



Regulamento de Gestão

“PGCF PROPCO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.”

**Organismo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
de subscrição particular**

07 de Maio de 2024

A autorização do Organismo de Investimento Coletivo (OIC) pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

Capítulo I

Informações gerais sobre a SIC, a Entidade Responsável pela Gestão e Outras Entidades

1. O OIC

- a) A denominação do OIC é PGCF PROPCO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente por “OIC” ou “SIC”.
- b) O OIC constitui-se como um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, sob a forma de sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, de natureza heterogerida. A SIC foi constituída ao abrigo do nº 2 do artigo 8º, do artigo 21.º e do artigo 220º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (RGA).
- c) A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada Imofuste – Sociedade Imobiliária, S.A., mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista.
- d) A SIC foi autorizada pela CMVM em 10/09/2020.
- e) As acções da SIC são nominativas, escriturais e inteiras, não estando previsto que sejam objecto de pedido de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado.
- f) A SIC foi constituída com um capital inicial 16.200.000,00 € (dezasseis milhões e duzentos mil euros), representado por 3.240.000 (três milhões duzentas e quarenta mil) acções com o valor nominal de 5,00 € (cinco euros), em que o valor mínimo de subscrição foi de 500.000,00 € (quinhentos mil euros), correspondente a 100.000 (cem mil) acções. O capital social da SIC é de 17.649.120,00 (dezassete milhões seiscentos e quarenta e nove mil cento e vinte euros), em virtude de aumento de capital realizado por deliberação tomada por deliberação da Assembleia Geral em 22 de novembro de 2023.
- g) A SIC tem a duração inicial de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 (cinco), 10 (dez) ou 20 (vinte) anos, mediante deliberação da Assembleia Geral nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração da SIC e uma vez comunicada a prorrogação à CMVM.
- g) A SIC iniciou a sua atividade em 01/11/2020.
- h) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 07/05/2024.
- i) O número de accionistas da SIC aquando da sua constituição foi de 1. O número de accionistas da SIC em 31 de Dezembro de 2023 é de 1.

j) Compete ao Conselho de Administração, composto por um mínimo de 2 (dois) e um máximo de 5 (cinco) membros, a designação do depositário e do auditor, a definição da política de gestão e a fiscalização da Sociedade Gestora. Compete igualmente ao Conselho de Administração a definição das condições de cessação, nomeação e substituição das entidades que prestam serviços à SIC, nomeadamente o depositário, o auditor e a entidade comercializadora. As competências e atribuições atribuídas ao Conselho de Administração encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos outros órgãos da SIC e à Sociedade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.

k) Adicionalmente, compete ao Conselho de Administração: (i) a eleição do Presidente do Conselho de Administração, caso o mesmo não venha a ser nomeado pela Assembleia Geral; (ii) a cooptação de administradores; (iii) o pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral.

2. A entidade responsável pela gestão

a) A SIC é gerida pela Atlantic – SGOIC, S.A., com sede na Praça de Liège n° 86, 4150-455 Porto, Portugal.

b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 425.000,00 € (quatrocentos e vinte e cinco mil euros).

c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 7 de Outubro de 2005 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 1 de Junho de 2006.

d) Compete à entidade responsável pela gestão, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos accionistas, a boa administração e gestão da SIC e, a título exemplificativo e sem prejudicar os restantes deveres previstos no RGA, em especial no artigo 64º:

1. Seleccionar os valores que devem integrar o património da SIC, de acordo com a política de investimentos definida no presente Regulamento de Gestão;
2. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias ou convenientes à execução da política de investimentos prevista no Regulamento de Gestão e exercer os direitos, directa ou indirectamente, relacionados com os valores da SIC;
3. Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no Regulamento de Gestão da SIC;
4. Emitir, em ligação com o Depositário, as acções e autorizar o seu reembolso;
5. Determinar o valor patrimonial das acções;
6. Manter em ordem a escrita da SIC;
7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão;
8. Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos da SIC, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases;

9. Elaborar e manter actualizado o presente Regulamento de Gestão;
10. Assegurar o relacionamento e a prestação de informações ao Ministério das Finanças, ao Banco de Portugal, à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e ao Instituto Nacional de Estatística, sobre as operações realizadas por conta da SIC.

e) Sendo a SIC heterogerida, a administração da SIC é atribuída, nos termos da lei, à Sociedade Gestora, a quem compete a gestão e administração da sociedade através: (i) do exercício das funções referidas na alínea anterior e (ii) do exercício da sua função fiscalizadora, assegurando o cumprimento dos requisitos previstos no RGA que sejam da responsabilidade da SIC. Ao Conselho de Administração da SIC heterogerida compete a definição da política de gestão da SIC e a fiscalização da Sociedade Gestora. As funções do Conselho de Administração da SIC encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas estatutariamente aos outros órgãos da SIC e à Sociedade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime aplicável à administração e fiscalização de uma SIC heterogerida.

f) A Sociedade Gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou por deliberação da Assembleia Geral, por maioria dos votos correspondentes ao capital social da SIC, sujeita a comunicação imediata à CMVM, nos termos do disposto no número 5 do artigo 72.º do RGA. Caso a sua substituição venha a ser determinada, a Sociedade Gestora manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva e cooperará com os Accionistas e com a nova Sociedade Gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega a esta de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4. O depositário

a) O depositário dos ativos da SIC é o Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal, sociedade constituída ao abrigo das Leis do Reino de Espanha, com sede em Espanha e Sucursal em Portugal, na Praça Marquês de Pombal n.º 13, 2.º, 1250-162 Lisboa, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 24/03/2016.

b) São obrigações/funções do depositário, no exercício da sua atividade, a título exemplificativo e sem prejudicar os restantes deveres previstos na legislação aplicável, em especial no artigo 132.º do RGA, as seguintes:

1. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os accionistas o cumprimento da lei e do presente Regulamento de Gestão da SIC, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das acções;
2. Pagar aos accionistas a sua quota-parte dos resultados da SIC;

3. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da SIC;
4. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável ou aos documentos constitutivos;
5. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores da SIC, consoante sejam titulados ou escriturais;
6. Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
7. Facultar à Sociedade Gestora mediante pedido expresso desta, a informação relativa a reportes de informação à CMVM e aos Accionistas;
8. Efectuar todas as compras e vendas dos valores da SIC de que a Sociedade Gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
9. Assegurar que, nas operações relativas aos activos da SIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
10. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da SIC, em particular:
 - a. Da recepção de todos os pagamentos efectuados pelos Accionistas ou em nome destes no momento da subscrição de acções da SIC;
 - b. Do correcto registo de qualquer numerário da SIC em contas abertas em nome da mesma ou da Sociedade Gestora, que age em nome desta, num banco central ou numa entidade que cumpra os requisitos legalmente aplicáveis nos termos do artigo 132.º, n.º 2, do RGA.
11. Proceder ao registo das acções representativas do capital da SIC não integradas em sistema centralizado.

c) Não existem condições específicas susceptíveis de conduzir à substituição do depositário. A substituição do Depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante deliberação do Conselho de Administração da SIC, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo contrato, e depende de comunicação imediata à CMVM, nos termos estabelecidos no número 6 do artigo 135º do RGA, tornando-se eficaz no final do mês seguinte àquele em que a substituição do depositário foi comunicada à CMVM ou em data acordada entre a Sociedade Gestora e o depositário.

5. As entidades comercializadoras e perfil do investidor

a) A entidade responsável pela colocação das acções da SIC junto dos investidores é o Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal, sociedade constituída ao abrigo das Leis do Reino de Espanha, com sede em, Espanha

e Sucursal em Portugal, na Praça Marquês de Pombal n.º 13, 2.º, 1250-162 Lisboa, e encontra-se registado na C.M.V.M. como intermediário financeiro desde 24/03/2016.

b) A SIC é comercializada nas instalações do Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal através de canal presencial.

c) Atendendo a que a constituição como SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista, na subscrição inicial não houve lugar a qualquer procedimento de colocação de acções junto dos accionistas, mas tão só a entrega a cada um deles do mesmo número de acções que detinha antes das alterações estatutárias e orgânicas.

d) Nas subscrições subsequentes, a Entidade Comercializadora utilizará a sua estrutura comercial para proceder à colocação das novas acções em território nacional, contactando pessoalmente com cada um dos accionistas da SIC e com outros investidores.

e) A SIC é especialmente dirigida a investidores particulares que procurem um investimento alternativo ao investimento directo em activos imobiliários, através de um OIC que se dedique à compra, venda, arrendamento e desenvolvimento de projectos de promoção no domínio da habitação, comércio e serviços. O investidor típico da SIC está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de factores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os sectores de actividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos avaliadores de imóveis da SIC, devidamente registados junto da CMVM, são os abaixo identificados:

Denominação	Registo na CMVM
BPicture – Consultoria, Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0033
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
Cristina de Carvalho Morais	PAI/2011/0103
ECN – Projectos e Construções, Lda.	PAI/2016/0185
Deolinda Márcia Pereira Correia	PAI/2011/0097
Fast Value, Lda.	PAI/2006/0026
Hemisphere Roads - Unipessoal, Lda.	PAI/2021/0075
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0048
More Value - Avaliações, Lda.	PAI/2014/0116
PFC Value, Lda.	PAI/2019/0023
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Promatt – Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda.	PAI/2017/0063
P&I - Propriedade Investimento, Consultores Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
TKA, Lda.	PAI/2006/0005

7. O Auditor

A SIC é auditada pela Sociedade “Crowe & Associados, SROC, Lda.”, com sede na Edifício Scala, Rua de Vilar, 235 – 2º andar, 4050-626 Porto, inscrita na Ordem dos auditores Oficiais de Contas com o n° 186 e na C.M.V.M. sob o n° 20161486, representada pelo sócio João Miguel Neiva de Oliveira Coelho Pires ou por qualquer um dos sócios Revisores Oficiais de Contas.

Capítulo II

Política de investimento do património da SIC/Política de rendimentos

1. Política de investimento da SIC

1.1. Política de investimento

1.1.1 Tipo de SIC, objectivo e estratégia de investimento

1.1.1.1 O objectivo da SIC consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de selectividade e rentabilidade, de forma a valorizar os interesses dos participantes.

1.1.1.2 A SIC terá como principais áreas de actuação:

- a) o arrendamento, a cedência de utilização ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a comércio e serviços, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a comércio e serviços, com vista à realização de mais-valias;
- c) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a comércio e serviços, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cedência de utilização ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira.

1.1.1.3 De entre as principais áreas de actuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis a SIC investirá:

- a) predominantemente em imóveis destinados a comércio;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.

1.1.2 Tipo de imóveis e instrumentos financeiros que compõem a carteira e respectivos limites

1.1.2.1 Limites legais à política de investimento:

- a) A carteira de valores da SIC poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

- b) O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do activo global da SIC.
- c) Não podem integrar o património da SIC os activos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os activos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

1.1.2.2 Autolimites à política de investimento:

- a) A SIC apenas pode deter activos imobiliários localizados em Portugal.
- b) A SIC apenas pode deter activos denominados em euros.
- c) O valor dos imóveis da SIC e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do activo total da SIC.
- d) A SIC pode investir em prédios rústicos até ao montante equivalente a 35% do valor dos seus activos.
- e) A SIC não pode investir em sociedades imobiliárias.
- f) A SIC não pode investir em unidades de participação de organismos de investimento alternativo imobiliário.
- g) A SIC não pode adquirir imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas da SIC.
- h) A SIC não pode investir em imóveis destinados a exploração agrícola ou florestal.
- i) O arrendamento ou cessão onerosa dos imóveis integrantes da carteira da SIC não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária ou cessionária.
- j) A SIC não está sujeita a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou por qualquer outro critério.
- k) O valor dos imóveis da SIC e de outros activos equiparáveis destinados a comércio não poderá representar menos de 25% do activo total da SIC.
- l) O valor dos imóveis da SIC e de outros activos equiparáveis destinados a serviços não poderá representar menos de 10% do activo total da SIC.
- m) A SIC pode investir em projectos de promoção urbana, ou seja, pode proceder à aquisição de prédios, tendo como objectivo promover a posterior requalificação ou edificação de construções na sua esfera, até ao montante equivalente a 75% do valor dos seus activos.
- n) A SIC poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 75% do valor dos seus activos, não se incluindo neste limite os empréstimos contraídos a título de suprimentos.
- o) A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus accionistas, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao montante equivalente a 75% do valor dos seus activos.

1.1.3 Nível de especialização da SIC

A carteira de imóveis da SIC será concentrada geograficamente em Portugal, na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados em outras regiões de Portugal, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento.

Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de comércio e serviços, com o objectivo de arrendar e alienar os imóveis, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis. Pretende-se obter uma adequada dispersão do risco ainda que, no que se refere ao arrendamento, à cedência de utilização ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis, a SIC irá investir: (i) predominantemente em imóveis destinados a comércio; (ii) de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.

1.1.4 Política no que diz respeito à utilização do efeito alavancagem

a) Considerando que a SIC apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, a alavancagem é definida como sendo o método pelo qual se aumenta a exposição da SIC, por recurso a empréstimos, que podem apenas ser contraídos junto de instituições de crédito ou dos próprios accionistas da SIC.

b) O recurso à alavancagem tem como objectivo elevar a rentabilidade da carteira de activos, recorrendo a empréstimos cujo custo expectável é inferior à rentabilidade esperada dos activos.

c) O recurso a financiamentos por parte da SIC tem como objectivo, no âmbito da sua política de investimento, a aquisição de activos passíveis de integrar a carteira, a reabilitação de imóveis, o desenvolvimento de projectos de promoção e/ou o reforço da liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria.

d) A contratação de financiamentos por parte da SIC tem por referência as condições de mercado, vigentes à data, em termos de prazo, garantias, indexante e “spread”.

e) Em matéria de contratação de financiamentos a SIC não tem qualquer relação exclusiva ou preferencial com qualquer instituição de crédito.

f) O limite de alavancagem da SIC não se rege por um rácio entre o activo e o passivo, estando sim limitado pela capacidade de endividamento a qual é a correspondente a 75% do valor do Activo Líquido da SIC. Este limite é o considerado adequado:

- dado tratar-se de um OIC de subscrição particular.
- considerando o valor mínimo de subscrição.
- considerando a política de investimento da SIC.

- tendo em consideração a dimensão da SIC, bem como a ausência de qualquer interdependência ou relação relevante com outras instituições de serviços financeiros, não constituindo um risco sistémico para o mercado onde se insere.
 - considerando que a alavancagem da SIC apenas decorre do recurso a empréstimos, não existe um limite de alavancagem por contraparte.
 - sabendo-se que os empréstimos contraídos pela SIC vão estar cobertos por garantias hipotecárias.
- g) A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus accionistas, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao montante equivalente a 75% do valor dos seus activos.

1.1.5 Política em matéria de sustentabilidade

1.1.5.1 A Sociedade Gestora, no processo de decisão dos investimentos, sempre que atendível, toma em consideração eventos ou condições ambientais, sociais ou de governança que, se ocorrerem, poderão ter um impacto material negativo no valor dos investimentos.

1.1.5.2 A SIC e as acções representativas do seu capital não representam um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

1.1.5.3 A SIC encontra-se inserido no artigo 6º do referido Regulamento, pois: (i) os investimentos subjacentes não têm em conta a promoção de características ambientais e/ou sociais; (ii) os investimentos subjacentes não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia; (iii) não serão divulgados os indicadores relativos à sustentabilidade aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários do SIC; (iv) o SIC não está sujeito a uma política de exclusão nem a uma política de “*engagement*”, com vista à promoção de características ambientais e/ou sociais nos seus ativos.

1.1.5.4 As acções desta SIC não são destinadas a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade e/ou que desejam investir num SIC que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados.

1.1.5.5 Nos termos do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 em que foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação (os “critérios”) das atividades económicas ambientalmente sustentáveis que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

1.2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

A SIC não tem nenhum “benchmark” por referência.

1.3 Características especiais do OIC

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

A SIC apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respectiva autoridade de supervisão.

3. Valorização dos ativos

3.1. Momento de referência da valorização

O valor da acção é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, divulgado no momento de cada subscrição, reembolso ou extinção das acções e, pelo menos, trimestralmente, e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de acções emitidas. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram a SIC, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, no termos do artigo 20.º do RGA.

As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património da SIC.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da acção

Na valorização dos activos da SIC são adoptados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis da SIC são sujeitos a avaliação por parte de, pelo menos, dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel da SIC é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projectos de construção deverá recorrer a, pelo menos, dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projectos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel 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.

- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património da SIC até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o RGA e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transacção; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo da SIC, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- h) Os imóveis prometidos vender pela SIC são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- i) As unidades de participação de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário que integrem o património da SIC serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).
- j) As unidades de participação de fundos de investimento que integrem o património da SIC, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela Sociedade Gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado

regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

- l) As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património da SIC serão valorizadas de acordo com os critérios estabelecidos a cada momento na regulamentação da CMVM.

4. Comissões e encargos a suportar pelo organismo de investimento coletivo

4.1. Comissão de gestão

4.1.1 A comissão de gestão é fixa e varia de modo regressivo de acordo com o Valor do Activo Total Mensal da SIC (valor líquido dos activos totais da SIC, doravante V.A.T.M.) “PGCF PROPCO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.”.

4.1.2 A comissão de gestão está sujeita a mínimos mensais globais, segundo a tabela abaixo apresentada.

4.1.3 Sobre o V.A.T.M da SIC, reportado ao mês anterior, apurado mensalmente, incide a taxa da comissão de gestão, aplicada marginalmente, segundo a tabela abaixo apresentada:

V.A.T.M.	Comissão Gestão *	Base de Incidência	Mínimo mensal
[0 € ; 20.000.000 €]	0,450 %	Totalidade do saldo	5.000 €
] 20.000.000 € ; 30.000.000 €]	0,400 %	> 20.000.000 €	-
] 30.000.000 € ; 40.000.000 €]	0,350 %	> 30.000.000 €	-
] 40.000.000 € ; 50.000.000 €]	0,300 %	> 40.000.000 €	-
] 50.000.000 € ; +∞ [0,250 %	> 50.000.000 €	-

* Taxa anual nominal

4.1.4 A componente fixa da comissão de gestão é calculada diariamente sobre o V.A.T.M. diário da SIC.

4.1.5 A comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Sociedade Gestora, até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeita.

4.2. Comissão de depósito

4.2.1 Pelo exercício das funções que lhe incumbem enquanto depositário, o “Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal” cobrará à SIC uma comissão anual nominal de 0,050% sobre o Valor Líquido Global do património da SIC (doravante V.L.G.S.).

4.2.2 A comissão de depósito tem o valor mínimo anual de 4.000,00 € (quatro mil euros).

4.2.3 A comissão de depósito é calculada diariamente sobre o V.L.G.S. diário da SIC.

4.2.4 A Comissão de Depósito é liquidada trimestralmente até ao 10º dia útil do mês seguinte ao termo de cada trimestre.

4.3. Outros encargos

4.3.1 Taxa de Supervisão da CMVM.

- a) A taxa de supervisão da CMVM, fixada no nº 2 do artigo 4º da Portaria Nº 342-B/2016, de 29 de Dezembro, é de 0,026‰ mensal e incide sobre o Valor Líquido Global do património da SIC do último dia de cada mês.
- b) A colecta mensal não pode ser inferior a 200,00 € (duzentos euros) nem superior a 20.000,00 € (vinte mil euros).
- c) A taxa de supervisão é liquidada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeite.

4.3.2 Imposto de selo

À SIC aplicam-se as todas regras previstas no Código do Imposto de Selo, nomeadamente a incidência da taxa de 0,0125%, por trimestre, sobre a média dos Valores Líquidos Globais da SIC apurados no último dia de cada mês que compõem o trimestre.

4.3.3 Outros encargos

Para além dos encargos com a comissão de gestão, comissão de depósito, taxa de supervisão da CMVM e imposto de selo, a SIC suportará ainda:

- a) os encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou que se julguem, adequadas em razão da gestão sã e prudente da SIC;
- b) os encargos com as auditorias às contas da SIC que sejam legalmente exigíveis;
- c) os encargos de conservação e manutenção assim como as respectivas benfeitorias em imóveis e equipamentos que integrem o património da SIC;
- d) os encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos activos da SIC;
- e) os encargos decorrentes da elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros e garantias e outros custos inerentes à construção e promoção e desenvolvimento de projectos de construção e/ou reabilitação de imóveis da SIC, que não sejam devidos a consultores externos da SIC;
- f) as despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pela SIC;
- g) quaisquer impostos ou taxas devidos pela SIC;
- h) despesas de condomínio, incluindo a vigilância, jardinagem e outras despesas a que a SIC esteja obrigado por força dos direitos que lhe assistam sobre os imóveis;

- i) despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, electricidade ou gás em imóveis da SIC;
- j) taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, electricidade, água e gás;
- k) custos com indemnizações a arrendatários da SIC;
- l) taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património da SIC;
- m) os encargos relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre imóveis que façam parte do património da SIC;
- n) as comissões de mediação imobiliária relativas a activos da SIC, desde que seja concretizada a operação;
- o) despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados à SIC e as custas judiciais referentes a processos em que a SIC, na sua qualidade de proprietário, esteja envolvida;
- p) comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função de Depositário da SIC, nomeadamente as decorrentes da emissão de cheques, das ordens de cobrança e pagamento e da emissão de transferências;
- q) todas as despesas de compra e venda de valores por conta da SIC, nomeadamente as despesas com transferências, despesas com operações cambiais, despesas com transacções no mercado de capitais e despesas com transacções no mercado monetário, que não recaiam no âmbito da função de Depositário da SIC;
- r) outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.

4.3.4 Encargos com estudos de investimento (research)

A Sociedade Gestora não recorre a estudos de investimento (research) no âmbito da actividade de gestão da SIC.

4.4 Encargos Correntes

Os encargos correntes da SIC, no exercício de 2023, apresentaram a seguinte estrutura:

Encargos	Valor	% do VLGS (1)
Comissão de gestão	188.154,26	0,668%
Comissão de depósito	14.167,83	0,050%
Taxa de supervisão	8.837,27	0,031%
Custos com auditoria	12.300,00	0,044%
Custos com avaliações	22.779,00	0,081%
Encargos correntes	246.238,36	0,874%

Nota: (1) Taxa face ao valor médio do VLGS

5. Política de distribuição de rendimentos

5.1 A SIC tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos acionistas.

5.2 São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados da SIC que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria da SIC, bem como a previsível evolução dos negócios.

5.3 É da responsabilidade da Sociedade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria da SIC, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

5.4 A periodicidade da distribuição dos resultados é anual, podendo, todavia, a Sociedade Gestora decidir distribuições antecipadas por conta dos resultados do exercício em curso.

5.5 A distribuição de rendimentos é determinada pela Sociedade Gestora em face das contas relativas ao ano anterior e, no caso de distribuições antecipadas, em face das contas do exercício em curso.

5.6 Os rendimentos serão distribuídos pelos accionistas em função do número de acções de que cada um seja titular à data da distribuição.

5.7 As distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pela SIC serão comunicadas por carta registada aos seus accionistas.

5.8 Será feita a publicação de um aviso de distribuição de resultados no sistema de difusão de informação da CMVM.

6. Divulgação de informação

6.1 A Sociedade Gestora fará publicar mensalmente no sistema de difusão de informação da CMVM, com referência ao último dia de cada mês, o valor da acção.

6.2 Com uma periodicidade trimestral, tendo como referência o último dia do mês, a Sociedade Gestora fará publicar no sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira da SIC, o Valor Líquido Global do património da SIC, as responsabilidades extrapatrimoniais e o número de acções em circulação.

6.3 O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão de informação da CMVM.

6.4 A Sociedade Gestora, nos 4 meses seguintes ao encerramento das contas anuais da SIC, com referência a 31 de Dezembro, divulgará no sistema de difusão de informação da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas da SIC, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor da SIC, se encontrarão à disposição dos accionistas na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos accionistas da SIC que o requeiram.

7. Política de execução de operações e política de transmissão de ordens

7.1 A política de transmissão de ordens e execução de operações (Política) da Sociedade Gestora pretende assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários (OIA Imobiliários) que gere.

7.2 Este compromisso não se traduz numa obrigação de obter sempre o melhor resultado possível na execução de cada uma das operações consideradas, mas de empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política.

7.3 A Política é aplicável:

- a) a todos os tipos de instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos OIA Imobiliários.
- b) às operações relativas a activos imobiliários, que sejam elegíveis para integrarem nos termos legais as carteiras dos OIA Imobiliários, nomeadamente às operações de aquisição, alienação e arrendamento, realizadas por conta dos OIA Imobiliários.

7.4 A Sociedade Gestora considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz:

- a) na melhor contrapartida pecuniária global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pelos OIA Imobiliários sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem.
- b) na melhor contrapartida global, determinada pelo preço/renda do activo imobiliário, pelos prazos de pagamento/recebimento, pelas garantias subjacentes, e por todos os custos relativos à execução da operação, suportados pelos OIA Imobiliários.

7.5 Para além dos factores indicados:

- a) no ponto 7.4 a), a Sociedade Gestora considera também outros factores, tais como a liquidez do activo financeiro transaccionado, a rapidez de execução ou a natureza da ordem.
- b) no ponto 7.4 b), a Sociedade Gestora considera outros factores, tais como a liquidez do activo imobiliário, o potencial de valorização, o período previsível até à concretização da operação.
- c) nas operações de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Sociedade Gestora empregará todos os esforços no sentido de encontrar contrapartes com capacidade de assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações assumidas, procurando mitigar ou, se possível, eliminar qualquer risco de incumprimento que possa ser antevisto, recorrendo ao aconselhamento jurídico e à utilização das melhores práticas utilizadas no mercado.

7.6 A importância relativa destes factores pode ser influenciada pelos objectivos de investimento (incluindo os objectivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos dos OIA Imobiliários.

7.7 Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo, falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a Sociedade Gestora de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. No entanto, irão desenvolver-se todos os esforços necessários para obter o melhor resultado possível.

8. Política de Exercício de Direitos de Voto

Em caso de detenção pela SIC de acções de sociedades imobiliárias e/ou unidades de participação de OIA Imobiliários, a Sociedade Gestora adopta os seguintes princípios quanto ao exercício dos respectivos direitos de voto:

- a) Como regra a Sociedade Gestora participará nas Assembleias das Sociedades e OIA Imobiliários em que a SIC seja accionista ou participante e, quando não o faça diretamente, nomeará um representante a quem conferirá instruções escritas quanto ao sentido do voto a expressar, certificando-se previamente que o sentido de voto definido cumpre os objectivos e a política de investimento da SIC, sendo que a Sociedade Gestora acompanhará sempre os eventos societários relevantes.
- b) Em cada Assembleia e perante cada deliberação em concreto a Sociedade Gestora decidirá o sentido de voto mais favorável aos interesses da SIC e dos seus accionistas, tendo por referência a valorização da SIC e o cumprimento dos objectivos e da política de investimento da SIC.
- c) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior e salvo quando, especificamente no que respeita às sociedades imobiliárias, a participação da SIC lhe confira uma posição dominante ou relevante na gestão da sociedade participada, a Sociedade Gestora seguirá uma linha geral orientadora de exercício de voto favorável às propostas da gestão e da manutenção das condições subjacentes ao investimento realizado.
- d) No exercício dos direitos de voto decorrentes de participações detidas pela SIC a Sociedade Gestora acautelará devidamente a existência de situações de potencial conflito de interesse, designadamente prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pelos OIA Imobiliários que gere com o objetivo de reforçar a influência societária de entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com aquela. Para o efeito do disposto no número anterior, a Sociedade Gestora não será, diretamente ou por intermédio de sociedade que consigo mantenha uma relação de domínio ou de grupo, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades participadas pelos OIA Imobiliários sob gestão.
- e) A Sociedade Gestora disponibilizará gratuitamente aos participantes, após solicitação destes, as informações pormenorizadas e os esclarecimentos necessários quanto ao fundamento subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em questão.

Capítulo III

Acções e condições de subscrição, transferência, resgate ou reembolso

1. Características gerais das acções

1.1. Definição

As acções da SIC representam quotas-partes, iguais, do seu património.

1.2. Forma de representação

1.2.1 As acções da SIC são nominativas, sem valor nominal e adotam a forma escritural.

1.2.2 Compete ao Depositário, como entidade registadora única das acções, proceder ao registo das mesmas em nome dos accionistas, através de comunicação escrita efetuada pela Entidade Comercializadora com a seguinte informação:

- a) Data de transmissão de ordem;
- b) Número de acções a adquirir, subscrever, alienar, reembolsar ou resgatar e/ou montante em euro da transação a efetuar;
- c) Número de conta bancária a afetar ao débito ou crédito, consoante se trate de uma subscrição ou resgate.

2. Valor da acção

2.1. Valor inicial

O valor da acção para efeitos de constituição da SIC foi de 5,00 € (cinco euros) cada uma.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

2.2.1 O valor das acções determinar-se-á pelo quociente entre o Valor Patrimonial da SIC e o número de acções em circulação.

2.2.2 Dado tratar-se de uma SIC Imobiliária fechada, com excepção da subscrição inicial na respectiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso, o preço de subscrição das acções emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da acção do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SIC que se pronunciará expressamente sobre a avaliação do património da SIC.

2.3. Valor para efeitos de resgate

2.3.1 Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as suas acções serão reembolsáveis, designadamente, entre outros que sejam previstos na lei:

- a) Aquando da sua liquidação conforme o disposto no artigo 247.º e seguintes do RGA;
- b) Em caso de fusão, transformação ou cisão da SIC, para os Accionistas que se oponham, conforme o disposto nos números 3 e 4 do artigo 237.º do RGA;
- c) Em caso de redução do capital da SIC, conforme o disposto no artigo 214.º do RGA;
- d) Em caso de aumento da comissão de gestão e de depósito, para os Accionistas que manifestem essa intenção após tal aumento lhes ser comunicado pela Sociedade Gestora, conforme o disposto na alínea b) do número 6 do artigo 27.º do RGA;
- e) Em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para os Accionistas que se oponham à prorrogação, conforme o disposto nos números 4 e 5 do artigo 215.º do RGA.

2.3.2 Para efeitos de pagamento, sob qualquer forma, do reembolso do valor das acções da SIC, a Sociedade Gestora e o Depositário considerarão o valor das referidas acções decorrente da aplicação dos critérios de avaliação previstos neste Regulamento de Gestão.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista. Assim, não existiu um período de subscrição inicial.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Alternativamente à realização do activo e posterior distribuição aos accionistas do produto da liquidação, mediante autorização de todos eles em Assembleia Geral, a liquidação ou resgate do SIC, em todas as situações admissíveis na lei, poderá ser realizada em espécie.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

A SIC foi constituída com um capital inicial de 16.200.000,00 € (dezasseis milhões e duzentos mil euros), representado por 3.240.000 (três milhões duzentas e quarenta mil) acções com um valor unitário inicial de 5,00 € (cinco euros) cada, colocado por subscrição particular, tendo sido a subscrição mínima de acções a correspondente ao montante de 500.000,00 € (quinhentos mil euros), ou seja, 100.000 (cem mil) acções.

4.2. Comissões de subscrição

Não existe comissão de subscrição.

4.3. Data da subscrição efetiva

4.3.1 A subscrição inicial das acções da SIC resultou da transformação de uma sociedade comercial numa SIC. No que se refere a eventuais subscrições subsequentes, após a colocação das acções da SIC e efetuada a verificação da capacidade de subscrição pela Sociedade Gestora, a qualidade de Accionista é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação de um boletim de subscrição, que deve conter os seguintes elementos:

- i. Identificação do subscritor;
- ii. Indicação do montante da subscrição e do número de acções da SIC subscritas;
- iii. Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por cada um dos acionistas pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão.

4.3.2 A subscrição efectiva inicial corresponde à data do registo da transformação e das alterações ao Contrato da Sociedade da sociedade previamente existente (Imofuste – Sociedade Imobiliária, S.A.) junto da Conservatória do Registo Comercial, não podendo, em todo o caso, ultrapassar os 6 (seis) meses desde a data de comunicação de autorização da constituição da SIC emitida pela CMVM.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

Não existe comissão de resgate.

5.2. Pré-aviso

5.2.1 Sendo uma SIC, as suas acções serão reembolsáveis, designadamente, designadamente, entre outros que sejam previstos na lei:

- a) Aquando da sua liquidação conforme o disposto no artigo 247.º e seguintes do RGA;
- b) Em caso de fusão, transformação ou cisão da SIC, para os Accionistas que se opõem, conforme o disposto nos números 3 e 4 do artigo 237.º do RGA;
- c) Em caso de redução do capital da SIC, conforme o disposto no artigo 214.º do RGA;
- d) Em caso de aumento da comissão de gestão e de depósito, para os Accionistas que manifestem essa intenção após tal aumento lhes ser comunicado pela Sociedade Gestora, conforme o disposto na alínea b) do número 6 do artigo 27.º do RGA;
- e) Em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para os Accionistas que se opõem à prorrogação, conforme o disposto nos números 4 e 5 do artigo 215.º do RGA.

5.2.2 A liquidação dos pedidos de resgate será, por regra, e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pelos accionistas em Assembleia Geral da SIC, realizada no prazo de 60 dias contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

5.2.3 Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 dias previsto no ponto anterior apenas se iniciará com a venda dos ativos que permita a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de um ano, nos termos previstos no número 13, alínea b), do artigo 250.º do RGA. São extensíveis a todos os demais casos previstos na lei o disposto quanto às condições para efeitos de reembolso.

5.3. Resgates em numerário ou em espécie

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

5.4. Condições de transferência

Não aplicável.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate

Não aplicável.

7. Admissão à Negociação

As ações da SIC não serão objeto de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado, sistema de negociação multilateral, sistema de negociação organizado ou outra plataforma de negociação.

Capítulo IV

Direitos e obrigações dos accionistas

1. Os accionistas da SIC têm direito a:

- a) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anuais, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos accionistas que o requeriram.
- b) Subscrever as acções nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos.
- c) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das acções.
- d) Participar e votar nas Assembleias Gerais da SIC, sempre que para isso forem convocados;
- e) Ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
 - i) Se verificarem cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização do património da SIC, no cálculo e na divulgação do valor da acção:
 - § A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;
 - § O prejuízo sofrido, por accionista, seja superior a 5,00 € (cinco euros).
 - ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património da SIC, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.
 - iii) Os montantes devidos nos termos dos números anteriores são pagos aos accionistas lesados no prazo máximo de 30 dias após a detecção e apuramento do erro, excepto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos accionistas dentro daquele prazo.
 - iv) A observância do disposto nos números anteriores não prejudica o exercício do direito de indemnização que seja reconhecido aos accionistas, nos termos gerais, nomeadamente quanto à cobrança de juros compensatórios.
 - v) A entidade responsável pela gestão compensa a SIC, no prazo referido na alínea iii), pelos prejuízos sofridos em resultado de erros ocorridos na valorização do património da SIC, no cálculo ou na divulgação do valor da acção ou na afectação das subscrições e resgates, que lhe sejam imputáveis.
 - vi) A entidade responsável pela gestão comunica imediatamente à CMVM os erros detectados e divulga, até ao 10º dia útil após a detecção e apuramento do erro e através dos meios utilizados para a divulgação do valor da acção bem como a medida em que os accionistas podem ser ressarcidos por eventuais prejuízos sofridos.



2. A subscrição de acções implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos.

Capítulo V
Condições de dissolução e liquidação da SIC

1. Os accionistas da SIC, podem deliberar em Assembleia Geral de Accionistas a dissolução, liquidação e partilha da SIC, por maioria de 75,00% dos votos correspondentes às acções da SIC em circulação, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
2. Decidida a liquidação da SIC, nos termos do número anterior, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos accionistas, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das acções detidas.
3. O reembolso das acções da SIC ocorrerá no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data de início da liquidação.
4. O valor final de liquidação da SIC será divulgado pela Sociedade Gestora no sistema de difusão de informação da CMVM, no decurso dos 5 (cinco) dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
5. A dissolução da SIC será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.
6. Alternativamente à realização do activo e posterior distribuição aos accionistas do produto da liquidação, mediante autorização de todos eles em Assembleia Geral de Accionistas, a liquidação poderá ser realizada em espécie.
7. A decisão de dissolução determina a imediata suspensão das subscrições da SIC passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital e determina a imediata liquidação da SIC.
8. A requerimento devidamente fundamentado por parte da Sociedade Gestora, a CMVM pode autorizar a prorrogação, por uma ou mais vezes, do prazo para a liquidação previsto no número 3.

Capítulo VI

SIC como Organismo de Investimento Alternativo Fechado

1. Capital da SIC

1.1 A SICA foi constituída com um valor 16.200.00,00 € (dezasseis milhões e duzentos mil euros), representado por 3.240.000 (três milhões duzentas e quarenta mil) acções com um valor nominal unitário inicial de 5,00 € (cinco euros) cada.

1.2 O capital da SIC pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia Geral, podendo também ser reduzido a título excepcional, ficando apenas sujeitos a comunicação à CMVM.

1.3 A SIC tem o seu capital representado por 3.240.000 (três milhões duzentas e quarenta mil) acções.

2. Duração da SIC

2.1 A data de constituição da SIC é o dia 01 de Novembro de 2020.

2.2 A SIC tem uma duração inicial de 20 (vinte) anos, contados a partir da data da sua constituição.

3. Admissão à negociação

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

4. Prorrogação da duração da SIC

4.1 A duração da SIC pode ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 (cinco), 10 (dez) ou 20 (vinte) anos, desde que obtida a deliberação favorável da Assembleia Geral nesse sentido com uma antecedência de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração da SIC e uma vez comunicada a prorrogação à CMVM.

4.2 No caso de se verificar a prorrogação da duração da SIC, os accionistas que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia Geral, poderão, se assim o desejarem, proceder ao resgate das acções de que sejam titulares, nos termos estabelecidos no presente Regulamento de Gestão.

5. Assembleia Geral de Accionistas

5.1 Terão o direito a participar na Assembleia Geral de Accionistas todos os detentores de acções da SIC, cabendo a cada accionista um voto por cada acção que possuir.

5.2 Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer accionista ou conjunto de accionistas detentor de 33,00% ou mais acções em circulação, a convocação da Assembleia Geral de

accionistas, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos accionistas com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respectiva realização.

5.3 Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação da Assembleia Geral de Accionistas no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer accionista, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, devendo fazê-lo conforme previsto no número anterior.

5.4 A Assembleia Geral de Accionistas poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados accionistas que detenham, pelo menos, 75,00% das acções da SIC em circulação. Em segunda convocatória, a Assembleia Geral de Accionistas poderá deliberar qualquer que seja o número de acções representado.

5.5 As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de 75,00% dos votos correspondentes às acções da SIC representadas na Assembleia Geral de Accionistas, excepto no caso da substituição da Sociedade Gestora, situação em que a deliberação da Assembleia Geral de Accionistas será tomada pela maioria dos votos correspondentes às acções da SIC em circulação.

5.6 Dependerá de deliberação favorável da Assembleia Geral de Accionistas:

- a) O aumento global das comissões de gestão e depósito;
- b) A alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das acções, nos termos definidos em regulamento da CMVM;
- c) A emissão ou extinção de acções para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- d) O aumento e redução de capital e respetivas condições;
- e) A prorrogação da duração do organismo de investimento alternativo;
- f) A fusão, cisão e transformação do organismo de investimento alternativo;
- g) A substituição da entidade responsável pela gestão por iniciativa desta ou dos accionistas, exceto quando, sendo a iniciativa da entidade responsável pela gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
- h) A liquidação do organismo de investimento alternativo, quando este não tenha duração determinada ou quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo da duração inicialmente prevista;
- i) A eleição da respetiva mesa da Assembleia Geral de Accionistas da SIC.
- j) A eleição dos membros do Conselho de Administração da SIC.
- k) A eleição do Fiscal Único e respetivo suplente, que assumirão as funções de fiscalização de auditoria (enquanto Auditor) da SIC.
- l) A nomeação dos membros do Comité Consultivo indicados pelos accionistas e pela Sociedade Gestora e, de entre eles, o seu presidente;
- m) As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Conselho de Administração.

n) Outras matérias que a lei ou os documentos constitutivos façam depender de deliberação favorável da Assembleia Geral de Accionistas;

o) A prestação de garantias à Sociedade, por parte dos seus Accionistas.

5.7 Em caso algum, a Assembleia Geral de Accionistas pode pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) do número anterior.

5.8 As matérias sujeitas a deliberação da Assembleia Geral de Accionistas encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos outros órgãos da SIC e à Sociedade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.

6. Prazo de subscrição, critérios de rateio e regime da subscrição incompleta

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista. Assim não existiu prazo de subscrição nem se aplicaram critérios de rateio ou um regime da subscrição incompleta.

7. Existência de garantias

A SIC não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou protecção de capital.

8. O Comité Consultivo

8.1 A Sociedade tem um Comité Consultivo, cujos pareceres não são vinculativos.

8.2 O Comité Consultivo é um órgão consultivo e não remunerado da SIC, composto por dois a quatro membros nomeados pelos accionistas em sede de Assembleia Geral, sendo um deles o Presidente do Comité Consultivo.

8.3 Os membros do Comité Consultivo serão designados da seguinte forma:

a) A Assembleia Geral nomeará o máximo de dois membros do Comité Consultivo, incluindo o seu Presidente;

b) A Sociedade Gestora indicará, na mesma Assembleia Geral, o mesmo número de membros do que aqueles que forem designados pelos accionistas, para que os mesmos sejam nomeados pelos Accionistas.

8.4 O Comité Consultivo reunir-se-á sempre que convocado pelo Presidente do Comité Consultivo (qualquer membro do Comité Consultivo tem o direito de solicitar ao Presidente do Comité Consultivo que convoque uma reunião) ou pela Sociedade Gestora.

8.5 Cada membro do Comité Consultivo dispõe de um voto, sendo as respetivas deliberações tomadas por maioria dos votos emitidos. O Presidente do Comité Consultivo tem voto de qualidade.

8.6 As reuniões do Comitê Consultivo poderão ser realizadas na sede da Sociedade Gestora ou por meios eletrônicos ou de comunicação à distância, designadamente por tele ou videoconferência.

8.7 Cada reunião do Comitê Consultivo será documentada por atas, que poderão ser avulsas, das quais será enviada uma cópia a cada Acionista e à Sociedade Gestora da SIC, ficando o Presidente do Comitê Consultivo encarregado do seu arquivo e conservação.

8.8 O Comitê Consultivo pode tomar resoluções por escrito, incluindo através de correspondência escrita por via eletrônica, podendo estas deliberações, se necessário, ser posteriormente consignadas em atas, nos termos e para os efeitos descritos no número anterior.

8.9 O Comitê Consultivo poderá deliberar, sempre que lhe for solicitado ou caso os seus membros considerem conveniente, designadamente, sobre as seguintes matérias:

- a) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se quanto a investimentos e desinvestimentos da Sociedade;
- b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projetos de loteamento e obras de urbanização e sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
- c) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidades relativos aos edifícios a construir em terrenos, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
- d) Pronunciar-se sobre os termos e condições de contratação de terceiros quer na elaboração dos projetos de arquitetura quer na realização das obras de urbanização ou de construção, manifestando-se sobre a idoneidade dos contratantes e as minutas dos contratos a celebrar, bem como sobre os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
- e) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade da SIC, manifestando-se sobre a forma de comercialização por compra e venda ou arrendamento;
- f) Pronunciar-se sobre quaisquer outros assuntos, a pedido da Sociedade Gestora ou do Conselho de Administração da SIC.

8.10 Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Comitê Consultivo deverá ser obrigatoriamente consultado previamente pela Sociedade Gestora, relativamente aos seguintes atos ou categorias de atos:

- a) A realização de investimento ou desinvestimentos relevantes por parte da Sociedade, incluindo a aquisição, alienação e oneração, por qualquer forma, de imóveis;
- b) A celebração de contratos de financiamento por parte da SIC; e
- c) A celebração de contratos de arrendamento, cedência de utilização, ou de qualquer outra natureza, com uma duração superior a 10 (dez) anos.

8.11 Para efeitos da consulta prevista no número anterior, a Sociedade Gestora deverá notificar previamente e por escrito, através de via postal ou por correio eletrónico, o Comité Consultivo na pessoa do seu Presidente, fornecendo as informações necessárias e bastantes para a emissão fundamentada de parecer prévio pelo Comité Consultivo sobre o ato ou conjunto de atos em causa. Após notificação pela Sociedade Gestora, e em alternativa à emissão de parecer prévio, o Comité Consultivo, através da pessoa do seu Presidente, poderá informar a Sociedade Gestora que dispensa a sua pronúncia quanto ao ato em causa com escusa de emissão do respetivo parecer, considerando-se, nesse caso, que o Comité Consultivo concorda, sem reservas, com a prática do ato em questão.

8.12 Qualquer membro do Comité Consultivo ou seu representante que tenha, em relação a uma questão específica, um conflito de interesses potencial ou efetivo, deve ser excluído da votação que irá abordar essa questão específica.

8.13 Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento de Gestão e dos seus deveres legais, o Sociedade Gestora deve analisar cuidadosa e diligentemente os pareceres emitidos pelo Comité Consultivo.

8.14 Em caso de desacordo com os pareceres ou recomendações não vinculativos do Comité Consultivo, e se a Sociedade Gestora ainda pretender prosseguir com a prática do ato em causa, deverá submetida a questão relevante à Assembleia Geral de Acionistas, antes de tomar qualquer medida ou decisão a esse respeito. Qualquer decisão da Assembleia Geral de Acionistas a esse respeito ser aprovada por uma resolução extraordinária. Sem prejuízo do anterior e de modo a dissipar dúvidas, caso se trate de uma questão relacionada com a gestão da SIC, a decisão da Assembleia Geral de Acionistas não será vinculativa, não ficando a Sociedade Gestora subordinada ou vinculada à mesma.

8.15 Quaisquer decisões do Sociedade Gestora adotadas contra os pareceres não vinculativos do Comité Consultivo devem ser justificadas por escrito.

Anexo

OIC geridos pela entidade responsável pela gestão a 31/03/2024

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	Nº participantes
Imonor – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado de subscrição particular	Desenvolvimento de projetos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento e a compra e venda de imóveis para valorização ou para arrendamento.	8.534.658,79	2
AG – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado de subscrição particular	Nos segmentos de habitação, escritórios, comércio, serviços, turismo e saúde e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, ao desenvolvimento de projetos de construção, à compra para revenda de imóveis o Fundo investirá predominantemente em imóveis destinados a comércio e saúde e de forma mais residual em imóveis destinados a habitação e escritórios.	12.338.940,30	2
PGCF PROPCO – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Fechado de subscrição particular	Nos segmentos de comércio e serviços e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis e ao desenvolvimento de projetos de construção de imóveis a SIC investirá predominantemente em imóveis destinados a comércio e de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.	33.718.886,08	1
JNV – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Fechado de subscrição particular	Nos segmentos de habitação, comércio e serviços e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis e terrenos e ao desenvolvimento de projetos de construção de imóveis a SIC investirá predominantemente em imóveis destinados a habitação e comércio e de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.	17.058.031,93	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	Nº participantes
Companhia das Nações Aliadas – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Fechado de subscrição particular	Nos segmentos de turismo e serviços e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis e ao desenvolvimento de projetos de construção de imóveis a SIC investirá predominantemente em imóveis destinados a turismo e serviços e de forma mais residual em imóveis destinados a comércio e habitação.	61.478.607,10	1
Campos Costa – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Fechado de subscrição particular	Nos segmentos de comércio e habitação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis e ao desenvolvimento de projetos de construção de imóveis a SIC investirá predominantemente em imóveis destinados a turismo e serviços e de forma mais residual em imóveis destinados a serviços e em prédios rústicos destinados à exploração agrícola e/ou florestal.	10.441.109,47	1
6 OIC			143.570.233,67	