

PARTE A: INFORMAÇÃO GERAL

Gaiashopping – 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 501 713 751

Capital Social: 50.000,00 Euros

LEI: 2549005DD4RV36NOVX85

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A

ADMISSÃO TÉCNICA NO EURONEXT ACCESS DE 10.000 AÇÕES REPRESENTATIVAS DA TOTALIDADE DO CAPITAL SOCIAL DA Gaiashopping – 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 prospecto na aceção do Regulamento (UE) 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2017, relativo ao prospecto 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.....	16
6. ESTRUTURA ORGANIZATIVA	21
7. ANÁLISE DA ATIVIDADE E DA SITUAÇÃO FINANCEIRA.....	22
8. PREVISÕES OU ESTIMATIVAS DE LUCROS	25
9. ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO E SUPERVISÃO E QUADROS SUPERIORES.....	26
10. FUNCIONAMENTO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS EM RELAÇÃO AO ÚLTIMO EXERCÍCIO FINANCEIRO COMPLETO DA EMITENTE	37
11. DESCRIÇÃO DO QUADRO DE TRABALHADORES DA EMITENTE E DA SOCIEDADE GESTORA.....	38
12. PRINCIPAIS ACIONISTAS	39
13. APRESENTAÇÃO DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	40
14. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS ACERCA DO ATIVO E PASSIVO, DA POSIÇÃO FINANCEIRA E DOS RESULTADOS DA EMITENTE	41
15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELACIONADAS COM O CAPITAL SOCIAL E OUTROS INSTRUMENTOS FINANCEIROS.....	43
16. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS.....	44
17. OUTRAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DE TERCEIROS, DECLARAÇÕES DE PERITOS E DECLARAÇÕES NA INTERNET	45
18. OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE	46
19. GLOSSÁRIO.....	52
20. ANEXOS.....	55
PARTE C: DESCRIÇÃO E OUTRAS ESPECIFICIDADES RELATIVAS À ADMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL.....	56
1. FATORES DE RISCO	56
2. INFORMAÇÃO ESSENCIAL.....	59
3. INFORMAÇÃO RELATIVA AOS VALORES MOBILIÁRIOS ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO	60
4. INFORMAÇÃO SOBRE A EMISSÃO/OFERTA/DISTRIBUIÇÃO QUE SE IRÁ REALIZAR NO ÂMBITO DA ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO.....	61
5. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO E CONDIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO	62
6. PROMOTORES E OUTROS CONSULTORES	63
7. TRANSAÇÕES RELEVANTES	64

8. ESTATUTOS DA EMITENTE	65
9. EMITENTES SEM CAPACIDADE COMPROVADA DE RESULTADOS	66
10. OUTROS FACTOS RELEVANTES	67
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 conexa, 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 Gaiashopping, 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 Gaiashopping 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 Gaiashopping 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 Gaiashopping 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:

#	<i>Fator de risco</i>	<i>Impacto potencial na Emitente</i>	<i>Probabilidade de concretização</i>	<i>Relevância global do risco</i>
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 Gaiashopping 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

Gaiashopping 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 Gaiashopping, 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 Gaiashopping, 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 Gaiashopping concentra o seu investimento num único ativo – o Centro Comercial Gaiashopping, 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 Gaiashopping.

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 vivência em família e serviços, i.e., *family-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 Gaiashopping 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 continua 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 Gaiashopping 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 Gaiashopping 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 Gaiashopping 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 Gaiashopping 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>	GAIA SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
<i>Denominação comercial</i>	GAIA SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
<i>Local de registo</i>	Portugal
<i>Número de registo (número de identificação de pessoa coletiva – NIPC)</i>	501 713 751
<i>Identificador de entidade jurídica (“LEI”)</i>	LEI 2549005DD4RV36NOVX85
<i>Capital social e número de ações</i>	O capital social da emitente é de de € 50.000,00, integralmente subscrito e realizado, representado por 10.000 ações, sem valor nominal.
<i>Data de constituição da Emitente</i>	A Emitente foi constituída, como sociedade anónima, no dia 19 de setembro de 1986.
<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 28 de dezembro de 2022, encontrando-se registada junto da CMVM sob o número 1849.
<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 “Gaiashopping I – 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/GaiashoppingSIC/>

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

- **19 de setembro de 1986.**

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

- **1995**

Primeira expansão, com aumento significativo do número de lojas, consolidando o centro comercial como destino de referência no norte de Portugal.

- **2003**

Ampliação da área comercial e integração de nova loja âncora relevante.

- **2007**

Renovação do *foodcourt* do Centro Comercial Gaiashopping, com a atualização de layout e design, melhorando a experiência de visita e aumentando o tempo de permanência dos clientes.

- **2022**

Aquisição de terrenos para a segunda expansão, com data prevista de inauguração em 2026.

- **5 de julho de 2022**

Reestruturação societária pela qual ocorreu a fusão por incorporação da sociedade Gaiashopping II – Centro Comercial S.A. na Emitente.

- **28 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”).

- **2023**

Renovação integral das instalações sanitárias, modernização de acabamentos, melhoria das condições de higiene e alinhamento com padrões contemporâneos de conforto

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 família e serviços, i.e., *family-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 Gaiashopping, localizado na área metropolitana do Porto, em Vila Nova de Gaia, na Avenida dos Descobrimentos, 549, 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 2 (dois) pisos, com uma superfície bruta locável de cerca de 59.600 m² (cinquenta e nove mil e seiscentos metros quadrados), e dispõe de mais de 2.900 (dois mil e novecentos) lugares de estacionamento, assegurando uma experiência cómoda e integrada para os seus visitantes. Conta atualmente com mais de 130 (cento e trinta) lojas, abrangendo os setores da moda, restauração, serviços e lazer, incluindo um cinema e um hipermercado.

O Centro Comercial Gaiashopping encontra-se num processo de renovação e requalificação global que visa modernizar as áreas comuns, fachadas, zonas de restauração e estacionamento, reforçando o conforto e a atratividade do ativo. A entrada de novas insígnias, entre as quais se destaca a Primark como nova âncora comercial, e a reconfiguração de diversas lojas, refletem o posicionamento do centro enquanto destino de referência, com uma oferta sólida e atualizada, composta por operadores nacionais e internacionais de reconhecida solvabilidade e notoriedade, entre as quais várias insígnias do Grupo Inditex e a H&M.

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 Gaiashopping, 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 Gaiashopping 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 e requalificação global do Centro Comercial, que visa reforçar o seu posicionamento como um espaço de referência na região do Grande Porto. A intervenção incide sobre áreas comuns, fachadas, zonas de restauração e estacionamento, reforçando o conforto e a atratividade do ativo

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 conexa, 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 Gaiashopping, 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 investimento de expansão e renovação integral do Centro Comercial Gaiashopping. As obras deverão estar concluídas no terceiro trimestre de 2026, abrangendo desde as fachadas aos parques de estacionamento, passando pelos corredores interiores e pela zona de restauração. No total de 139 lojas existentes, mais de 20 vão apresentar novos conceitos comerciais, o que permitirá reforçar a oferta do centro e diversificar o *tenant mix*. Uma das principais novidades no contexto desta renovação do Centro Comercial Gaiashopping será a abertura da loja Primark, cadeia irlandesa de moda acessível, como nova âncora comercial. Em paralelo, serão implementadas medidas de sustentabilidade, com foco na redução da pegada de carbono, na eficiência energética e na escolha criteriosa dos materiais.

O projeto de renovação em curso é integralmente financiado através de financiamento bancário externo contratado pela Emitente em 2023. O projeto de expansão é parcialmente financiado por financiamento bancário contratado em 2023 e, bem assim, por capitais próprios.

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 respetiva, 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 Gaiashopping 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	3 587 307	3 246 992	Da carteira de títulos e participações	106 374	39 818
COMISSÕES			Outros, de operações correntes	201 646	57 386
Outras, de operações correntes	314 868	197 631	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
PERDAS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			GANHOS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Na carteira de títulos e participações	135 410	318 108	Da carteira de títulos e participações	138 516	
Em ativos imobiliários	1 191 568	1 625 197	Em ativos imobiliários	1 161 000	5 431 878
IMPOSTOS			REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
Impostos indiretos	49 239	89 376	De ajustamentos de dívidas a receber	314 760	304 060
Outros impostos	109 682	45 437	De provisões para encargos		
PROVISÕES DO EXERCÍCIO			RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	12 351 043	12 874 087
Ajustamentos de dívidas a receber	27 556	304 745	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES	3 610 204	3 809 706
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	107 660	194 153	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	17 883 543	22 516 933
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	5 155 949	5 328 546			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	10 679 239	11 350 186	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
			Outros ganhos eventuais	1	
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	1	
Perdas de exercícios anteriores		73			
Outras perdas eventuais	100	1			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	100	74			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	7 204 206	11 166 673	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		
TOTAL	17 883 544	22 516 933	TOTAL	17 883 544	22 516 933
Resultados da carteira de títulos	109 480	(278 290)	Resultados eventuais	(99)	(74)
Resultados de ativos imobiliários	12 212 816	16 486 614	Resultados antes de impostos s/ o rendimento	7 204 206	11 166 672
Resultados das operações extrapatrimoniais			Resultado líquido do período	7 204 206	11 166 672
Resultados correntes	7 204 306	11 166 747			

Balanço

ATIVO						PASSIVO		
DESIGNAÇÃO	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	50 000	50 000
Construções	61 225 783	83 540 214	609 497	144 156 500	142 995 500	Resultados transitados	90 274 565	84 306 976
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	61 225 783	83 540 214	609 497	144 156 500	142 995 500	Resultados distribuídos	-5 000 000	-5 199 085
CARTERA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES						Resultado Líquido do Período	7 204 206	11 166 673
Outros títulos	380 550		315 002	65 548	168 642	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	92 528 771	90 324 565
TOTAL CART. TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	380 550		315 002	65 548	168 642	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
CONTAS DE TERCEIROS						Ajustamentos de dividas a receber	115 743	402 947
Devedores por rendas vencidas	115 743			115 743	402 947	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	115 743	402 947
Outras contas de devedores	758 755			758 755	1 588 523	CONTAS DE TERCEIROS		
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	874 499			874 499	1 991 470	Outras contas de credores	2 498 592	1 874 957
DISPONIBILIDADES						Empréstimos não titulados	58 441 364	58 385 931
Caixa	694			694	542	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	60 939 956	60 260 889
Depósitos à ordem	2 077 957			2 077 957	2 917 516	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
Depósitos a prazo e com pré-aviso	9 490 000			9 490 000	6 000 000	Acréscimos de custos	2 332 383	2 243 904
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	11 568 651			11 568 651	8 918 058	Recceitas com proveito diferido	1 217 572	1 210 558
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS	3 549 955	3 454 462
Acréscimos de proveitos	442 278			442 278	344 481	TOTAL DO PASSIVO	64 605 654	64 118 298
Despesas com custo diferido	26 949			26 949	24 712	TOTAL DO PASSIVO E CAPITAIS PRÓPRIOS	157 134 424	154 442 863
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS	469 227			469 227	369 192			
TOTAL DO ATIVO	74 518 709	83 540 214	924 499	157 134 424	154 442 863			

Fluxos de caixa

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		31/12/2024		31/12/2023	
OPERAÇÕES SOBREAS UNIDADES DO FUNDO					
PAGAMENTOS:					
Rendimentos pagos aos participantes		5 000 000	5 000 000	5 199 085	5 199 085
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-5 000 000		-5 199 085
OPERAÇÕES COMACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS:					
Rendimentos de activos imobiliários		17 286 414	17 286 414	15 991 265	15 991 265
Outros Recebimentos					
PAGAMENTOS:					
Aquisição de activos imobiliários		928 952	6 329 663	1 132 454	7 202 835
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários		5 400 711		6 070 381	
Outros Pagamentos de activos imobiliários					
Fluxo das operações sobre activos imobiliários			10 956 751		8 788 430
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS:					
Juros de depósitos bancários		189 651	494 413	81 745	651 571
Impostos e taxas				569 826	
Outros recebimentos correntes		304 762			
PAGAMENTOS:					
Comissão de Gestão		47 667	3 818 926	3 079 995	3 708 077
Comissão de Depósito		47 113			
Juros suportados comaquisição de imóveis		3 546 165			
Impostos e taxas		145 350			
Taxa de Supervisão		32 632			
Outros pagamentos correntes					
Fluxo das operações de gestão corrente			-3 324 513		-3 056 506
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)			2 632 238		532 839
Disponibilidades no início do exercício(B)			8 151 224		7 618 385
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+-(A)			10 783 462		8 151 224

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)	9,9	10,2	+2,8%
Vendas totais dos lojistas (milhões €)	142,6	155,0	+8,6%
Rendimentos de ativos imobiliários (milhões €)	12,9	12,3	-4,1%
Resultado líquido (milhões €)	11,2	7,2	-35,0%
Ativos imobiliários (milhões €)	143	144	+0,8%

Capital do Fundo (VLGF) (milhões €)	90,3	92,5	+2,4%
-------------------------------------	------	------	-------

O resultado líquido do exercício de 2023 está favoravelmente influenciado pelo impacto positivo nas avaliações dos ativos imobiliários em 5,4 milhões de euros e o do ano de 2024 em 1,2 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.

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 Gaiashopping, 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, eleito por deliberação da Assembleia Geral de 28 de março de 2025, para o quadriénio 2025/2028, 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 2025)

Vogais

Vitor Manuel Freitas Duarte

(designado em deliberação da Assembleia Geral da Emitente datada de 28 de março de 2025)

Ricardo Filipe Arade Bravo Vilaça Pereira

(designado em deliberação da Assembleia Geral da Emitente datada de 28 de março de 2025)

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 28 de março de 2025 e no dia 14 de julho de 2025, para o quadriénio 2025/2028, 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 noutro 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 Escaleira, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 1415, tendo sido eleita por deliberação da Assembleia Geral no dia 28 de março de 2025, para o quadriénio 2025/2028.

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 2025/2028.

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 Gaiashopping, 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;

- (ii) Contratos de Utilização de lojas ou espaços no Centro Comercial Gaiashopping 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 consequente 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	Percentagem de capital social e direitos de voto	Número de ações
SPF – Sierra Portugal Real Estate, SCA	50%	5.000
Sierra Retail Ventures BV	50%	5.000

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 refiram, 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, respetivamente, aos anos de 2014, 2015 e 2016 e aos anos de 2017, 2018 e 2019, nos montantes de globais de €12.072,60 cada, (ii) quatro ações relativas à cobrança de dívidas a lojistas no âmbito de três processos de insolvência e de um processos especial de revitalização, nos montantes de €42.593,13, €387,42 e €25.855,58 relativos aos processos de insolvência e de €68.765,33 relativo ao processo especial de revitalização.

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 € 15.599,59

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 50.000,00 (cinquenta mil euros), 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 histórias 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 29 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 28 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 Gaiashopping.

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 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, 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 Gaiashopping, em <https://www.sierra-ig.com/GaiashoppingSIC/>.

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 10.000 (dez mil) ações ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal, integradas no sistema centralizado de valores mobiliários gerido pela Interbolsa, com o código ISIN PTGHP0AM0005, 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 Gaiashopping”

O ativo imobiliário localizado na área metropolitana do Porto, em Vila Nova de Gaia, na Avenida dos Descobrimentos, 549, constituído por um centro comercial com 2 (dois) pisos e uma superfície bruta locável de aproximadamente 59.600 m² (cinquenta e nove mil e seiscentos 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 “Gaiashopping”

A sociedade Gaiashopping – 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 50.000,00 (cinquenta mil euros) e registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de registo e de pessoa coletiva 501 713 751.

“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 perspetivas 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 perspetivas 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 10.000 (dez mil) ações ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal, integradas no sistema centralizado de valores mobiliários gerido pela Interbolsa, com o código ISIN PTGHP0AM0005.

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 Gaiashopping;
- 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 91.567.192,90 (noventa e um milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, cento e noventa e dois euros e trinta e noventa cêntimos) e, em consequência, o valor de cada Ação apurado e divulgado foi de EUR 9.156,7193.

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 9.156,7193.

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 consequente 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 verifiquem 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 excecionais 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 verifiquem 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.

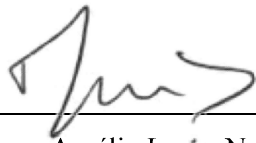
Serviço financeiro

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.

Gaiashopping – 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



GAIA SHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

RELATÓRIO E CONTAS 2024

Sede: Lugar do Espido, Via Norte 4470-177 Maia
Capital Social: €50.000 CRC da Maia
NIPC: 501 713 751

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 de Aplicação de Resultados	08
06. Evolução do valor das ações	08
07. Património	09
08. Sustentabilidade	10
09. Perspetivas futuras	10
II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	12
III. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	16
IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA	37

I.

RELATÓRIO DE GESTÃO

GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

01. Introdução

A Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. foi constituída a 28 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 Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. resultou da conversão da sociedade Gaiashopping, S.A. e foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da CMVM de 24 de novembro de 2022, onde se encontra registada sob o número 1849. O prazo inicial da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é de 20 anos a contar da data da sua constituição.

A Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente no Centro Comercial Gaiashopping, localizado em Vila Nova de Gaia, cujo valor no final de 2024 ascendia a 144.156.500 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

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. Actividades e Investimentos realizados

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

Durante o ano de 2024, visitaram o centro comercial cerca de 10,2 milhões de clientes. As lojas do centro comercial proporcionaram vendas que atingiram os 155,0 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 Gaiashopping.

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 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 Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
Savills	Savills Portugal, Lda.	PAI/2006/0004

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

Avaliador	Método	Taxa de Capitalização	Remuneração
C&W	Rendimento	7,75%	4,0 a 382,5 €/m2/mês
Savills	Rendimento	7,25%	8,75 a 320,00 €/m2/mês

De acordo com estes referenciais, a avaliação do Centro Comercial Gaiashopping realizada pela Cushman & Wakefield totalizou 141.846.000 Euros, e a avaliação realizada pela Savills totalizou 146.467.000 Euros, resultando numa média simples de 144.156.500 Euros.

05. Proposta de Aplicação de Resultados

A Gaiashopping- 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 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 Sociedade, bem como a sua 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 Empresa no exercício de 2024 é positivo no montante de 7.204.205,76 Euros e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Resultados Transitados: 5.204.205,76 Euros
- Distribuição rendimentos: 2.000.000,00 Euros

06. Evolução do valor das Ações

A Gaiashopping- SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem o capital social de 50.000 Euros e está representado por 10.000 ações e, no final de 2024, o capital era detido por dois participantes.

O Valor Líquido Global da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. atingiu em 31 de dezembro de 2024 o montante de 92.528.770,61 Euros.

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

	Valor Global do Fundo (1)	Valor Líquido Global do Fundo	Ações	Valor por ação
31/12/2024	155.725.151	92.528.771	10.000	9.252,8771
31/12/2023	151.913.558	90.324.565	10.000	9.032,4565

(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	157.134.424	154.442.863
Imóveis	144.156.500	142.995.500
Disponibilidades	11.568.651	8.918.058
Outros Ativos	1.409.274	2.529.304
Passivos	64.605.654	64.118.298
Capital da Sociedade	92.528.771	90.324.565

Os Passivos incluem o empréstimo bancário contraído junto da Caixa de Crédito Agrícola no valor nominal de 59.000.000 Euros, com vencimento em 17 de agosto de 2033.

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

Descritivo	31/12/2024	31/12/2023
Custos e Perdas	10.679.339	11.350.260
Juros	3.587.307	3.246.992
Comissões de gestão	50.076	50.081
Comissões de depósito	45.555	41.797
Taxas de supervisão	28.534	30.774
Outros encargos e taxas	190.702	74.979
Impostos liquidados no exercício	158.921	134.813
Perda na Carteira de Títulos e Participações	135.410	318.108
Perda em ativos imobiliários	1.191.568	1.625.197
Fornecimentos e serviços externos	107.660	194.153
Outros custos e perdas	4.868.430	5.633.366
Proveitos e Ganhos	17.883.544	22.516.933
Juros	308.020	97.204
Ganhos em ativos imobiliários	1.161.000	5.431.878
Rendimentos de ativos imobiliários	12.351.043	12.874.087
Outros proveitos e ganhos	4.378.656	4.113.765
Resultado Líquido do exercício	7.204.206	11.166.673

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 Gaiashopping 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

GAIA SHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Demonstração de Resultados

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

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2024	31/12/2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
711+...+718 719 722 723 724+...+728 729 732 733 731+738 739	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				812 811+818 819 822...825 828 829 832 833 831+838 839	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			3.246.992		JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		106.374	39.818
	De operações correntes		3.587.307			Da carteira de títulos e participações		201.646	57.386
	De operações extrapatrimoniais					Outros, de operações correntes			
	COMISSÕES					De operações extrapatrimoniais			
	Da carteira de títulos e participações					RENDIMENTO DE TÍTULOS			
	Em ativos imobiliários		314.868	197.631		Da carteira de títulos e participações			
	Outras, de operações correntes	14.5				De outras operações correntes			
	De operações extrapatrimoniais					De operações extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
7411+7421 7412+7422 7418+7428 751 752 76 77	Na carteira de títulos e participações		135.410	318.108	14.9 833 831+838 839	Da carteira de títulos e participações	14.9	138.516	5.431.878
	Em ativos imobiliários	14.9	1.191.568	1.625.197		Em ativos imobiliários		1.161.000	
	Outras, em operações correntes					Outras, em operações correntes			
	Em operações extrapatrimoniais					Em operações extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS					REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	Impostos sobre o rendimento					De ajustamentos de dívidas a receber	11	314.760	304.060
	Impostos indiretos	14.6	49.239	89.376		De provisões para encargos			
	Outros impostos	14.6	109.682	45.437		RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.10	12.351.043	12.874.087
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES	14.11	3.610.204	3.809.706
	Ajustamentos de dívidas a receber		27.556	304.745		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		17.883.543	22.516.933
781 782 783 784...788	Provisões para encargos				881 882 883 884...888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	107.660	194.153		Recuperação de incobráveis			
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14.8	5.155.949	5.328.546		Ganhos extraordinários			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		10.679.239	11.350.186		Ganhos de exercícios anteriores		1	
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Outros ganhos eventuais		1	
	Valores incobráveis					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	Perdas extraordinárias								
	Perdas de exercícios anteriores								
	Outras perdas eventuais		100	73					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		100	74					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		7.204.206	11.166.673	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)			
	TOTAL		17.883.544	22.516.933		TOTAL		17.883.544	22.516.933
8X2-7X2-7X3 8X3+86-7X3-76 8X9-7X9 B-A+7421	Resultados da carteira de títulos		109.480	(278.290)	D-C B+B-A-C-74 B+B-A-C	Resultados eventuais			(74)
	Resultados de ativos imobiliários		12.212.816	16.486.614		Resultados antes de impostos s/ o rendimento		(99)	11.166.672
	Resultados das operações extrapatrimoniais					Resultado líquido do período		7.204.206	11.166.672
	Resultados correntes		7.204.306	11.166.747					

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

O Contabilista Certificado

Jéssica Andreia Ruwo Aires
(LL 97078)

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

Balço

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

ATIVO										PASSIVO			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2024			31/12/2023			CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
			Bruto	Mv/ Af	Mv/ Ad	Líquido							
31 32 33 34 35	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1 e 3							61 62 64 65 66	CAPITAL DO FUNDO	2 2 2 2 2		
	Terrenos							Unidades de participação		50.000		50.000	
	Construções		61.225.783	83.540.214	609.497	144.156.500	142.995.500	Variações patrimoniais		90.274.565		84.306.976	
	Direitos							Resultados transidos		-5.000.000		-5.199.085	
	Adiantamentos por compra de imóveis							Resultados distribuídos					
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			61.225.783	83.540.214	609.497	144.156.500	142.995.500						
211+2171 212+2172 213+214+2173 22 26	CARTERA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES	4							47 48	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	11	92.528.771	90.324.565
	OBRIGAÇÕES												
	Títulos da Dívida Pública												
	Outros Fundos Públicos Equiparados												
	Obrigações diversas												
413+ ... +419+427	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	8 e 11 14.2							421 422 423 424+ ... +429	CONTAS DE TERCEIROS	14.4		
	Devedores por crédito vendido							Ressgues a pagar a participantes					
	Devedores por rendas vendidas		115.743			115.743	402.947	Rendimentos a pagar a participantes					
	Outras contas de devedores		758.755			758.755	1.588.523	Comissões e outros encargos a pagar					
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		874.499			874.499	1.991.470	Outras contas de credores		2.498.592		1.874.957	
11 12 13 14 18	DISPONIBILIDADES	7 7 7							431 432 44	Emprestimos titulados (UP - comp. variavel)	10	58.441.364	58.385.931
	Caixa		694			694	542	Emprestimos não titulados					
	Depósitos à ordem		2.077.957			2.077.957	2.917.516	Adiantamentos por venda de imóveis					
	Depósitos a prazo e com pré-aviso		9.490.000			9.490.000	6.000.000	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		60.939.956		60.260.889	
	Certificados de depósito												
51 52 58 59	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	14.1 14.1	11.568.651			11.568.651	8.918.058	53 56 58 59	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS	14.3 14.3			
	Acrescimos de proveitos								Acrescimos de custos		2.332.383	2.243.904	
	Despesas com custo diferido		442.278			442.278	344.481		Recetas com proveito diferido		1.217.572	1.210.558	
	Outras acrescimos e diferimentos		26.949			26.949	24.712		Outros acrescimos e diferimentos				
	Contas Transitorias Ativas								Contas transitorias passivas		3.549.955	3.454.462	
TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIM. ATIVOS			469.227			469.227	369.192	TOTAL DO PASSIVO					
TOTAL DO ATIVO			74.518.709	83.540.214	924.499	157.134.424	154.442.863	TOTAL DO PASSIVO E CAPITAIS PROPRIOS					

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

O Contabilista Certificado

Jessica Andreia Ruivo Aires
(CC 97078)

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Luis Filipe Mota Duarte

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

Inês Correia Drummond Borges

Marco Aurélio Lopes Nunes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Demonstração de Fluxos Monetários

De acordo com Regulamento nº 2/2005 da CMVM

GAIA SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

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				
Rendimentos pagos aos participantes	5.000.000	5.000.000	5.199.085	5.199.085
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-5.000.000		-5.199.085
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários				
Rendimentos de activos imobiliários	17.286.414		15.991.265	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários		17.286.414		15.991.265
Outros Recebimentos				
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	928.952		1.132.454	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	5.400.711		6.070.381	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Outros Pagamentos de activos imobiliários		6.329.663		7.202.835
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		10.956.751		8.788.430
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	189.651		81.745	
Juros de certificados de depósito				
Impostos e taxas			569.826	
Pagamento de empréstimos				
Outros recebimentos correntes	304.762	494.413		651.571
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	47.667			
Comissão de Depósito	47.113			
Despesas com crédito vencido				
Juros suportados com aquisição de imóveis	3.546.165		3.079.995	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	145.350			
Taxa de Supervisão	32.632			
Reembolso de empréstimos				
Outros pagamentos correntes		3.818.926	628.082	3.708.077
Fluxo das operações de gestão corrente		-3.324.513		-3.056.506
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)		2.632.238		532.839
Disponibilidades no início do exercício(B)		8.151.224		7.618.385
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+-(A)		10.783.462		8.151.224

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)

Luís 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

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

III.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GAIA SHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Introdução

A Gaiashopping 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 Gaiashopping I-Centro Comercial, S.A., constituída em 19 de junho de 1986. A 6 de julho de 2022 realizou-se o registo definitivo da fusão por incorporação da Gaiashopping II – Centro Comercial, S.A. na Empresa (acionista única da referida subsidiária). Através desta fusão, as operações da Gaiashopping II foram incorporadas na Gaiashopping I – Centro Comercial, S.A., produzindo a referida fusão efeitos contabilísticos e fiscais em 1 de janeiro de 2022, data a partir da qual a totalidade do património daquela subsidiária foi incorporada no património da Gaiashopping I.

Em 24 de novembro de 2022 a Comissão de Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") autorizou a constituição da OIC 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 28 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 acrescentar 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 taxas 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 (“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).

- **Juízos 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.

1. Valias Potenciais em Imóveis

A SIC detém exclusivamente um imóvel (o Centro Comercial Gaiashopping) correspondente a 66 frações autónomas de prédio constituído sob regime de propriedade horizontal, inscrito na matriz predial urbana com o artigo 6168 da freguesia de Vila Nova de Gaia (Santa Marinha).

Este imóvel a 31 de dezembro de 2024 estava valorizado por 144.156.500 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]
Construções Acabadas				
Artigo U-6168	FR.B	2.918.714	2.918.714	-
Artigo U-6168	FR.C	344.408	344.408	-
Artigo U-6168	FR.D	125.505	125.505	-
Artigo U-6168	FR.E	332.733	332.733	-
Artigo U-6168	FR.F	303.546	303.546	-
Artigo U-6168	FR.G	367.758	367.758	-
Artigo U-6168	FR.H	274.359	274.359	-
Artigo U-6168	FR.I	361.921	361.921	-
Artigo U-6168	FR.J	192.635	192.635	-
Artigo U-6168	FR.K	224.741	224.741	-
Artigo U-6168	FR.L	143.017	143.017	-
Artigo U-6168	FR.M	113.830	113.830	-
Artigo U-6168	FR.N	75.887	75.887	-
Artigo U-6168	FR.O	55.456	55.456	-
Artigo U-6168	FR.P	113.830	113.830	-
Artigo U-6168	FR.Q	143.017	143.017	-
Artigo U-6168	FR.R	417.376	417.376	-
Artigo U-6168	FR.S	309.384	309.384	-
Artigo U-6168	FR.T	735.516	735.516	-
Artigo U-6168	FR.U	210.147	210.147	-
Artigo U-6168	FR.V	291.871	291.871	-
Artigo U-6168	FR.W	5.989.201	5.989.201	-
Artigo U-6168	FR.X	122.586	122.586	-
Artigo U-6168	FR.Y	227.660	227.660	-
Artigo U-6168	FR.Z	3.491.761	3.491.761	-
Artigo U-6168	FR.AA	4.205.895	4.205.895	-
Artigo U-6168	FR.AB	1.605.293	1.605.293	-
Artigo U-6168	FR.AC	779.297	779.297	-
Artigo U-6168	FR.AD	154.692	154.692	-
Artigo U-6168	FR.AE	154.692	154.692	-
Artigo U-6168	FR.AF	154.692	154.692	-
Artigo U-6168	FR.AG	154.692	154.692	-
Artigo U-6168	FR.AH	128.423	128.423	-
Artigo U-6168	FR.AI	2.451.720	2.451.720	-
Artigo U-6168	FR.AJ	224.741	224.741	-
Artigo U-6168	FR.AK	213.066	213.066	-
Artigo U-6168	FR.AL	3.125.943	3.125.943	-
Artigo U-6168	FR.AM	2.981.026	2.981.026	-
Artigo U-6168	FR.AN	312.302	312.302	-
Artigo U-6168	FR.AO	198.473	198.473	-
Artigo U-6168	FR.AP	2.387.508	2.387.508	-
Artigo U-6168	FR.AR	2.034.344	2.034.344	-
Artigo U-6168	FR.AT	18.554.265	18.554.265	-
Artigo U-6168	FR.AU	9.369.072	9.369.072	-
Artigo U-6168	FR.AV	6.427.008	6.427.008	-
Artigo U-6168	FR.AW	2.332.053	2.332.053	-
Artigo U-6168	FR.AX	1.471.032	1.471.032	-
Artigo U-6168	FR.AY	2.769.860	2.769.860	-
Artigo U-6168	FR.AZ	2.947.901	2.947.901	-
Artigo U-6168	FR.BA	1.888.408	1.888.408	-
Artigo U-6168	FR.BB	4.474.389	4.474.389	-
Artigo U-6168	FR.BC	3.563.750	3.563.750	-
Artigo U-6168	FR.BD	4.124.143	4.124.143	-
Artigo U-6168	FR.BE	96.318	96.318	-
Artigo U-6168	FR.BF	3.449.920	3.449.920	-
Artigo U-6168	FR.BG	5.189.474	5.189.474	-
Artigo U-6168	FR.BH	1.564.431	1.564.431	-
Artigo U-6168	FR.BI	2.971.251	2.971.251	-
Artigo U-6168	FR.BJ	16.353.555	16.353.555	-
Artigo U-6168	FR.BK	1.295.909	1.295.909	-
Artigo U-6168	FR.BL	2.396.264	2.396.264	-
Artigo U-6168	FR.BM	1.923.433	1.923.433	-
Artigo U-6168	FR.BN	3.639.636	3.639.636	-
Artigo U-6168	FR.BO	4.001.557	4.001.557	-
Artigo U-6168	FR.BP	2.151.092	2.151.092	-
Artigo U-6168	FR.BQ	2.048.125	2.048.125	-
		144.156.500	144.156.500	

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-6168	FR.B	1.295.786	1.622.928	-	2.918.714
Artigo U-6168	FR.C	152.903	191.506	-	344.408
Artigo U-6168	FR.D	55.719	69.786	-	125.505
Artigo U-6168	FR.E	147.720	185.014	-	332.733
Artigo U-6168	FR.F	134.762	168.785	-	303.546
Artigo U-6168	FR.G	163.269	204.489	-	367.758
Artigo U-6168	FR.H	121.804	152.555	-	274.359
Artigo U-6168	FR.I	160.677	201.243	-	361.921
Artigo U-6168	FR.J	85.522	107.113	-	192.635
Artigo U-6168	FR.K	99.776	124.965	-	224.741
Artigo U-6168	FR.L	63.494	79.523	-	143.017
Artigo U-6168	FR.M	50.536	63.294	-	113.830
Artigo U-6168	FR.N	33.690	42.196	-	75.887
Artigo U-6168	FR.O	24.620	30.836	-	55.456
Artigo U-6168	FR.P	50.536	63.294	-	113.830
Artigo U-6168	FR.Q	63.494	79.523	-	143.017
Artigo U-6168	FR.R	185.297	232.079	-	417.376
Artigo U-6168	FR.S	137.353	172.030	-	309.384
Artigo U-6168	FR.T	326.538	408.978	-	735.516
Artigo U-6168	FR.U	93.297	116.851	-	210.147
Artigo U-6168	FR.V	129.579	162.293	-	291.871
Artigo U-6168	FR.W	2.658.953	3.330.248	-	5.989.201
Artigo U-6168	FR.X	54.423	68.163	-	122.586
Artigo U-6168	FR.Y	101.071	126.588	-	227.660
Artigo U-6168	FR.Z	850.732	2.752.280	(111.250)	3.491.761
Artigo U-6168	FR.AA	1.085.908	3.513.120	(393.133)	4.205.895
Artigo U-6168	FR.AB	712.682	892.610	-	1.605.293
Artigo U-6168	FR.AC	345.975	433.322	-	779.297
Artigo U-6168	FR.AD	68.677	86.015	-	154.692
Artigo U-6168	FR.AE	68.677	86.015	-	154.692
Artigo U-6168	FR.AF	68.677	86.015	-	154.692
Artigo U-6168	FR.AG	68.677	86.015	-	154.692
Artigo U-6168	FR.AH	57.015	71.409	-	128.423
Artigo U-6168	FR.AI	1.088.460	1.363.260	-	2.451.720
Artigo U-6168	FR.AJ	99.776	124.965	-	224.741
Artigo U-6168	FR.AK	94.592	118.474	-	213.066
Artigo U-6168	FR.AL	1.387.787	1.738.156	-	3.125.943
Artigo U-6168	FR.AM	728.690	2.357.450	(105.114)	2.981.026
Artigo U-6168	FR.AN	138.649	173.653	-	312.302
Artigo U-6168	FR.AO	88.113	110.359	-	198.473
Artigo U-6168	FR.AP	1.059.953	1.327.555	-	2.387.508
Artigo U-6168	FR.AR	903.163	1.131.181	-	2.034.344
Artigo U-6168	FR.AT	8.237.311	10.316.954	-	18.554.265
Artigo U-6168	FR.AU	4.159.473	5.209.599	-	9.369.072
Artigo U-6168	FR.AV	2.853.321	3.573.688	-	6.427.008
Artigo U-6168	FR.AW	1.035.333	1.296.720	-	2.332.053
Artigo U-6168	FR.AX	653.076	817.956	-	1.471.032
Artigo U-6168	FR.AY	1.229.701	1.540.159	-	2.769.860
Artigo U-6168	FR.AZ	1.308.744	1.639.157	-	2.947.901
Artigo U-6168	FR.BA	838.373	1.050.034	-	1.888.408
Artigo U-6168	FR.BB	1.986.440	2.487.949	-	4.474.389
Artigo U-6168	FR.BC	1.582.155	1.981.595	-	3.563.750
Artigo U-6168	FR.BD	1.830.946	2.293.197	-	4.124.143
Artigo U-6168	FR.BE	42.761	53.557	-	96.318
Artigo U-6168	FR.BF	1.531.619	1.918.301	-	3.449.920
Artigo U-6168	FR.BG	2.303.907	2.885.566	-	5.189.474
Artigo U-6168	FR.BH	694.541	869.889	-	1.564.431
Artigo U-6168	FR.BI	1.319.110	1.652.141	-	2.971.251
Artigo U-6168	FR.BJ	7.260.289	9.093.266	-	16.353.555
Artigo U-6168	FR.BK	575.329	720.580	-	1.295.909
Artigo U-6168	FR.BL	1.063.840	1.332.424	-	2.396.264
Artigo U-6168	FR.BM	853.923	1.069.510	-	1.923.433
Artigo U-6168	FR.BN	1.615.845	2.023.791	-	3.639.636
Artigo U-6168	FR.BO	1.776.522	2.225.034	-	4.001.557
Artigo U-6168	FR.BP	954.994	1.196.098	-	2.151.092
Artigo U-6168	FR.BQ	211.213	1.836.912	-	2.048.125
		61.225.782	83.540.215	(609.497)	144.156.500

As menos valias apuradas nas frações Z, AA e AM respeitam ao projeto iniciado em 2022 e que se encontra em curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

2. 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	50.000	-	-	-	-	50.000
Variações Patrimoniais	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	(5.199.085)	-	(5.000.000)	5.199.085	-	(5.000.000)
Resultados acumulados	84.306.977	-	-	5.967.588	-	90.274.565
Resultado líquido	11.166.673	-	-	(11.166.673)	7.204.206	7.204.206
Total	90.324.565	-	(5.000.000)	-	7.204.206	92.528.771
Nº de ações	10.000					10.000
Valor por ação	9.032,4565					9.252,8771

	Saldo inicial 01/1/2023	Subscrições [+] e Resgates [-]	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31/12/2023
Valor base	50.000	-	-	-	-	50.000
Variações Patrimoniais	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	(5.199.085)	-	-	(5.199.085)
Resultados acumulados	81.191.892	-	-	3.115.085	-	84.306.977
Resultado líquido	3.115.085	-	-	(3.115.085)	11.166.673	11.166.673
Total	84.356.977	-	(5.199.085)	-	11.166.673	90.324.565
Nº de ações	10.000					10.000
Valor por ação	8.435,6977					9.032,4565

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 2.500.000 Euros) e outra, extraordinária, deliberada pela sociedade gestora em 3 de setembro de 2024 (no montante global de 2.500.000 Euros).

3. 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. Construção Acabadas											
1.2.1. Arrendadas											
Artigo U-6168	FR.B	473	1989-11-01	1.295.786	31/12/2024	20060007	2.868.466	20060004	2.968.962	2.918.714	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.C	473	1989-11-01	152.903	31/12/2024	20060007	338.479	20060004	350.338	344.408	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.D	473	1989-11-01	55.719	31/12/2024	20060007	123.344	20060004	127.665	125.505	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.E	52	1989-11-01	147.720	31/12/2024	20060007	327.005	20060004	338.462	332.733	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.F	52	1989-11-01	134.762	31/12/2024	20060007	298.320	20060004	308.772	303.546	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.G	107	1989-11-01	163.269	31/12/2024	20060007	361.427	20060004	374.089	367.758	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.H	55	1989-11-01	121.804	31/12/2024	20060007	269.636	20060004	279.082	274.359	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.I	64	1989-11-01	160.677	31/12/2024	20060007	355.690	20060004	368.151	361.921	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.J	69	1989-11-01	85.522	31/12/2024	20060007	189.319	20060004	195.952	192.635	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.K	69	1989-11-01	99.776	31/12/2024	20060007	220.872	20060004	228.610	224.741	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.L	10	1989-11-01	63.494	31/12/2024	20060007	140.555	20060004	145.479	143.017	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.M	10	1989-11-01	50.536	31/12/2024	20060007	111.870	20060004	115.790	113.830	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.N	10	1989-11-01	33.690	31/12/2024	20060007	74.580	20060004	77.193	75.887	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.O	38	1989-11-01	24.620	31/12/2024	20060007	54.501	20060004	56.410	55.456	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.P	43	1989-11-01	50.536	31/12/2024	20060007	111.870	20060004	115.790	113.830	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.Q	55	1989-11-01	63.494	31/12/2024	20060007	140.555	20060004	145.479	143.017	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.R	192	1989-11-01	185.297	31/12/2024	20060007	410.191	20060004	424.562	417.376	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.S	86	1989-11-01	137.353	31/12/2024	20060007	304.057	20060004	314.710	309.384	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.T	192	1989-11-01	326.538	31/12/2024	20060007	722.853	20060004	748.178	735.516	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.U	28	1989-11-01	93.297	31/12/2024	20060007	206.530	20060004	213.765	210.147	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.V	14	1989-11-01	129.579	31/12/2024	20060007	286.847	20060004	296.896	291.871	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.W	1.240	1989-11-01	2.658.953	31/12/2024	20060007	5.886.092	20060004	6.092.310	5.989.201	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.X	28	1989-11-01	54.423	31/12/2024	20060007	120.476	20060004	124.696	122.586	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.Y	45	1989-11-01	101.071	31/12/2024	20060007	223.740	20060004	231.579	227.660	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.Z	45	2022-11-01	850.732	31/12/2024	20060007	3.370.661	20060004	3.612.861	3.491.761	Vila Nova de Gaia

continuação na página seguinte

continuação da página anterior

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. Construção Acabadas											
1.2.1. Arrendadas											
Artigo U-6168	FR.AA	84	2022-11-01	1.085.908	31/12/2024	20060004	4.109.343	20060007	4.302.446	4.205.895	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AB	323	1989-11-01	712.682	31/12/2024	20060007	1.577.656	20060004	1.632.929	1.605.293	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AC	157	1989-11-01	345.975	31/12/2024	20060007	765.880	20060004	792.713	779.297	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AD	32	1989-11-01	68.677	31/12/2024	20060007	152.029	20060004	157.355	154.692	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AE	32	1989-11-01	68.677	31/12/2024	20060007	152.029	20060004	157.355	154.692	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AF	32	1989-11-01	68.677	31/12/2024	20060007	152.029	20060004	157.355	154.692	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AG	32	1989-11-01	68.677	31/12/2024	20060007	152.029	20060004	157.355	154.692	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AH	26	1989-11-01	57.015	31/12/2024	20060007	126.213	20060004	130.634	128.423	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AI	441	1989-11-01	1.088.460	31/12/2024	20060007	2.409.511	20060004	2.493.928	2.451.720	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AJ	45	1989-11-01	99.776	31/12/2024	20060007	220.872	20060004	228.610	224.741	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AK	43	1989-11-01	94.592	31/12/2024	20060007	209.398	20060004	216.734	213.066	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AL	618	1989-11-01	1.387.787	31/12/2024	20060007	3.072.127	20060004	3.179.758	3.125.943	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AM	41	2022-11-01	728.690	31/12/2024	20060007	2.887.122	20060004	3.074.930	2.981.026	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AN	60	1989-11-01	138.649	31/12/2024	20060007	306.926	20060004	317.679	312.302	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AO	38	1989-11-01	88.113	31/12/2024	20060007	195.056	20060004	201.889	198.473	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AP	211	1989-11-01	1.059.953	31/12/2024	20060007	2.346.405	20060004	2.428.611	2.387.508	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AR	458	1995-10-01	903.163	31/12/2024	20060007	1.999.321	20060004	2.069.367	2.034.344	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AT	3.735	1995-10-01	8.237.311	31/12/2024	20060007	18.234.838	20060004	18.873.692	18.554.265	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AU	1.948	1995-10-01	4.159.473	31/12/2024	20060007	9.207.776	20060004	9.530.368	9.369.072	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AV	1.716	1995-10-01	2.853.321	31/12/2024	20060007	6.316.362	20060004	6.537.655	6.427.008	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AW	466	1995-10-01	1.035.333	31/12/2024	20060007	2.291.904	20060004	2.372.201	2.332.053	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AX	296	1995-10-01	653.076	31/12/2024	20060007	1.445.707	20060004	1.496.357	1.471.032	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AY	557	1995-10-01	1.229.701	31/12/2024	20060007	2.722.174	20060004	2.817.545	2.769.860	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AZ	606	1995-10-01	1.308.744	31/12/2024	20060007	2.897.151	20060004	2.998.652	2.947.901	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BA	380	1995-10-01	838.373	31/12/2024	20060007	1.855.897	20060004	1.920.919	1.888.408	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BB	839	1995-10-01	1.986.440	31/12/2024	20060007	4.397.358	20060004	4.551.419	4.474.389	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BC	788	1995-10-01	1.582.155	31/12/2024	20060007	3.502.397	20060004	3.625.103	3.563.750	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BD	829	1995-10-01	1.830.946	31/12/2024	20060007	4.053.142	20060004	4.195.144	4.124.143	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BE	513	1995-10-01	42.761	31/12/2024	20060007	94.659	20060004	97.976	96.318	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BF	2.685	1995-10-01	1.531.619	31/12/2024	20060007	3.390.527	20060004	3.509.313	3.449.920	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BG	1.021	1995-10-01	2.303.907	31/12/2024	20060007	5.100.132	20060004	5.278.815	5.189.474	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BH	315	1995-10-01	694.541	31/12/2024	20060007	1.537.498	20060004	1.591.364	1.564.431	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BI	596	1995-10-01	1.319.110	31/12/2024	20060007	2.920.098	20060004	3.022.403	2.971.251	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BJ	3.284	1995-10-01	7.260.289	31/12/2024	20060007	16.072.015	20060004	16.635.095	16.353.555	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BK	261	1995-10-01	575.329	31/12/2024	20060007	1.273.599	20060004	1.318.219	1.295.909	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BL	465	1995-10-01	1.063.840	31/12/2024	20060007	2.355.011	20060004	2.437.518	2.396.264	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BM	358	1995-10-01	853.923	31/12/2024	20060007	1.890.319	20060004	1.956.546	1.923.433	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BN	738	1995-10-01	1.615.845	31/12/2024	20060007	3.576.977	20060004	3.702.296	3.639.636	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BO	806	1995-10-01	1.776.523	31/12/2024	20060007	3.932.667	20060004	4.070.447	4.001.557	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BP	355	1995-10-01	954.994	31/12/2024	20060007	2.114.059	20060004	2.188.125	2.151.092	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.BQ	17.628	1995-10-01	211.213	31/12/2024	20060004	1.977.500	20060007	2.118.750	2.048.125	Vila Nova de Gaia
							141.511.647		146.801.353	144.156.500	

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decorridos	Valor Global
7. Liquidez					
7.1. À vista					
7.1.1. Numerário		EUR			694
7.1.2. Depósitos à ordem		EUR			2.077.957
7.1.3. Fundos de tesouraria		EUR			
7.1.4. Depósitos a prazo		EUR			9.490.000
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			(58.441.364)
8.2. Descobertos					
8.3. Componente variável de fundos mistos					
8.4. Derivados		EUR			65.548
9. Outros valores a regularizar					
9.1. Valores ativos					
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.2. Outros		EUR			1.326.608
9.2. Valores passivos					
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					
9.2.2. Outros		EUR			(6.147.172)
Total					(51.627.729)
B. Valor líquido global do fundo (VLGF)					
					92.528.771

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	PAI/2006/0007
Savills	Savills Portugal, Lda.	PAI/2006/0004

4. 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 Caixa Crédito Agrícola
Montante: 41.300.000
Cap Rate: 4.5%
Taxa de juro: Euribor a 6 meses (Floor 0%)
Maturidade: 17/08/2028

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 17 de agosto de 2028, sendo que o montante do capital sobre o qual incide este instrumento “cobre” 41.300.000 Euros do capital em dívida.

7. 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	542			694
Depósitos à ordem	2.917.516			2.077.957
Depósitos a prazo e com pré-aviso	6.000.000	34.265.000	(30.775.000)	9.490.000
	<u>8.918.058</u>			<u>11.568.651</u>

Rubrica	Saldo inicial 01/1/2023	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31/12/2023
Numerário	368			542
Depósitos à ordem	8.278.192			2.917.516
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	6.000.000	-	6.000.000
	<u>8.278.560,00</u>			<u>8.918.058</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: 766.837 Euros e saldo final a 31.12.2024: 777.294 Euros). Estas garantias não são consideradas como caixa e equivalentes na demonstração de fluxos monetários.

8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

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

	31/12/2024	31/12/2023
Devedores por rendas vencidas		
AROMATIC DECISIONS LDA	5.047	-
BIOZOO - PLANTAS E ANIMAIS DE	7.424	-
CLASSE E DISTINÇÃO-COM. VEST., S.A.	11.185	13.308
MYSTERYSCOPY, S.A.	8.236	-
RECANTOS TRAÇADOS, UNIPessoal LDA	49.716	49.716
RESMAS DE CONFORTO - CALÇADO, LDA.	31.508	38.578
SIERRA-OST PROPERTY MANAGEMENT	-	-
SKIN COLOUR COSMETICS, LDA	1.450	-
SUDDENLY GORGEOUS, LDA.	-	-
OUTROS	1.178	301.346
	115.743	402.947

O saldo de 115.743 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.

9. 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 dividas a terceiros cobertas por garantias reais conforme se detalha no quadro seguinte:

Rubrica do balanço	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	58.441.364	Hipoteca	110.110.000
Acréscimos de custos	1.199.952		

O empréstimo tem uma taxa de juro EURIBOR a 6 meses + Spread (1.85%) e o seu prazo de vencimento é a 17 de agosto de 2033.

A rubrica de acréscimos de custos no valor de 1.199.952 Euros, inclui juros no valor de 1.178.322 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 01/1/2024	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31/12/2024
Ajustamentos de dividas a receber				
Rendas vencidas	402.947	27.556	(314.760)	115.743
Outros devedores			-	-
	<u>402.947</u>	<u>27.556</u>	<u>(314.760)</u>	<u>115.743</u>

Contas	Saldo inicial 01/1/2023	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31/12/2023
Ajustamentos de dividas a receber				
Rendas vencidas	207.995	304.745	(109.793)	402.947
Outros devedores	227.935		(227.935)	-
	<u>435.930,00</u>	<u>304.745</u>	<u>(337.728)</u>	<u>402.947</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)	777.294	766.837
	<u>777.294</u>	<u>766.837</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	255.803	276.064
Despesas comuns	2.241	7.133
Juros	173.646	55.276
Outros	10.589	6.008
	<u>442.278</u>	<u>344.481</u>
Despesas com custos diferidos		
Bens e serviços	26.949	24.712
	<u>26.949</u>	<u>24.712</u>
Total	<u>469.227</u>	<u>369.192</u>

No período findo a 31 de dezembro de 2024, a rubrica Rendas inclui a estimativa de faturação a emitir relativa a remuneração variável no montante de 217.113 Euros e remuneração de espaços no montante de 38.690 Euros.

14.2. Outras contas de devedores

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

	31/12/2024	31/12/2023
Outros devedores		
Rendas	374.562	1.012.121
Débitos aos condóminos	300.041	546.947
Adiantamentos a fornecedores	23.311	16.155
Iva a regularizar	34.704	6.762
Outros	26.136	6.538
	<u>758.755</u>	<u>1.588.523</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:

	31/12/2024	31/12/2023
Acréscimos de custos		
Juros e custos similares	1.233.136	1.353.628
Descontos nas rendas	42.935	64.717
Comissão de gestão	4.333	4.167
Comissão de depósito	11.845	10.798
Taxa de supervisão	2.406	6.709
Outras comissões	-	44
Imposto de selo	-	599
Imposto Municipal sobre Imóveis	152.003	131.697
Bens e serviços	365.025	124.652
Margem de Condomínio	263.814	314.300
Outros	256.887	232.593
	<u>2.332.383</u>	<u>2.243.904</u>
Receitas com proveitos diferidos		
Rendas adiantadas	932.164	928.591
Despesas comuns adiantadas	285.408	281.967
	<u>1.217.572</u>	<u>1.210.558</u>
Total	<u>3.549.955</u>	<u>3.454.462</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:

	31/12/2024	31/12/2023
Outros credores		
EOEP-Impostos sobre rendimento	-	(10.482)
EOEP-Iva a pagar	386.730	258.510
EOEP-Imposto de selo	11.396	10.799
Credores p/fornecimento de serviços exte:	1.178.467	840.112
Garantias prestadas s/arrendamento (Not:	777.294	766.837
Outros	144.705	9.182
	<u>2.498.592</u>	<u>1.874.957</u>

14.5. Comissões

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

	31/12/2024	31/12/2023
Comissões		
Comissão de gestão	50.076	50.081
Comissão de depósito	45.555	41.797
Taxa de supervisão	28.534	30.774
Comercialização	190.175	74.252
Outras comissões - bancárias	527	726
	<u>314.868</u>	<u>197.631</u>

14.6. Impostos diretos e indiretos

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

	31/12/2024	31/12/2023
Impostos diretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	109.682	89.376
Impostos indiretos		
Imposto de selo-verba 29.2	45.404	42.028
Imposto de selo-outras verbas	3.835	3.409
	<u>158.921</u>	<u>134.813</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	19.350	49.265
Condomínio	25.984	55.462
Conservação e reparação	3.257	20.930
Auditoria	17.940	19.753
Avaliação dos ativos	22.860	-
Outros	18.268	48.744
	<u>107.660</u>	<u>194.153</u>

14.8. Outros custos e perdas correntes

Os outros custos e perdas correntes registados de 2024 e 2023 foram os seguintes:

	31/12/2024	31/12/2023
Outros custos e perdas correntes		
Condomínio	3.610.204	3.819.441
Outros	<u>1.545.745</u>	<u>1.509.105</u>
	<u>5.155.950</u>	<u>5.328.546</u>

Os outros custos e perdas correntes relacionados com o funcionamento e operação do centro comercial, maioritariamente da área do condomínio, nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023, ascenderam a 5.155.950 Euros e 5.328.546 Euros, respetivamente. Deste montante, em 2024 e 2023, destaca-se os serviços subcontratados no total de 2.003.229 Euros e 1.682.887 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	1.161.000	5.431.878
Perdas em Ativos Imobiliários	<u>(1.191.568)</u>	<u>(1.625.197)</u>
	<u>(30.568)</u>	<u>3.806.681</u>

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

	2024	2023
Variação Justo Valor	1.161.000	5.454.500
Investimentos Realizados	(1.191.568)	(1.647.819)
	<u>(30.568)</u>	<u>3.806.681</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	Variação de justo valor
2024	2024-12-31	C&W	141.846.000	Savills	146.467.000	144.156.500	1.161.000
2023	2023-12-31	CW	140.684.000	B.Prime	145.307.000	142.995.500	5.454.500

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	12.157.571	13.166.278
Remunerações fixas	(925.770)	(1.278.232)
Remunerações fixas - descontos contratuais	(52.897)	(398.106)
Remunerações variáveis	371.469	502.356
Remunerações de espaços	637.113	651.535
Remunerações de espaço - descontos contratuais	(2.621)	(11.796)
Remunerações de espaço - descontos extracontratuais	-	(1.214)
Outros	166.179	243.265
	<u>12.351.043</u>	<u>12.874.087</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 1.417.837 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 3.610.204 Euros e 3.809.706 Euros, respetivamente.

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

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

31/12/2024	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Total
Orgãos sociais	18.143	8.094	26.237
Colaboradores	70.830	12.322	83.152
	88.973	20.416	109.389

O valor proporcional atribuível à Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A, (6,3% 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 (EUR 1.474.436.676,77).

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 Gaiashopping – 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 OIC, e que, consequentemente, 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 Gaiashopping - 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 157.134.424 euros e um total de capital do OIC de 92.528.771 euros, incluindo um resultado líquido de 7.204.206 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 Gaiashopping - 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, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, 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



GAIA SHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

RELATÓRIO E CONTAS 2023

Sede: Lugar do Espido, Via Norte 4470-177 Maia
Capital Social: €50.000 CRC da Maia
NIPC: 501 713 751

www.gaiashopping.pt

Índice

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

I.

RELATÓRIO DE GESTÃO

GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

01. Introdução

A Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. foi constituída a 28 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 Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. resulta da conversão da sociedade Gaiashopping, S.A. e foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da CMVM de 24 de novembro de 2022, onde se encontra registada sob o número 1849. O prazo inicial da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é de 20 anos a contar da data da sua constituição.

A Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente no Centro Comercial Gaiashopping, localizado em Vila Nova de Gaia, cujo valor no final de 2023 ascendia a 142.995.500 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. Actividades e Investimentos realizados

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

A 6 de julho de 2022 realizou-se o registo definitivo da fusão por incorporação da Gaiashopping II – Centro Comercial, S.A. na Empresa (acionista única da referida subsidiária). Através desta fusão, as operações da Gaiashopping II foram incorporadas nas da Empresa, produzindo a referida fusão efeitos contabilísticos e fiscais em 1 de janeiro de 2022, data a partir da qual a totalidade do património daquela subsidiária foi incorporada no património da Empresa.

Durante o ano de 2023, visitaram o centro comercial cerca de 9.933.542 clientes, que proporcionaram vendas que atingiram os 142,6 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, PAI/2006/0007
B. Prime	BdotPrime (B Prime) – Mediação Imobiliária, Lda. PAI/2015/0029

Na avaliação do Centro Comercial Gaiashopping, 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	7,00%	2,50 a 143€/m2/mês
B. Prime	Rendimento	7,00%	4,00 a 96€/m2/mês

De acordo com estes referenciais, a avaliação do Centro Comercial Gaiashopping realizada pela Cushman & Wakefield totalizou 140.684.000 Euros, e a avaliação realizada pela B.Prime totalizou 145.307.000 Euros, resultando numa média simples de 142.995.500 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 Sociedade, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

O resultado líquido da Empresa no exercício de 2023 é positivo no montante de 11.166.673,10 Euros e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Resultados Transitados: 8.666.673 Euros
- Distribuição rendimentos: 2.500.000 Euros

06. Evolução do valor das Ações

A Gaiashopping– SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem o capital social de 50.000 Euros e está representado por 10.000 ações e, no final de 2023, o capital era detido por dois participantes.

O Valor Líquido Global da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. atingiu em 31 de dezembro de 2023 o montante de 90.324.564,85 Euros.

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

	Valor Global do Fundo	Valor Líquido Global do Fundo	Ações	Valor por ação
31/12/2023	154.442.863,10 €	90.324.565,21 €	10.000	9.032,46 €
31/12/2022	147.820.044,20 €	84.356.976,36 €	10.000	8.435,70 €

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	154.442.863	147.820.044
Imóveis	142.995.500	137.541.000
Disponibilidades	8.918.058	8.278.560
Outros Ativos	2.529.305	2.000.484
Passivos	64.118.298	63.463.068
Capital da Sociedade	90.324.565	84.356.976

Os Passivos incluem o empréstimo bancário contraído junto da Caixa de Crédito Agrícola no valor nominal de 59.000.000 Euros, com vencimento em 17 de agosto de 2033.

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

Descritivo	31.12.2023	31.12.2022
Custos e Perdas	11.350.260	12.495.025
Juros	3.246.992	1.384.857
Comissões de gestão	50.081	162
Comissões de depósito	41.797	231
Comissões de supervisão	30.774	144
Outros encargos e taxas	74.979	65.986
Impostos liquidados no exercício	134.813	88.648
Perda na Carteira de Títulos e Participações	318.108	-
Perda em ativos imobiliários	1.625.197	4.896.787
Fornecimentos e serviços externos	194.153	465.769
Outros custos e perdas	5.633.366	5.592.441
Proveitos e Ganhos	22.516.933	15.610.110
Juros	97.204	-
Ganhos em ativos imobiliários	5.431.878	-
Rendimentos de ativos imobiliários	12.874.087	11.633.232
Outros proveitos e ganhos	4.113.765	3.976.878
Resultado Líquido do exercício	11.166.673	3.115.085

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 Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. 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

GAIA SHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Demonstração de Resultados

Demonstração dos Resultados nos termos do Regulamento nº 2/2005 da CVM

GAISHOPPING-SIC IMOB.FECHADA, SA

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

valores em (EUR)										
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-23	31-12-22	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-23	31-12-22	
711+...718 719 722 723 724+...728 729	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				812 811+818 819 822...825 829 832 833 831+838 839 851 852 86 87	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS		3.246.592	1.384.857		JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			39.818	
	De Operações Correntes					Da Carteira de Títulos e Participações			57.386	
	De Operações Extrapatrimoniais					Outros em Operações Correntes				
	COMISSÕES					De Operações Extrapatrimoniais				
	Da Carteira de Títulos e Participações					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
	Em Ativos Imobiliários					Da Carteira de Títulos e Participações				
	Outras, de Operações Correntes	14.5	197.631	66.623		De Outras Operações Correntes				
	De Operações Extrapatrimoniais					De Operações Extrapatrimoniais				
	PERDAS OPERACIONAIS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPERACIONAIS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
732 733 734+738 739	Na Carteira de Títulos e Participações		318.108		14.9	Da Carteira de Títulos e Participações				
	Em Ativos Imobiliários		1.625.197	4.896.787		Em Ativos Imobiliários			5.431.878	
	Outras, em Operações Correntes					Outros em Operações Correntes				
	Em Operações Extrapatrimoniais					De Operações Extrapatrimoniais				
	IMPOSTOS					REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
	Impostos sobre o rendimento					De ajustamentos de dívidas a receber				
	Impostos Indirectos	14.6	134.813	88.648		De Provisões para Encargos			304.060	83.791
	Outros Impostos					RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			12.874.087	11.633.232
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			3.809.706	3.838.031
	Ajustamentos de dívidas a receber	11	304.745	335.039		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)			22.516.933	15.956.034
752 76 77	Provisões para Encargos	14.7	194.153	465.769	881 882 883 884...888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		5.328.546	5.255.051		Recuperação de Incobráveis				
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14.8	11.350.186	12.492.674		Ganhos Extraordinários				52.253
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)					Ganhos de Exercícios Anteriores				2.803
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Outros Ganhos Eventuais				55.066
	Valores Incobráveis					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
	Perdas Extraordinárias					RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)				
	Perdas de Exercícios Anteriores					TOTAL			22.516.933	15.610.110
	Outras Perdas Eventuais									
	784...788 66	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)					66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)					TOTAL					
TOTAL										
82.742.743										
83+86+743-76										
843-749										
B-A+7421										
Resultados da Carteira Títulos										
Resultados de Ativos Imobiliários										
Resultados das Operações Extrapatrimoniais										
Resultados Correntes										
843+86+743-76 843-749 B-A+7421	Resultados da Carteira Títulos		-278.290		D-C B-D+A-C+7421 B-D+A-C	Resultados Eventuais		-74	52.704	
	Resultados de Ativos Imobiliários		16.486.604	6.270.676		Resultados Antes de Impostos s/o Rendimento		11.166.673	3.115.084	
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais					Resultado Líquido do Período		11.166.673	3.115.084	
	Resultados Correntes		11.166.748	3.062.380						
	843+86+743-76									
	843-749									
	B-A+7421									
	Resultados da Carteira Títulos									
	Resultados de Ativos Imobiliários									
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais									
Resultados Correntes										

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 Moia Duarte

Infés Correia Drummond Borges

Joaquim Pereira Mendes

João Carlos Vilaga de Faria Lélis

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Anacoreta Correia

Balanço

Balanço nos termos do Regulamento nº 2/2005 da CMM

GAIA SHOPPING-SIC IMOB.FECHADA, SA

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores em EUR05)													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													
31-12-22													
31-12-23													

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

Abreviaturas: Mv - Mais valores; mv - Menos valores; At - Ajustamentos Especiais; Ad - Ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

Jéssica Andreia Ruivo Aires
(CC 97078)

Luís Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

João Pereira Mendes

João Carlos Vilça de Faria Lélis

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Anacoreta Correia

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Demonstração de Fluxos Monetários

De acordo com Regulamento nº 2/2005 da CMVM

GAIA SHOPPING-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			
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	5.199.085	5.199.085	4.547.745	4.547.745
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-5.199.085		-4.547.745
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários				
Rendimentos de activos imobiliários	15.991.265		11.280.042	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
Outros Recebimentos		15.991.265	3.750.888	15.030.930
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	1132.454		2.069.922	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	6.070.381		7.114.368	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Outros Pagamentos de activos imobiliários		7.202.835		9.184.290
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		8.788.430		5.846.640
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Cobranças com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	81.745			
Juros de certificados de depósito				
Impostos e taxas	569.826			
Outros recebimentos correntes		651.571		
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão				
Comissão de Depósito				
Despesas com crédito vencido				
Juros suportados com aquisição de imóveis	3.079.995		1.102.559	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas			1.464.090	
Taxa de Supervisão				
Reembolso de empréstimos				
Outros pagamentos correntes	628.082	3.708.077	16.408	2.583.057
Fluxo das operações de gestão corrente		-3.056.506		-2.583.057
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)		532.839		-1.284.162
Disponibilidades no início do exercício(B)		7.618.385		6.198.286
Efeitos de caixa e seus equivalentes provenientes da fusão				2.704.261
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+-(A)		8.151.224		7.618.385

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

Luís 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

GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

INTRODUÇÃO

A Gaiashopping, 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 Gaiashopping I-Centro Comercial, S.A., constituída em 19 de junho de 1986. A 6 de julho de 2022 realizou-se o registo definitivo da fusão por incorporação da Gaiashopping II – Centro Comercial, S.A. na Empresa (acionista única da referida subsidiária). Através desta fusão, as operações da Gaiashopping II foram incorporadas nas da Empresa, produzindo a referida fusão efeitos contabilísticos e fiscais em 1 de janeiro de 2022, data a partir da qual a totalidade do património daquela subsidiária foi incorporada no património da Empresa.

Em 24 de novembro de 2022 a Comissão de Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") autorizou a constituição da OIC 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 28 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 acrescer 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).

- **Juízos 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.

1. VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

Conforme referido na Introdução, a SIC detém exclusivamente um imóvel, valorizado por 142.995.500 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-6168	Fração B	2.900.491	2.900.491	-
Artigo U-6168	Fração C	342.258	342.258	-
Artigo U-6168	Fração D	124.721	124.721	-
Artigo U-6168	Fração E	330.656	330.656	-
Artigo U-6168	Fração F	301.651	301.651	-
Artigo U-6168	Fração G	365.462	365.462	-
Artigo U-6168	Fração H	272.646	272.646	-
Artigo U-6168	Fração I	359.661	359.661	-
Artigo U-6168	Fração J	191.432	191.432	-
Artigo U-6168	Fração K	223.338	223.338	-
Artigo U-6168	Fração L	142.124	142.124	-
Artigo U-6168	Fração M	113.119	113.119	-
Artigo U-6168	Fração N	75.413	75.413	-
Artigo U-6168	Fração O	55.109	55.109	-
Artigo U-6168	Fração P	113.119	113.119	-
Artigo U-6168	Fração Q	142.124	142.124	-
Artigo U-6168	Fração R	414.770	414.770	-
Artigo U-6168	Fração S	307.452	307.452	-
Artigo U-6168	Fração T	730.924	730.924	-
Artigo U-6168	Fração U	208.835	208.835	-
Artigo U-6168	Fração V	290.049	290.049	-
Artigo U-6168	Fração W	5.951.807	5.951.807	-
Artigo U-6168	Fração X	121.821	121.821	-
Artigo U-6168	Fração Y	226.238	226.238	-
Artigo U-6168	Fração Z	3.299.815	3.299.815	-
Artigo U-6168	Fração AA	4.212.015	4.212.015	-
Artigo U-6168	Fração AB	1.595.270	1.595.270	-
Artigo U-6168	Fração AC	774.431	774.431	-
Artigo U-6168	Fração AD	153.726	153.726	-
Artigo U-6168	Fração AE	153.726	153.726	-
Artigo U-6168	Fração AF	153.726	153.726	-
Artigo U-6168	Fração AG	153.726	153.726	-
Artigo U-6168	Fração AH	127.622	127.622	-
Artigo U-6168	Fração AI	2.436.412	2.436.412	-
Artigo U-6168	Fração AJ	223.338	223.338	-
Artigo U-6168	Fração AK	211.736	211.736	-
Artigo U-6168	Fração AL	3.106.426	3.106.426	-
Artigo U-6168	Fração AM	2.826.438	2.826.438	-
Artigo U-6168	Fração AN	310.353	310.353	-
Artigo U-6168	Fração AO	197.233	197.233	-
Artigo U-6168	Fração AP	2.372.602	2.372.602	-
Artigo U-6168	Fração AR	2.021.642	2.021.642	-
Artigo U-6168	Fração AT	18.438.421	18.438.421	-
Artigo U-6168	Fração AU	9.310.576	9.310.576	-
Artigo U-6168	Fração AV	6.386.881	6.386.881	-
Artigo U-6168	Fração AW	2.317.492	2.317.492	-
Artigo U-6168	Fração AX	1.461.847	1.461.847	-
Artigo U-6168	Fração AY	2.752.566	2.752.566	-
Artigo U-6168	Fração AZ	2.929.496	2.929.496	-
Artigo U-6168	Fração BA	1.876.618	1.876.618	-
Artigo U-6168	Fração BB	4.446.453	4.446.453	-
Artigo U-6168	Fração BC	3.541.499	3.541.499	-
Artigo U-6168	Fração BD	4.098.394	4.098.394	-
Artigo U-6168	Fração BE	95.716	95.716	-
Artigo U-6168	Fração BF	3.428.380	3.428.380	-
Artigo U-6168	Fração BG	5.157.073	5.157.073	-
Artigo U-6168	Fração BH	1.554.663	1.554.663	-
Artigo U-6168	Fração BI	2.952.700	2.952.700	-
Artigo U-6168	Fração BJ	16.251.451	16.251.451	-
Artigo U-6168	Fração BK	1.287.818	1.287.818	-
Artigo U-6168	Fração BL	2.381.303	2.381.303	-
Artigo U-6168	Fração BM	1.911.424	1.911.424	-
Artigo U-6168	Fração BN	3.616.912	3.616.912	-
Artigo U-6168	Fração BO	3.976.573	3.976.573	-
Artigo U-6168	Fração BP	2.137.662	2.137.662	-
Artigo U-6168	Fração BQ	2.048.125	2.048.125	-
		142.995.500	142.995.500	-

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-6168	Fração B	1.277.155	1.623.336	-	2.900.491
Artigo U-6168	Fração C	150.704	191.554	-	342.258
Artigo U-6168	Fração D	54.918	69.803	-	124.721
Artigo U-6168	Fração E	145.596	185.060	-	330.656
Artigo U-6168	Fração F	132.824	168.827	-	301.651
Artigo U-6168	Fração G	160.921	204.540	-	365.462
Artigo U-6168	Fração H	120.053	152.594	-	272.646
Artigo U-6168	Fração I	158.367	201.294	-	359.661
Artigo U-6168	Fração J	84.292	107.140	-	191.432
Artigo U-6168	Fração K	98.341	124.997	-	223.338
Artigo U-6168	Fração L	62.581	79.543	-	142.124
Artigo U-6168	Fração M	49.809	63.310	-	113.119
Artigo U-6168	Fração N	33.206	42.207	-	75.413
Artigo U-6168	Fração O	24.266	30.843	-	55.109
Artigo U-6168	Fração P	49.809	63.310	-	113.119
Artigo U-6168	Fração Q	62.581	79.543	-	142.124
Artigo U-6168	Fração R	182.633	232.137	-	414.770
Artigo U-6168	Fração S	135.378	172.074	-	307.452
Artigo U-6168	Fração T	321.843	409.081	-	730.924
Artigo U-6168	Fração U	91.955	116.880	-	208.835
Artigo U-6168	Fração V	127.715	162.334	-	290.049
Artigo U-6168	Fração W	2.620.721	3.331.086	-	5.951.807
Artigo U-6168	Fração X	53.640	68.180	-	121.821
Artigo U-6168	Fração Y	99.618	126.620	-	226.238
Artigo U-6168	Fração Z	739.158	2.730.203	169.546	3.299.815
Artigo U-6168	Fração AA	943.491	3.484.939	216.415	4.212.015
Artigo U-6168	Fração AB	702.435	892.835	-	1.595.270
Artigo U-6168	Fração AC	341.000	433.431	-	774.431
Artigo U-6168	Fração AD	67.689	86.037	-	153.726
Artigo U-6168	Fração AE	67.689	86.037	-	153.726
Artigo U-6168	Fração AF	67.689	86.037	-	153.726
Artigo U-6168	Fração AG	67.689	86.037	-	153.726
Artigo U-6168	Fração AH	56.195	71.427	-	127.622
Artigo U-6168	Fração AI	1.072.810	1.363.603	-	2.436.412
Artigo U-6168	Fração AJ	98.341	124.997	-	223.338
Artigo U-6168	Fração AK	93.232	118.504	-	211.736
Artigo U-6168	Fração AL	1.367.832	1.738.593	-	3.106.426
Artigo U-6168	Fração AM	633.122	2.338.540	145.224	2.826.438
Artigo U-6168	Fração AN	136.656	173.697	-	310.353
Artigo U-6168	Fração AO	86.847	110.387	-	197.233
Artigo U-6168	Fração AP	1.044.712	1.327.889	-	2.372.602
Artigo U-6168	Fração AR	890.177	1.131.465	-	2.021.642
Artigo U-6168	Fração AT	8.118.871	10.319.550	-	18.438.421
Artigo U-6168	Fração AU	4.099.666	5.210.910	-	9.310.576
Artigo U-6168	Fração AV	2.812.294	3.574.587	-	6.386.881
Artigo U-6168	Fração AW	1.020.446	1.297.046	-	2.317.492
Artigo U-6168	Fração AX	643.686	818.162	-	1.461.847
Artigo U-6168	Fração AY	1.212.020	1.540.546	-	2.752.566
Artigo U-6168	Fração AZ	1.289.926	1.639.570	-	2.929.496
Artigo U-6168	Fração BA	826.319	1.050.299	-	1.876.618
Artigo U-6168	Fração BB	1.957.878	2.488.575	-	4.446.453
Artigo U-6168	Fração BC	1.559.406	1.982.094	-	3.541.499
Artigo U-6168	Fração BD	1.804.619	2.293.774	-	4.098.394
Artigo U-6168	Fração BE	42.146	53.570	-	95.716
Artigo U-6168	Fração BF	1.509.597	1.918.784	-	3.428.380
Artigo U-6168	Fração BG	2.270.781	2.886.292	-	5.157.073
Artigo U-6168	Fração BH	684.555	870.108	-	1.554.663
Artigo U-6168	Fração BI	1.300.143	1.652.556	-	2.952.700
Artigo U-6168	Fração BJ	7.155.897	9.095.554	-	16.251.451
Artigo U-6168	Fração BK	567.057	720.761	-	1.287.818
Artigo U-6168	Fração BL	1.048.544	1.332.759	-	2.381.303
Artigo U-6168	Fração BM	841.645	1.069.779	-	1.911.424
Artigo U-6168	Fração BN	1.592.612	2.024.301	-	3.616.912
Artigo U-6168	Fração BO	1.750.979	2.225.594	-	3.976.573
Artigo U-6168	Fração BP	941.263	1.196.399	-	2.137.662
Artigo U-6168	Fração BQ	208.176	1.839.949	-	2.048.125
		<u>60.034.215</u>	<u>83.492.469</u>	<u>531.185</u>	<u>142.995.500</u>

2. 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	50.000	-	-	-	-	50.000
Variações Patrimoniais	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	(5.199.085)	-	-	(5.199.085)
Resultados acumulados	81.191.892	-	-	3.115.085	-	84.306.976
Resultado líquido	3.115.085	-	-	(3.115.085)	11.166.673	11.166.673
Total	84.356.976	-	(5.199.085)	-	11.166.673	90.324.565
Nº de ações	10.000					10.000
Valor por ação	8.435,70					9.032,46

	Saldo inicial 01.01.2022	Subscrições (+) e Resgates (-)	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31-12-22
Valor base	50.000	-	-	-	-	50.000
Variações Patrimoniais	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	74.344.018	-	(4.547.745)	11.395.619	-	81.191.892
Resultado líquido	5.504.305	-	-	(5.504.305)	3.115.085	3.115.085
Total	79.898.323	-	(4.547.745)	5.891.314	3.115.085	84.356.977
Nº de ações	10.000					10.000
Valor por ação	7.989,83					8.435,70

Por deliberação da Assembleia Geral em 31 de março de 2023, a SIC procedeu à distribuição de dividendos no valor de 5.199.085 Euros.

3. 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-6168	Fração B	473	1989-11-01	1277155	2023-12-31	20060007	2.848.741	20150029	2.952.241	2.900.491	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração C	473	1989-11-01	150.704	2023-12-31	20060007	336.151	20150029	348.364	342.258	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração D	473	1989-11-01	54.918	2023-12-31	20060007	122.496	20150029	126.946	124.721	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração E	52	1989-11-01	145.596	2023-12-31	20060007	324.756	20150029	336.555	330.656	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração F	52	1989-11-01	132.824	2023-12-31	20060007	296.269	20150029	307.033	301.651	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração G	107	1989-11-01	160.921	2023-12-31	20060007	358.941	20150029	371.982	365.462	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração H	55	1989-11-01	120.053	2023-12-31	20060007	267.782	20150029	277.511	272.646	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração I	64	1989-11-01	158.367	2023-12-31	20060007	353.244	20150029	366.078	359.661	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração J	69	1989-11-01	84.292	2023-12-31	20060007	188.017	20150029	194.848	191.432	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração K	69	1989-11-01	98.341	2023-12-31	20060007	219.353	20150029	227.323	223.338	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração L	19	1989-11-01	62.581	2023-12-31	20060007	139.588	20150029	144.660	142.124	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração M	19	1989-11-01	49.809	2023-12-31	20060007	111.101	20150029	115.137	113.119	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração N	8	1989-11-01	33.206	2023-12-31	20060007	74.067	20150029	76.758	75.413	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração O	22	1989-11-01	24.266	2023-12-31	20060007	54.126	20150029	56.093	55.109	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração P	43	1989-11-01	49.809	2023-12-31	20060007	111.101	20150029	115.137	113.119	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração Q	55	1989-11-01	62.581	2023-12-31	20060007	139.588	20150029	144.660	142.124	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração R	240	1989-11-01	182.633	2023-12-31	20060007	407.370	20150029	422.170	414.770	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração S	86	1989-11-01	135.378	2023-12-31	20060007	301.967	20150029	312.938	307.452	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração T	146	1989-11-01	321.843	2023-12-31	20060007	717.883	20150029	743.965	730.924	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração U	28	1989-11-01	91.955	2023-12-31	20060007	205.109	20150029	212.561	208.835	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração V	14	1989-11-01	127.715	2023-12-31	20060007	284.874	20150029	295.224	290.049	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração W	1.240	1989-11-01	2.620.721	2023-12-31	20060007	5.845.617	20150029	6.057.998	5.951.807	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração X	28	1989-11-01	53.640	2023-12-31	20060007	119.647	20150029	123.994	121.821	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração Y	45	1989-11-01	99.618	2023-12-31	20060007	222.202	20150029	230.275	226.238	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração Z	45	2022-11-01	739.158	2023-12-31	20060007	3.283.270	20150029	2.819.390	3.299.815	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AA	84	2022-11-01	943.491	2023-12-31	20060007	4.190.897	20150029	3.598.781	4.212.015	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AB	323	1989-11-01	702.435	2023-12-31	20060007	1.566.808	20150029	1.623.732	1.595.270	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AC	157	1989-11-01	341.000	2023-12-31	20060007	760.614	20150029	788.248	774.431	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AD	32	1989-11-01	67.689	2023-12-31	20060007	150.983	20150029	156.469	153.726	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AE	32	1989-11-01	67.689	2023-12-31	20060007	150.983	20150029	156.469	153.726	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AF	32	1989-11-01	67.689	2023-12-31	20060007	150.983	20150029	156.469	153.726	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AG	32	1989-11-01	67.689	2023-12-31	20060007	150.983	20150029	156.469	153.726	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AH	26	1989-11-01	56.195	2023-12-31	20060007	125.345	20150029	129.899	127.622	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AI	441	1989-11-01	1.072.810	2023-12-31	20060007	2.392.943	20150029	2.479.882	2.436.412	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AJ	45	1989-11-01	98.341	2023-12-31	20060007	219.353	20150029	227.323	223.338	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AK	43	1989-11-01	93.232	2023-12-31	20060007	207.958	20150029	215.514	211.736	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AL	618	1989-11-01	1.367.832	2023-12-31	20060007	3.051.002	20150029	3.161.850	3.106.426	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AM	41	2022-11-01	633.122	2023-12-31	20060007	2.812.267	20150029	2.414.933	2.826.438	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AN	60	1989-11-01	136.656	2023-12-31	20060007	304.815	20150029	315.890	310.353	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AO	38	1989-11-01	86.847	2023-12-31	20060007	193.714	20150029	200.752	197.233	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AP	211	1989-11-01	1.044.712	2023-12-31	20060007	2.330.270	20150029	2.414.933	2.372.602	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AR	458	1995-10-01	890.177	2023-12-31	20060007	1.985.573	20150029	2.057.712	2.021.642	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AT	3.535	1995-10-01	8.118.871	2023-12-31	20060007	18.109.448	20150029	18.767.394	18.438.421	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AU	2.148	1995-10-01	4.099.666	2023-12-31	20060007	9.144.459	20150029	9.476.692	9.310.576	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AV	1.716	1995-10-01	2.812.294	2023-12-31	20060007	6.272.928	20150029	6.500.834	6.386.881	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AW	466	1995-10-01	1.020.446	2023-12-31	20060007	2.276.144	20150029	2.358.840	2.317.492	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AX	296	1995-10-01	643.686	2023-12-31	20060007	1.435.766	20150029	1.487.929	1.461.847	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AY	557	1995-10-01	1.212.020	2023-12-31	20060007	2.703.455	20150029	2.801.676	2.752.566	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração AZ	606	1995-10-01	1.289.926	2023-12-31	20060007	2.877.229	20150029	2.981.763	2.929.496	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BA	380	1995-10-01	826.319	2023-12-31	20060007	1.843.136	20150029	1.910.100	1.876.618	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BB	839	1995-10-01	1.957.878	2023-12-31	20060007	4.367.120	20150029	4.525.785	4.446.453	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BC	788	1995-10-01	1.559.406	2023-12-31	20060007	3.478.313	20150029	3.604.686	3.541.499	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BD	829	1995-10-01	1.804.619	2023-12-31	20060007	4.025.271	20150029	4.171.516	4.098.394	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BE	513	1995-10-01	42.146	2023-12-31	20060007	94.008	20150029	97.424	95.716	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BF	2.685	1995-10-01	1.509.597	2023-12-31	20060007	3.367.212	20150029	3.489.548	3.428.380	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BG	1.021	1995-10-01	2.270.781	2023-12-31	20060007	5.065.062	20150029	5.249.084	5.157.073	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BH	315	1995-10-01	684.555	2023-12-31	20060007	1.526.925	20150029	1.582.401	1.554.663	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BI	596	1995-10-01	1.300.143	2023-12-31	20060007	2.900.019	20150029	3.005.381	2.952.700	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BJ	3.284	1995-10-01	7.155.897	2023-12-31	20060007	15.961.497	20150029	16.541.404	16.251.451	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BK	261	1995-10-01	567.057	2023-12-31	20060007	1.264.841	20150029	1.310.795	1.287.818	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BL	465	1995-10-01	1.048.544	2023-12-31	20060007	2.338.817	20150029	2.423.790	2.381.303	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BM	358	1995-10-01	841.645	2023-12-31	20060007	1.877.320	20150029	1.945.527	1.911.424	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BN	738	1995-10-01	1.592.612	2023-12-31	20060007	3.552.380	20150029	3.681.444	3.616.912	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BO	806	1995-10-01	1.750.979	2023-12-31	20060007	3.905.624	20150029	4.047.522	3.976.573	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BP	355	1995-10-01	941.263	2023-12-31	20060007	2.099.522	20150029	2.175.801	2.137.662	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	Fração BQ	17.628	1995-10-01	208.176	2023-12-31	20150029	2.118.750	20060007	1.977.500	2.048.125	Vila Nova de Gaia
		47.783		60.034.215						142.995.500	

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decorridos	Valor Global
7. Liquidez					
7.1. À vista					
7.1.1. Numerário		EUR			542
7.1.2. Depósitos à ordem		EUR			2.917.516
7.1.3. Depósito a prazo		EUR			6.000.000
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			(58.385.931)
8.2. Descobertos					
8.3. Componente variável de fundos mistos					
8.4. Derivados		EUR			168.642
9. Outros valores a regularizar					
9.1. Valores ativos					
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.2. Outros		EUR			2.360.663
9.2. Valores passivos					
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					
9.2.2. Outros		EUR			(5.732.366)
Total					<u>(52.670.935)</u>
B. Valor líquido global do fundo (VLGF)					<u>90.324.565</u>

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

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

7. LIQUIDEZ DA SIC

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

Rubrica	Saldo inicial 01.01.2023	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31.12.2023
Numerário	368			542
Depósitos à ordem	8.278.192			2.917.516
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	6.000.000	-	6.000.000
	<u>8.278.560</u>	<u>6.000.000</u>	<u>-</u>	<u>8.918.058</u>

Rubrica	Saldo inicial 01.01.2022	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31.12.2022
Numerário	435			368
Depósitos à ordem	6.545.116			8.278.192
	<u>6.545.551</u>			<u>8.278.560</u>

8. DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Devedores por rendas vencidas		
Recantos Traçados, Unipessoal Lda	49.716	61.439
Resmas De Conforto - Calçado, Lda.	38.578	38.578
The Phone House - Comércio E Aluguer De Bens E Serviços, S.A.	-	27.670
Vilanova Accessories, S.A.	-	16.060
Classe E Distinção-Com. Vest., S.A.	13.308	13.944
Outros	<u>301.346</u>	<u>54.657</u>
	<u>402.947</u>	<u>212.347</u>

O saldo de 402.947 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.

9. 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	58.385.931	Hipoteca	110.110.000
Acréscimos de custos	1.299.949		

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 01.01.2023	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31.12.2023
Ajustamentos de dívidas a receber				
Rendas vencidas	207.995	304.745	(109.793)	402.947
Outros devedores	227.935		(227.935)	-
	<u>435.930</u>	<u>304.745</u>	<u>(337.728)</u>	<u>402.947</u>

Contas	Saldo inicial 01.01.2022	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31.12.2022
Ajustamentos de dívidas a receber				
Rendas vencidas	106.513	185.273	(83.791)	207.995
Outros devedores	-	227.935	-	227.935
	<u>106.513</u>	<u>413.208</u>	<u>(83.791)</u>	<u>435.930</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)	766.837	660.175
	<u>766.837</u>	<u>660.175</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 APRECIÇÃO 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	276.064	578.967
Despesas comuns	7.133	39.969
Juros	55.276	-
Outros	6.007	16.754
	<u>344.481</u>	<u>635.689</u>
Despesas com custos diferidos		
Seguros	-	491
Bens e serviços	24.712	22.748
	<u>24.712</u>	<u>23.239</u>
Total	<u>369.192</u>	<u>658.928</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 25.374,72 Euros, remuneração variável no montante de 201.558 Euros e remuneração de espaço no montante de 49.131 Euros.

Decorrente da decisão do Tribunal Constitucional de 28 de 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 306.705 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Outros devedores		
Rendas	1.012.122	508.156
Débitos aos condóminos	546.947	291.535
Adiantamentos a fornecedores	16.155	7.408
Iva a regularizar	6.762	17.424
Outros	6.537	304.687
	<u>1.588.523</u>	<u>1.129.210</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:

	31.12.2023	31.12.2022
Acréscimos de custos		
Juros e custos similares	1.353.628	197.813
Desconto nas rendas	64.717	538.679
Comissão de gestão	4.167	162
Comissão de depósito	10.798	231
Taxa de supervisão	6.709	144
Outras comissões	44	100
Imposto de selo	599	8.396
IMI	131.697	136.662
Bens e serviços	671.545	410.469
	<u>2.243.904</u>	<u>1.292.658</u>
Receitas com proveitos diferidos		
Rendas adiantadas	928.591	722.083
Despesas comuns adiantadas	281.967	254.658
	<u>1.210.558</u>	<u>976.741</u>
Total	<u>3.454.462</u>	<u>2.269.399</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:

	31.12.2023	31.12.2022
Outros credores		
EOEP-Imposto sobre rendimento	(10.482)	-
EOEP-Impostos s/rendimento a recuperar	-	(573.159)
EOEP-Outros impostos	8.629	
EOEP-Iva a pagar	258.510	758.896
EOEP-Imposto de selo	10.799	20
Credores p/fornecimento de serviços externos	840.112	1.024.617
Garantias prestadas s/arrendamento (Nota 13)	766.837	660.176
Outros	553	6.443
	<u>1.874.958</u>	<u>1.876.993</u>

14.5. Comissões

A rubrica de Comissões no exercício de 2023 e 2022 apresenta a seguinte composição:

	31.12.2023	31.12.2022
Comissões		
Comissão de gestão	50.081	162
Comissão de depósito	41.797	231
Taxa de supervisão	30.774	144
Comercialização	74.252	65.131
Outros	726	855
	<u>197.631</u>	<u>66.523</u>

14.6. Impostos indiretos

A rubrica de impostos indiretos no exercício de 2023 e 2022 apresenta a seguinte composição:

	31.12.2023	31.12.2022
Impostos indiretos		
IMI	89.376	80.235
Imposto de selo-verba 29.2	42.028	8.396
Imposto de selo-outras verbas	3.409	18
	<u>134.813</u>	<u>88.648</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:

	31.12.2023	31.12.2022
Fornecimentos e serviços externos		
Seguros	49.265	44.878
Condomínio	55.462	59.544
Conservação e reparação	20.930	249.342
Auditoria	19.753	23.940
Outros	48.744	88.064
	<u>194.153</u>	<u>465.769</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 de 31 de dezembro de 2023 e 2022, ascenderam a 5.328.546 Euros e 5.255.051 Euros, respetivamente. Deste montante, em 2023 e 2022, destaca-se os serviços subcontratados no total de 1.682.887 Euros e 1.794.805 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	5.431.878	-
Perdas em Ativos Imobiliários	(1.625.197)	(4.896.787)
	3.806.681	(4.896.787)

Os resultados verificados no exercício de 2023 e 2022 apresentam a seguinte composição:

	2023	2022
Variação Justo Valor	5.454.500	(2.347.000)
Investimentos Realizados	(1.647.819)	(2.549.787)
	3.806.681	(4.896.787)

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	Adição/ fusão por incorporação	Variação de justo valor
2023	2022-12-31	CW	140.684.000	BPrime	145.307.000	142.995.500	-	5.454.500
2022	2022-12-31	BPrime	136.757.000	JLL	138.325.000	137.541.000	33.256.000	(2.347.000)
2021	2021-12-31	JLL	106.632.000	-	-	106.632.000		328.000
2020	2020-12-31	JLL	106.304.000					

14.10. Rendimentos de ativos imobiliários

Os rendimentos de ativos imobiliários nos exercícios findo de 31 de dezembro de 2023 e 2022 ascenderam a 12.874.087 Euros e 11.633.232 Euros, respetivamente, sendo de destacar a componente de remunerações fixas que ascendeu a 11.572.845 Euros e 10.645.051 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 1.417.837 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 3.809.706 Euros e 3.838.031 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	41.122	22.793	63.915
Colaboradores	87.972	24.129	112.101
	<u>129.094</u>	<u>46.922</u>	<u>176.017</u>

31.12.2022	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Total
Orgãos sociais	49.625	25.605	75.230
Colaboradores	74.166	25.407	99.573
	<u>123.791</u>	<u>51.012</u>	<u>174.803</u>

O valor proporcional atribuível à GAIASHOPPING SIC (13,4% em 2023 e 33,8% 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 (EUR 674.775.539,13).

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 GAIASHOPPING 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 OIC, e que, consequentemente, 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 GaiaShopping - 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 154.442.863 euros e um total de capital do OIC de 90.324.565 euros, incluindo um resultado líquido de 11.166.673 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 GaiaShopping - 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;
- ▶ concluimos 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, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, 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
“**GAIA SHOPPING - SIC Imobiliária Fechada, S.A.**”.

CAPÍTULO PRIMEIRO
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO PRIMEIRO
(Firma, natureza e duração)

Um - A sociedade adota a denominação de “**Gaiashopping - 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 cinquenta mil Euros, representado por dez mil 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 verifiquem 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 respectivo 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 confirmem, 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 confirmem, 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 convoquem, 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.