, se for igual ou superior a EUR 100.000.000 (cem milhões de euros), sujeita a um valor anual mínimo de EUR 12.000,00 (doze mil euros).

A comissão de depósito será apurada por referência ao último dia de cada mês e será devida até ao décimo dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeitar.

O regime fiscal aplicável às comissões (de gestão e de depositário) encontra-se descrito no ponto 18.1.2 (i) da Parte B do presente Documento Informativo.

Encargos

Constituem ainda encargos da Emitente, nos termos da legislação aplicável e do Regulamento de Gestão, 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:

- O valor da taxa de supervisão a pagar à CMVM;
- Despesas notariais e de registo relativas à aquisição, manutenção e alienação de bens da Emitente;
- Prémios de seguros dos imóveis da Emitente;
- Impostos e taxas relativos aos valores que integram o património da Emitente;
- Custos associados à operação comercial dos imóveis, incluindo com operadores comerciais dos mesmos, nomeadamente, operadores de centros comerciais;
- Despesas de conservação e benfeitorias em imóveis que integram o património da Emitente e que legalmente são imputáveis ao proprietário dos mesmos;
- 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 pela Emitente;
- Despesas de condomínios e outras que legalmente ou habitualmente são imputáveis ao proprietário dos imóveis;

- Todas as despesas de compra e venda de ativos da Emitente;
- Custos de auditorias legalmente obrigatórias e de revisões de contas relativos à Emitente;
- Custos referentes a avaliações realizadas por conta da Emitente a imóveis propriedade desta ou que venham a ser por esta adquiridos;
- Despesas com os órgãos sociais da Emitente;
- Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do depositário;
- Outros custos diretamente conexos, tais como custas judiciais e honorários de advogados relativos à atividade da Emitente; e
- Outros encargos devidamente documentados que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais ou na satisfação das necessidades da Emitente.

18.1.2. Regime Fiscal

(i) Tributação da Emitente

- Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (“IRC”)

A Emitente é tributada, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável. Para efeitos do lucro tributável não são considerados os rendimentos (e gastos associados) de capitais, prediais e mais-valias, com exclusão dos provenientes de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por Portaria do Governo para o efeito. Não relevam igualmente para efeitos de determinação do lucro tributável, os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para a Emitente, bem como os gastos não dedutíveis previstos no Código do IRC.

A Emitente está, ainda, sujeita às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, encontrando-se isenta de qualquer derrama estadual ou municipal.

A Emitente pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável (incrementado em 10 p.p. relativamente a prejuízos gerados em 2020 e 2021).

Os rendimentos pagos à Emitente não são sujeitos a retenção na fonte em IRC.

- Imposto do Selo

A Emitente está sujeita a tributação em sede de Imposto de Selo, incidente sobre o seu valor líquido global, a uma taxa de 0,0125% trimestral (verba 29.2).

As comissões (de gestão e de depositário) suportadas pela Emitente estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

- Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”)

Em sede do IMI e IMT, são aplicáveis as regras gerais.

(ii) Tributação dos acionistas

Os rendimentos das Ações da Emitente, incluindo as mais-valias (apuradas pela diferença entre os respetivos valores de realização e aquisição) que resultem da respetiva transmissão onerosa, reembolso ou liquidação, são considerados como rendimentos de bens imóveis.

As comissões de subscrição e de reembolso (existindo) encontram-se sujeitas a Imposto do Selo, à taxa de 4%. Assim, o acionista suportará uma taxa de 4% sobre o valor das comissões.

Pessoas singulares

a) Residentes

i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pela Emitente, ou obtidos com o reembolso ou liquidação de Ações, estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% com carácter definitivo, sem prejuízo da opção pelo englobamento. Nas situações de transmissão onerosa, o rendimento é apenas considerado em metade do seu valor e sujeito a englobamento obrigatório.

Tratando-se de valores mobiliários admitidos à negociação ou a partes de organismos de investimento coletivo abertos, sob a forma contratual ou societária, os rendimentos de mais-valias (reembolso, liquidação e transmissão onerosa) relativos a Ações serão tributados nos seguintes termos:

a) São excluídos da tributação 10 % do rendimento quando resultem de ativos detidos por um período superior a 2 anos e inferior a 5 anos;

b) São excluídos da tributação 20 % do rendimento quando resultem de ativos detidos por um período igual ou superior a 5 anos e inferior a 8 anos;

c) São excluídos da tributação 30 % do rendimento quando resultem de ativos detidos por um período igual ou superior a 8 anos.

ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pela Emitente ou obtidos com a transmissão onerosa, reembolso ou liquidação de Ações são considerados como rendimentos empresariais e profissionais (rendimentos de Categoria B), e tributados como tal, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Código de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), consoante disponham de contabilidade organizada ou estejam sujeitos ao regime simplificado. Os rendimentos distribuídos pela Emitente estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28%, com a natureza de imposto por conta do imposto devido a final.

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pela Emitente, ou obtidos com o reembolso ou liquidação de Ações, estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10% com carácter definitivo; nas situações de transmissão onerosa, a tributação autónoma à taxa de 10%.

Os rendimentos distribuídos decorrentes do reembolso ou liquidação de Ações (i) obtidos por acionistas não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito; ou (ii) colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de Ações será aplicável uma taxa autónoma de 35%.

Pessoas coletivas

a) Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes, relativamente a rendimentos que lhe sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pela Emitente a acionistas sujeitos e não isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”) estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%, mas com a natureza de pagamento por conta, pelo que tributação a final se processa à taxa normal de IRC aplicável, acrescida de derrama municipal e estadual, se aplicável. Será aplicada uma dispensa de retenção de imposto na fonte quando estejam em causa retenções na fonte de valor inferior a €25,00.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa, reembolso ou liquidação de Ações por acionistas sujeitos e não isentos de IRC concorrem, nos termos gerais do Código do IRC, para o apuramento do lucro tributável.

Os rendimentos distribuídos pela Emitente estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%, com carácter definitivo exceto quando tais rendimentos se encontrem excluídos de tributação na esfera do acionista. Os rendimentos decorrentes do reembolso, liquidação, ou da transmissão onerosa de Ações estão, igualmente, isentos de IRC, se os acionistas forem isentos de IRC quanto a estes rendimentos, nos termos previstos do Código do IRC.

b) Não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pela Emitente ou obtidos com o resgate ou liquidação de Ações estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10% com carácter definitivo; nas situações de transmissão onerosa, a tributação autónoma à taxa de 10%.

Os rendimentos distribuídos, decorrentes do reembolso ou liquidação de Ações (i) obtidos por acionistas não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito; ou (ii) colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%. Os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de Ações estão sujeitos a tributação à taxa autónoma de 25%.

Quando os acionistas são entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes no território nacional que não sejam residentes noutro Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia), ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada Convenção para Evitar a Dupla tributação que preveja troca de informações, são aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

A informação apresentada não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.

Para efeitos de uma melhor compreensão, juntamos infra tabela sumário:

Tributação dos rendimentos pagos por sociedades de investimento coletivo aos seus acionistas				
Tipo de rendimento				
			Rendimentos distribuídos, ou obtidos com o reembolso ou liquidação de Ações	Transmissão onerosa de Ações
Pessoa singular	Residente	Fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola	Retenção na fonte à taxa de 28% (natureza liberatória, salvo se existir opção pelo englobamento*)	Tributação sobre 50% do rendimento e sujeição a englobamento obrigatório
		No âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola	Concorre para o rendimento tributável sujeito às taxas gerais progressivas	Concorre para o rendimento tributável sujeito às taxas gerais progressivas

	Não residente	Localizada fora de um paraíso fiscal	Retenção na fonte à taxa de 10% (natureza liberatória)	Tributação autónoma à taxa de 10%
		Localizada num paraíso fiscal	Retenção na fonte à taxa de 35% (natureza liberatória)	Tributação autónoma à taxa de 35% sobre o saldo líquido positivo das mais ou menos-valias

(*) Uma vez que as mais-valias resultantes de reembolso ou liquidação de Ações se encontram sujeitas a retenções na fonte à taxa liberatória, as menos-valias resultantes de reembolso ou liquidação de Ações não podem ser deduzidas às mais-valias resultantes de reembolso ou liquidação de Ações, salvo se existir opção pelo englobamento. Mesmo nos casos em que não se opte pelo englobamento, estas menos-valias resultantes de reembolso ou liquidação de Ações são, em todo o caso, deduzidas às mais-valias decorrentes de transmissão onerosa de Ações e, bem assim, às mais-valias resultantes de outros títulos.

Tributação dos rendimentos pagos por sociedades de investimento coletivo aos seus acionistas				
Tipo de rendimento				
			Rendimentos distribuídos, ou obtidos com o reembolso ou liquidação de Ações	Transmissão onerosa de Ações
Pessoa coletiva	Residente	Não isenta de IRC	Concorre para o lucro tributável nos termos do Código do IRC	Concorre para o lucro tributável nos termos do Código do IRC
		Isenta de IRC, exceto sobre rendimentos de capitais	Isenção de IRC	Isenção de IRC
		Isenta de IRC		
	Não residente	Localizada fora de um paraíso fiscal**	Retenção na fonte à taxa de 10% (natureza definitiva)	Tributação autónoma à taxa de 10%
		Localizada num paraíso fiscal ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados	Tributação à taxa de 35%	Tributação à taxa de 25%

** Exceto quando os acionistas forem entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes no território nacional que não sejam residentes noutra Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia) ou sociedades residentes em país com o qual

tenha sido celebrada Convenção para Evitar a Dupla tributação que preveja troca de informações, caso em que são aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

18.1.3. Representantes da Emitente junto da Euronext

Investor relations da Emitente

Nome: Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

E-mail: papinto@sonaesierra.com

Contacto principal da Emitente com a Euronext

Nome: Júlio Gomes

Email:jmgomes@sonaesierra.com

18.2. Disponibilização do Documento Informativo

O presente Documento Informativo encontra-se disponível para consulta, sob a forma eletrónica, no sítio de internet da Euronext, em www.euronext.com e no sítio de internet da Arrábidasshopping, em <https://www.sierra-ig.com/ArrabidashoppingSIC/>.

A Emitente anunciou, através de comunicado divulgado até dois dias úteis antes do primeiro dia de negociação das Ações no Euronext Access, que o Documento Informativo se encontrava disponível no sítio de internet da Emitente.

19. GLOSSÁRIO

“Ações”

As 1.569.710 (um milhão, quinhentas e sessenta e nove mil e setecentas e dez) ações ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal, integradas no sistema centralizado de valores mobiliários gerido pela Interbolsa, com o código ISIN PTCAP0AM0017, representativas da totalidade do capital social da Emitente.

“Admissão”

A admissão técnica das Ações à negociação no Euronext Access.

“Assembleia Geral”

A assembleia geral de acionistas da Emitente.

“Centro Comercial” ou “Centro Comercial Arrábidasshopping”

O ativo imobiliário localizado na área metropolitana do Porto, em Vila Nova de Gaia, na Praceta de Henrique Moreira, 244, constituído por um centro comercial com 3 (três) pisos e uma superfície bruta locável de aproximadamente 59.900 m² (cinquenta e nove mil e novecentos metros quadrados), detido e explorado pela Emitente, conforme descrito no ponto 5.1 da Parte B do presente Documento Informativo.

“CMVM”

Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

“Contratos de Utilização”

Tem o significado que lhe é atribuído no ponto 5.1 da Parte B do presente Documento Informativo.

“CSC”

Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro, conforme alterado.

“Depositário”

O 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, que exerce funções de depositário da Emitente nos termos da legislação aplicável.

“Documento Informativo”

O presente documento relativo à Admissão.

“Emitente” ou “Arrábidasshopping”

A sociedade Arrábidasshopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A., sociedade anónima, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia Cidade da Maia e concelho da Maia, com o capital social de EUR 36.885.075,46 (trinta e seis milhões oitocentos e oitenta e cinco mil e setenta e cinco euros e quarenta e seis cêntimos) e registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de registo e de pessoa coletiva 500 181 438.

“Estatutos”

Os estatutos atualizados da Emitente.

“EUR” ou “Euro”

A moeda oficial de Portugal e da União Europeia.

“Euronext”

Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A., com sede social na Avenida da Liberdade, n.º 196, 7.º andar, 1250-147 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 504 825 330.

“Euronext Access”

Sistema de negociação multilateral (ou *multilateral trading facility* ou MTF) gerido pela Euronext.

“Grupo Sierra”

Tem o significado que lhe é atribuído no ponto 6 da Parte B do presente Documento Informativo.

“Grupo Sonae”

O grupo de sociedades e outras entidades controladas, direta ou indiretamente, pela Sonae SGPS, S.A..

“Interbolsa”

Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. com sede na Avenida da Boavista, 3433, 4100-138 Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502 962 275.

“ISIN”

O número internacional de identificação de títulos (*“International Securities Identification Number”*).

“Listing Sponsor” ou “Promotor” ou “Haitong”

O Haitong Bank, S.A., na sua qualidade de responsável por assistir a Emitente na Admissão, dando cumprimento às obrigações do *listing sponsor* previstas na Regulamento I do Euronext Access e com acreditação da Euronext para o efeito.

“PCFII”

Tem o significado que lhe é atribuído no ponto 7.1 da Parte B do presente Documento Informativo.

“RGA”

Regime da gestão de ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, conforme alterado.

“Regulamento de Gestão”

O regulamento de gestão da Emitente, conforme em vigor de tempos a tempos e publicado no sítio *web* da CMVM, e que se considera parte integrante deste Documento Informativo.

“Regulamento RGA”

Regulamento n.º 7/2023 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que regulamenta o RGA, conforme alterado.

“Regulamento I do Euronext Access”

Regulamento aplicável ao Euronext Access e sociedades admitidas neste mercado, com data de entrada em vigor de 2 de maio de 2024.

“SIC”

Organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, sob forma societária.

“Sociedade Gestora” ou “Entidade Gestora”

SIERRA IG, SGOIC, S.A., sociedade gestora de organismos de investimento coletivo, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, 4470-177 Maia, com o capital social de EUR 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros) e registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de registo e de pessoa coletiva 516 614 347, a quem cabe a gestão e administração da Emitente, nos termos da legislação aplicável.

“Sonae Sierra”

A Sierra Portugal, S.A., entidade que integra o Grupo Sierra.

20. ANEXOS

O presente Documento Informativo inclui, no final do documento, os seguintes anexos:

- (i) **Anexo I:** Relatórios e Contas da Emitente relativos aos exercícios findos a 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, incluindo as demonstrações financeiras respeitantes aos referidos exercícios e os relatórios de auditoria às referidas demonstrações financeiras;
- (ii) **Anexo II:** Cópia atualizada dos Estatutos da Emitente.

PARTE C: DESCRIÇÃO E OUTRAS ESPECIFICIDADES RELATIVAS À ADMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL

1. FATORES DE RISCO

Fatores de risco relacionados com a Admissão e as Ações

O investimento nas Ações envolve riscos de natureza diversa.

Previamente a qualquer decisão de investimento, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente os fatores de risco adiante enunciados e demais informação e advertências contidas neste Documento Informativo.

Os fatores de risco abaixo descritos correspondem a riscos considerados significativos relacionados com a Admissão e as Ações e podem não ser os únicos fatores de risco e incertezas inerentes à Admissão e às Ações. É possível que outros fatores de risco, presentemente desconhecidos, ou que não são para já considerados como materiais, possam ter uma consequência material adversa na Admissão ou resultar em outros acontecimentos que possam conduzir a uma diminuição no valor das Ações.

Os fatores de risco relacionados com a Emitente, com a sua atividade e/ou setor de atuação encontram-se descritos no ponto 3 da Parte B do presente Documento Informativo.

1.1. *Admissão das Ações no Euronext Access*

Não sendo o Euronext Access um mercado regulamentado, os emitentes com valores mobiliários admitidos à negociação no Euronext Access não estão vinculados aos requisitos decorrentes da admissão à negociação num mercado regulamentado, nomeadamente a publicação de um prospeto e as exigências mínimas de *free float* e/ou de capitalização bolsista em relação aos valores mobiliários da Emitente.

Por as sociedades com valores mobiliários admitidos à negociação no Euronext Access estarem sujeitas a um conjunto menos extenso de regras e regulamentos, tal pode representar um risco adicional de investimento face ao investimento numa sociedade cujas ações sejam negociadas no mercado regulamentado.

Sem prejuízo do acima exposto, o regime legal relativo ao abuso de mercado é aplicável às sociedades que tenham emitido valores mobiliários admitidos (ou solicitado a sua admissão à negociação) no Euronext Access. Por conseguinte, as sanções em matéria de abuso de mercado (sanções penais e administrativas), bem como as obrigações decorrentes do regime de abuso de mercado – como a divulgação pública de informação privilegiada, a criação de *insider lists* e a notificação das transações dos dirigentes – são aplicáveis com relação aos emitentes cujos valores mobiliários estejam admitidos no Euronext Access.

1.2. *Ausência de aprovação do Documento Informativo pela CMVM*

O presente Documento Informativo não constitui um prospeto, nem se encontra sujeito à aprovação da CMVM. Por conseguinte, a CMVM não verificou a conformidade do presente Documento Informativo com as exigências de completude, veracidade, atualidade, clareza, objetividade e licitude da informação.

A existência deste Documento Informativo não assegura que a informação nele contida se mantenha completa, verdadeira e atualizada após a data da sua disponibilização.

O presente Documento Informativo não configura igualmente uma análise quanto à qualidade das Ações, nem uma recomendação à sua aquisição, nem deve, por si só, ser tomado como base de uma decisão de investimento.

1.3. *Risco de liquidez*

Na medida em que a Emitente é uma SIC, não existe a possibilidade de os acionistas solicitarem o reembolso das suas Ações, exceto nos casos expressamente previstos na legislação aplicável, nos termos detalhados no ponto 10.1.1 da Parte C do presente Documento Informativo.

Com a admissão à negociação das Ações em sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon, o risco de liquidez poderá ser potencialmente menor.

Contudo, tendo em consideração a atual estrutura acionista da Sociedade, não existe garantia de que haverá um mercado secundário para a negociação das Ações, nem certezas acerca da evolução desse mercado secundário, pelo que os investidores deverão ter presente que poderão enfrentar uma situação de ausência ou de escassa liquidez do mercado secundário relativamente às Ações.

Adicionalmente, o facto de não existir qualquer obrigação de mínimo de *free float* também poderá influenciar a liquidez das Ações.

1.4. Volatilidade do preço de cotação das Ações

Sem prejuízo do referido no ponto 1.3 da presente Parte C do Documento Informativo, caso venha a existir um mercado secundário para negociação das Ações, o preço de cotação das ações da Emitente no Euronext Access poderá ser significativamente afetado por inúmeros fatores que impactem a Emitente (e/ou a Sociedade Gestora), os seus concorrentes, as condições económicas gerais e os setores nos quais a Emitente opera.

Em tal cenário, o preço de cotação das ações da Emitente poderá variar consideravelmente em resposta a eventos como:

- Variações nos resultados financeiros ou perspectivas da Emitente ou dos seus concorrentes de um período para outro;
- Comunicados de concorrentes ou de outras entidades com atividades semelhantes e/ou comunicados relacionados com os mercados nos quais a Emitente opera;
- Alterações na legislação e/ou regulamentação aplicável à Emitente e/ou aos setores nos quais a Emitente opera;
- Comunicados relativos a alterações na estrutura acionista da Emitente, da Sociedade Gestora, bem como na equipa de gestão e/ou na composição da carteira de ativos da Emitente;
- Quaisquer outros factos ou eventos relevantes que possam afetar a Emitente, a Sociedade Gestora ou os mercados nos quais operam.

Adicionalmente, os mercados de ações sofrem flutuações significativas que nem sempre estão relacionadas com o desempenho e as perspectivas das sociedades cujas ações são negociadas. Essas flutuações, juntamente com as condições económicas, também podem afetar significativamente o preço de cotação no Euronext Access das ações da Sociedade.

Sem prejuízo, e conforme referido anteriormente, a Sociedade Gestora entende que, na presente data, a probabilidade deste risco é baixa, sendo a sua relevância global igualmente baixa, considerando a atual estrutura acionista da Sociedade.

1.5. Risco relacionados com a Admissão inicial das Ações

Até à Admissão das Ações no Euronext Access nos termos previstos no presente Documento Informativo, as Ações nunca estiveram admitidas à negociação em qualquer outro mercado financeiro.

O preço de referência das Ações estabelecido no ponto 4 da Parte C do Documento Informativo não prevê o desempenho futuro do preço de cotação das ações da Emitente após a sua admissão à negociação no Euronext Access o qual poderá variar em função de inúmeros fatores, incluindo a existência de um mercado secundário para as Ações, as transações realizadas sobre as Ações e, bem assim, fatores que impactem a Emitente (e/ou a Sociedade Gestora), os seus concorrentes, as condições económicas gerais e os setores nos quais a Emitente opera. O risco de liquidez das Ações e, bem assim, o risco de volatilidade do preço de cotação das Ações encontram-se descritos nos pontos 1.3 e 1.4 da presente Parte C do Documento Informativo.

Sem prejuízo, e conforme acima referido, o capital social da Emitente é atualmente detido por duas acionistas, não existindo qualquer obrigação de mínimo de *free float*.

1.6. *Risco relacionado com a eventual alienação de um número significativo de Ações da Emitente*

Sem prejuízo do referido no ponto 1.3 da presente Parte C do Documento Informativo, caso venha a existir um mercado secundário para negociação das Ações, a decisão de uma acionista significativo de alienar a totalidade ou parte da sua participação na Emitente, ou a mera percepção de que tal alienação é iminente, poderá ter um efeito materialmente adverso sobre o preço das ações da Emitente.

2. INFORMAÇÃO ESSENCIAL

2.1. Declaração relativa ao fundo de manei

A Sociedade Gestora declara, para os devidos efeitos, que o fundo de manei da Emitente é suficiente para suportar as suas operações durante um período de 12 meses após a Admissão.

Esta avaliação baseia-se numa análise financeira abrangente e em projeções fundamentadas, que asseguram que a Emitente se encontra bem posicionada para cumprir as suas obrigações operacionais e financeiras ao longo do referido período.

3. INFORMAÇÃO RELATIVA AOS VALORES MOBILIÁRIOS ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO

3.1. Descrição do tipo e categoria de valores mobiliários admitidos à negociação, incluindo ISIN e data de admissão

Em 5 de dezembro de 2025, serão admitidas à negociação, no contexto da Admissão e nos termos do presente Documento Informativo, a totalidade das Ações representativas do capital social da Emitente, correspondentes a 1.569.710 (um milhão, quinhentas e sessenta e nove mil e setecentas e dez) ações ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal, integradas no sistema centralizado de valores mobiliários gerido pela Interbolsa, com o código ISIN PTCAP0AM0017.

3.2. No caso de novas emissões, a data prevista para a emissão dos valores mobiliários

Não aplicável.

3.3. Descrição de eventuais restrições à transmissibilidade das Ações

Não existem, na data do presente Documento Informativo, restrições à livre transmissibilidade das Ações.

3.4. Indicação da existência de quaisquer ofertas de aquisição obrigatórias e/ou regras de aquisição e alienação potestativas relativamente às Ações

Nos termos da legislação aplicável, em particular a alínea a) do número 5 do artigo 173.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, conforme alterado, considerando a sua natureza de organismo de investimento coletivo, a Emitente não está sujeita às regras relativas às ofertas públicas de aquisição (incluindo ao regime das ofertas públicas de aquisição obrigatórias e ao regime de aquisição potestativa) previstas no referido código.

De igual forma, e nos termos melhor descritos no ponto 4.2 da Parte B do presente Documento Informativo, atendendo à sua natureza de SIC não é aplicável à Emitente o regime de aquisição tendente ao domínio total previsto no CSC.

3.5. Motivo da admissão à negociação

A decisão de admissão técnica à negociação das ações da Emitente no Euronext Access insere-se na estratégia da Emitente de criar as condições mais adequadas à prossecução de uma estratégia de potencial abertura do capital a outros investidores.

Com efeito, e em primeiro lugar, a admissão à negociação das Ações da Emitente permite alargar o âmbito dos seus potenciais acionistas, permitindo, nomeadamente, a detenção de ações por fundos de investimento imobiliário abertos, considerando as regras e limites legais aplicáveis à composição do património destes fundos, em particular o artigo 222.º do RGA.

Em segundo lugar, a admissão técnica das ações da Emitente na Euronext Access permite ainda aumentar e diversificar o universo dos potenciais interessados na detenção das ações representativas do capital da Emitente, uma vez que, entre outras vantagens:

- a) Reforça a notoriedade, a imagem de marca e a transparência da Arrábidasshopping;
- b) Facilita a possibilidade de negociação e a liquidez das Ações através do recurso a uma plataforma de negociação reconhecida;
- c) Proporciona ao mercado, em geral, um melhor acompanhamento e visibilidade da atividade da Emitente e da sua evolução, bem como beneficiar os atuais e futuros acionistas através das proteções e garantias associadas ao Euronext Access.

4. INFORMAÇÃO SOBRE A EMISSÃO/OFERTA/DISTRIBUIÇÃO QUE SE IRÁ REALIZAR NO ÂMBITO DA ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO

O presente Documento Informativo destina-se a instruir o pedido da Emitente de admissão técnica das Ações à negociação no Euronext Access.

Enquanto admissão técnica, conforme definido no Regulamento I do Euronext Access, a Emitente não irá captar capital mediante a realização de uma oferta pública ou de uma colocação privada.

Sem prejuízo, indica-se de seguida o preço de referência das Ações definido pela Sociedade Gestora no contexto da presente Admissão.

Preço de referência no contexto da Admissão

Nos termos do Regulamento de Gestão, a Emitente calcula e divulga mensalmente, no sistema de difusão de informação da CMVM, o valor das Ações, sendo este valor determinado, ao abrigo do RGA, pela divisão do valor líquido global da Emitente pelo número de Ações em circulação.

Por sua vez, o valor líquido global da Emitente é apurado nos termos previstos no RGA e na regulamentação da CMVM, correspondendo ao valor total dos respetivos ativos menos o valor total dos seus passivos.

Em 31 de outubro de 2025, o valor líquido global da Emitente apurado foi de EUR 82.965.899,30 (oitenta e dois milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e noventa e nove euros e trinta cêntimos) e, em consequência, o valor de cada Ação apurado e divulgado foi EUR 52,8543.

A Emitente considera que o valor assim apurado é aquele que melhor reflete o valor por Ação da Emitente para efeitos da definição do preço de referência para a admissão técnica à negociação das Ações.

Nestes termos, o preço de referência por Ação para efeitos de admissão à negociação na Euronext Access é de EUR EUR 52,8543.

Para o cálculo do valor líquido global da Emitente e do valor por Ação nos termos acima descritos, os valores em carteira são valorizados de acordo com as normas legal e regulamentarmente estabelecidas, em particular o Regulamento RGA, e no Regulamento de Gestão, descritas no ponto 5.3.3 da Parte B do presente Documento Informativo.

Informação sobre acordos de bloqueio (*lock-up*) relativos às Ações

Na presente data, não se encontram em vigor quaisquer acordos de bloqueio (*lock-up*) relativos às Ações, sem prejuízo das disposições que regulam a alienação de ações a terceiros previstas no acordo parassocial em vigor referido no ponto 12.3 da Parte B do presente Documento Informativo.

Agente de estabilização

Não foi nomeado qualquer agente de estabilização em conexão com a Admissão.

Direito aos rendimentos distribuídos pela Emitente

Os acionistas terão direito a receber a quota-parte dos rendimentos da Emitente que venham a ser distribuídos, de acordo com o número de Ações de que sejam titulares, nos termos da legislação aplicável e da política de distribuição de rendimentos prevista no ponto 14.5 da Parte B do Documento Informativo.

5. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO E CONDIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO

5.1. Informação sobre plataformas de negociação ou outros mercados em que, tanto quanto seja do conhecimento da Emitente, as Ações já tenham sido admitidas à cotação ou negociação

Tanto quanto é do conhecimento da Emitente e da Sociedade Gestora, não existem outras plataformas de negociação ou mercados em que as Ações já tenham sido admitidas à negociação.

5.2. Identificação das entidades responsáveis que assumiram um compromisso firme no sentido de agirem como intermediárias na negociação secundária, assegurando a liquidez através de propostas de compra ou de venda a determinados preços, e descrição dos principais aspetos do seu compromisso

Não aplicável na medida em que não foram assumidos compromissos desta natureza por quaisquer entidades.

6. PROMOTORES E OUTROS CONSULTORES

6.1. Caso alguma entidade (referida como um consultor e que tenha sido designada pela Emitente no contexto de uma emissão), esteja relacionada com um problema, apresentar no Documento Informativo uma declaração da qualidade em que os mesmos intervieram

Não aplicável.

6.2. Participação societária na Emitente detida pelo Promotor, pelos seus beneficiários efetivos ou pessoas responsáveis pela gestão, se houver.

O *Listing Sponsor* não detém qualquer participação no capital social da Emitente ou da Sociedade Gestora, não sendo qualquer participação desta natureza detida pelos beneficiários efetivos do *Listing Sponsor* ou pessoas responsáveis pela sua gestão.

6.3. A identidade do Promotor e de qualquer fornecedor de liquidez contratado pela Emitente

De acordo com o Regulamento I do Euronext Access, os emitentes que requeiram a admissão à negociação das suas ações no Euronext Access devem nomear um Listing Sponsor.

O *Listing Sponsor*, entidade responsável pela prestação de apoio à Emitente na preparação, lançamento e execução da presente Admissão, nos termos definidos pelo Regulamento I do Euronext Access, é o Haitong Bank, S.A.. O Haitong foi admitido como *Listing Sponsor* para os mercados da Euronext em 16 de maio de 2018, tendo a sua acreditação sido renovada anualmente pela Euronext.

O *Listing Sponsor* é responsável, nos termos e para os efeitos do disposto no Regulamento I do Euronext Access, pela prestação dos serviços de assistência aí previstos, devendo assegurar o respeito pela Emitente dos preceitos legais e regulamentares aplicáveis.

Não obstante o *supra* exposto, o Haitong não realizou uma verificação autónoma de todos os factos ou informação constantes deste Documento Informativo.

A Emitente não contratou qualquer fornecedor de liquidez em conexão com a Admissão.

7. TRANSAÇÕES RELEVANTES

Declara-se, para os devidos efeitos, que desde a data das últimas contas auditadas da Emitente (i.e. 31 de dezembro de 2024) não existiram transações que representem uma variação superior a 25% no total de ativos, receitas ou lucros ou perdas da Emitente.

8. ESTATUTOS DA EMITENTE

O presente Documento Informativo inclui, como Anexo II, uma cópia atualizada dos Estatutos da Emitente.

9. EMITENTES SEM CAPACIDADE COMPROVADA DE RESULTADOS

Não aplicável à Emitente.

10. OUTROS FACTOS RELEVANTES

10.1. Outros factos relevantes associados à Emitente ou às Ações

10.1.1. Condições de reembolso das Ações

Se o prazo de duração da Emitente for prorrogado, os Acionistas que se opuserem à prorrogação terão direito ao reembolso das ações que detiverem, desde que manifestem essa sua vontade por escrito à Sociedade Gestora, no prazo que para o efeito tiver sido fixado na Assembleia Geral de Acionistas que deliberou sobre a referida prorrogação.

Adicionalmente, nos termos da legislação aplicável e dos Estatutos da Emitente, considerando que a Emitente é uma SIC heterogerida, a redução de capital da Emitente, com o conseqüente reembolso aos Acionistas das respetivas Ações, apenas poderá verificar-se nos casos previstos na legislação aplicável ou no Regulamento de Gestão da Emitente, sendo esses casos os seguintes:

- (i) reembolso dos Acionistas que se opuseram à prorrogação da duração da Emitente;
- (ii) transformação;
- (iii) fusão ou cisão;
- (iv) quando se verificarem situações que, na prudente opinião da Sociedade Gestora, constituam situações de capital manifestamente excessivo para a implementação da política de investimento da Emitente que justifiquem a opção pela libertação do excesso em causa; e
- (v) em casos excepcionais devidamente justificados pela Sociedade Gestora e aprovados pela Assembleia Geral.

Sem prejuízo do disposto *supra*, quando viável e admissível, pode a Emitente, por iniciativa da Sociedade Gestora, fazer substituir a redução de capital a que se refere a alínea (i) pela identificação de um terceiro, que pode ser acionista da Emitente ou não, para aquisição das ações detidas pelo(s) Acionista(s) cujas ações devessem ser objeto da redução em causa, por preço equivalente ao montante que deveria ser recebido por este(s) Acionista(s).

O preço de reembolso das Ações será aquele que a Sociedade Gestora definir e calcular, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, podendo, nos casos de redução de capital, a deliberação de redução prever o pagamento em espécie aos acionistas.

10.1.2. Direitos inerentes às Ações

Direito aos rendimentos distribuídos pela Emitente

Remete-se para o ponto 14.5 da Parte B do presente Documento Informativo que inclui informação sobre a política de rendimentos adotada pela Emitente.

Direito de participar, discutir e votar em Assembleia Geral e direito de representação

- (i) Tem direito a participar, discutir e votar em Assembleia Geral o Acionista que às 0 horas (GMT) do quinto dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral, for titular de ações que lhe confirmam, segundo a lei e os Estatutos, pelo menos um voto e que cumpra as formalidades previstas na lei e na convocatória.
- (ii) Em qualquer caso, o Acionista que pretenda participar em reunião da Assembleia Geral deve remeter ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral comprovativo escrito do registo de titularidade em conta de valores mobiliários escriturais, o mais tardar, até ao terceiro dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral e as ações de cada Acionista deverão permanecer registadas e bloqueadas em seu nome até ao encerramento da reunião da Assembleia Geral em causa.

- (iii) Sem prejuízo do disposto nas alíneas (i) e (ii) *supra*, o Presidente da Assembleia Geral poderá ainda aceitar a participação e o exercício do direito de voto na reunião da Assembleia Geral por parte de Acionistas que não tenham cumprido integralmente o disposto nas alíneas (i) e/ou (ii) *supra*, desde que:
- a) estes comprovem, até ao início da reunião da Assembleia Geral em causa, que têm inscritas em conta de valores mobiliários escriturais ações que lhes confirmam, nos termos da lei e dos Estatutos, pelo menos um voto, e que são titulares dessas mesmas ações; e
 - b) resulte confirmado que não existem sobreposições, no que respeita a essas mesmas ações e correspondentes direitos de voto, entre os Acionistas já regularmente inscritos para participar e votar na reunião da Assembleia Geral ao abrigo do disposto nas alíneas anteriores e os Acionistas que se inscrevam e pretendam participar e votar na reunião ao abrigo do disposto na presente alínea (iii).
- (iv) Os Acionistas que sejam pessoas singulares podem fazer-se representar por outros Acionistas, ou pelas pessoas a quem a lei atribua esse direito, através de carta dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral.
- (v) As pessoas coletivas far-se-ão representar pela pessoa que, para o efeito, designarem por meio de carta-mandato dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, com a indicação do nome e a morada do representante, a extensão dos poderes que lhe forem conferidos assim como a data, ordem de trabalhos e hora de reunião, cuja autenticidade é apreciada pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral.
- (vi) O instrumento de representação deve, em ambos os casos, ser dirigido ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral e por este recebido, o mais tardar, até ao terceiro dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral. Sem prejuízo, serão igualmente admitidos instrumentos de representação de Acionistas cuja participação seja aceite pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral nos termos da alínea (iii) devendo, em tais casos, os instrumentos de representação ser recebidos até ao início da reunião da Assembleia Geral.

Direitos de preferência na subscrição

Todas as Ações conferem aos seus titulares, nos termos estabelecidos na legislação aplicável e nos Estatutos, direito de preferência na subscrição de novas Ações emitidas no contexto de um aumento de capital por entradas em dinheiro, exceto se a Assembleia Geral aprovar uma limitação ou supressão ao direito de preferência.

Outros direitos conferidos aos titulares das Ações

A detenção de Ações confere ainda aos seus titulares, entre outros, os seguintes direitos:

- a) direito ao reembolso das Ações de que sejam titulares, nas condições estabelecidas na lei, nos Estatutos e no Regulamento de Gestão;
- b) direito à quota-parte dos rendimentos da Emitente que venham a ser distribuídos, de acordo com o número de Ações de que sejam titulares;
- c) direito de preferência nos aumentos de capital da Emitente, nas condições estabelecidas nos Estatutos;
- d) direito à quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução da Emitente, na proporção das Ações detidas;
- e) direito à informação periódica e detalhada acerca da Emitente, nomeadamente o Regulamento de Gestão, previamente à subscrição, e aos documentos de prestação de contas da Emitente, que lhes serão enviados, sem encargos, caso solicitados; e

- f) direito a pronunciarem-se e votar em Assembleia Geral de Acionistas sempre que para isso forem convocados;
- g) direito 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 Emitente, 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 (cinco euros); e
- h) direito a 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 Emitente ou na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património da Emitente, designadamente pelo seu processamento intempestivo;
- i) direito a 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) direito a aceder à informação do valor das Ações assim como às demais informações que sejam exigidas nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- k) direito a 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.

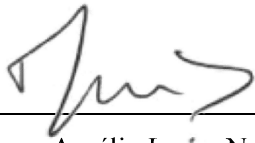
Serviço financeiro

O serviço financeiro das Ações, nomeadamente no que respeita ao pagamento de rendimentos, será assegurado pelo Depositário.

10.2. Comunicado de Imprensa e comunicações diversas

Não aplicável.

Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.
representada pela respetiva sociedade gestora, SIERRA IG, SGOIC, S.A.



Nome: Marco Aurélio Lopes Nunes

Cargo: Vogal do Conselho de Administração da
SIERRA IG, SGOIC, S.A.



Nome: Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

Cargo: Vogal do Conselho de Administração da
SIERRA IG, SGOIC, S.A.

ANEXO I – INFORMAÇÃO FINANCEIRA HISTÓRICA DOS ÚLTIMOS DOIS EXERCÍCIOS



RELATÓRIO E CONTAS 2024



ARRÁBIDASHOPPING- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

RELATÓRIO E CONTAS 2024

Sede: Lugar do Espido, Via Norte 4470-177 Maia
Capital Social: €36.885.075 CRC da Maia
NIPC: 500 181 438

Índice

I. RELATÓRIO DE GESTÃO	04
01. Introdução	05
02. Enquadramento Macroeconómico	06
03. Atividade e Investimentos Realizados	06
04. Avaliação de Imóveis	06
05. Proposta e Aplicação de Resultados	08
06. Evolução do valor das ações	08
07. Património	09
08. Sustentabilidade	09
09. Perspectivas futuras	10
II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	12
III. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	16
IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA	37

I.

RELATÓRIO DE GESTÃO

ARRÁBIDASHOPPING- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



01. Introdução

A Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. foi constituída a 26 de dezembro de 2022, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular, sujeita a legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei nº27/2023, de 28 de abril.

A constituição da Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A resulta da conversão da sociedade Arrábidashopping, S.A. e foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da CMVM de 17 de novembro de 2022, onde se encontra registada sob o número 1847. O prazo inicial da Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é de 20 anos a contar da data da sua constituição.

A Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente no Centro Comercial Arrábidashopping, localizado em Vila Nova de Gaia, cujo valor no final de 2024 ascendia a 125.015.000 Euros.

A SIC é administrada, gerida e representada pela Sierra IG, SGOIC, S.A., sendo as funções de entidade depositária asseguradas pelo Bankinter, S.A. Sucursal em Portugal.



02. Enquadramento Macroeconómico

Prevê-se que o crescimento económico tenha abrandado em 2024 de 2.5% para 1.6%, mas volte a acelerar para 2.1% em 2025 e 2.2% em 2026, impulsionado principalmente pela procura interna. O consumo privado deverá beneficiar do crescimento dos salários reais mantendo-se em 2.5% em 2025, enquanto o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e a moderação recente das taxas de juro impulsionará o investimento, com a formação bruta de capital subindo de 0.8% para 5.4%. No setor externo, o turismo continuará a ser um fator de crescimento, embora com menor intensidade, enquanto as importações deverão crescer mais rapidamente do que as exportações, reduzindo o excedente da balança corrente em 2025-2026.

A inflação continuará a descer para níveis de 2.1% e 1.9% em 2025 e 2026 comparado com 2.6% em 2024, refletindo a desaceleração em quase todos os componentes do índice harmonizado de preços ao consumidor (IHPC). No entanto, os serviços, particularmente os relacionados com turismo, continuam a pressionar os preços para cima. Esta tendência acompanha a zona euro, embora os salários reais em crescimento possam desacelerar esse declínio.

O mercado de trabalho registou um abrandamento do crescimento do emprego para 0.6% mas espera-se que recupere em 2026 para 0.9%, enquanto a taxa de desemprego manter-se-á em 6.4%. A população em idade ativa continua a beneficiar de fluxos migratórios positivos, e a taxa de emprego permanece em níveis recorde.

03. Atividades e Investimentos realizados

A atividade da Empresa resulta exclusivamente da propriedade e exploração do centro comercial Arrábidashopping.

Durante o ano de 2024, visitaram o centro comercial cerca de 8,1 milhões de clientes. As lojas do centro comercial proporcionaram vendas que atingiram os 113,7 milhões de Euros.

O bom desempenho verificado em 2024, reflete a qualidade do mix-comercial e a manutenção de elevados níveis de ocupação do centro comercial, resultado do esforço da equipa de gestão para a substituição dos lojistas com pior performance ou na captação de novas insígnias para o ArrábidaShopping.

Em 2024, manteve-se o compromisso com a implementação das medidas identificadas nas auditorias energéticas, alinhadas com os objetivos estabelecidos na estratégia de descarbonização, conforme definido no roadmap projetado para 2040.

04. Avaliação dos Imóveis

A avaliação dos imóveis é revista periodicamente, num prazo nunca superior a um ano, e sempre que ocorram situações excecionais que impliquem a reavaliação dos ativos em carteira conforme previsto na legislação em vigor. As situações excecionais previstas são as seguintes:

- Para terrenos e construções acabadas:
 - 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;

- Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - Previamente à fusão e cisão de OII, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- Para projetos de construção e projetos de reabilitação, melhoramento, ampliação ou requalificação de montante significativo:
 - Previamente ao início do projeto, com uma periodicidade mínima de 12 meses e 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;
 - Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

Nos termos do regime legal em vigor, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois Peritos Avaliadores de Imóveis. A exceção a esta regra é a seguinte:

- 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 de imóveis;
- Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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.

No processo de avaliação de imóveis da Empresa em 2024 estiveram envolvidos os seguintes Peritos Avaliadores inscritos na CMVM como Peritos Avaliadores de Imóveis:

Avaliador		Nº registo CMVM
C&W	Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliár	PAI/2006/0007
Savills	Savills Portugal, Lda.	PAI/2006/0004

Na referida Avaliação, a metodologia utilizada pelos Peritos Avaliadores e as principais referências utilizadas, são os que constam no quadro seguinte:

Avaliador	Método	Taxa de Capitalização	Remuneração
C&W	Rendimento	7,65%	3,5 a 200,00€/m2/mês
Savills	Rendimento	7,75%	8,5 a 220,00€/m2/mês

De acordo com estes referenciais, a avaliação do Centro Comercial Arrábidashopping realizada pela Cushman & Wakefield totalizou 124.540.000 Euros, e a avaliação realizada pela Savills totalizou 125.490.000 Euros, resultando numa média simples de 125.015.000 Euros.

05. Proposta de Aplicação de Resultados

A Arrábidashopping- SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem uma Política de distribuição de rendimentos que prevê a distribuição anual de rendimentos aos participantes, revestindo, por isso, a característica de OIC de distribuição. A sociedade gestora, quando considere ser no melhor interesse dos participantes, pode determinar distribuições intercalares extraordinárias ou, em casos devidamente justificados, optar pela não distribuição.

Serão elegíveis para distribuição os rendimentos correspondentes à soma dos resultados da SIC 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, bem como a tesouraria e a normal evolução dos negócios. Compete à sociedade gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira da SIC, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

O resultado líquido da sociedade no exercício de 2024 é positivo no montante de 6.119.739,04 Euros e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Resultados Transitados: 119.739,04 Euros
- Distribuição rendimentos: 6.000.000,00 Euros

06. Evolução do Valor das Ações

A Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem o capital social de 36.885.075 Euros (representado no Balanço pela soma dos valores inscritos na rubrica 61 e 62) e está representado por 1.569.710 ações e, no final de 2024, o capital era detido por dois participantes.

O Valor Líquido Global da Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. atingiu em 31 de dezembro de 2024 o montante de 83.058.341,94 Euros.

O quadro seguinte apresenta a caracterização do valor da Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:

	Valor Global do Fundo (1)	Valor Líquido Global do Fundo	Ações	Valor por ação
31/12/2024	133.091.060	83.058.342	1.569.710	52,9132
31/12/2023	135.253.051	86.181.333	1.569.710	54,9027

(1) corresponde às aplicações da SIC em Imóveis e Disponibilidades

07. Património

No quadro seguinte demonstra-se o património da SIC a 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Descritivo	31/12/2024	31/12/2023
Ativos	134.596.802	136.891.350
Imóveis	125.015.000	124.439.000
Disponibilidades	8.076.060	10.814.051
Outros Ativos	1.505.742	1.638.299
Passivos	51.538.460	50.710.017
Capital da Sociedade	83.058.342	86.181.333

Os Passivos incluem o empréstimo bancário contraído junto do Banco Montepio no valor nominal de 46.000.000 Euros, com vencimento em 04 de julho de 2033.

No quadro seguinte apresentam-se os principais movimentos registados na SIC em 2024 e 2023:

Descritivo	31/12/2024	31/12/2023
Custos e Perdas	11.167.570	11.279.420
Juros	2.838.628	2.772.838
Comissões de gestão	50.000	50.081
Comissões de depósito	41.663	41.797
Taxa de supervisão	25.899	30.774
Outros encargos e taxas	153.651	57.869
Impostos liquidados no exercício	248.260	225.803
Perda em ativos imobiliários	1.388.087	1.206.586
Fornecimentos e serviços externos	224.599	257.651
Outros custos e perdas	5.900.527	6.636.020
Proveitos e Ganhos	17.287.310	18.718.550
Juros	284.510	132.594
Ganhos em ativos imobiliários	576.000	1.800.764
Rendimentos de ativos imobiliários	11.431.477	11.607.918
Outros proveitos e ganhos	4.699.065	5.177.274
Resultado Líquido do exercício	6.119.739	7.439.131

08. Sustentabilidade

A 31 de dezembro de 2024 a Empresa não tem definida na sua Política de Investimentos, como objetivo explícito, a realização de investimentos sustentáveis, nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos, respetivamente, dos artigos 9º e 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 ("Regulamento SFDR", relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros) – enquadrando-se, por isso, no artigo 6º do referido Regulamento.

09. Perspetivas Futuras

Em 2025, o ArrábidaShopping continuará a fortalecer a sua integração na sua área de influência, consolidando a sua posição como referência no setor do retalho. Para isso, manterá um esforço contínuo na introdução de novos conceitos, na criação de espaços inovadores e na renovação do seu mix comercial, substituindo lojistas de menor desempenho por operadores estratégicos que agreguem valor à experiência dos clientes.

Maia, 21 de março de 2025

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro

Anacoreta Correia

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos
Costa

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

II.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ARRÁBIDASHOPPING- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Demonstração de Resultados

ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Demonstração dos Resultados nos termos do Regulamento nº 2/2005 de CMM

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
711+...+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS		JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		80.532	39.826
722	De operações correntes		Da carteira de títulos e participações		203.978	92.758
723	De operações extrapatrimoniais		Outros, de operações correntes			
724+...+728	COMISSÕES		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
729	Da carteira de títulos e participações		Da carteira de títulos e participações			
732	Em ativos imobiliários	14,5	De outras operações correntes			
733	De operações extrapatrimoniais		De operações extrapatrimoniais			
731+738	PERDAS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS		GANHOS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS		102.147	
739	Na carteira de títulos e participações	14,9	Em ativos imobiliários	14,9	576.000	1.800.764
7411+7421	EM OUTROS		Outras, em operações correntes			
7412+7422	Impostos sobre o rendimento		Em operações extrapatrimoniais			
7418+7428	Impostos indiretos	14,6	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
751	Outros impostos	14,6	De ajustamentos de dívidas a receber	11	325.657	348.404
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		De provisões para encargos			
76	Ajustamentos de dívidas a receber		RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14,10	11.431.477	11.607.918
77	Provisões para encargos		OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES	14,11	4.567.518	4.828.507
	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		17.287.309	18.717.987
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)					
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
782	Valores incobráveis		Recuperação de incobráveis			
783	Perdas extraordinárias		Ganhos extraordinários			
784...788	Perdas de exercícios anteriores		Ganhos de exercícios anteriores			
	Outras perdas eventuais		Outros ganhos eventuais			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)					
	TOTAL				17.287.309	18.718.550
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira de títulos		Resultados eventuais		(6)	544
8X3+86-7X3-76	Resultados de ativos imobiliários		Resultados antes de impostos s/ o rendimento		6.119.739	7.439.131
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais		Resultado líquido do período		6.119.739	7.439.131
B-A+7421	Resultados correntes					

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração dos Resultados do período findo em 31 de dezembro de 2024

O Contabilista Certificado

Jessica Andreia Ruivo Aires
(CC 97078)

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Luís Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

Balanço

ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Balanço nos termos de Regulamento nº 2/2005 de 6 de Junho

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

ATIVO		31/12/2024		31/12/2023	
CODIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Mv/ Af	Mv/ Ad	Líquido
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
32	Terrenos	1 e 3	92.155.508	41.650.803	125.015.000
33	Construções		74.510.295		124.439.000
34	Direitos				
35	Adiantamentos por compra de imóveis				
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		74.510.295	41.650.803	124.439.000
	CARTERA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES				
211+2171	OBRIGAÇÕES				
212+2172	Títulos da Dívida Pública				
213+214+2173	Direitos Fundos Públicos Equiparados				
22	Obrigações diversas				
26	Participações em sociedades imobiliárias				
	TOTAL CART. TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES	4	281.400	235.380	46.020
	CONTAS DE TERCEIROS				
411	Devedores por crédito vendido				
412	Devedores por rendas vencidas				
413+419+427	Direitos em contas de devedores	8 e 11, 14, 2	128.107	128.107	410.352
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		837.685	837.685	753.126
	DISPONIBILIDADES				
11	Caixa	7	507	507	196
12	Depósitos à ordem	7	2.300.553	2.300.553	2.813.855
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	5.775.000	5.775.000	8.000.000
14	Certificados de depósito				
18	Direitos em meios monetários				
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		8.076.060	8.076.060	10.814.051
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acrescimos de proveitos	14,1	443.399	443.399	305.119
52	Despesas com custo diferido	14,1	50.731	50.731	43.704
58	Direitos acrescimos e diferimentos				
59	Contas Transições Ativas				
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS		494.130	494.130	348.823
	TOTAL DO ATIVO		101.972.690	41.886.183	134.596.802
	PASSIVO				
	DESIGNAÇÃO				
	CODIGO				
	CAPITAL DO FUNDO				
61	Unidades de participação	2	7.832.853	7.832.853	7.832.853
62	Reservas patrimoniais	2	29.052.223	29.052.223	29.052.223
64	Resultados transferidos	2	49.296.257	45.857.096	45.857.096
65	Resultados distribuídos	2	-3.242.730	-3.999.969	-3.999.969
66	Resultado Líquido do Período	2	6.119.739	7.439.131	7.439.131
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		83.058.342	86.181.333	86.181.333
	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	128.107	128.107	410.352
48	Provisões Acumuladas				
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		128.107	128.107	410.352
	CONTAS DE TERCEIROS				
421	Resgates a pagar a participantes				
422	Rendimentos a pagar a participantes				
423	Comissões e outros encargos a pagar				
424+429	Direitos em contas de credores	14,4	2.893.585	2.893.585	1.891.003
431	Emprestimos titulados (UP - comp. variável)				
432	Emprestimos não titulados	10	45.706.280	45.706.280	45.675.081
44	Adiantamentos por venda de imóveis				
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		48.599.865	47.566.064	47.566.064
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
53	Acrescimos de custos	14,3	1.700.836	1.700.836	1.686.332
56	Reservas com proveito diferido	14,3	1.109.651	1.109.651	1.047.249
58	Direitos acrescimos e diferimentos				
59	Contas transições passivas				
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS		2.810.487	2.735.581	2.735.581
	TOTAL DO PASSIVO		134.596.802	134.596.802	134.596.802

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de dezembro de 2024

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

O Contabilista Certificado

Jessica Andreia Ruivo Aires (CC 97078)	Luís Filipe Mota Duarte	Inês Correia Drummond Borges
	Joaquim Albano Martins Pereira Mendes	Marco Aurélio Lopes Nunes
	Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia	Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa
	Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves	

Demonstração de Fluxos Monetários

De acordo com Regulamento nº 2/2005 da CMVM

ARRÁBIDASHOPPING-SIC IMOB.FECHADA,SA

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(valores em EUR)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31/12/2024		31/12/2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação				
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação			3.999.969	3.999.969
Rendimentos pagos aos participantes	9.242.730	9.242.730		
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-9.242.730		-3.999.969
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários			16.581.778	
Rendimentos de activos imobiliários	16.732.734			
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários		16.732.734		16.581.778
Outros Recebimentos				
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	846.763		281.314	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	6.898.108		6.995.119	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Outros Pagamentos de activos imobiliários		7.744.871		7.276.433
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		8.987.863		9.305.345
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda			113.490	
Juros de depósitos bancários	201.321			
Juros de certificados de depósito				
Impostos e taxas	6		548.699	
Pagamento de empréstimos			46.000.000	
Outros recebimentos correntes	66.585	267.912		46.662.189
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	47.667			
Comissão de Depósito	33.183			
Despesas com crédito vencido				
Juros suportados com aquisição de imóveis	2.787.968		3.348.906	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	232.968			
Taxa de Supervisão	28.064			
Reembolso de empréstimos			46.000.000	
Outros pagamentos correntes		3.129.850	607.493	49.956.399
Fluxo das operações de gestão corrente		-2.861.938		-3.294.210
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Fluxo das operações eventuais				
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)		-3.116.805		2.011.166
Disponibilidades no início do exercício(B)		9.893.395		7.882.229
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+-(A)		6.776.590		9.893.395

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2024

O Contabilista Certificado

Jéssica Andreia Ruivo Aires
(CC 97078)

Luis Filipe Mota Duarte

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Inês Correia Drummond Borges

Marco Aurélio Lopes Nunes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

III.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ARRÁBIDASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Introdução

A Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (adiante abreviadamente designada por "SIC") é um organismo de investimento coletivo ("OIC"), do tipo organismo de investimento alternativo imobiliário ("OIA imobiliário") sob a forma de sociedade de investimento coletivo de capital fixo heterogerida (SIC), com sede em Lugar do Espido, Via Norte, na Maia.

A constituição da SIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada Arrábidashopping-Centro Comercial, S.A., constituída em 20 de dezembro de 1995. Em 17 de novembro de 2022 a Comissão de Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") autorizou a constituição da SIC com um prazo de duração inicial de 20 anos, sendo esse prazo prorrogável por períodos iguais e sucessivos não superiores a 5 anos cada um, mediante aprovação prévia da Assembleia de Acionistas.

A SIC iniciou a sua atividade em 26 de dezembro de 2022, data de efetivação do registo na Conservatória do Registo Comercial.

A SIC é gerida pela Sierra IG, SGOIC, S.A., com sede em Lugar do Espido, Via Norte, na Maia, sendo as funções de entidade depositária asseguradas pelo Bankinter, S.A. Sucursal em Portugal.

A economia global continua a enfrentar desafios significativos, num complexo cenário geopolítico. Em 2022, a invasão da Ucrânia pela Rússia desencadeou um conflito prolongado, ao qual se somou, no final de 2023, a escalada da guerra na região de Israel/Gaza.

Estes conflitos, de desfecho incerto, têm intensificado a volatilidade dos mercados financeiros globais, pressionado as taxas de inflação e de juro e provocado disrupções nas cadeias de abastecimento de bens essenciais. Além disso, as sanções económicas impostas à Rússia e o risco de uma escalada militar envolvendo diretamente países da NATO agravam a incerteza económica e fragilizam o mercado global.

Os fatores referidos influenciam o mercado imobiliário, neste contexto de incerteza e de instabilidade, os avaliadores alertam para a necessidade de as avaliações das propriedades de investimento serem monitorizadas e revistas numa base recorrente.

A Sociedade Gestora tem vindo a acompanhar estes acontecimentos, não sendo, a esta data, expectáveis efeitos diretos significativos na SIC.

As demonstrações financeiras anexas são apresentadas em Euros, sendo esta divisa igualmente a moeda funcional da SIC, dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que opera.

Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas em conformidade com o disposto no Regulamento nº 2/2005, de 14 de abril, da CMVM, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (“PCFII”).

As notas omissas não têm aplicação, por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. Eventuais notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

As bases de apresentação e principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são as seguintes:

- **Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e de acordo com o regime contabilístico do acréscimo, a partir dos livros e registos contabilísticos da SIC, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), estabelecido pela CMVM, bem como, de acordo com a regulamentação complementar emitida por esta entidade.

- **Especialização dos exercícios**

Na preparação das demonstrações financeiras foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

- **Ativos imobiliários**

Os ativos imobiliários são registados de acordo com o respetivo custo de aquisição, incluindo os custos de construção e eventuais obras de remodelação e beneficiação que alterem substancialmente o imóvel, bem como despesas relativas a escrituras e registos.

O imóvel é apresentado no Balanço pelo seu justo valor, o qual é determinado pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, cujo montante se encontra divulgado neste anexo às demonstrações financeiras. A periodicidade mínima das avaliações é anual e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

Os ajustamentos que resultem da comparação entre o valor de aquisição dos imóveis e o seu justo valor, correspondentes a mais ou menos valia potenciais, são registados no ativo a crescer ou a deduzir ao valor do imóvel, respetivamente, por contrapartida da rubrica “Ganhos ou Perdas em ativos imobiliários” na Demonstração de Resultados.

Na alienação dos imóveis, as mais ou menos valias efetivas são determinadas entre o valor de venda e o justo valor e registadas na demonstração de resultados do exercício em que ocorram.

Os gastos incorridos relacionados com os ativos imobiliários em utilização nomeadamente, manutenções, reparações e seguros são reconhecidos como um custo no período a que se referem na rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” da Demonstração de Resultados. As beneficiações ou benfeitorias em ativos imobiliários registadas no Balanço na rubrica de “Ativos Imobiliários”.

- **Unidades de participação**

O capital da SIC está titulado em ações nominativas, conferindo aos seus titulares um direito a quota-parte dos valores que integram o património da SIC de acordo com o número de ações de que sejam titulares.

O valor da ação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global da SIC apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC corresponde ao somatório das rubricas de “Capital do Fundo” do Balanço.

- **Rendimentos em ativos imobiliários**

Os rendimentos em ativos imobiliários da SIC derivados dos contratos de utilização de espaço celebrados com lojistas do centro comercial são imputados na Demonstração de Resultados do período a que respeitam na rubrica de “Rendimentos de ativos imobiliários”. As rendas faturadas antecipadamente são registadas no Balanço na rubrica “Acréscimos e Diferimentos”.

- **Comissão de gestão, de depósito e Taxa de supervisão**

A SIC suporta encargos com comissões de gestão, de depósito e de taxa de supervisão, de acordo com a legislação em vigor e Regulamento de Gestão aprovado, a título de remuneração dos serviços que são prestados pela sociedade gestora, pelo banco depositário e pela supervisão da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários.

A comissão de gestão devida à entidade gestora é paga mensalmente, calculada através da aplicação de uma taxa anual de 0.02% sobre o valor líquido global do fundo (“VLGF”) da SIC, sujeita a um valor mínimo de 50.000 Euros. A comissão de gestão a liquidar é apurada por referência ao VLGF do último dia de cada mês.

A comissão de depósito é paga trimestralmente ao banco depositário e calculada sobre a média do VLGF no último dia de cada mês do trimestre a que respeite, por aplicação de uma taxa nominal de:

- 0,05%, se VLGF inferior a 100.000.000 EUR;
- 0.04%, se VLGF igual ou superior a 100.000.000 EUR.

Em qualquer caso, a comissão anual a pagar nunca poderá ser inferior a 12.000 EUR.

A taxa de supervisão devida à CMVM, prevista no nº2 do Art. 4º da Portaria nº913-I/2003, de 30 de agosto, constitui um encargo da SIC e é calculada por aplicação de uma taxa mensal de 0,0026% sobre o VGLF no final de cada mês. Adicionalmente, a Portaria nº342-A/2016 de 29 de dezembro autoriza a CMVM a majorar proporcionalmente as taxas, tarifas ou outros montantes que cobra, para fazer face ao encargo com a Autoridade da Concorrência, e resulta na aplicação de uma taxa de 5,5% a 7%, a definir

anualmente por Portaria e que incide sobre o montante total das receitas próprias da CMVM, cobradas no último exercício encerrado. Para o ano de 2023 e 2024 esta majoração não foi aplicada à Empresa.

As comissões e taxas referidas são registadas no período a que dizem respeito, na rubrica “Comissões” da Demonstração de Resultados.

- **Regime fiscal**

O regime fiscal dos organismos de investimento coletivo encontra-se regulamentado no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, onde é estabelecido a aplicabilidade do método de tributação dos participantes “à saída” em sede de IRS e IRC, sendo o VGLF dos OIC tributado em sede do imposto selo (IS). Este regime fiscal prevê que:

- a) Na esfera da SIC:

- O lucro tributável apurado é tributado em IRC à taxa geral, atualmente fixada em 21% (artigo 87.º n.º 1 do CIRCI), não sendo considerado no seu apuramento os seguintes rendimentos e gastos:
 - Os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias (e respetivos gastos associados), descritos nos artigos 5.º, 8.º e 10.º do Código de IRS respetivamente, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.
 - Os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do OIC.
 - Os gastos não dedutíveis previstos no artigo 23.º do Código de IRC.
- Sujeição a taxas de tributação autónoma previstas no artigo 88.º do Código de IRC;
- Isenção de derrama municipal e derrama estadual;
- Os prejuízos fiscais reportáveis de exercícios anteriores podem ser deduzidos aos lucros tributáveis, caso os haja, sendo que essa dedução em cada período não pode ultrapassar 65% do respetivo lucro tributável. O limite de 65% é elevado para 75% do lucro tributável, sempre que a diferença resulte da dedução de prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2020 e 2021.
- A SIC será tributada em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre);
- Os rendimentos auferidos pelas SIC estão dispensados de retenção na fonte.

b) Na esfera do participante

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída” e encontra-se prevista no artigo 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

- **Juizados de valor críticos e principais fontes de incerteza associada a estimativas**

As estimativas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras respeitam à valorização dos imóveis, as quais dependem da estimativa do seu valor mercado.

As estimativas foram determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso e bem assim na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de relato, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações a estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva.

01. Valias potenciais de imóveis

A SIC detém exclusivamente um imóvel (Centro Comercial Arrábida Sopping), que corresponde ao conjunto de 55 frações autónomas do prédio registado na matriz urbana pelo artigo 1827 e de 2 frações de estacionamento dos prédios registados na matriz urbana pelos artigos 1676 (fração DE) e 22 (fração A), respetivamente.

Este imóvel está valorizado, a 31 de dezembro de 2024 por 125.015.000 Euros, conforme avaliações efetuadas em dezembro pelos peritos imobiliários de acordo com as regras previstas pela legislação e regulamentação aplicável e como descrito nas Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas.

Em 31 de dezembro de 2024, a diferença entre o valor contabilístico do imóvel e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações apresentadas pelos dois Peritos avaliadores, detalham-se conforme se segue:

		Valor Contabilístico [A]	Média dos Valores das Avaliações [B]	Diferença [B]-[A]
Artigo U-1827	FR.A	8.170.750	8.170.750	-
Artigo U-1827	FR.B	3.375.933	3.375.933	-
Artigo U-1827	FR.C	2.685.401	2.685.401	-
Artigo U-1827	FR.D	2.915.578	2.915.578	-
Artigo U-1827	FR.F	1.583.340	1.583.340	-
Artigo U-1827	FR.G	3.557.284	3.557.284	-
Artigo U-1827	FR.H	3.020.204	3.020.204	-
Artigo U-1827	FR.I	3.201.556	3.201.556	-
Artigo U-1827	FR.J	4.300.129	4.300.129	-
Artigo U-1827	FR.K	4.554.719	4.554.719	-
Artigo U-1827	FR.L	2.580.775	2.580.775	-
Artigo U-1827	FR.M	3.783.974	3.783.974	-
Artigo U-1827	FR.O	1.342.700	1.342.700	-
Artigo U-1827	FR.P	5.199.913	5.199.913	-
Artigo U-1827	FR.Q	2.939.991	2.939.991	-
Artigo U-1827	FR.R	4.233.866	4.233.866	-
Artigo U-1827	FR.S	9.541.892	9.541.892	-
Artigo U-1827	FR.T	1.551.952	1.551.952	-
Artigo U-1827	FR.U	3.564.259	3.564.259	-
Artigo U-1827	FR.V	1.649.603	1.649.603	-
Artigo U-1827	FR.W	4.052.514	4.052.514	-
Artigo U-1827	FR.X	380.141	380.141	-
Artigo U-1827	FR.Y	446.404	446.404	-
Artigo U-1827	FR.Z	481.280	481.280	-
Artigo U-1827	FR.AA	585.906	585.906	-
Artigo U-1827	FR.AB	3.069.030	3.069.030	-
Artigo U-1827	FR.AC	1.656.578	1.656.578	-
Artigo U-1827	FR.AE	1.276.437	1.276.437	-
Artigo U-1827	FR.AF	23.603.627	23.603.627	-
Artigo U-1827	FR.AG	136.014	136.014	-
Artigo U-1827	FR.AH	170.889	170.889	-
Artigo U-1827	FR.AI	136.014	136.014	-
Artigo U-1827	FR.AJ	170.889	170.889	-
Artigo U-1827	FR.AK	655.656	655.656	-
Artigo U-1827	FR.AL	205.764	205.764	-
Artigo U-1827	FR.AM	516.155	516.155	-
Artigo U-1827	FR.AN	170.889	170.889	-
Artigo U-1827	FR.AO	170.889	170.889	-
Artigo U-1827	FR.AP	104.626	104.626	-
Artigo U-1827	FR.AQ	5.025.536	5.025.536	-
Artigo U-1827	FR.AS	620.781	620.781	-
Artigo U-1827	FR.AT	310.390	310.390	-
Artigo U-1827	FR.AU	345.266	345.266	-
Artigo U-1827	FR.AV	275.515	275.515	-
Artigo U-1827	FR.AW	275.515	275.515	-
Artigo U-1827	FR.AX	516.155	516.155	-
Artigo U-1827	FR.AY	380.141	380.141	-
Artigo U-1827	FR.AZ	411.529	411.529	-
Artigo U-1827	FR.BA	446.404	446.404	-
Artigo U-1827	FR.BB	760.282	760.282	-
Artigo U-1827	FR.BC	516.155	516.155	-
Artigo U-1827	FR.BD	136.014	136.014	-
Artigo U-1827	FR.BE	205.764	205.764	-
Artigo U-1827	FR.BF	136.014	136.014	-
Artigo U-1827	FR.BG	205.764	205.764	-
Artigo U-1676	FR.DE	1.272.375	1.272.375	-
Artigo U-22	FR.A	1.431.875	1.431.875	-
		<u>125.015.000</u>	<u>125.015.000</u>	-

Em 31 de dezembro de 2024, as mais e menos valias potenciais do imóvel têm a seguinte composição:

		Valor Aquisição	Mais valias potenciais	Menos valias potenciais	Valor Líquido
Artigo U-1827	FR.A	49.581.933		(41.411.183)	8.170.750
Artigo U-1827	FR.B	1.172.133	2.203.800	-	3.375.933
Artigo U-1827	FR.C	932.378	1.753.023	-	2.685.401
Artigo U-1827	FR.D	1.012.296	1.903.282	-	2.915.578
Artigo U-1827	FR.F	549.740	1.033.600	-	1.583.340
Artigo U-1827	FR.G	1.235.098	2.322.186	-	3.557.284
Artigo U-1827	FR.H	1.048.623	1.971.581	-	3.020.204
Artigo U-1827	FR.I	1.111.589	2.089.967	-	3.201.556
Artigo U-1827	FR.J	1.493.016	2.807.113	-	4.300.129
Artigo U-1827	FR.K	1.581.410	2.973.309	-	4.554.719
Artigo U-1827	FR.L	896.052	1.684.723	-	2.580.775
Artigo U-1827	FR.M	1.313.806	2.470.168	-	3.783.974
Artigo U-1827	FR.O	466.189	876.511	-	1.342.700
Artigo U-1827	FR.P	1.805.423	3.394.489	-	5.199.913
Artigo U-1827	FR.Q	1.020.772	1.919.218	-	2.939.991
Artigo U-1827	FR.R	1.470.009	2.763.857	-	4.233.866
Artigo U-1827	FR.S	3.312.970	6.228.922	-	9.541.892
Artigo U-1827	FR.T	538.842	1.013.111	-	1.551.952
Artigo U-1827	FR.U	1.237.520	2.326.739	-	3.564.259
Artigo U-1827	FR.V	572.747	1.076.857	-	1.649.603
Artigo U-1827	FR.W	1.407.043	2.645.471	-	4.052.514
Artigo U-1827	FR.X	131.986	248.155	-	380.141
Artigo U-1827	FR.Y	154.993	291.412	-	446.404
Artigo U-1827	FR.Z	167.102	314.178	-	481.280
Artigo U-1827	FR.AA	203.428	382.478	-	585.906
Artigo U-1827	FR.AB	1.065.575	2.003.455	-	3.069.030
Artigo U-1827	FR.AC	575.168	1.081.410	-	1.656.578
Artigo U-1827	FR.AE	443.182	833.255	-	1.276.437
Artigo U-1827	FR.AF	8.195.241	15.408.387	-	23.603.627
Artigo U-1827	FR.AG	47.224	88.789	-	136.014
Artigo U-1827	FR.AH	59.333	111.556	-	170.889
Artigo U-1827	FR.AI	47.224	88.789	-	136.014
Artigo U-1827	FR.AJ	59.333	111.556	-	170.889
Artigo U-1827	FR.AK	227.646	428.011	-	655.656
Artigo U-1827	FR.AL	71.442	134.323	-	205.764
Artigo U-1827	FR.AM	179.210	336.945	-	516.155
Artigo U-1827	FR.AN	59.333	111.556	-	170.889
Artigo U-1827	FR.AO	59.333	111.556	-	170.889
Artigo U-1827	FR.AP	36.326	68.300	-	104.626
Artigo U-1827	FR.AQ	1.744.879	3.280.657	-	5.025.536
Artigo U-1827	FR.AS	215.537	405.244	-	620.781
Artigo U-1827	FR.AT	107.768	202.622	-	310.390
Artigo U-1827	FR.AU	119.877	225.389	-	345.266
Artigo U-1827	FR.AV	95.660	179.856	-	275.515
Artigo U-1827	FR.AW	95.660	179.856	-	275.515
Artigo U-1827	FR.AX	179.210	336.945	-	516.155
Artigo U-1827	FR.AY	131.986	248.155	-	380.141
Artigo U-1827	FR.AZ	142.884	268.645	-	411.529
Artigo U-1827	FR.BA	154.993	291.412	-	446.404
Artigo U-1827	FR.BB	263.972	496.310	-	760.282
Artigo U-1827	FR.BC	179.210	336.945	-	516.155
Artigo U-1827	FR.BD	47.224	88.789	-	136.014
Artigo U-1827	FR.BE	71.442	134.323	-	205.764
Artigo U-1827	FR.BF	47.224	88.789	-	136.014
Artigo U-1827	FR.BG	71.442	134.323	-	205.764
Artigo U-1676	FR.DE - 1676	1.385.118	-	(112.743)	1.272.375
Artigo U-22	FR.A - 22	1.558.751	-	(126.876)	1.431.875
		<u>92.155.508</u>	<u>74.510.295</u>	<u>(41.650.803)</u>	<u>125.015.000</u>

O valor de aquisição do imóvel foi alocado com base na permutação definida na constituição da Propriedade Horizontal, que se entende ser a forma justa e adequada de atribuir um valor proporcional a cada fração, tomando em consideração o seu peso no total do edifício. Relativamente às frações consideradas como parque de estacionamento, os avaliadores definiram como base um valor de rendimento por lugar, apurando-se nas mesmas uma menos valia potencial.

02. Unidades de participação e valor líquido global

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital da SIC durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

	Saldo inicial 01/1/2024	Subscrições [+] e Resgates [-]	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31/12/2024
Valor base	7.832.853	-	-	-	-	7.832.853
Variações Patrimoniais	29.052.223	-	-	-	-	29.052.223
Resultados distribuídos	(3.999.969)	-	(9.242.730)	3.999.969	-	(9.242.730)
Resultados acumulados	45.857.096	-	-	3.439.162	-	49.296.257
Resultado líquido	7.439.131	-	-	(7.439.131)	6.119.739	6.119.739
Total	86.181.333	-	(9.242.730)	-	6.119.739	83.058.342
Nº de ações	1.569.710					1.569.710
Valor por ação	54,9027					52,9132

	Saldo inicial 01/1/2023	Subscrições [+] e Resgates [-]	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31/12/2023
Valor base	4.747.985	3.084.868	-	-	-	7.832.853
Variações Patrimoniais	-	29.052.223	-	-	-	29.052.223
Resultados distribuídos	-	-	(3.999.969)	-	-	(3.999.969)
Resultados acumulados	43.318.127	-	-	2.538.969	-	45.857.096
Resultado líquido	2.538.969	-	-	(2.538.969)	7.439.131	7.439.131
Total	50.605.081	32.137.090	(3.999.969)	-	7.439.131	86.181.333
Nº de ações	951.500					1.569.710
Valor por ação	53,1845					54,9027

Em Assembleia Geral Extraordinária de 27 de junho de 2023, os acionistas deliberaram um aumento do capital da Empresa no montante de 32.137.090 Euros, através de uma entrada em espécie, pela conversão de créditos que lhes eram devidos. O montante de 3.084.868 Euros foi reconhecido em balanço na rubrica “unidades de participação”, correspondendo às novas ações emitidas valorizadas a 4,99 EUR (618.210 ações), tendo o montante de 29.052.223 Euros sido reconhecido na rubrica “variações patrimoniais”. Assim, o capital social da SIC (38.885.075,46 Euros) corresponde à soma dos valores registados nas rubricas “Unidades de Participação” e “Variasões Patrimoniais” do Balanço.

Durante o exercício de 2024 e de acordo com a Política de distribuição de rendimentos da SIC, foram realizadas duas distribuições de rendimentos: uma distribuição deliberada pela Assembleia Geral de 27 de março de 2024, no âmbito da aplicação dos resultados de 2023 (no montante global de 6.542.730 Euros) e outra, extraordinária, deliberada pela sociedade gestora em 3 de setembro de 2024 (no montante global de 2.700.000 Euros).

03. Inventário dos imóveis

Durante o exercício de 2024 não foram alienados ou adquiridos imóveis. Em 31 de dezembro de 2024, o valor de aquisição, o valor mais baixo do avaliador (avaliador I) e mais elevado do avaliador (avaliador II), é apresentado por fração conforme se segue:

Descrição	Área [m2]	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Município	
Imóveis situados em Portugal											
1.2. Construções Acabadas											
1.2.1. Arrendadas											
Artigo U-1827	FR.A	72.229	1996-11-01	49.581.933	31/12/2024	20060004	7.889.000	20060007	8.452.500	8.170.750	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.B	1.252	1996-11-01	1172.133	31/12/2024	20060007	3.350.792	20060004	3.401.073	3.375.933	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.C	986	1996-11-01	932.378	31/12/2024	20060007	2.665.403	20060004	2.705.399	2.685.401	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.D	1.061	1996-11-01	1.012.296	31/12/2024	20060007	2.893.866	20060004	2.937.290	2.915.578	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.F	519	1996-11-01	549.740	31/12/2024	20060007	1.571.549	20060004	1.595.131	1.583.340	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.G	1.288	1996-11-01	1.235.098	31/12/2024	20060007	3.530.793	20060004	3.583.775	3.557.284	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.H	1.088	1996-11-01	1.048.623	31/12/2024	20060007	2.997.713	20060004	3.042.696	3.020.204	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.I	1.192	1996-11-01	1.111.589	31/12/2024	20060007	3.177.714	20060004	3.225.398	3.201.556	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.J	1.590	1996-11-01	1.493.016	31/12/2024	20060007	4.268.106	20060004	4.332.152	4.300.129	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.K	1.673	1996-11-01	1.581.410	31/12/2024	20060007	4.520.800	20060004	4.588.638	4.554.719	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.L	937	1996-11-01	896.052	31/12/2024	20060007	2.561.556	20060004	2.599.994	2.580.775	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.M	1.353	1996-11-01	1.313.806	31/12/2024	20060007	3.755.795	20060004	3.812.153	3.783.974	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.O	498	1996-11-01	466.189	31/12/2024	20060007	1.332.701	20060004	1.352.700	1.342.700	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.P	1.943	2008-01-01	1.805.423	31/12/2024	20060007	5.161.189	20060004	5.238.636	5.199.913	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.Q	1.069	2008-01-01	1.020.772	31/12/2024	20060007	2.918.097	20060004	2.961.885	2.939.991	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.R	1.562	2008-01-01	1.470.009	31/12/2024	20060007	4.202.336	20060004	4.265.395	4.233.866	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.S	3.437	2008-01-01	3.312.970	31/12/2024	20060007	9.470.834	20060004	9.612.950	9.541.892	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.T	570	1996-11-01	538.842	31/12/2024	20060007	1.540.395	20060004	1.563.510	1.551.952	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.U	1.259	1996-11-01	1.237.520	31/12/2024	20060007	3.537.716	20060004	3.590.802	3.564.259	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.V	603	1996-11-01	572.747	31/12/2024	20060007	1.637.319	20060004	1.661.888	1.649.603	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.W	1.483	1996-11-01	1.407.043	31/12/2024	20060007	4.022.335	20060004	4.082.693	4.052.514	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.X	142	1996-11-01	131.986	31/12/2024	20060007	377.310	20060004	382.972	380.141	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.Y	178	1996-11-01	154.993	31/12/2024	20060007	443.080	20060004	449.729	446.404	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.Z	183	1996-11-01	167.102	31/12/2024	20060007	477.696	20060004	484.864	481.280	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AA	213	1996-11-01	203.428	31/12/2024	20060007	581.542	20060004	590.269	585.906	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AB	1.338	1996-11-01	1.065.575	31/12/2024	20060007	3.046.175	20060004	3.091.885	3.069.030	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AC	450	1996-11-01	575.168	31/12/2024	20060007	1.644.242	20060004	1.668.915	1.656.578	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AE	464	1996-11-01	443.182	31/12/2024	20060007	1.266.932	20060004	1.285.943	1.276.437	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AF	7.500	1996-11-01	8.195.241	31/12/2024	20060007	23.427.851	20060004	23.779.404	23.603.627	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AG	45	1996-11-01	47.224	31/12/2024	20060007	135.001	20060004	137.027	136.014	Vila Nova de Gaia

continuação da página seguinte

Descrição	Área [m2]	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Município	
Imóveis situados em Portugal											
1.2. Construções Acabadas											
1.2.1. Arrendadas											
Artigo U-1827	FR.AH	58	1996-11-01	59.333	31/12/2024	20060007	169.617	20060004	172.162	170.889	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AI	51	1996-11-01	47.224	31/12/2024	20060007	135.001	20060004	137.027	136.014	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AJ	64	1996-11-01	59.333	31/12/2024	20060007	169.617	20060004	172.162	170.889	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AK	241	2006-09-01	227.646	31/12/2024	20060007	650.774	20060004	660.539	655.656	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AL	82	2006-09-01	71.442	31/12/2024	20060007	204.232	20060004	207.297	205.764	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AM	192	2006-09-01	179.210	31/12/2024	20060007	512.311	20060004	519.999	516.155	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AN	61	2006-09-01	59.333	31/12/2024	20060007	169.617	20060004	172.162	170.889	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AO	71	2006-09-01	59.333	31/12/2024	20060007	169.617	20060004	172.162	170.889	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AP	42	2006-09-01	36.326	31/12/2024	20060007	103.847	20060004	105.405	104.626	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AQ	1.708	2006-09-01	1.744.879	31/12/2024	20060007	4.988.111	20060004	5.062.961	5.025.536	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AS	223	2006-09-01	215.537	31/12/2024	20060007	616.158	20060004	625.404	620.781	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AT	108	2006-09-01	107.768	31/12/2024	20060007	308.079	20060004	312.702	310.390	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AU	129	2006-09-01	119.877	31/12/2024	20060007	342.695	20060004	347.837	345.266	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AV	103	2006-09-01	95.660	31/12/2024	20060007	273.463	20060004	277.567	275.515	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AW	103	2006-09-01	95.660	31/12/2024	20060007	273.463	20060004	277.567	275.515	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AX	187	2006-09-01	179.210	31/12/2024	20060007	512.311	20060004	519.999	516.155	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AY	145	2006-09-01	131.986	31/12/2024	20060007	377.310	20060004	382.972	380.141	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.AZ	147	2006-09-01	142.884	31/12/2024	20060007	408.464	20060004	414.594	411.529	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.BA	162	2006-09-01	154.993	31/12/2024	20060007	443.080	20060004	449.729	446.404	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.BB	279	2006-09-01	263.972	31/12/2024	20060007	754.621	20060004	765.944	760.282	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.BC	190	2006-09-01	179.210	31/12/2024	20060007	512.311	20060004	519.999	516.155	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.BD	57	2006-09-01	47.224	31/12/2024	20060007	135.001	20060004	137.027	136.014	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.BE	68	2006-09-01	71.442	31/12/2024	20060007	204.232	20060004	207.297	205.764	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.BF	45	2006-09-01	47.224	31/12/2024	20060007	135.001	20060004	137.027	136.014	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	FR.BG	60	2006-09-01	71.442	31/12/2024	20060007	204.232	20060004	207.297	205.764	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1676	FR.DE - 1676	8.850	1996-11-01	1.385.118	31/12/2024	20060004	1.228.500	20060007	1.316.250	1.272.375	Vila Nova de Gaia
Artigo U-22	FR.A - 22	14.711	1996-11-01	1.558.751	31/12/2024	20060004	1.382.500	20060007	1.481.250	1.431.875	Vila Nova de Gaia
		136.242		92.155.508					125.015.000		

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decorridos	Valor Global
7. Liquidez					
7.1. À vista					
7.1.1. Numerário		EUR			507
7.1.2. Depósitos à ordem		EUR			2.300.553
7.1.3. Fundos de tesouraria		EUR			
7.1.4. Depósitos a prazo		EUR			5.775.000
7.2. A prazo					
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo					
7.2.2. Certificados de depósito					-
8. Empréstimos					
8.1. Empréstimos obtidos		EUR			(45.706.280)
8.2. Descobertos					
8.3. Componente variável de fundos mistos					
8.4. Derivados		EUR			46.020
9. Outros valores a regularizar					
9.1. Valores ativos					
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.2. Outros		EUR			1.441.307
9.2. Valores passivos					
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					
9.2.2. Outros		EUR			(5.813.764)
Total					<u>(41.956.658)</u>
B. Valor líquido global do fundo (VLGF)					<u>83.058.342</u>

As avaliações da carteira de imóveis em 2024 foram realizadas pelos seguintes peritos avaliadores:

Avaliador	Nº registo CMVM
C&W	Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda
Savills	Savills Portugal, Lda.

04. Outros Títulos

Os instrumentos financeiros utilizados pela Empresa, a 31 de dezembro de 2024 e 2023, respeitam a Caps de taxas de juro, utilizados para efeitos de cobertura de fluxos de caixa, sendo reconhecidos pelo seu justo valor.

As principais características dos instrumentos financeiros são as seguintes:

Banco Montepio
Montante: 32.000.000
Cap Rate: 4.5%
Taxa de juro: Euribor a 3 meses (Floor 0%)
Maturidade: 04/07/2028

Os fluxos financeiros destes instrumentos financeiros são efetuados trimestral e postecipadamente, coincidindo com as datas de pagamento dos financiamentos bancários. Estes instrumentos financeiros foram contratados por um período a findar em 4 de julho de 2028, sendo que o montante do capital sobre o qual incide este instrumento "cobre" 32.200.000 Euros do capital em dívida.

07. Liquidez da SIC

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante o exercício de 2024 e 2023, foi o seguinte:

Rubrica	Saldo inicial 01/1/2024	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31/12/2024
Numerário	196			507
Depósitos à ordem	2.813.855			2.300.553
Depósitos a prazo e com pré-aviso	8.000.000	32.675.000	(34.900.000)	5.775.000
	<u>10.814.051</u>	<u>32.675.000</u>	<u>(34.900.000)</u>	<u>8.076.060</u>

Rubrica	Saldo inicial 01/1/2023	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31/12/2023
Numerário	614			196
Depósitos à ordem	8.985.741			2.813.855
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	8.000.000	-	8.000.000
	<u>8.986.355,00</u>	<u>8.000.000</u>	<u>-</u>	<u>10.814.051</u>

A rubrica de disponibilidades inclui também os valores entregues à SIC como garantia prestada nos contratos celebrados com os lojistas (saldo inicial a 01.01.2024: 920.661 Euros e saldo final a 31.12.2024: 1.280.452 Euros). Estas garantias não são consideradas como caixa e equivalentes na demonstração de fluxos monetários.

08. Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica de dívidas de cobrança duvidosa tinha a seguinte composição:

	31/12/2024	31/12/2023
ARRÁBIDA SABORES - RESTAURANTE LDA	-	17.713
CONFECÇÕES J R RODRIGUEZ, S.A.	12.599	-
ERICH BRODHEIM, S.A.	-	5.448
HP HEALTH CLUBS, PORTUGAL, S.A.	-	-
LEAVES OF KNOWLEDGE - UNIPessoal, L	10.096	12.418
M. & M. - MOLDURAS MINUTO, COMÉRCIO	17.306	-
NEIDE GOMES DA COSTA, UNIPessoal,	6.545	606
NEIVA & GONÇALVES COM. E VESTUÁRIO,	39.747	48.889
NICE KICKS, LDA.	38.381	23.580
PEARLBLUE, UNIPessoal, LDA	3.433	-
OUTROS	-	301.697
	<u>128.107</u>	<u>410.352</u>

O saldo de 128.107 Euros encontra-se integralmente provisionado, de acordo com a estimativa das perdas dos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança, conforme se apresenta na Nota 11.

09. Comparabilidade das demonstrações financeiras

Durante o exercício não se verificaram alterações de políticas contabilísticas e/ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

10. Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

Em 31 de dezembro de 2024, existiam dívidas a terceiros cobertas por garantias reais conforme se detalha no quadro seguinte:

Rubrica do balanço	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	45.706.280	Hipoteca	80.509.000
Acréscimos de custos	604.449		

O empréstimo tem uma taxa de juro EURIBOR a 3 meses + Spread (2%) e o seu prazo de vencimento é a 04 de julho de 2033.

A rubrica de acréscimos de custos no valor de 604.449 Euros, inclui juros no valor de 596.587 Euros.

11. Ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 esta rubrica tinha a seguinte composição:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo final
	01/1/2024			31/12/2024
Ajustamentos de dívidas a receber				
Rendas vencidas	410.352	43.412	(325.657)	128.107
Outros devedores	-	-	-	-
	<u>410.352</u>	<u>43.412</u>	<u>(325.657)</u>	<u>128.107</u>

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo final
	01/1/2023			31/12/2023
Ajustamentos de dívidas a receber				
Rendas vencidas	191.155	337.428	(117.244)	410.352
Outros devedores	231.160	-	(231.160)	-
	<u>422.315</u>	<u>337.428</u>	<u>(348.404)</u>	<u>410.352</u>

Relativamente aos valores a receber identificados na Nota 8, os mesmos encontram-se totalmente ajustados, atendendo à fraca probabilidade de recebimento dos mesmos.

13. Responsabilidades com e de terceiros

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as responsabilidades com e de terceiros tinham o seguinte detalhe:

Tipo de responsabilidade	31/12/2024	31/12/2023
Valores recebidos em garantia (Nota 14.4)	1.280.452	920.661
	<u>1.280.452</u>	<u>920.661</u>

Os valores recebidos em garantia foram entregues à SIC como garantia prestada nos contratos celebrados com os inquilinos e lojistas.

14. Outras informações relevantes para apreciação das demonstrações financeiras

14.1. Acréscimos de proveitos e diferimentos ativos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo da rubrica de acréscimos e diferimentos ativos, detalha-se como se segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Acréscimos de proveitos		
Rendas	298.691	243.158
Despesas comuns	712	1.707
Juros	142.120	58.930
Outros	1.876	1.324
	<u>443.399</u>	<u>305.119</u>
Despesas com custos diferidos		
Bens e serviços	39.137	43.704
Outros	11.595	
	<u>50.731</u>	<u>43.704</u>
Total	<u>494.130</u>	<u>348.823</u>

No período findo a 31 de dezembro de 2024, a rubrica rendas inclui a estimativa de faturação a emitir relativa a remuneração de rendas fixas, no montante de 90.114 Euros, remuneração variável no montante de 188.117 Euros e remuneração de espaços no montante de 20.462 Euros.

14.2. Outras contas de devedores

O saldo da rubrica de outras contas de devedores no exercício de 2023 e 2024, detalha-se como se segue:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Outros devedores		
EDEP-Impostos sobre rendimento	18.416	-
Rendas	547.462	515.086
Débitos aos condóminos	151.248	178.380
Adiantamentos a fornecedores	76.529	22.038
Iva a regularizar	24.754	18.259
Outros	19.076	19.362
	<u>837.485</u>	<u>753.124</u>

14.3. Acréscimos de custos e diferimentos passivos

O saldo da rubrica de acréscimos e diferimentos passivos no exercício de 2024 e 2023, detalha-se como se segue:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Acréscimos de custos		
Juros e custos similares	604.449	653.795
Descontos nas rendas	187.236	143.072
Comissão de gestão	4.333	4.167
Comissão de depósito	10.681	10.600
Taxa de supervisão	2.160	6.581
Outras comissões	-	332
Imposto de selo	-	591
Imposto Municipal sobre Imóveis	203.061	187.769
Bens e serviços	221.573	679.426
Margem de Condomínio	256.468	-
Outros	210.876	-
	<u>1.700.836</u>	<u>1.686.332</u>
Receitas com proveitos diferidos		
Rendas adiantadas	830.001	787.282
Despesas comuns adiantadas	279.650	259.967
	<u>1.109.651</u>	<u>1.047.249</u>
Total	<u>2.810.488</u>	<u>2.733.581</u>

14.4. Outras contas de credores

O saldo da rubrica de outras contas de credores no exercício de 2024 e 2023 detalha-se como se segue:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Outros credores		
EOEP-Impostos sobre rendimento	-	(6.952)
EOEP-Iva a pagar	311.089	228.786
EOEP-Imposto de selo	10.276	10.600
Credores p/fornecimento de serviços externos	1.080.939	747.211
Garantias prestadas s/arrendamento (Nota 13)	1.280.452	920.661
Outros	210.829	(9.302)
	<u>2.893.585</u>	<u>1.891.003</u>

14.5. Comissões

A rubrica de Comissões no exercício de 2024 e 2023 apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Comissões		
Comissão de gestão	50.000	50.074
Comissão de depósito	41.663	34.508
Taxa de supervisão	25.899	24.033
Comercialização	175.788	46.631
Outras comissões - bancárias	(22.137)	25.276
	<u>271.212</u>	<u>180.521</u>

14.6. Impostos indiretos

A rubrica de impostos indiretos no exercício de 2024 e 2023 apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Impostos diretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	203.061	187.742
Impostos indiretos		
Imposto de selo-verba 29.2	41.511	34.785
Imposto de selo-outras verbas	3.687	3.276
	<u>248.260</u>	<u>225.803</u>

14.7. Fornecimentos e serviços externos

A composição da rubrica de fornecimentos e serviços externos no exercício de 2024 e 2023 é a seguinte:

	31/12/2024	31/12/2023
Fornecimentos e serviços externos		
Seguros	36.818	87.089
Condomínio	114.144	114.409
Conservação e reparação	506	449
Auditoria	19.940	27.103
Avaliação dos ativos	23.690	7.600
Outros	29.500	21.001
	<u>224.599</u>	<u>257.651</u>

14.8. Outros custos e perdas correntes

Os outros custos e perdas correntes registados no exercício de 2024 e 2023 foram os seguintes:

	31/12/2024	31/12/2023
Outros custos e perdas correntes		
Condomínio do centro	4.567.518	4.879.510
Outros	1.484.122	1.419.063
	<u>6.051.640</u>	<u>6.298.573</u>

Os outros custos e perdas correntes relacionados com o funcionamento e operação do centro comercial, maioritariamente da área do condomínio, nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2024 e 2023 ascenderam a 6.347.898 Euros e 6.298.573 Euros, respetivamente. Deste montante, em 2024 e 2023, destacam-se os serviços subcontratados no total de 2.659.654 Euros e 2.546.526 Euros, respetivamente, e respeitam essencialmente a serviços de assistência técnica, segurança e serviços de limpeza e manutenção das instalações.

14.9. Perdas e Ganhos em ativos imobiliários

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários registados no exercício de 2024 e 2023 foram os seguintes:

	2024	2023
Ganhos em Ativos Imobiliários	576.000	1.800.764
Perdas em Ativos Imobiliários	(1.388.087)	(970.785)
	<u>(812.087)</u>	<u>829.979</u>

Os ajustamentos registados nos exercícios de 2023 e 2024 tiveram a seguinte origem:

	2024	2023
Varição Justo Valor	576.000	1.463.500
Investimentos Realizados	(1.388.087)	(633.521)
	<u>(812.087)</u>	<u>829.979</u>

A variação de justo valor resulta das avaliações obtidas em cada exercício, conforme detalhe no quadro seguinte:

Exercício	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Varição de justo valor
2024	2024-12-31	C&W	124540000	Savills	125.490.000	125.015.000	576.000
2023	2023-12-31	C&W	123.132.000	B.Prime	125.746.000	124.439.000	1.463.500

14.10. Rendimentos de ativos imobiliários

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os rendimentos de ativos imobiliários tinham a seguinte composição:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Remunerações fixas	11.762.717	12.736.855
Remunerações fixas - descontos contratuais	(1.275.751)	(1.616.432)
Remunerações fixas - descontos extracontratuais	(259.209)	(828.757)
Remunerações variáveis	301.102	489.496
Remunerações de espaços	693.989	620.249
Remunerações de espaço - descontos contratuais	4.216	(4.216)
Remunerações de espaço - descontos extracontratuais	-	(1.221)
Outros	204.413	211.943
	<u>11.431.477</u>	<u>11.607.917</u>

Decorrente da decisão do Tribunal Constitucional de 28 junho de 2022, no âmbito das medidas adotadas pelo Governo Português no contexto da pandemia COVID-19, o impacto na rubrica de rendimentos de ativos imobiliários em 2023 ascendeu a 1.349.756 Euros.

14.11. Outros proveitos e ganhos correntes

Os outros proveitos e ganhos correntes relacionados com o funcionamento e operação do centro comercial (condomínio) nos exercícios findo de 31 de dezembro de 2024 e 2023 ascenderam a 4.567.518 Euros e 4.828.307 Euros, respetivamente.

14.12. Remunerações (RGA, n.º 1 do artigo n.º 93.º)

No quadro seguinte discrimina-se a informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade gestora durante o exercício de 2024, proporcional ao VLGf da Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A, em 31 de dezembro de 2024:

31/12/2024	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Total
Orgãos sociais	16.286	7.266	23.552
Colaboradores	<u>63.581</u>	<u>11.061</u>	<u>74.641</u>
	<u>79.867</u>	<u>18.326</u>	<u>98.193</u>

O valor proporcional atribuível à Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A (5,6% em 2024) baseou-se no peso relativo do VLGf da SIC em 31 de dezembro de 2024 no somatório do VLGf dos OICs geridos pela SIERRA IG à mesma data (1.474.436.676,77 Euros).

Em 2024 a SIERRA IG tinha 7 Administradores (dos quais 2 remunerados) e 3 membros do Conselho Fiscal (todos remunerados) e 25 colaboradores afetos à gestão dos OIC's sob gestão.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à SIERRA IG, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco da Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

15. Acontecimentos após a data de balanço

Após encerramento do exercício não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro da SIC, e que, conseqüentemente, devam ser objeto de referência.

Maia, 21 de março de 2025

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro
Anacoreta Correia

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos
Costa

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA

Relatório De Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Arrábidasshopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (o "OIC"), gerida pela Sierra IG SGOIC, S.A. (a "Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 134.596.802 euros e um total de capital do OIC de 83.058.342 euros, incluindo um resultado líquido de 6.119.739 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Arrábidasshopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A. em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do OIC;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

**Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023,
que concretiza o Regime da Gestão de Ativos**

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 21 de março de 2025

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:

Augusto Gil Gomes Escaleira - ROC n.º 1415
Registado na CMVM com o n.º 20161025



RELATÓRIO E CONTAS 2023



ARRÁBIDASHOPPING- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

RELATÓRIO E CONTAS 2023

Sede: Lugar do Espido, Via Norte 4470-177 Maia
Capital Social: €7.832.853 CRC da Maia
NIPC: 500 181 438

www.arrabidashopping.pt

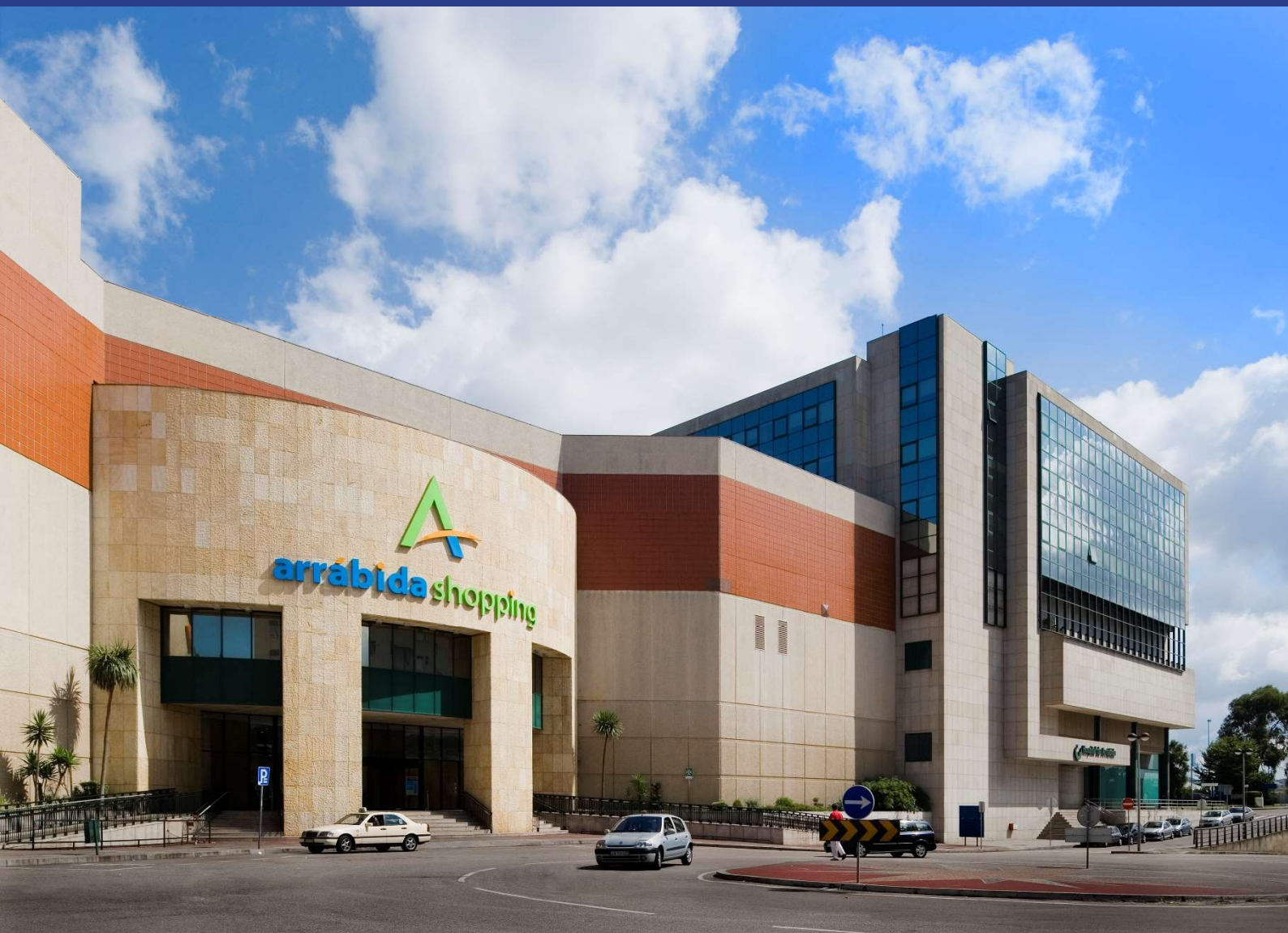
Índice

I. RELATÓRIO DE GESTÃO	04
01. Introdução	05
02. Enquadramento Macroeconómico	06
03. Atividade e Investimentos Realizados	06
04. Avaliação de Imóveis	07
05. Proposta e Aplicação de Resultados	08
06. Evolução do valor das ações	09
07. Património	09
08. Sustentabilidade	10
09. Perspectivas futuras	10
II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	11
III. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	15
IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA	35

I.

RELATÓRIO DE GESTÃO

ARRÁBIDASHOPPING- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



01. Introdução

A Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. foi constituída a 26 de dezembro de 2022, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular, sujeita ao regime previsto no nº 2 do artigo 214º do RGOIC.

A constituição da Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A resulta da conversão da sociedade Arrábidashopping, S.A. e foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da CMVM de 17 de novembro de 2022, onde se encontra registada sob o número 1847. O prazo inicial da Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é de 20 anos a contar da data da sua constituição.

A Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente no Centro Comercial Arrábidashopping, localizado em Vila Nova de Gaia, cujo valor no final de 2023 ascendia a 124.439.500 Euros.

A SIC é administrada, gerida e representada pela Sierra IG, SGOIC, S.A., sendo as funções de entidade depositária asseguradas pelo Bankinter, S.A. Sucursal em Portugal.



02. Enquadramento Macroeconómico

Depois de um crescimento de 2,1% em 2023, prevê-se um abrandamento da economia portuguesa para 1,2% em 2024, seguido de um crescimento de 2,2% em 2025 e de 2% em 2026. A retoma da atividade económica será gradual ao longo do próximo ano, beneficiando do incremento da procura externa, do efeito da diminuição da inflação no rendimento das famílias e do impulso dos fundos europeus no investimento. Em 2025 e 2026, o crescimento deverá beneficiar da atenuação gradual do impacto do aumento das taxas de juro.

O crescimento da economia portuguesa deverá basear-se na dinâmica do investimento e das exportações. A formação bruta de capital fixo deverá acelerar para 2,4% em 2024, expandindo-se 5,2% e 4,1% nos dois anos subsequentes, respetivamente. As exportações deverão crescer a um ritmo mais moderado do que nos anos anteriores, com uma média de 3,4% de 2023 a 2026, devido a um menor dinamismo da procura externa.

Prevê-se que o consumo privado cresça cerca de 1% em 2023-24 e, a partir de então, cerca de 1,6%, num contexto de melhoria do rendimento real disponível. A taxa de poupança deverá aumentar em 2024, mantendo-se acima dos 8%.

Espera-se que a inflação continue a sua trajetória descendente, diminuindo de 5,3% em 2023 para 2,9% em 2024, e para 2% até ao final do período de projeção, como resultado das decisões de política monetária do Banco Central Europeu.

O mercado de trabalho continua a apresentar uma situação favorável, apesar da quase estabilização do emprego, com expectativas de aumento dos salários reais. Prevê-se um crescimento do emprego de 0,8% em 2023, de 0,1% em 2024 e de 0,3% em 2025-26. A 24 de fevereiro de 2022, as forças russas entraram na Ucrânia gerando uma situação de conflito, o Conselho de Administração tem vindo a acompanhar estes acontecimentos, não sendo, a esta data, expectáveis efeitos diretos significativos na Empresa.

03. Atividades e Investimentos realizados

A atividade da Empresa resulta exclusivamente da propriedade e exploração do centro comercial Arrábidashopping.

Durante o ano de 2022, visitaram o centro comercial cerca de 8.370.378 clientes, que proporcionaram vendas que atingiram os 112,5 milhões de Euros.

No seguimento da retoma da atividade após a pandemia em 2022, 2023 prosseguiu com um crescimento significativo no âmbito da atividade económica, refletindo-se positivamente no tráfego do centro e vendas dos nossos lojistas, de um modo geral.

Ao longo do ano, manteve-se o foco contínuo em iniciativas de sustentabilidade, nomeadamente na implementação das medidas que foram identificadas nas auditorias energéticas, bem como a análise da viabilidade de introdução de painéis fotovoltaicos no centro, com o objetivo de aumentar a eficiência energética do centro. Tal estratégia, encontra-se em linha com o objetivo de descarbonização total da empresa em 2040.

04. Avaliação dos Imóveis

A avaliação dos imóveis é revista periodicamente, num prazo nunca superior a um ano, e sempre que ocorram situações excecionais que impliquem a reavaliação dos ativos em carteira conforme previsto na legislação em vigor. As situações excecionais previstas são as seguintes:

- Para terrenos e construções acabadas:
 - 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;
 - Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - Previamente à fusão e cisão de OII, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

- Para projetos de construção e projetos de reabilitação, melhoramento, ampliação ou requalificação de montante significativo:
 - Previamente ao início do projeto, com uma periodicidade mínima de 12 meses e 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;
 - Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

Nos termos do regime legal em vigor, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois Peritos Avaliadores de Imóveis. A exceção a esta regra é a seguinte:

- 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 de imóveis;
- Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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.

No processo de avaliação de imóveis em 2023 estiveram envolvidos os seguintes Peritos Avaliadores inscritos na CMVM como Peritos Avaliadores de Imóveis:

Avaliador		Nº registo CMVM
C&W	Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
B. Prime	BdotPrime (B Prime) – Mediação Imobiliária, Lda.	PAI/2015/0029

Na avaliação do Centro Comercial ArrábidaShopping, a metodologia utilizada pelos Peritos Avaliadores foi o método do rendimento, com os principais referenciais resumidos no quadro seguinte:

Avaliador	Método	Taxa de Capitalização	Remuneração
C&W	Rendimento	7,65%	2 a 98,5€/m2/mês
B. Prime	Rendimento	7,50%	3 a 103€/m2/mês

De acordo com estes referenciais, a avaliação do Centro Comercial ArrábidaShopping realizada pela Cushman & Wakefield totalizou 123.132.000 Euros, e a avaliação realizada pela B.Prime totalizou 125.746.000 Euros, resultando numa média simples de 124.439.000 Euros.

05. Proposta de Aplicação de Resultados

Serão elegíveis para distribuição os rendimentos correspondentes à soma dos resultados da Empresa 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 da Empresa, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

O resultado líquido da sociedade no exercício de 2023 é positivo no montante de 7.439.130,61 Euros e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Resultados Transitados: 896.400 Euros
- Distribuição rendimentos: 6.542.730 Euros

06. Evolução do Valor das Ações

A ArrábidaShopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem o capital social de 7.832.853 Euros e está representado por 1.569.710 ações e, no final de 2023, o capital era detido por dois participantes.

O Valor Líquido Global da ArrábidaShopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. atingiu em 31 de dezembro de 2023 o montante de 86.181.332,63 Euros.

O quadro seguinte apresenta a caracterização do valor da ArrábidaShopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:

	Valor Global do Fundo	Valor Líquido Global do Fundo	Ações	Valor por ação
31/12/2023	136.891.349,30 €	86.181.332,63 €	1.569.710	54,90 €
31/12/2022	134.253.736,00 €	50.605.081,00 €	951.500	53,18 €

07. Património

No quadro seguinte demonstra-se o património da SIC a 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Descritivo	31.12.2023	31.12.2022
Ativos	136.891.349	134.253.736
Imóveis	124.439.000	122.975.500
Disponibilidades	10.814.051	8.986.355
Outros Ativos	1.638.298	2.291.881
Passivos	50.710.017	83.648.656
Capital da Sociedade	86.181.333	50.605.081

Os Passivos incluem o empréstimo bancário contraído junto do Banco Montepio no valor nominal de 46.000.000 Euros, com vencimento em 04 de julho de 2033.

No quadro seguinte apresentam-se os principais movimentos registados na SIC em 2023 e 2022:

Descritivo	31.12.2023	31.12.2022
Custos e Perdas	11.279.420	13.355.993
Juros	2.772.838	1.671.923
Comissões de gestão	50.081	294
Comissões de depósito	41.797	277
Comissões de supervisão	30.774	144
Outros encargos e taxas	57.869	82.001
Impostos liquidados no exercício	225.803	190.355
Perda em ativos imobiliários	1.206.586	4.128.217
Fornecimentos e serviços externos	257.651	509.519
Outros custos e perdas	6.636.020	6.773.262
Proveitos e Ganhos	18.718.550	15.894.962
Juros	132.594	-
Ganhos em ativos imobiliários	1.800.764	-
Rendimentos de ativos imobiliários	11.607.918	10.706.330
Outros proveitos e ganhos	5.177.274	5.188.632
Resultado Líquido do exercício	7.439.131	2.538.969

08. Sustentabilidade

A 31 de dezembro de 2023 a Empresa não tem definida na sua Política de Investimentos, como objetivo explícito, a realização de investimentos sustentáveis, nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos, respetivamente, dos artigos 9º e 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 ("Regulamento SFDR", relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros) – enquadrando-se, por isso, no artigo 6º do referido Regulamento.

09. Perspetivas Futuras

Durante o ano de 2024, o ArrábidaShopping continuará a melhorar a oferta comercial do centro, através da introdução de novos conceitos, de marcas renomadas, e no investimento na melhoria da experiência do cliente. O ano ficará ainda marcado pela implementação de iniciativas condizentes com a estratégia ESG definida para o ativo, nomeadamente a introdução de painéis fotovoltaicos.

II.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ARRÁBIDASHOPPING-C.COM., SICAFI, S.A.

Demonstração de Resultados

Demonstração dos Resultados nos termos do Regulamento nº 2/2005 do CMM

ARRÁBIDASHOPPING-SIC IMOB.FECHADA,SA

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(valores em EUR)

31-12-23

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS			31-12-22
	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-23	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-23	
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+...+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		39826	
719	De Operações Correntes		2.772.838	Da Carteira de Títulos e Participações		92.768	
	De Operações Extrapatrimoniais			Outros em Operações Correntes			
	COMISSÕES			RENDIMENTO DE TÍTULOS			
722	Da Carteira de Títulos e Participações			Da Carteira de Títulos e Participações			
723	Outras, de Operações Correntes	14,5	180.521	De Outras Operações Correntes			
724+...+728	De Operações Extrapatrimoniais			De Operações Extrapatrimoniais			
729	PERDAS OPERACIONAIS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			GANHOS EM OPERACIONAIS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		235.801	Da Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Ativos Imobiliários		970.785	Em Ativos Imobiliários	14,9	1.800.764	
731+738	Outras, em Operações Correntes			Outros em Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais			Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS			REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			De ajustamentos de dívidas a receber	11	348.404	94,047
7412+7422	Impostos indirectos	14,6	225.803	De Provisões para Encargos			
7418+7428	Outros impostos			RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14,10	11.607.918	10.706.330
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14,11	4.828.307	5.054.543
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	337.428	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		18.717.987	15.854.920
752	Provisões para Encargos						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14,7	257.651				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	14,8	11.279.400				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		13.354.918				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis			Recuperação de incobráveis			6242
782	Perdas Extraordinárias			Ganhos Extraordinários		563	33.266
783	Perdas de Exercícios Anteriores			Ganhos de Exercícios Anteriores			534
784+...+788	Outras Perdas Eventuais			Outros Ganhos Eventuais		563	40.042
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		19	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		19	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)			
	TOTAL		1.075	TOTAL			
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		19	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)			
	TOTAL		2.538.969	TOTAL		18.718.550	15.894.962
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS (A+C)		13.373.836	TOTAL DOS GANHOS E PROVEITOS (B+D)		18.718.550	15.894.962
8+2-7+2-7+3	Resultados da Carteira Títulos		-195.975	Resultados Eventuais		544	36.967
8+3-8+6-7+3-7+6	Resultados de Ativos Imobiliários		12.180.246	Resultados Antes de Impostos s/o Rendimento		7.439.131	2.538.969
8+9-7+3	Resultados das Operações Extrapatrimoniais			Resultado Líquido do Período		7.439.131	2.538.969
B-A+7421	Resultados Correntes		7.438.587				

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração dos Resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

Jéssica Andreia Ruivo Aires
(CC 97078)

Luís Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Pereira Mendes

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

João Carlos Vilaça de Faria Lélis

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Anacoreta Correia

Balanço

Balanço nos termos do Regulamento nº 2/2005 da CMM

ARRÁBIDASHOPPING-SIC IMOB.FECHADA,S.A

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(valores em EUR0S) 31-12-23

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-23		31-12-22	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-22	
			Mv/ Af	mv/ ad					Líquido	
ATIVO										
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS		Bruto							
31	Terenos		90.767.742,1		122.975.500	61	Unidades de Participação	2	7.832.853	4.747.985
32	Construções	1 e 3	74.550.913	40.879.333	124.439.000	62	Variações Patrimoniais	2	29.052.223	45.318.127
33	Direitos					64	Resultados Transiitórios	2	45.857.096	
34	Adiantamentos por conta de imóveis					65	Resultados Distribuídos	2	-3.999.969	
35	Outros Ativos		90.767.742,1	40.879.333	124.439.000	66	Resultado Líquido do Período	2	7.439.131	2.538.969
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS				122.975.500				86.181.333	50.605.081
CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES										
OBRIGAÇÕES										
211+217L	Títulos da Dívida Pública				125.999					
212-217Z	Outros Fundos Públicos Equiparados				125.999					
213-214+2173	Obrigações diversas									
22	Participações em Soc. Imobiliárias									
24	Unidades de Participação									
26	Outros títulos		125.999		125.999					
	TOTAL CART. TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES				125.999					
CONTAS DE TERCEIROS										
411	Devedores por crédito vendido	8 e 11	410.352		195.953	421	Resgates a pagar aos participantes			
412	Devedores por rendas vendidas	14,2	753.124		1.418.771	422	Rendimentos a pagar aos participantes			
413+419+427	Outras Contas de Devedores		1.163.476		1.163.476	423	Comissões e Outros Encargos a pagar			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER				1.614.764					
DISPONIBILIDADES										
11	Caixa	7	196		614	431	Emprestimos Titulados (UP, compraviável)	14,4	1.891.003	24.548.018
12	Depósitos a Ordem	7	2.813.855		8.985.741	432	Emprestimos Não Titulados		45.675.081	55.989.778
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	8.000.000		8.000.000	44	Adiantamentos por venda de imóveis		47.566.084	80.557.795
14	Certificados de Depósito									
18	Outros meios monetários									
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		10.814.051		8.986.355					
ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS										
51	Acrescimos de Proventos	14,1	305.119		637.944	53	Acrescimos de Custos	14,3	1.686.332	1.796.568
52	Despesas com Custo Diferido	14,1	43.704		391.173	56	Receitas com proveito diferido	14,3	1.047.249	892.177
58	Outros Acréscimos e Diferimentos					58	Outros Acréscimos e Diferimentos			
59	Contas Transiórias Ativas					59	Contas Transiórias Passivas			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERM. ATIVOS		348.823		677.117				2.733.581	2.688.545
	TOTAL DO ATIVO		103.219.770		134.253.736		TOTAL DO PASSIVO		50.710.017	83.648.656
							TOTAL DO PASSIVO E CAPITAIS PRÓPRIOS		136.891.549	134.253.736

Abreviaturas: Mv - Mais valores; mv - Menos valores; Af - Ajustamentos favoráveis; Ad - Ajustamentos desfavoráveis

As Notas-Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de Dezembro de 2023

O Comissário Certificado

Jessica Andreia Ruivo Aires
(CC 97078)

Luís Filipe Neto Duarte

Inês Correia Drummond Borges

João Pereira Mendes

João Carlos Vilhaca de Faria Lélis

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Anacoreta Correia

Demonstração de Fluxos Monetários

De acordo com Regulamento nº 2/2005 da CMVM

ARRÁBIDASHOPPING-SIC IMOB.FECHADA,SA

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(valores em EUR)	31-12-23		31-12-22	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-23		31-12-22	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação				
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	3.999.969	3.999.969	2.578.634	2.578.634
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-3.999.969		-2.578.634
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários				
Rendimentos de activos imobiliários	16.581.776		11.392.606	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
Outros Recebimentos		16.581.776	3.732.332	15.124.938
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	281.314		382.923	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	6.995.117		7.236.468	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Outros Pagamentos de activos imobiliários		7.276.431		7.619.391
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		9.305.345		7.505.547
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Cobranças com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	113.490			
Juros de certificados de depósito				
Impostos e taxas	548.700			
Pagamento de empréstimos	46.000.000			
Outros recebimentos correntes		46.662.190		
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão				
Comissão de Depósito				
Despesas com crédito vencido				
Juros suportados com aquisição de imóveis	3.348.908		1.335.619	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas			1.740.553	
Taxa de Supervisão				
Reembolso de empréstimos	46.000.000		3.100.000	
Outros pagamentos correntes	607.493	49.956.401	294.645	6.470.817
Fluxo das operações de gestão corrente		-3.294.211		-6.470.817
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Fluxo das operações eventuais				
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)		2.011.165		-1.543.904
Disponibilidades no início do exercício(B)		7.882.229		9.426.133
Efeitos de caixa e seus equivalentes provenientes da fusão				
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+-(A)		9.893.394		7.882.229

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

Jéssica Andreia Ruivo Aires
(CC 97078)

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Pereira Mendes

João Carlos Vilaça de Faria Lélis

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Anacoreta Correia

III.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ARRÁBIDASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Introdução

A Arrábidashopping, SIC, S.A. (adiante abreviadamente designada por "SIC") é um organismo de investimento coletivo ("OIC"), do tipo organismo de investimento imobiliário ("OII") sob a forma de sociedade de investimento coletivo de capital fixo (SIC), com sede em Lugar do Espido, Via Norte, na Maia.

A constituição da SIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada Arrábidashopping-Centro Comercial, S.A., constituída em 20 de dezembro de 1995. Em 17 de novembro de 2022 a Comissão de Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") autorizou a constituição da SIC com um prazo de duração inicial de 20 anos, sendo esse prazo prorrogável por períodos iguais e sucessivos não superiores a 5 anos cada um, mediante aprovação prévia da Assembleia de Acionistas.

A SIC iniciou a sua atividade em 26 de dezembro de 2022, data de efetivação do registo na Conservatória do Registo Comercial.

A SIC é gerida pela Sierra IG, SGOIC, S.A., com sede em Lugar do Espido, Via Norte, na Maia, sendo as funções de entidade depositária asseguradas pelo Bankinter, S.A. Sucursal em Portugal.

Em fevereiro de 2022, as forças russas entraram na Ucrânia gerando uma situação de conflito, em outubro de 2023 inicia-se a guerra Israel-Hamas, após o ataque do grupo islâmico Hamas a vários pontos de Israel.

A extensão destes conflitos e as suas implicações de longo prazo, embora desconhecidas, contribuíram para a volatilidade nos mercados bolsistas globais, elevadas taxas de inflação, subidas nas taxas de juro e atrasos no abastecimento de alguns bens. Além disso, as pesadas sanções impostas contra a Rússia e o risco de que a guerra possa escalar e envolver diretamente os países da NATO, afetam também negativamente as diferentes atividades económicas bem como o sentimento do mercado.

Os fatores referidos influenciam o mercado imobiliário, neste contexto de incerteza e de instabilidade, os avaliadores alertam para a necessidade de as avaliações das propriedades de investimento serem monitorizadas e revistas numa base recorrente.

A Sociedade Gestora tem vindo a acompanhar estes acontecimentos, não sendo, a esta data, expectáveis efeitos diretos significativos na Empresa.

As demonstrações financeiras anexas são apresentadas em Euros, sendo esta divisa igualmente a moeda funcional da SIC, dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que opera.

Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas em conformidade com o disposto no Regulamento nº 2/2005, de 14 de abril, da CMVM, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (“PCFII”).

As notas omissas não têm aplicação, por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. Eventuais notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

As bases de apresentação e principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são as seguintes:

- **Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e de acordo com o regime contabilístico do acréscimo, a partir dos livros e registos contabilísticos da SIC, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), estabelecido pela CMVM, bem como, de acordo com a regulamentação complementar emitida por esta entidade.

- **Especialização dos exercícios**

Na preparação das demonstrações financeiras foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

- **Ativos imobiliários**

Os ativos imobiliários são registados de acordo com o respetivo custo de aquisição, incluindo os custos de construção e eventuais obras de remodelação e beneficiação que alterem substancialmente o imóvel, bem como despesas relativas a escrituras e registos.

O imóvel é apresentado no Balanço pelo seu justo valor, o qual é determinado pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, cujo montante se encontra divulgado neste anexo às demonstrações financeiras. A periodicidade mínima das avaliações é anual e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

Os ajustamentos que resultem da comparação entre o valor de aquisição dos imóveis e o seu justo valor, correspondentes a mais ou menos valia potenciais, são registados no ativo a crescer ou a deduzir ao valor do imóvel, respetivamente, por contrapartida da rubrica “Ganhos ou Perdas em ativos imobiliários” na Demonstração de Resultados.

Na alienação dos imóveis, as mais ou menos valias efetivas são determinadas entre o valor de venda e o justo valor e registadas na demonstração de resultados do exercício em que ocorram.

Os gastos incorridos relacionados com os ativos imobiliários em utilização nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos indiretos são reconhecidos como um custo no período a que se referem na rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" da Demonstração de Resultados. As beneficiações ou benfeitorias em ativos imobiliários registadas no Balanço na rubrica de "Ativos Imobiliários".

- **Unidades de participação**

O capital da SIC está titulado em ações nominativas, conferindo aos seus titulares um direito a quota-parte dos valores que integram o património da SIC de acordo com o número de ações de que sejam titulares.

O valor da ação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do OIC apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de ações em circulação. O valor líquido global do OIC corresponde ao somatório das rubricas de "Capital do Fundo" do Balanço.

- **Ganhos em ativos imobiliários**

Os ganhos em ativos imobiliários da SIC derivados dos contratos de arrendamento celebrados com os arrendatários são imputados na Demonstração de Resultados do período a que respeitam na rubrica de "Rendimentos de ativos imobiliários". As rendas faturadas antecipadamente são registadas no Balanço na rubrica "Acréscimos e Diferimentos".

- **Comissão de gestão, de depósito e de supervisão**

A SIC suporta encargos com comissões de gestão, de depósito e de supervisão, de acordo com a legislação em vigor e Regulamento de Gestão aprovado, a título de remuneração dos serviços que são prestados pela sociedade gestora, pelo banco depositário e pela CMVM.

A comissão de gestão devida à entidade gestora é paga mensalmente, calculada através da aplicação de uma taxa anual de 0.02% sobre o valor líquido global do fundo ("VLGF") da SIC, sujeita a um valor mínimo de 50.000 Euros. A comissão de gestão a liquidar é apurada por referência ao VLGF do último dia de cada mês.

A comissão de depósito é paga trimestralmente ao banco depositário e calculada sobre a média do VLGF no último dia de cada mês do trimestre a que respeite, por aplicação de uma taxa nominal de:

- 0,05%, se VLGF inferior a 100.000.000 EUR;
- 0.04%, se VLGF igual ou superior a 100.000.000 EUR.

Em qualquer caso, a comissão anual a pagar nunca poderá ser inferior a 12.000 EUR.

A taxa de supervisão devida à CMVM, prevista no nº2 do Art. 4º da Portaria nº913-I/2003, de 30 de agosto, constitui um encargo da SIC e é calculada por aplicação de uma taxa mensal de 0,0026% sobre o VGLF no final de cada mês. Adicionalmente, a Portaria nº342-A/2016 de 29 de dezembro autoriza a CMVM a majorar proporcionalmente as taxas, tarifas ou outros montantes que cobra, para fazer face ao encargo com a Autoridade da Concorrência, e resulta na aplicação de uma taxa de 5,5% a 7%, a definir

anualmente por Portaria e que incide sobre o montante total das receitas próprias da CMVM, cobradas no último exercício encerrado. Para o ano de 2023 esta majoração não foi aplicada à Empresa.

As comissões referidas são registadas no período a que dizem respeito, na rubrica “Comissões” da Demonstração de Resultados.

- **Regime fiscal**

O regime fiscal dos organismos de investimento coletivo encontra-se regulamentado no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, onde é estabelecido a aplicabilidade do método de tributação dos participantes “à saída” em sede de IRS e IRC, sendo o VGLF dos OIC tributado em sede do imposto selo (IS). Este regime fiscal prevê que:

a) Na esfera da SIC:

- O lucro tributável apurado é tributado em IRC à taxa geral, atualmente fixada em 21% (artigo 87.º n.º 1 do CIRCI), não sendo considerado no seu apuramento os seguintes rendimentos e gastos:
 - Os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias (e respetivos gastos associados), descritos nos artigos 5.º, 8.º e 10.º do Código de IRS respetivamente, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.
 - Os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do OIC.
 - Os gastos não dedutíveis previstos no artigo 23.º do Código de IRC.
- Sujeição a taxas de tributação autónoma previstas no artigo 88.º do Código de IRC;
- Isenção de derrama municipal e derrama estadual;
- Os prejuízos fiscais reportáveis de exercícios anteriores podem ser deduzidos aos lucros tributáveis, caso os haja, sendo que essa dedução em cada período não pode ultrapassar 65% do respetivo lucro tributável. O limite de 65% é elevado para 75% do lucro tributável, sempre que a diferença resulte da dedução de prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2020 e 2021.
- A SIC será tributada em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre);
- Os rendimentos auferidos pelas SIC estão dispensados de retenção na fonte.

b) Na esfera do participante

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída” e encontra-se prevista no artigo 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

- **Juizos de valor críticos e principais fontes de incerteza associada a estimativas**

As estimativas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras respeitam à valorização dos imóveis, as quais dependem da estimativa do seu valor mercado.

As estimativas foram determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso e bem assim na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de relato, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações a estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva.

01. Valias potenciais de imóveis

Conforme referido na Introdução, a SIC detém exclusivamente um imóvel, valorizado por 124.439.000 Euros, conforme avaliações efetuadas em dezembro pelos peritos imobiliários de acordo com as regras preconizadas pela CMVM e como descrito nas Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas.

Em 31 de dezembro de 2023, a diferença entre o valor contabilístico do imóvel e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, detalham-se conforme se segue:

		Valor Contabilístico [A]	Média dos Valores das Avaliações [B]	Diferença [B]-[A]
Construções Acabadas				
Artigo U-1676	Fração DE	1.272.375	1.272.375	-
Artigo U-22	Fração A	1.431.875	1.431.875	-
Artigo U-1827	Fração A	8.170.750	8.170.750	-
Artigo U-1827	Fração B	3.358.896	3.358.896	-
Artigo U-1827	Fração C	2.671.849	2.671.849	-
Artigo U-1827	Fração D	2.900.865	2.900.865	-
Artigo U-1827	Fração F	1.575.350	1.575.350	-
Artigo U-1827	Fração G	3.539.333	3.539.333	-
Artigo U-1827	Fração H	3.004.963	3.004.963	-
Artigo U-1827	Fração I	3.185.399	3.185.399	-
Artigo U-1827	Fração J	4.278.429	4.278.429	-
Artigo U-1827	Fração K	4.531.734	4.531.734	-
Artigo U-1827	Fração L	2.567.751	2.567.751	-
Artigo U-1827	Fração M	3.764.878	3.764.878	-
Artigo U-1827	Fração O	1.335.925	1.335.925	-
Artigo U-1827	Fração P	5.173.672	5.173.672	-
Artigo U-1827	Fração Q	2.925.154	2.925.154	-
Artigo U-1827	Fração R	4.212.500	4.212.500	-
Artigo U-1827	Fração S	9.493.739	9.493.739	-
Artigo U-1827	Fração T	1.544.121	1.544.121	-
Artigo U-1827	Fração U	3.546.273	3.546.273	-
Artigo U-1827	Fração V	1.641.279	1.641.279	-
Artigo U-1827	Fração W	4.032.063	4.032.063	-
Artigo U-1827	Fração X	378.223	378.223	-
Artigo U-1827	Fração Y	444.152	444.152	-
Artigo U-1827	Fração Z	478.851	478.851	-
Artigo U-1827	Fração AA	582.949	582.949	-
Artigo U-1827	Fração AB	3.053.542	3.053.542	-
Artigo U-1827	Fração AC	1.648.219	1.648.219	-
Artigo U-1827	Fração AE	1.269.996	1.269.996	-
Artigo U-1827	Fração AF	23.484.513	23.484.513	-
Artigo U-1827	Fração AG	135.327	135.327	-
Artigo U-1827	Fração AH	170.027	170.027	-
Artigo U-1827	Fração AI	135.327	135.327	-
Artigo U-1827	Fração AJ	170.027	170.027	-
Artigo U-1827	Fração AK	652.348	652.348	-
Artigo U-1827	Fração AL	204.726	204.726	-
Artigo U-1827	Fração AM	513.550	513.550	-
Artigo U-1827	Fração AN	170.027	170.027	-
Artigo U-1827	Fração AO	170.027	170.027	-
Artigo U-1827	Fração AP	104.098	104.098	-
Artigo U-1827	Fração AQ	5.000.175	5.000.175	-
Artigo U-1827	Fração AS	617.648	617.648	-
Artigo U-1827	Fração AT	308.824	308.824	-
Artigo U-1827	Fração AU	343.523	343.523	-
Artigo U-1827	Fração AV	274.125	274.125	-
Artigo U-1827	Fração AW	274.125	274.125	-
Artigo U-1827	Fração AX	513.550	513.550	-
Artigo U-1827	Fração AY	378.223	378.223	-
Artigo U-1827	Fração AZ	409.452	409.452	-
Artigo U-1827	Fração BA	444.152	444.152	-
Artigo U-1827	Fração BB	756.446	756.446	-
Artigo U-1827	Fração BC	513.550	513.550	-
Artigo U-1827	Fração BD	135.327	135.327	-
Artigo U-1827	Fração BE	204.726	204.726	-
Artigo U-1827	Fração BF	135.327	135.327	-
Artigo U-1827	Fração BG	204.726	204.726	-
		<u>124.439.000</u>	<u>124.439.000</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2023, as mais e menos valias potenciais do imóvel têm a seguinte composição:

		Valor Aquisição	Mais valias potenciais	Menos valias potenciais	Valor Líquido
Construções Acabadas					
Artigo U-1676	Fração DE	1.385.118		(112.743)	1.272.375
Artigo U-22	Fração A	1.558.751		(126.876)	1.431.875
Artigo U-1827	Fração A	48.810.464		(40.639.714)	8.170.750
Artigo U-1827	Fração B	1.153.895	2.205.001	-	3.358.896
Artigo U-1827	Fração C	917.871	1.753.978	-	2.671.849
Artigo U-1827	Fração D	996.545	1.904.319	-	2.900.865
Artigo U-1827	Fração F	541.186	1.034.164	-	1.575.350
Artigo U-1827	Fração G	1.215.881	2.323.452	-	3.539.333
Artigo U-1827	Fração H	1.032.307	1.972.656	-	3.004.963
Artigo U-1827	Fração I	1.094.293	2.091.107	-	3.185.399
Artigo U-1827	Fração J	1.469.785	2.808.643	-	4.278.429
Artigo U-1827	Fração K	1.556.804	2.974.929	-	4.531.734
Artigo U-1827	Fração L	882.110	1.685.642	-	2.567.751
Artigo U-1827	Fração M	1.293.363	2.471.515	-	3.764.878
Artigo U-1827	Fração O	458.935	876.989	-	1.335.925
Artigo U-1827	Fração P	1.777.332	3.396.340	-	5.173.672
Artigo U-1827	Fração Q	1.004.890	1.920.265	-	2.925.154
Artigo U-1827	Fração R	1.447.137	2.765.363	-	4.212.500
Artigo U-1827	Fração S	3.261.422	6.232.318	-	9.493.739
Artigo U-1827	Fração T	530.458	1.013.663	-	1.544.121
Artigo U-1827	Fração U	1.218.265	2.328.008	-	3.546.273
Artigo U-1827	Fração V	563.835	1.077.444	-	1.641.279
Artigo U-1827	Fração W	1.385.151	2.646.913	-	4.032.063
Artigo U-1827	Fração X	129.932	248.290	-	378.223
Artigo U-1827	Fração Y	152.581	291.570	-	444.152
Artigo U-1827	Fração Z	164.502	314.349	-	478.851
Artigo U-1827	Fração AA	200.263	382.686	-	582.949
Artigo U-1827	Fração AB	1.048.995	2.004.547	-	3.053.542
Artigo U-1827	Fração AC	566.219	1.082.000	-	1.648.219
Artigo U-1827	Fração AE	436.287	833.709	-	1.269.996
Artigo U-1827	Fração AF	8.067.727	15.416.786	-	23.484.513
Artigo U-1827	Fração AG	46.490	88.838	-	135.327
Artigo U-1827	Fração AH	58.410	111.617	-	170.027
Artigo U-1827	Fração AI	46.490	88.838	-	135.327
Artigo U-1827	Fração AJ	58.410	111.617	-	170.027
Artigo U-1827	Fração AK	224.104	428.244	-	652.348
Artigo U-1827	Fração AL	70.330	134.396	-	204.726
Artigo U-1827	Fração AM	176.422	337.128	-	513.550
Artigo U-1827	Fração AN	58.410	111.617	-	170.027
Artigo U-1827	Fração AO	58.410	111.617	-	170.027
Artigo U-1827	Fração AP	35.761	68.337	-	104.098
Artigo U-1827	Fração AQ	1.717.730	3.282.445	-	5.000.175
Artigo U-1827	Fração AS	212.183	405.465	-	617.648
Artigo U-1827	Fração AT	106.092	202.733	-	308.824
Artigo U-1827	Fração AU	118.012	225.512	-	343.523
Artigo U-1827	Fração AV	94.171	179.954	-	274.125
Artigo U-1827	Fração AW	94.171	179.954	-	274.125
Artigo U-1827	Fração AX	176.422	337.128	-	513.550
Artigo U-1827	Fração AY	129.932	248.290	-	378.223
Artigo U-1827	Fração AZ	140.661	268.791	-	409.452
Artigo U-1827	Fração BA	152.581	291.570	-	444.152
Artigo U-1827	Fração BB	259.865	496.581	-	756.446
Artigo U-1827	Fração BC	176.422	337.128	-	513.550
Artigo U-1827	Fração BD	46.490	88.838	-	135.327
Artigo U-1827	Fração BE	70.330	134.396	-	204.726
Artigo U-1827	Fração BF	46.490	88.838	-	135.327
Artigo U-1827	Fração BG	70.330	134.396	-	204.726
		<u>90.767.421</u>	<u>74.550.913</u>	<u>(40.879.334)</u>	<u>124.439.000</u>

O valor de aquisição do imóvel foi alocado com base na permutação definida na constituição da Propriedade Horizontal, que se entende ser a forma justa e adequada de atribuir um valor proporcional a cada fração, tomando em consideração o seu peso no total do edifício. Relativamente às frações consideradas como parque de estacionamento, os avaliadores definiram como base um valor de rendimento por lugar, apurando-se nas mesmas uma menor valia potencial.

02. Unidades de participação e valor líquido global

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital da SIC durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram os seguintes:

	Saldo inicial 01.01.2023	Subscrições (+) e Resgates (-)	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31-12-23
Valor base	4.747.985	3.084.868	-	-	-	7.832.853
Variações Patrimoniais	-	29.052.223	-	-	-	29.052.223
Resultados distribuídos	-	-	(3.999.969)	-	-	(3.999.969)
Resultados acumulados	43.318.127	-	-	2.538.969	-	45.857.096
Resultado líquido	2.538.969	-	-	(2.538.969)	7.439.131	7.439.131
Total	50.605.081	32.137.091	(3.999.969)	-	7.439.131	86.181.333
Nº de ações	951.500					1.569.710
Valor por ação	53,18					54,90

	Saldo inicial 01.01.2022	Subscrições (+) e Resgates (-)	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31-12-22
Valor base	4.747.985	-	-	-	-	4.747.985
Variações Patrimoniais	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	61.617.765	-	(2.578.634)	(15.721.004)	-	43.318.127
Resultado líquido	6.371.761	-	-	(6.371.761)	2.538.969	2.538.969
Total	72.737.511	-	(2.578.634)	(22.092.765)	2.538.969	50.605.081
Nº de ações	951.500					951.500
Valor por ação	76,45					53,18

Em Assembleia Geral Extraordinária de 27 de junho de 2023, os acionistas deliberaram um aumento do capital da Empresa no montante de 32.137.090 Euros, através de uma entrada em espécie, pela conversão de créditos que lhes eram devidos. O montante de 3.084.868 Euros foi reconhecido em balanço na rubrica “unidades de participação”, correspondendo às novas ações emitidas valorizadas a 4,99 EUR (618.210 ações), tendo montante de 29.052.223 Euros sido reconhecido na rubrica “variações patrimoniais”.

03. Inventário dos imóveis

Durante o exercício de 2023 não foram alienados ou adquiridos imóveis. Em 31 de dezembro de 2023, o valor de aquisição, o valor mais baixo do avaliador (avaliador I) e mais elevado do avaliador (avaliador II), é apresentado por fração conforme se segue:

Descrição	Área [m2]	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Município	
Imóveis situados em Portugal											
Artigo U-1676	Fração DE	8.850	1996-11-01	1.385.118	2023-12-31	20150029	1.228.500	20060007	1.316.250	1.272.375	Vila Nova de Gaia
Artigo U-22	Fração A	14.711	1996-11-01	1.558.751	2023-12-31	20150029	1.382.500	20060007	1.481.250	1.431.875	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração A	72.229	1996-11-01	4.8810.464	2023-12-31	20150029	7.889.000	20060007	8.452.500	8.170.750	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração B	1.252	1996-11-01	1.153.895	2023-12-31	20060007	3.309.147	20150029	3.408.645	3.358.896	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração C	986	1996-11-01	917.871	2023-12-31	20060007	2.632.276	20150029	2.711.422	2.671.849	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração D	1.061	1996-11-01	996.545	2023-12-31	20060007	2.857.900	20150029	2.943.830	2.900.865	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração F	519	1996-11-01	541.186	2023-12-31	20060007	1.552.017	20150029	1.598.683	1.575.350	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração G	1.288	1996-11-01	1.215.881	2023-12-31	20060007	3.486.912	20150029	3.591.754	3.539.333	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração H	1.088	1996-11-01	1.032.307	2023-12-31	20060007	2.960.456	20150029	3.049.469	3.004.963	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração I	1.192	1996-11-01	1.094.293	2023-12-31	20060007	3.138.220	20150029	3.232.578	3.185.399	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração J	1.590	1996-11-01	1.469.785	2023-12-31	20060007	4.215.061	20150029	4.341.797	4.278.429	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração K	1.673	1996-11-01	1.556.804	2023-12-31	20060007	4.464.614	20150029	4.598.853	4.531.734	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração L	937	1996-11-01	882.110	2023-12-31	20060007	2.529.720	20150029	2.605.782	2.567.751	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração M	1.353	1996-11-01	1.293.363	2023-12-31	20060007	3.709.117	20150029	3.820.640	3.764.878	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração O	498	1996-11-01	458.935	2023-12-31	20060007	1.316.138	20150029	1.355.711	1.335.925	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração P	1.943	2008-01-01	1.777.332	2023-12-31	20060007	5.097.044	20150029	5.250.299	5.173.672	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração Q	1.069	2008-01-01	1.004.890	2023-12-31	20060007	2.881.830	20150029	2.968.479	2.925.154	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração R	1.562	2008-01-01	1.447.137	2023-12-31	20060007	4.150.108	20150029	4.274.891	4.212.500	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração S	3.437	2008-01-01	3.261.422	2023-12-31	20060007	9.353.127	20150029	9.634.352	9.493.739	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração T	570	1996-11-01	530.458	2023-12-31	20060007	1.521.251	20150029	1.566.991	1.544.121	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração U	1.259	1996-11-01	1.218.265	2023-12-31	20060007	3.493.749	20150029	3.598.797	3.546.273	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração V	603	1996-11-01	563.835	2023-12-31	20060007	1.616.970	20150029	1.665.588	1.641.279	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração W	1.483	1996-11-01	1.385.151	2023-12-31	20060007	3.972.344	20150029	4.091.782	4.032.063	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração X	142	1996-11-01	129.932	2023-12-31	20060007	372.621	20150029	383.825	378.223	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração Y	178	1996-11-01	152.581	2023-12-31	20060007	437.573	20150029	450.730	444.152	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração Z	183	1996-11-01	164.502	2023-12-31	20060007	471.759	20150029	485.943	478.851	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AA	213	1996-11-01	200.263	2023-12-31	20060007	574.315	20150029	591.583	582.949	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AB	1.338	1996-11-01	1.048.995	2023-12-31	20060007	3.008.316	20150029	3.098.768	3.053.542	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AC	450	1996-11-01	566.219	2023-12-31	20060007	1.623.807	20150029	1.672.630	1.648.219	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AE	464	1996-11-01	436.287	2023-12-31	20060007	1.251.186	20150029	1.288.806	1.269.996	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AF	7.500	1996-11-01	8.067.727	2023-12-31	20060007	23.136.683	20150029	23.832.343	23.484.513	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AG	45	1996-11-01	46.490	2023-12-31	20060007	133.323	20150029	137.332	135.327	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AH	58	1996-11-01	58.410	2023-12-31	20060007	167.508	20150029	172.545	170.027	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AI	51	1996-11-01	46.490	2023-12-31	20060007	133.323	20150029	137.332	135.327	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AJ	64	1996-11-01	58.410	2023-12-31	20060007	167.508	20150029	172.545	170.027	Vila Nova de Gaia

continuação na página seguinte

continuação da página anterior

Descrição	Área [m ²]	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Município	
Imóveis situados em Portugal											
Artigo U-1827	Fração AK	241	2006-09-01	224.104	2023-12-31	20060007	642.686	20150029	662.010	652.348	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AL	82	2006-09-01	70.330	2023-12-31	20060007	201.694	20150029	207.758	204.726	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AM	192	2006-09-01	176.422	2023-12-31	20060007	505.944	20150029	521.156	513.550	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AN	61	2006-09-01	58.410	2023-12-31	20060007	167.508	20150029	172.545	170.027	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AO	71	2006-09-01	58.410	2023-12-31	20060007	167.508	20150029	172.545	170.027	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AP	42	2006-09-01	35.761	2023-12-31	20060007	102.556	20150029	105.640	104.098	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AQ	1.708	2006-09-01	1.717.730	2023-12-31	20060007	4.926.117	20150029	5.074.233	5.000.175	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AS	223	2006-09-01	212.183	2023-12-31	20060007	608.500	20150029	626.796	617.648	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AT	108	2006-09-01	106.092	2023-12-31	20060007	304.250	20150029	313.398	308.824	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AU	129	2006-09-01	118.012	2023-12-31	20060007	338.436	20150029	348.611	343.523	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AV	103	2006-09-01	94.171	2023-12-31	20060007	270.065	20150029	278.185	274.125	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AW	103	2006-09-01	94.171	2023-12-31	20060007	270.065	20150029	278.185	274.125	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AX	187	2006-09-01	176.422	2023-12-31	20060007	505.944	20150029	521.156	513.550	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AY	145	2006-09-01	129.932	2023-12-31	20060007	372.621	20150029	383.825	378.223	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração AZ	147	2006-09-01	140.661	2023-12-31	20060007	403.388	20150029	415.517	409.452	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração BA	162	2006-09-01	152.581	2023-12-31	20060007	437.573	20150029	450.730	444.152	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração BB	279	2006-09-01	259.865	2023-12-31	20060007	745.242	20150029	767.649	756.446	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração BC	190	2006-09-01	176.422	2023-12-31	20060007	505.944	20150029	521.156	513.550	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração BD	57	2006-09-01	46.490	2023-12-31	20060007	133.323	20150029	137.332	135.327	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração BE	68	2006-09-01	70.330	2023-12-31	20060007	201.694	20150029	207.758	204.726	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração BF	45	2006-09-01	46.490	2023-12-31	20060007	133.323	20150029	137.332	135.327	Vila Nova de Gaia
Artigo U-1827	Fração BG	60	2006-09-01	70.330	2023-12-31	20060007	201.694	20150029	207.758	204.726	Vila Nova de Gaia
		136.242		90.767.421						124.439.000	

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decorridos	Valor Global
7. Liquidez					
7.1. À vista					
7.1.1. Numerário		EUR			196
7.1.2. Depósitos à ordem		EUR			2.813.855
7.1.4. Depósitos a prazo		EUR			8.000.000
8. Empréstimos					
8.1. Empréstimos obtidos		EUR			(45.675.081)
8.4. Derivados		EUR			125.999
9. Outros valores a regularizar					
9.1. Valores ativos					
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.2. Outros		EUR			1.512.299
9.2. Valores passivos					
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					
9.2.2. Outros		EUR			(5.034.936)
Total					(38.257.667)
B. Valor líquido global do fundo (VLGF)					86.181.333

As avaliações periciais do imóvel foram realizadas pelos seguintes peritos avaliadores:

Avaliador		Nº registo CMVM
C&W	Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
B. Prime	BdotPrime (B Prime) - Mediação Imobiliária, Lda.	PAI/2015/0029

07. Liquidez da SIC

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante o exercício de 2023 e 2022, foi o seguinte:

Rubrica	Saldo inicial			Saldo final
	01.01.2023	Aumentos	Diminuições	
Numerário	614			196
Depósitos à ordem	8.985.741			2.813.855
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	8.000.000	-	8.000.000
	<u>8.986.355</u>	<u>8.000.000</u>	<u>-</u>	<u>10.814.051</u>

Rubrica	Saldo inicial			Saldo final
	01.01.2022	Aumentos	Diminuições	
Numerário	7.175			614
Depósitos à ordem	10.288.492			8.985.741
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-
	<u>10.295.667</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.986.355</u>

A rubrica de disponibilidades inclui também os valores recebidos entregues à SIC como garantia prestada nos contratos celebrados com os lojistas (saldo inicial a 01.01.2023: 1.104.126 Euros e saldo final a 31.12.2023: 920.661 Euros). Estas garantias não são consideradas como caixa e equivalentes na demonstração de fluxos monetários.

08. Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica de dividas de cobrança duvidosa tinha a seguinte composição:

	31.12.2023	31.12.2022
Devedores por rendas vencidas		
Neiva & Gonçalves Com. E Vestuário, Lda.	48.889	48.889
Eirch Brodheim, S.A.	5.448	28.174
Leaves Of Knowledge - Unipessoal, Lda.	12.418	12.418
Nice Kiks, Lda.	23.580	11.972
Arrábida Sabores - Restaurante Lda.	17.713	9.186
Neide Gomes Da Costa, Unipessoal, Lda.	606	4.890
Outros	301.697	80.464
	<u>410.352</u>	<u>195.993</u>

O saldo de 410.352 Euros encontra-se integralmente provisionado, de acordo com a estimativa das perdas dos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança, conforme se apresenta na Nota 11.

09. Comparabilidade das demonstrações financeiras

Durante o exercício não se verificaram alterações de políticas contabilísticas e/ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

10. Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

Em 31 de dezembro de 2023, existiam dívidas a terceiros cobertas por garantias reais conforme se detalha no quadro seguinte:

Rubrica do balanço	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	45.675.081	Hipoteca	80.509.000
Acréscimos de custos	634.229		

11. Ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo final
	01.01.2023			31.12.2023
Ajustamentos de dívidas a receber				
Rendas vencidas	191.155	337.428	(117.244)	410.352
Outros devedores	231.160		(231.160)	-
	<u>422.315</u>	<u>337.428</u>	<u>(348.404)</u>	<u>410.352</u>

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo final
	01.01.2022			31.12.2022
Ajustamentos de dívidas a receber				
Rendas vencidas	164.870	132.008	(105.723)	191.155
Outros devedores	-	231.160	-	231.160
	<u>164.870</u>	<u>363.168</u>	<u>(105.723)</u>	<u>422.315</u>

Relativamente aos valores a receber identificados na Nota 8, os mesmos encontram-se totalmente ajustados, atendendo à fraca probabilidade de recebimento dos mesmos.

13. Responsabilidades com e de terceiros

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as responsabilidades com e de terceiros tinham o seguinte detalhe:

Tipo de responsabilidade	31.12.2023	31.12.2022
Valores recebidos em garantia (Nota 14.4)	920.661	1.104.126
	<u>920.661</u>	<u>1.104.126</u>

Os valores recebidos em garantia foram entregues à SIC como garantia prestada nos contratos de celebrados com os inquilinos e lojistas.

14. Outras informações relevantes para apreciação das demonstrações financeiras

14.1. Acréscimos de proveitos e diferimentos ativos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo da rubrica de acréscimos e diferimentos ativos, detalha-se como se segue:

	31.12.2023	31.12.2022
Acréscimos de proveitos		
Rendas	243.158	558.376
Despesas comuns	1.707	62.648
Juros	58.930	-
Outros	1.324	16.921
	<u>305.119</u>	<u>637.944</u>
Despesas com custos diferidos		
Seguros	-	536
Bens e serviços	43.704	38.637
	<u>43.704</u>	<u>39.173</u>
Total	<u>348.823</u>	<u>677.117</u>

No período findo a 31 de dezembro de 2023, a rubrica rendas inclui a estimativa de faturação a emitir relativa a remuneração de rendas fixas, no montante de 56.089 Euros, remuneração variável no montante de 172.496 Euros e remuneração de espaços no montante de 14.573 Euros.

Decorrente da decisão do Tribunal Constitucional de 28 junho de 2022, no âmbito das medidas adotadas pelo Governo Português no contexto da pandemia COVID-19, a Empresa reconheceu nas demonstrações financeiras de 2022, na rubrica "rendas" o montante de 221.223 Euros relativos aos acordos em negociação junto dos lojistas.

14.2. Outras contas de devedores

O saldo da rubrica de outras contas de devedores no exercício de 2022 e 2023, detalha-se como se segue:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Outros devedores		
Rendas	515.085	837.065
Débitos aos condóminos	178.380	149.804
Adiantamentos a fornecedores	22.038	107.165
Iva a regularizar	18.259	37.617
Empréstimos concedidos-emp.mãe	-	-
Empréstimos concedidos-out.dev.	-	-
Outros	19.362	287.120
	<u>753.124</u>	<u>1418.771</u>

14.3. Acréscimos de custos e diferimentos passivos

O saldo da rubrica de acréscimos e diferimentos passivos no exercício de 2023 e 2022, detalha-se como se segue:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Acréscimos de custos		
Juros e custos similares	653.795	578.198
Desconto nas rendas	143.072	522.297
Comissão de gestão	4.167	294
Comissão de depósito	10.600	277
Taxa de supervisão	6.581	173
Outras comissões	332	100
Imposto de selo	591	6.784
IMI	187.769	194.312
Bens e serviços	679.426	493.933
	<u>1.686.332</u>	<u>1.796.368</u>
Receitas com proveitos diferidos		
Rendas adiantadas	787.282	643.497
Despesas comuns adiantadas	259.967	248.680
	<u>1.047.249</u>	<u>892.177</u>
Total	<u>2.733.581</u>	<u>2.688.545</u>

14.4. Outras contas de credores

O saldo da rubrica de outras contas de credores no exercício de 2023 e 2022 detalha-se como se segue:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Outros credores		
EOEP-Impostos sobre rendimento	(6.952)	(547.605)
EOEP-Iva a pagar	228.786	783.022
EOEP-Imposto de selo	10.600	-
Credores p/fornecimento de serviços externos	747.211	1.108.441
Garantias prestadas s/arrendamento (Nota 13)	920.661	1.104.126
Accionistas	-	22.092.766
Outros	<u>(9.303)</u>	<u>7.266</u>
	<u>1.891.003</u>	<u>24.548.018</u>

Conforme mencionado na Nota 2 em Assembleia Geral Extraordinária de 27 de junho de 2023, os acionistas deliberaram um aumento do capital da Empresa pela conversão de créditos que lhes eram devidos de 32.137.090 Euros, dos quais, 22.092.766 Euros estavam contabilizados na rubrica “outras contas de credores – acionistas”.

14.5. Comissões

A rubrica de Comissões no exercício de 2023 e 2022 apresenta a seguinte composição:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Comissões		
Comissão de gestão	50.074	294
Comissão de depósito	34.508	277
Taxa de supervisão	24.033	173
Comercialização	46.631	80.772
Outras comissões - bancárias	<u>25.276</u>	<u>1.199</u>
	<u>180.521</u>	<u>82.717</u>

14.6. Impostos indiretos

A rubrica de impostos indiretos no exercício de 2023 e 2022 apresenta a seguinte composição:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Impostos indiretos		
IMI	187.742	183.539
Imposto de selo-verba 29.2	34.785	6.784
Imposto de selo-outras verbas	<u>3.276</u>	<u>32</u>
	<u><u>225.803</u></u>	<u><u>190.355</u></u>

14.7. Fornecimentos e serviços externos

A composição da rubrica de fornecimentos e serviços externos no exercício de 2023 e 2022 é a seguinte:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Seguros	87.089	76.847
Condomínio	114.409	128.656
Conservação e reparação	449	45.909
Auditoria	27.103	25.620
Avaliação dos ativos	7.600	15.550
Outros	<u>21.001</u>	<u>216.938</u>
	<u><u>257.651</u></u>	<u><u>509.519</u></u>

14.8. Outros custos e perdas correntes

Os outros custos e perdas correntes relacionados com o funcionamento e operação do centro comercial, maioritariamente da área do condomínio, nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2023 e 2022 ascenderam a 6.298.573 Euros e 6.409.018 Euros, respetivamente. Deste montante, em 2023 e 2022, destacam-se os serviços subcontratados no total de 2.546.526 Euros e 2.367.735 Euros, respetivamente, e respeitam essencialmente a serviços de assistência técnica, segurança e serviços de limpeza e manutenção das instalações.

14.9. Perdas e Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários registados no exercício de 2023 e 2022 foram os seguintes:

	2023	2022
Ganhos em Ativos Imobiliários	1.800.764	-
Perdas em Ativos Imobiliários	(970.785)	(4.128.217)
	829.979	(4.128.217)

Os resultados verificados no exercício de 2023 e 2022 apresentam a seguinte composição:

	2023	2022
Variação Justo Valor	1.463.500	(3.699.500)
Investimentos Realizados	(633.521)	(428.717)
	829.979	(4.128.217)

A variação de justo valor resulta das avaliações obtidas em cada exercício, conforme detalhe no quadro seguinte:

Exercício	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Variação de justo valor
2023	2023-12-31	C&W	123.132.000	BPrime	125.746.000	124.439.000	1.463.500
2022	2022-12-31	JLL	122.292.000	BPrime	123.659.000	122.975.500	(3.699.500)
2021	2021-12-31	JLL	126.675.000	-	-	126.675.000	1.681.000
2020	2020-12-31	JLL	124.994.000	-	-	124.994.000	

14.10. Rendimentos de ativos imobiliários

Os rendimentos de ativos imobiliários nos exercícios findo de 31 de dezembro de 2023 e 2022 ascenderam a 11.607.918 Euros e 10.706.330 Euros, respetivamente, sendo de destacar a componente de remunerações fixas que ascendeu a 10.378.557 Euros e 9.860.634 Euros, nesses períodos.

Decorrente da decisão do Tribunal Constitucional (Nota 14.1), o impacto na rubrica de rendimentos de ativos imobiliários em 2023 ascendeu a 1.349.756 Euros.

14.11. Outros proveitos e ganhos correntes

Os outros proveitos e ganhos correntes relacionados com o funcionamento e operação do centro comercial (condomínio) nos exercícios findo de 31 de dezembro de 2023 e 2022 ascenderam a 4.828.307 Euros e 5.054.543 Euros, respetivamente.

14.12. Remunerações (RGA, n.º 1 do artigo n.º 93.º)

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o montante total das remunerações do exercício, subdividido em remunerações fixas e variáveis, pagas pela entidade gestora aos seus colaboradores, na percentagem proporcional ao VLG da SIC, é o seguinte:

31.12.2023	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Total
Orgãos sociais	39.236	21.748	60.983
Colaboradores	<u>83.937</u>	<u>23.023</u>	<u>106.959</u>
	<u><u>123.173</u></u>	<u><u>44.770</u></u>	<u><u>167.943</u></u>

31.12.2022	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Total
Orgãos sociais	29.763	15.357	45.120
Colaboradores	<u>44.482</u>	<u>15.238</u>	<u>59.720</u>
	<u><u>74.245</u></u>	<u><u>30.595</u></u>	<u><u>104.841</u></u>

O valor proporcional atribuível à ARRÁBIDASHOPPING SIC (12,8% em 2023 e 20,3% em 2022) baseou-se no peso relativo do VLG da SIC em 31 de dezembro de 2023 no somatório do VLG dos OICs geridos pela SIERRA IG à mesma data (674.775.539,13 Euros).

Em 2023 a SIERRA IG tinha 6 Administradores (dos quais 3 remunerados) e 3 membros do Conselho Fiscal (todos remunerados) e 15 colaboradores afetos à gestão dos OIC's sob gestão.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à SIERRA IG, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco da ARRÁBIDASHOPPING SIC.

15. Acontecimentos após a data de balanço

Após encerramento do exercício não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro da SIC, e que, conseqüentemente, devam ser objeto de referência.

Maia, 27 de março de 2024

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Pereira Mendes

João Carlos Vilaça de Faria Lélis

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Anacoreta Correia

IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA

Relatório De Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Arrábidasshopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (o “OIC”), gerida pela Sierra IG SGOIC, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 136.891.349 euros e um total de capital do OIC de 86.181.333 euros, incluindo um resultado líquido de 7.439.131 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Arrábidasshopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Outras Matérias

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para efeitos comparativos, foram examinadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, cujo Relatório de Auditoria, datado de 30 de março de 2023, expressa uma opinião sem reservas e com uma ênfase. As quantias relativas ao ano findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas nas demonstrações financeiras anexas para efeitos comparativos, foram por nós examinadas apenas na extensão considerada necessária para suportar a emissão do nosso Relatório de Auditoria relativo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidades do órgão de gestão da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do OIC;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

**Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023,
que concretiza o Regime da Gestão de Ativos**

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 27 de março de 2024

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:

Augusto Gil Gomes Escaleira - ROC n.º 1415
Registado na CMVM com o n.º 20161025

RELAÇÃO DOS ESTATUTOS DA SOCIEDADE
“Arrábidashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.”

CAPÍTULO PRIMEIRO
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO PRIMEIRO

(Firma, natureza e duração)

Um - A sociedade adota a denominação de “**Arrábidashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.**” (a “**Sociedade**”), sendo uma sociedade anónima, devidamente registada junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) como organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular (“**SIC**”), nos termos do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (“**RGA**”).

Dois - A Sociedade rege-se pelos presentes estatutos, pela legislação e regulamentação aplicável às SIC, em cada momento, e pelo seu regulamento de gestão (“**Regulamento de Gestão**”).

Três - A gestão e administração da Sociedade é atribuída a uma sociedade gestora de organismos de investimento imobiliário (“Entidade Gestora”) devidamente habilitada para o efeito nos termos legais, à qual são atribuídas as funções previstas na legislação, nos presentes Estatutos e no Regulamento de Gestão.

Quatro - A Sociedade tem a duração inicial de 20 (vinte) anos a partir da data da sua constituição como organismo de investimento coletivo no âmbito da lei aplicável, prorrogável por períodos não superiores a 5 (cinco) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral com aviso prévio de 6 (seis) meses em relação ao término da duração da Sociedade.

Cinco - Se o prazo da SIC for prorrogado, nas condições descritas no número 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 SEGUNDO

(Sede Social)

Um - A Sociedade tem a sua sede social no Lugar do Espido, Via Norte, Freguesia Cidade da Maia e Concelho da Maia.

Dois - O Conselho de Administração pode, sem dependência de deliberação dos acionistas e mediante comunicação à CMVM, decidir transferir a sede para qualquer outro local permitido por lei.

ARTIGO TERCEIRO

(Objeto social)

A Sociedade tem por objeto a constituição e gestão de uma carteira de ativos, predominantemente imobiliários (nomeadamente centros comerciais) adequados para cessão temporária de espaço, abrangendo formas contratuais atípicas (*Contratos de Utilização*), localizados em Portugal, enquadrando-se no objetivo da SIC deter e valorizar um portfólio que permita o pagamento de dividendos aos acionistas e que maximize o valor da SIC.

CAPÍTULO SEGUNDO

CAPITAL, AÇÕES E OBRIGAÇÕES

ARTIGO QUARTO

(Capital social, ações e redução e aumento de capital)

Um - O capital social da Sociedade, integralmente subscrito e realizado, é de € 36.885.075,46 (trinta e seis milhões oitocentos e oitenta e cinco mil setenta e cinco euros e quarenta e seis cêntimos), representado por 1.569.710 ações escriturais e sem valor nominal, estando integradas no sistema centralizado de valores mobiliários gerido pela Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários.

Dois - O capital social da Sociedade pode ser aumentado ou reduzido, desde que haja deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas, sob proposta da Entidade Gestora, nos termos definidos nos presentes Estatutos, no Regulamento de Gestão e na legislação aplicável.

Três - Os aumentos e reduções de capital seguirão sempre os procedimentos legais e regulamentares aplicáveis, sendo precedidos, nomeadamente, de(i) da avaliação do património da SIC; e (ii) a aprovação prévia pela Assembleia Geral de Acionistas.

Quatro - A deliberação da Assembleia Geral de aumento de capital deve fixar as condições do aumento, nomeadamente o respetivo montante, as condições de participação no aumento de capital e, caso aplicável, a limitação ou supressão do direito de preferência dos Acionistas.

Cinco - Salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral, os acionistas gozam de direito de preferência nos aumentos de capital em dinheiro na subscrição de novas ações e no rateio daquelas relativamente às quais não tenham sido exercidos direitos de preferência, na proporção das respetivas ações detidas, nos termos da lei aplicável.

Seis - A deliberação da Assembleia Geral de redução de capital, deve fixar as condições da redução, designadamente o montante, as condições e o prazo de realização da redução tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial da Sociedade.

Sete - A redução de capital da Sociedade pode verificar-se apenas nos casos previstos na legislação ou Regulamento de Gestão aplicáveis, sendo esses casos, nomeadamente, os seguintes, sem prejuízo do número seguinte:

- (i) reembolso dos acionistas que se opuseram à prorrogação da duração da SIC;
- (ii) transformação;
- (iii) fusão ou cisão;

- (iv) quando se verificarem situações que, na prudente opinião da Entidade Gestora, constituam situações de capital manifestamente excessivo para a implementação da política de investimento da Sociedade que justifiquem a opção pela libertação do excesso em causa; e
- (v) em casos excepcionais devidamente justificados pela Entidade Gestora e aprovados pela Assembleia Geral.

Oito - Quando viável e admissível, pode a Sociedade, por iniciativa da Entidade Gestora, fazer substituir a redução de capital a que se refere a alínea (i) do número anterior pela identificação de um terceiro, que pode ser acionista da Sociedade ou não, para aquisição das ações detidas pelo(s) acionista(s) cujas ações devessem ser objeto da redução em causa, por preço equivalente ao montante que deveria ser recebido por este(s) acionista(s).

ARTIGO QUINTO

(Emissão de obrigações)

Um - A Sociedade poderá, na medida em que tal seja expressamente permitido por lei, emitir obrigações, nos termos da lei e nas condições estabelecidas por deliberação da Entidade Gestora.

Dois – As obrigações emitidas pela Sociedade serão nominativas e escriturais.

CAPÍTULO TERCEIRO

ÓRGÃOS SOCIAIS

ARTIGO SEXTO

(Disposições gerais)

Um - Os órgãos sociais da Sociedade são a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Fiscal Único.

Dois - O mandato dos membros dos órgãos sociais durará quatro anos, sendo permitida a sua reeleição uma e mais vezes, com respeito pelos limites legais eventualmente aplicáveis em relação a tal renovação.

ARTIGO SÉTIMO

(Remuneração)

Um - Salvo se diferentemente deliberado pela Assembleia Geral e, ainda, o disposto no número seguinte, os membros dos órgãos sociais da Sociedade não são remunerados pelo exercício das respetivas funções.

Dois - O Fiscal Único é remunerado pelo exercício das respetivas funções, nos termos

estabelecidos no respetivo contrato de prestação de serviços com a Sociedade.

SECÇÃO I

ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO OITAVO

(Composição)

Um - A Assembleia Geral é constituída por todos os Acionistas.

Dois – A cada ação corresponde um voto.

Três – Tem direito a participar, discutir e votar em Assembleia Geral o Acionista que às 0 horas (GMT) do quinto dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral, for titular de ações que lhe confirmam, segundo a lei e os presentes Estatutos, pelo menos um voto e que cumpra as formalidades previstas na lei e na convocatória.

Quatro - Em qualquer caso, o acionista que pretenda participar em reunião da Assembleia Geral deve remeter ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral comprovativo escrito do registo de titularidade em conta de valores mobiliários escriturais, o mais tardar, até ao terceiro dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral e as ações de cada acionista participante deverão permanecer registadas e bloqueadas em seu nome até ao encerramento da reunião da Assembleia Geral em causa.

Quinto – Sem prejuízo do disposto nos números Três e Quatro do presente artigo, o Presidente da Assembleia Geral poderá ainda aceitar a participação e o exercício do direito de voto na reunião da Assembleia Geral por parte de Acionistas que não tenham cumprido integralmente o disposto no número Três e/ou Quatro *supra*, desde que:

- (i) estes comprovem, até ao início da reunião da Assembleia Geral em causa, que têm inscritas em conta de valores mobiliários escriturais ações que lhes confirmam, nos termos da lei e dos presentes Estatutos, pelo menos um voto, e que são titulares dessas mesmas ações; e
- (ii) resulte confirmado que não existem sobreposições, no que respeita a essas mesmas ações e correspondentes direitos de voto, entre os Acionistas já regularmente inscritos para participar e votar na reunião da Assembleia Geral ao abrigo do disposto nos números anteriores e os Acionistas que se inscrevam e pretendam participar e votar na reunião ao abrigo do disposto no presente número Quinto.

Sexto – Os Acionistas que sejam pessoas singulares podem fazer-se representar por outros Acionistas, ou pelas pessoas a quem a lei atribua esse direito, através de carta dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral.

Sétimo – As pessoas coletivas far-se-ão representar pela pessoa que, para o efeito, designarem por meio de carta-mandato dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, com a indicação do nome e a morada do representante, a extensão dos poderes que lhe forem conferidos assim como a data, ordem de trabalhos e hora de reunião, cuja autenticidade é apreciada pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral.

Oitavo – O instrumento de representação deve, em ambos os casos, ser dirigido ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral e por este recebido, o mais tardar, até ao terceiro dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral. Sem prejuízo, serão igualmente admitidos instrumentos de representação de Acionistas cuja participação

seja aceite pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral nos termos do número Quinto do presente artigo, devendo, em tais casos, os instrumentos de representação ser recebidos até ao início da reunião da Assembleia Geral.

ARTIGO NONO

(Mesa da Assembleia Geral)

Os trabalhos da Assembleia Geral são dirigidos por uma mesa, composta por um Presidente e um Secretário, eleitos pela Assembleia Geral, por um mandato de 4 (quatro) anos.

ARTIGO DÉCIMO

(Convocação, competência e deliberações)

Um – A Assembleia Geral é convocada na forma e com a antecedência fixadas na legislação aplicável.

Dois – Ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral compete convocar a Assembleia Geral para reunir, nos termos previstos na lei e nos presentes Estatutos, em sessão ordinária, uma vez por ano, no prazo previsto na lei para a realização da Assembleia Geral Anual e, em sessão extraordinária, por iniciativa própria ou a pedido da Entidade 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.

Três – A Assembleia Geral será realizada:

- (i) Na sede da Sociedade ou noutro local escolhido pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, nos termos da lei; e/ou
- (ii) Através de meios telemáticos, devendo a Sociedade assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações, procedendo ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.

Quatro – Não obstante o disposto *supra*, 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.

Quinto – 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 Sociedade ou com o RGA e/ou demais legislação aplicável.

Sexto – Sem prejuízo das demais matérias que lhe sejam legalmente atribuídas e das competências da Entidade Gestora, é vedada à Assembleia Geral de acionistas qualquer competência quanto a decisões concretas de investimento ou aprovação de orientações ou recomendações sobre tais matérias, sem prejuízo das disposições legalmente aplicáveis. Deste modo, compete à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

- a) A fusão, cisão e transformação, dissolução e liquidação da Sociedade;
- b) A alteração dos Estatutos, incluindo emissão de novas ações, alterações ao objeto social e aumentos e reduções do capital social, sem prejuízo das competências

próprias da Entidade Gestora;

- c) O aumento global das comissões que constituem encargos da Sociedade;
- d) A modificação significativa da política de investimentos da Sociedade;
- e) A modificação significativa da política de distribuição de rendimentos e da política de financiamento e alavancagem;
- f) Outras alterações ao Regulamento de Gestão que não possam ser aprovadas pela Entidade Gestora, nos termos da legislação aplicável;
- g) A emissão ou extinção de ações para efeitos, respetivamente, de subscrição em aumentos de capital ou reembolso em reduções de capital e as respetivas condições;
- h) A eleição dos membros da mesa da Assembleia Geral;
- i) A eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração da Sociedade;
- j) A eleição e destituição do Fiscal Único e respetivo suplente;
- k) As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Conselho de Administração (exceto quando se trate de deliberação sobre a remuneração do próprio Conselho de Administração), quando aplicável e excluindo, em qualquer caso, a remuneração do Fiscal Único que deverá ser aprovada pela Entidade Gestora nos termos do respetivo contrato de prestação de serviços referido no número Dois do Artigo Sétimo;
- l) A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou a dispensa de prestação de caução;
- m) A substituição da Entidade Gestora;
- n) A prorrogação do prazo de duração da Sociedade;
- o) A possibilidade de, por ocasião da liquidação da Sociedade ou de qualquer operação de desinvestimento da mesma, e sob proposta da Entidade Gestora, proceder ao desinvestimento dos Acionistas na Sociedade mediante alienação, pelos mesmos, das ações de que sejam titulares, em detrimento da liquidação do património da Sociedade;
- p) A deliberação sobre propostas que sejam apresentadas pela Entidade Gestora no sentido da identificação de formas otimizadas de desinvestimento, tendo em vista a maximização do retorno do investimento feito pelos Acionistas; e
- q) Outras matérias que a lei ou estes Estatutos, ou o Regulamento de Gestão, façam depender de deliberação favorável da Assembleia Geral ou que, em conformidade com aquela lei e aqueles documentos, sejam submetidos à apreciação da mesma Assembleia Geral pelo Conselho de Administração ou pela Entidade Gestora.

Sétimo – Para que a Assembleia Geral possa deliberar em primeira convocação, devem estar presentes ou representados 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.

Oitavo – 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. Não se contam as abstenções.

SECÇÃO II

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO DÉCIMO PRIMEIRO

(Composição)

Um - A Sociedade tem um Conselho de Administração constituído por um mínimo de dois e um máximo de três membros eleitos em Assembleia Geral, por um mandato de 4 (quatro) anos, os quais designarão o presidente.

Dois - Na falta ou impedimento definitivos de qualquer administrador, pode proceder-se à cooptação de um substituto. O mandato do novo administrador termina no fim do período para o qual o administrador substituído tinha sido eleito.

Três - Os membros do Conselho de Administração podem ser ou não dispensados de prestação de caução pelo exercício do cargo, nos termos permitidos por lei, e conforme seja deliberado pela Assembleia Geral.

Quatro - O Conselho de Administração definirá a política de gestão da Sociedade, designará o depositário da Sociedade, fiscalizará a atuação da Entidade Gestora e solicitará 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.

Quinto - As competências e atribuições do Conselho de Administração encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas aos outros órgãos da Sociedade e à Entidade Gestora, assim como pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.

ARTIGO DÉCIMO SEGUNDO

(Convocação, reuniões e deliberações)

Um - O Conselho de Administração reunirá, pelo menos, semestralmente e, além disso, todas as vezes que o presidente ou um membro do Conselho o convocarem, por comunicação escrita enviada por correio eletrónico ou carta registada, em qualquer dos casos com aviso de receção, devendo o seu envio anteceder em pelo menos 5 (cinco) dias úteis a data das reuniões (salvo em situações de reconhecida urgência, caso em que a convocatória pode ser enviada com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias). Deverão constar das respetivas atas as deliberações que forem tomadas.

Dois - O Conselho de Administração só pode deliberar se a maioria dos seus membros estiver presente ou representada.

Três - As deliberações serão tomadas por maioria dos votos emitidos.

Quatro - Qualquer administrador pode fazer-se representar nas reuniões do Conselho por outro administrador mediante carta, que explicitando o dia e hora da reunião a que se destina, seja dirigida ao presidente, mencionada na ata e arquivada.

Cinco - Não obstante o disposto nos números anteriores, o Conselho de Administração poderá ainda reunir sem observância de formalidades prévias, desde que todos os seus

membros estejam presentes ou representados e todos manifestem a vontade de que o Conselho de Administração reúna e delibere sobre determinados assuntos, para o efeito expressamente acordados, ou sempre que o Conselho de Administração previamente delibere a prefixação da data das suas reuniões ordinárias. As reuniões poderão realizar-se por meios telemáticos, sendo assegurada a autenticidade das declarações, a segurança e a confidencialidade das intervenções e o registo do seu conteúdo.

ARTIGO DÉCIMO TERCEIRO

(Forma de obrigar)

Um – Sem prejuízo do disposto no número Dois, a Sociedade vincula-se perante terceiros com a assinatura de:

- a) Dois administradores;
- b) Um administrador, dentro dos limites da delegação de poderes para o ato deliberada pelo Conselho de Administração;
- c) Um administrador e um procurador da Sociedade, desde que o ato se compreenda dentro dos limites da procuração conferida a este; e
- d) Dois procuradores, nos termos e dentro dos limites das procurações que lhes hajam sido conferidas.

Dois - Relativamente às matérias em que a Entidade Gestora tem competência para atuar, nos termos da lei, do Regulamento de Gestão e dos presentes Estatutos, a Sociedade é representada pela Entidade Gestora, obrigando-se esta nos termos previstos nos seus Estatutos.

SECÇÃO III

FISCALIZAÇÃO

ARTIGO DÉCIMO QUARTO

(Composição e competências)

Um - A fiscalização da Sociedade é exercida, nos termos da lei, por um Fiscal Único que deve ser revisor oficial de contas ou sociedade de revisores oficiais de contas.

Dois - O Fiscal Único tem um suplente, que deve ser igualmente revisor oficial de contas ou sociedade de revisores oficiais de contas.

Três - O Fiscal Único e o seu suplente são eleitos pela Assembleia Geral, por um mandato de 4 (quatro) anos.

Quatro - A competência dos responsáveis pela fiscalização da Sociedade, nos termos dos números anteriores, é a que legalmente lhe está atribuída, desde que não colida com as competências atribuídas ao Depositário, à Entidade Gestora e/ou a outros órgãos da Sociedade, nos termos da legislação aplicável e do Regulamento de Gestão,

não podendo em concreto ser exercida quando incompatível com a legislação aplicável.

SECÇÃO IV

ENTIDADE GESTORA

ARTIGO DÉCIMO QUINTO

(Entidade Gestora)

Um - Sendo a Sociedade heterogerida, nos termos da lei a sua gestão é atribuída a uma entidade gestora de organismos de investimento coletivo qualificada para o efeito (a “**Entidade Gestora**”), à qual são atribuídas as funções previstas na lei, nos presentes Estatutos e no Regulamento de Gestão, nomeadamente:

- a) Praticar todos os atos e operações, direta ou indiretamente necessários ou convenientes à correta gestão da Sociedade, realizados de acordo com elevados padrões de diligência e competência profissional;
- b) Escolher os ativos que constituem o património da Sociedade, de acordo com a política de investimento constante do Regulamento de Gestão e destes Estatutos;
- c) Deliberar sobre as aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de ativos imobiliários de acordo com as condicionantes legais;
- d) Celebrar os negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da política de investimentos da Sociedade, conforme estabelecido no Regulamento de Gestão, entre os quais se destacam:
 - a. Celebração de contratos de arrendamento, cessão temporária de uso de natureza equivalente ou outro tipo de exploração onerosa, abrangendo formas contratuais atípicas;
 - b. Transações, oneração e valorização de ativos imobiliários;
 - c. Compra, venda, subscrição e permuta de quaisquer valores mobiliários, sempre de acordo com os limites e restrições previstos na legislação e regulamentação aplicável à Sociedade e de acordo com os limites estabelecidos no seu Regulamento de Gestão;
- e) Realizar todas as operações destinadas à implementação da política de rendimentos da Sociedade, conforme definido no seu Regulamento de Gestão;
- f) Exercer todos os direitos inerentes ao património da Sociedade (direta ou indiretamente);
- g) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão do património da Sociedade;
- h) Determinar, nos termos legais, o valor da Sociedade e das suas ações e informar os acionistas e o mercado, através do sistema de difusão de informação da CMVM;
- i) Emitir as ações da Sociedade, sem prejuízo das funções atribuídas ao Depositário;

- j) Deliberar, de forma fundamentada e tendo em conta as limitações legais e as condições previstas no Regulamento de Gestão, sobre a obtenção de empréstimos pela Sociedade;
- k) Cumprir a lei, os presentes Estatutos e o Regulamento de Gestão, em particular os deveres de informação aí estabelecidos;
- l) Manter, preparar e divulgar as contas da Sociedade, com a periodicidade legalmente prevista, bem como os relatórios de atividade e de gestão;
- m) Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o Depositário, os acionistas e prestadores de serviços da Sociedade;
- n) Propor, nos termos legalmente aplicáveis, à Assembleia Geral alterações a estes Estatutos e ao Regulamento de Gestão, incluindo prorrogações de duração da Sociedade e aumentos e reduções de capital.

Dois - Foi designada como Entidade Gestora da Sociedade a Sierra IG, SGOIC, S.A., com sede no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia Cidade da Maia e concelho da Maia, com autorização de constituição concedida pela CMVM em 22 de setembro de 2021 e que se encontra registada na CMVM como sociedade gestora de organismos de investimento coletivo autorizada com o número 172640.

Três - As relações entre a Sociedade e a Entidade Gestora regem-se por contrato escrito de heterogestão.

Quatro - A Entidade Gestora tem competência para praticar os atos que legalmente lhe são atribuídos, nomeadamente os atos referidos no número 1 do presente artigo.

Cinco - No exercício das suas funções, a Entidade Gestora deverá respeitar as competências próprias dos órgãos sociais da Sociedade, conforme previstas na lei aplicável e nos presentes Estatutos, assim como observar todos os demais deveres que para ela resultem da lei aplicável, do contrato escrito de heterogestão e do Regulamento de Gestão, incluindo no que se refere às políticas constantes do Regulamento de Gestão ou que possam ser aprovadas pelos órgãos sociais da Sociedade em conformidade com o mesmo.

SECÇÃO V

ARTIGO DÉCIMO SEXTO

(Depositário)

Um - A guarda dos ativos da Sociedade deve ser confiada a um Depositário devidamente habilitado por lei.

Dois - Ao Depositário competem as funções e deveres previstos no RGA e demais legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

Três - A substituição do Depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante deliberação do Conselho de Administração da Sociedade, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo contrato, nos termos estabelecidos na legislação aplicável e devendo ser comunicada imediatamente à CMVM.

Quatro - O Depositário continuará a exercer as suas funções enquanto não se der a substituição e até terem sido transferidos todos os ativos da Sociedade à sua guarda para o novo Depositário.

CAPÍTULO QUINTO

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO DÉCIMO SÉTIMO

(Exercício social)

O exercício social coincide com o ano civil.

ARTIGO DÉCIMO OITAVO

(Regras de determinação dos resultados da Sociedade e da sua afetação)

Um - Os resultados da Sociedade são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício.

Dois - A afetação dos resultados da Sociedade será feita nos termos definidos no artigo Décimo Nono destes Estatutos, também previsto no Regulamento de Gestão.

ARTIGO DÉCIMO NONO

(Política de rendimentos)

Um - A Sociedade, enquanto organismo de investimento coletivo, caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos acionistas.

Dois - Serão elegíveis para distribuição os rendimentos correspondentes à soma dos resultados da Sociedade (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 da Sociedade, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

Três - Cabe à Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira da Sociedade, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

Quatro - 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.

Quinto - 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 acionistas, através do Depositário.

ARTIGO VIGÉSIMO

(Dissolução e liquidação)

Um - A Sociedade dissolve-se e liquida-se apenas nos casos e termos previstos na lei e no Regulamento de Gestão.

Dois - Em caso de dissolução, a Entidade Gestora será o liquidatário designado, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral ou designação de pessoa diferente pela

CMVM, nos termos da lei.

Três - A liquidação e partilha do ativo e passivo da Sociedade são efetuadas nos termos da lei, das deliberações da Assembleia Geral de Acionistas e do Regulamento de Gestão.

ARTIGO VIGÉSIMO PRIMEIRO

(Derrogação de disposições supletivas)

Os preceitos dispositivos do Código das Sociedades Comerciais poderão ser derogados por deliberação unânime da Assembleia Geral.