

# **OLIMPO REAL ESTATE PORTUGAL, SIGI, S.A.**

Sede: Lugar de Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 515727504

Capital Social: 12.550.000,00 Euros

LEI: 529900UDB0DH9ZAKV623



## **DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A**

### **ADMISSÃO TÉCNICA NO EURONEXT ACCESS DE 12.550.000,00 AÇÕES REPRESENTATIVAS DA TOTALIDADE DO CAPITAL SOCIAL DA OLIMPO REAL ESTATE PORTUGAL, SIGI, S.A. (“ORES Portugal”)**

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

O Euronext Access é um mercado gerido pela Euronext Lisbon. As sociedades com ações admitidas no Euronext Access não estão sujeitas às mesmas regras que as empresas admitidas no mercado regulamentado. Pelo contrário, estão sujeitas a um conjunto menos extenso de regras e regulamentos ajustados a empresas de pequena dimensão em crescimento. O risco de investir numa sociedade com ações admitidas no Euronext Access pode, portanto, ser maior do que investir numa sociedade cujas ações estejam admitidas no mercado regulamentado.

A Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. é uma sociedade cujo capital social não se encontra aberto ao investimento do público. A admissão das suas ações no Euronext Access a que se refere este Documento Informativo não determinará uma alteração dessa qualidade, não lhe sendo aplicáveis, consequentemente, as disposições legais referentes exclusivamente a sociedades abertas, nomeadamente, os artigos 13.º a 29.º-A do Código dos Valores Mobiliários.

*Listing Sponsor*



5 de junho de 2020

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	<b>4</b>
<b>ADVERTÊNCIAS</b> .....	<b>9</b>
<b>DECLARAÇÕES RELATIVAS AO FUTURO</b> .....	<b>11</b>
<b>1. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>12</b>
<b>2. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO</b> .....	<b>20</b>
2.1. RESPONSÁVEIS PELO DOCUMENTO INFORMATIVO.....	20
2.2. DECLARAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELO DOCUMENTO INFORMATIVO.....	21
<b>3. INFORMAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO TÉCNICA</b> .....	<b>22</b>
3.1. ADMISSÃO TÉCNICA À NEGOCIAÇÃO .....	22
3.2. CAPITAL SOCIAL.....	22
3.3. PREÇO DE REFERÊNCIA .....	22
3.4. <i>LISTING SPONSOR</i> .....	23
<b>4. DESCRIÇÃO DA EMITENTE</b> .....	<b>24</b>
4.1. ANTECEDENTES E EVOLUÇÃO DA EMITENTE .....	24
4.2. PLANO DE CAPITALIZAÇÃO .....	24
4.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	25
4.4. CRITÉRIOS DE INVESTIMENTO .....	27
4.4.1. PERÍODO DE INVESTIMENTO .....	27
4.4.2. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS .....	27
4.4.3. TIPO DE IMÓVEIS .....	27
4.4.4. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO OU CESSÃO TEMPORÁRIA DE USO DOS ATIVOS .....	27
4.4.5. ESTRUTURAS DE INVESTIMENTO.....	28
4.5. CRITÉRIOS DE ALAVANCAGEM .....	28
4.6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS.....	28
4.7. INFORMAÇÃO SOBRE TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL E ESPANHA .....	29
4.7.1. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO.....	29
4.7.2. TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	30
4.8. LEGISLAÇÃO QUE REGULA A ATIVIDADE DA EMITENTE.....	34
4.8.1. REGIME APLICÁVEL, REQUISITOS E OBJETO SOCIAL .....	34
4.8.2. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO.....	36
4.8.3. PERDA DA QUALIDADE SIGI .....	36
<b>5. INFORMAÇÃO FINANCEIRA</b> .....	<b>38</b>
5.1. INFORMAÇÃO FINANCEIRA HISTÓRICA.....	38
5.2. ANÁLISE DA ATIVIDADE .....	40
5.3. INFORMAÇÃO RELATIVA À AVALIAÇÃO DOS ATIVOS .....	40
<b>6. MODELO DE GOVERNO E ADMINISTRAÇÃO DA EMITENTE</b> .....	<b>41</b>
6.1. INFORMAÇÃO SOBRE OS ÓRGÃOS SOCIAIS DA EMITENTE.....	41
6.2. COMITÉ DE INVESTIMENTOS.....	43
6.3. <i>CURRICULA</i> DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DO COMITÉ DE INVESTIMENTOS EM FUNÇÕES .....	44
6.4. PROGRAMAS DE INCENTIVOS .....	48
6.5. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS.....	49
<b>7. DESCRIÇÃO DE CONTRATOS SIGNIFICATIVOS</b> .....	<b>50</b>
7.1. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS .....	50

7.1.1.	CONTRATO DE GESTÃO ESTRATÉGICA .....	50
7.1.2.	CONTRATOS DE GESTÃO IMOBILIÁRIA E DE GESTÃO ADMINISTRATIVA .....	51
7.1.3.	ASPETOS COMUNS.....	51
7.2.	COMISSÕES E ENCARGOS .....	53
<b>8.</b>	<b>ESTRUTURA ACIONISTA .....</b>	<b>56</b>
8.1.	PRINCIPAIS ACIONISTAS.....	56
8.2.	ACORDOS PARASSOCIAIS .....	56
8.3.	AÇÕES PRÓPRIAS .....	56
8.4.	PARTICIPAÇÕES RELATIVAMENTE AOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO .....	57
<b>9.</b>	<b>INFORMAÇÃO RELATIVA ÀS AÇÕES E ESTATUTOS .....</b>	<b>58</b>
9.1.	INFORMAÇÃO RELATIVA ÀS AÇÕES .....	58
9.2.	DIREITOS INERENTES ÀS AÇÕES .....	58
9.3.	ESTATUTOS DA EMITENTE .....	60
<b>10.</b>	<b>REGIME FISCAL .....</b>	<b>73</b>
10.1.	FISCALIDADE DA SIGI.....	73
10.2.	CONVERSÃO DA SOCIEDADE EM SIGI .....	73
10.3.	FISCALIDADE DOS INVESTIDORES EM AÇÕES DAS SIGI .....	74
<b>11.</b>	<b>OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.....</b>	<b>77</b>
11.1.	PROCESSOS DE FALÊNCIA, LIQUIDAÇÃO OU FRAUDE .....	77
11.2.	AÇÕES JUDICIAIS E ARBITRAIS.....	77
11.3.	INVESTIMENTOS .....	77
11.4.	DECLARAÇÃO RELATIVA À SUFICIÊNCIA DO FUNDO DE MANEIO E LUCROS.....	77
<b>12.</b>	<b>DATAS RELEVANTES .....</b>	<b>78</b>
<b>13.</b>	<b>REPRESENTANTE PARA AS RELAÇÕES COM O MERCADO .....</b>	<b>79</b>

## DEFINIÇÕES

### “Ações”

As 12.550.000,00 (doze milhões e quinhentos e cinquenta mil) ações ordinárias, escriturais e nominativas, com valor nominal de € 1 (um euro) cada, representativas da totalidade do capital social da Emitente, devidamente registadas na Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa.

### “Assembleia Geral”

A assembleia geral de acionistas da Sociedade.

### “Bankinter”

Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal, sucursal em Portugal da instituição de crédito Bankinter, S.A. (instituição constituída ao abrigo da lei espanhola, com sede no Paseo de la Castellana, n.º 29, 28046 Madrid, Espanha, matriculada no Registo Comercial de Madrid e com o CIF n.º A-28/157360), com sede na Praça Marquês de Pombal, n.º 13, 2.º andar - 1250-162 Lisboa, matriculada no Registo Comercial sob o n.º único de matrícula e de pessoa coletiva 980547490 e com o capital social de € 2.000.000,00.

### “Capitalização Total Inicial”

Montante de capitalização da Sociedade no valor de € 50.050.000,00 (cinquenta milhões e cinquenta mil euros), considerando o valor do capital social inicial e do montante angariado no Primeiro Aumento de Capital, como indicado no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

### “Central de Valores Mobiliários”

O sistema centralizado de valores mobiliários escriturais gerido pela Interbolsa e composto por conjuntos interligados de contas, através das quais se processa a constituição e a transferência dos valores mobiliários nele integrados e se assegura o controlo da quantidade dos valores mobiliários em circulação e dos direitos sobre eles constituídos.

### “CMVM”

Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

### “Código do IRC”

Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-B/88, de 30 de novembro, conforme alterado.

### “Código do IRS”

Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, conforme alterado.

### “Cód.VM”

Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, conforme alterado.

**“Contratos de Gestão”**

Os contratos de prestação de serviços de natureza estratégica, imobiliária e administrativa celebrados pela Sociedade respetivamente com o Gestor Estratégico, o Gestor Imobiliário e o Gestor Administrativo.

**“Contratos de Utilização”**

Contratos de arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização de um imóvel.

**“Conselho de Administração”**

O conselho de administração da Sociedade.

**“Conselho Fiscal”**

O conselho fiscal da Sociedade.

**“CSC”**

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

**“Documento Informativo”**

O presente documento relativo à admissão à negociação no Euronext Access das Ações da Emitente.

**“EBF”**

O Estatuto dos Benefícios Fiscais aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, conforme alterado.

**“Emitente”, “ORES Portugal”, “Ores SIGI” ou “Sociedade”**

A Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A., sociedade anónima, com sede no Lugar de Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 515727504, com o capital social de € 12.550.000,00 (doze milhões e quinhentos e cinquenta mil euros), cujas alterações estatutárias inerentes à sua conversão em SIGI foram objeto de registo comercial em 19 de dezembro de 2019.

**“Estabelecimentos Comerciais”**

Os tipos de imóveis em que a Emitente focará os seus investimentos, como definidos no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

**“Estatutos”**

Os estatutos atualizados da Emitente.

**“Euro”, “euro”, “EUR” ou “€”**

A divisa dos Estados-Membros que participam na 3.ª fase da União Económica Monetária 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 504825330.

**“Euronext Access”**

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

**“GAV” ou “Gross Asset Value”**

O valor bruto do total de ativos que formam parte da carteira de ativos da Sociedade.

**“GAV Total”**

O valor bruto do total de ativos que formam parte da carteira de ativos do grupo da Sociedade.

**“IFRS”**

As Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards*), conforme adotadas pela União Europeia.

**“IRC”**

O Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, aprovado pelo Código do IRC.

**“IRS”**

O Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Código do IRS.

**“Gestor Estratégico”**

O Bankinter.

**“Gestor Imobiliário”**

A Sierra Portugal.

**“Gestor Administrativo”**

A Sierra Portugal.

**“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 de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502962275.

#### **“ISIN”**

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

#### **“Listing Sponsor” ou “Haitong”**

O Haitong Bank, S.A., na sua qualidade de responsável por assistir a Emitente na admissão das suas Ações à negociação no mercado Euronext Access, dando cumprimento às obrigações do *listing sponsor* previstas na Regulamento do Euronext Access e com acreditação da Euronext para o efeito.

#### **“NAV”**

O valor líquido dos ativos da Sociedade.

#### **“Período de Investimento”**

O período durante o qual a Sociedade investirá ativamente em oportunidades de negócio, como indicado no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

#### **“Preço de Referência”**

O preço de admissão de cada Ação no Euronext Access determinado de acordo com o método de avaliação indicado no Capítulo 3 – “Informação sobre a admissão técnica” deste Documento Informativo.

#### **“Primeiro Aumento de Capital”**

Aumento de capital social da Ores Portugal, no montante de € 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil euros), através da emissão de 12.500.000 novas ações com o valor nominal de € 1,00 e com um ágio de € 3,00 por ação, tendo, assim, um preço de subscrição por ação de € 4,00, deliberado pela Assembleia Geral da Sociedade em 11 de novembro de 2019, o qual foi integralmente subscrito e realizado na sequência da respetiva liquidação financeira em 18 de novembro de 2019, como indicado no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

#### **“Revisor Oficial de Contas” ou “ROC”**

A Deloitte & Associados, SROC S.A., com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o n.º único de matrícula e de pessoa coletiva 501776311, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registada na CMVM sob os n.ºs 43 e 20161389, respetivamente, representada por Teresa Alexandra Martins Tavares, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registada na CMVM sob os n.ºs 1264 e 20160875, respetivamente, e com domicílio profissional na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa, na qualidade de revisor oficial de contas efetivo da Sociedade.

#### **“Regime Jurídico das SIGI” ou “DL 19/2019”**

Regime jurídico específico aplicável às SIGI aprovado pelo DL n.º 19/2019, de 29 de janeiro, conforme alterado.

#### **“Regulamento do Euronext Access”**

Regulamento aplicável ao Euronext Access e sociedades admitidas neste mercado de 15 de janeiro de 2017.

### **“Segundo Aumento de Capital”**

Eventual segundo aumento de capital social da Ores Portugal, envolvendo um encaixe global de €50.000.000,00, sujeito a deliberação do Conselho de Administração nos termos e condições detalhados no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

### **“SIGI”**

Sociedade de investimento e gestão imobiliária.

### **“Sierra Portugal”**

Sierra Portugal, S.A., com sede na Rua Galileu Galilei, n.º 2, 3.º piso, Carnide, 1500-392 Lisboa, matriculada no Registo Comercial sob o n.º único de matrícula e de pessoa coletiva 502142324 e com capital social de € 250.000,00, a qual integra o grupo da Sonae Sierra.

### **“Sonae Sierra”**

Sierra Investments Holdings, B.V., sociedade constituída ao abrigo da lei holandesa, com sede em Hoogoorddreef 15, 1101 BA, Amsterdão, inscrita na Câmara de Comércio do Registo Comercial dos Países Baixos sob o número 34.10.82.70, com o número de identificação fiscal N0037960B e com o número de pessoa coletiva e de identificação fiscal português 710072970.

## ADVERTÊNCIAS

O presente Documento Informativo foi elaborado de acordo com o disposto no Regulamento do Euronext Access, no âmbito do processo de admissão das Ações representativas da totalidade do capital social da ORES Portugal à negociação no Euronext Access.

O presente Documento Informativo encontra-se disponível para consulta, sob a forma eletrónica, no sítio de internet da Euronext, em [www.euronext.com](http://www.euronext.com), e no sítio de internet da ORES Portugal, em [www.ores-portugal.com](http://www.ores-portugal.com).

O Euronext Access é um sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon.

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 participação acionista e/ou de capitalização bolsista mínima 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.

O Haitong é o *Listing Sponsor* responsável por auxiliar e orientar a Emitente com respeito à admissão à negociação das suas Ações no mercado Euronext Access nos termos do Regulamento Euronext Access.

O presente Documento Informativo não constitui um prospeto, nem se encontra sujeito à aprovação da CMVM.

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 constitui uma recomendação da Emitente, nem uma oferta de valores mobiliários, nem um convite à aquisição de valores mobiliários. A distribuição do presente Documento Informativo pode estar restringida em certas jurisdições. Aqueles em cuja posse o presente Documento Informativo se encontre deverão informar-se e observar essas restrições.

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. Qualquer decisão de investimento que tenha em conta a informação contida neste Documento Informativo deve ser efetuada após avaliação independente da condição económica, situação financeira e demais elementos relativos à ORES Portugal. Adicionalmente, nenhuma decisão de investimento deverá ser tomada sem prévia análise, pelo potencial investidor e pelos seus eventuais consultores, do Documento Informativo no seu conjunto, ainda que a informação relevante seja prestada mediante remissão para outra parte deste Documento Informativo ou para outros documentos incorporados no mesmo.

Os riscos associados à atividade e ao setor da Emitente, à sua estrutura acionista, às Ações e à sua admissão à negociação no Euronext Access estão referidos no Capítulo 1 - “Fatores de Risco”. Os potenciais investidores devem ponderar cuidadosamente os riscos referidos e as demais advertências constantes deste Documento Informativo antes de tomarem qualquer decisão de investimento. Para quaisquer dúvidas que possam subsistir quanto a estas matérias, os potenciais investidores deverão informar-se junto dos seus consultores jurídicos e financeiros. Os potenciais investidores devem também informar-se sobre as implicações legais e fiscais existentes no seu país de residência que decorrem da aquisição, detenção ou alienação das Ações que lhes sejam aplicáveis.

A presente secção deve ser considerada como uma introdução ao Documento Informativo e não dispensa a sua leitura integral, bem como não dispensa a sua leitura em conjugação com os elementos de informação que nele são incluídos por remissão para outros documentos, devendo estes ser entendidos como parte integrante deste Documento Informativo.

## DECLARAÇÕES RELATIVAS AO FUTURO

O presente Documento Informativo poderá incluir declarações ou menções relativas ao futuro. Algumas destas declarações ou menções poderão ser identificadas por palavras ou expressões como “antecipa”, “acredita”, “espera”, “planeia”, “pretende”, “tem intenção de”, “estima”, “projeta”, “irá”, “procura(-se)”, “antecipa(-se)”, “prevê(-se)”, “perspetiva(-se)” e similares. Com exceção das declarações sobre factos pretéritos constantes do presente Documento Informativo, quaisquer declarações que constem do presente Documento Informativo, incluindo, entre outras, em relação à situação financeira, económica ou patrimonial, aos investimentos, aos resultados e à rentabilidade, à estratégia da atividade e de investimento, às perspetivas, aos planos e/ou aos objetivos de gestão para operações futuras, constituem declarações ou menções relativas ao futuro. Estas declarações relativas ao futuro, ou quaisquer outras projeções contidas no Documento Informativo, envolvem riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas (designadamente quanto aos seus respetivos efeitos) e outros fatores que podem conduzir a que os resultados concretos, o desempenho efetivo ou a concretização de objetivos da ORES Portugal ou os resultados do sector sejam significativamente diferentes dos que constam ou estão implícitos nas declarações relativas ao futuro. Estas declarações ou menções relativas ao futuro baseiam-se numa multiplicidade de pressupostos, convicções, expectativas, estimativas e projeções da ORES Portugal em relação às atuais e futuras estratégias de negócio e do contexto em que a ORES Portugal espera vir a desenvolver a sua atividade no futuro, os quais não são, total ou parcialmente, controláveis pela ORES Portugal. Tendo em conta esta situação, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente estas declarações ou menções relativas ao futuro previamente à tomada de qualquer decisão de investimento relativamente às ações da ORES Portugal.

Diversos fatores poderão determinar que o desempenho futuro ou os resultados da ORES Portugal sejam significativamente diferentes daqueles que resultam expressa ou tacitamente das declarações ou menções relativas ao futuro, incluindo os seguintes:

- (i) fatores que se encontram descritos no Capítulo 1 – “Fatores de Risco”;
- (ii) fatores que não são atualmente do conhecimento da ORES Portugal.

Caso alguns destes riscos ou incertezas se concretizem desfavoravelmente, ou algum dos pressupostos venha a revelar-se incorreto, as perspetivas futuras descritas ou mencionadas neste Documento Informativo poderão não se verificar total ou parcialmente e os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes dos antecipados, esperados, previstos ou estimados no presente Documento Informativo. Estas declarações ou menções relativas ao futuro reportam-se apenas à data do presente Documento Informativo. A ORES Portugal não assume qualquer obrigação ou compromisso de divulgar quaisquer atualizações ou revisões a qualquer declaração relativa ao futuro constante do presente Documento Informativo de forma a refletir qualquer alteração das suas expectativas decorrente de quaisquer alterações aos factos, condições ou circunstâncias em que os mesmos se basearam.

Atentas as incertezas associadas às declarações relativas ao futuro, não é possível assegurar que os resultados ou eventos projetados venham a ser alcançados e adverte-se expressamente os potenciais investidores para ponderarem cuidadosamente as declarações relativas ao futuro previamente à tomada de qualquer decisão de investimento.

## 1. FATORES DE RISCO

O investimento em ações, incluindo 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 no negócio, nos resultados, no NAV, na situação financeira, económica ou patrimonial e/ou nas perspectivas futuras da ORES Portugal, na sua rentabilidade e capacidade de distribuição de dividendos, bem como poderá afetar de forma negativa o valor ou o preço das Ações.

Os fatores de risco abaixo descritos podem não ser os únicos fatores de risco e incertezas inerentes à ORES Portugal e ao investimento na Sociedade. É possível que outros fatores de risco, presentemente desconhecidos do Conselho de Administração, ou que não são para já considerados como materiais, possam ter uma consequência material adversa na atividade, situação financeira ou resultados operacionais da ORES Portugal ou resultar em outros acontecimentos que possam conduzir a uma diminuição no valor das Ações.

Adicionalmente, no momento em que as Ações da Sociedade sejam admitidas à negociação no Euronext Access, a Sociedade e as suas Ações estarão expostas aos riscos próprios da admissão à negociação em sistema de negociação multilateral.

A ordem pela qual os fatores de risco são a seguir apresentados não constitui qualquer indicação relativamente à possibilidade ou probabilidade da sua ocorrência ou à sua importância.

Caso qualquer dos seguintes fatores de risco ou incertezas se materialize, o negócio, a situação financeira, económica e/ou patrimonial, os resultados operacionais e/ou as perspectivas da Sociedade podem ser afetados negativamente. Em tais circunstâncias, estando as Ações já admitidas à negociação, o preço de negociação das Ações poderá flutuar e os investidores poderão perder todo ou parte do seu investimento.

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.

Sem pretensão de exaustão, são identificados os seguintes fatores de risco:

### ***a) Riscos associados ao histórico reduzido da Sociedade tendo sido recentemente constituída***

A Sociedade foi constituída como sociedade anónima em novembro de 2019, tendo sido objeto de registo comercial as alterações estatutárias inerentes à sua conversão em SIGI em 19 de dezembro de 2019. Adicionalmente, a Sociedade não iniciou ainda a sua atividade operacional como SIGI, não sendo atualmente titular de qualquer participação direta ou indireta em ativos imobiliários e apenas dispondo da informação financeira respeitante ao período compreendido entre 8 de novembro de 2019 e 31 de dezembro de 2019 que reflete a fase preparatória da sua constituição e conversão em SIGI, do Primeiro Aumento de Capital Social e da admissão à negociação das suas Ações.

Os investidores em Ações não terão assim a possibilidade de avaliar investimentos passados da Sociedade nem de consultar dados financeiros para avaliar as perspectivas da Sociedade e/ou as vantagens de investir nas suas Ações, sendo, assim, difícil estimar qual será a evolução da Sociedade e do seu negócio no futuro.

Neste sentido, o investimento em Ações da Sociedade está sujeito aos riscos e incertezas próprios de um negócio em início de implementação, nomeadamente o risco de a Sociedade não ser capaz de cumprir os seus objetivos de investimento e o risco de o valor do investimento realizado pela Sociedade (e/ou o do investimento realizado em ações da Sociedade) sofrer desvalorizações consideráveis.

Por outro lado, ainda que se tenha iniciado a criação e implementação de sistemas de controlo financeiros da Sociedade, bem como sistemas e procedimentos de informação com vista a reforçar a sua estrutura de *governance* e cumprir as futuras obrigações de informação enquanto sociedade com ações admitidas à negociação em sistema multilateral de negociação, os referidos controlos e sistemas foram apenas testados no contexto da preparação da informação financeira respeitante a 2019, não dispondo de histórico adicional no sentido de comprovar a sua eficácia. Assim, não é possível assegurar que a Sociedade estabeleça comunicação com os investidores que seja eficaz a todo o tempo, nomeadamente no que respeita a informação financeira ou outras.

Os investidores nas Ações devem assim considerar cuidadosamente os riscos colocados pelos desafios enfrentados pela Sociedade que opera como recém-formada, incluindo (i) os sistemas de controlo interno do Sociedade podem ser inadequados para responder aos desafios que enfrenta, incluindo aqueles decorrentes do crescimento ou expansão futura; (ii) a possibilidade de que a Sociedade possa não antecipar ou se adaptar efetivamente às mudanças num mercado imobiliário em rápida evolução; e (iii) as previsões ou estimativas da Sociedade podem não ser atendidas.

***b) Riscos associados à incapacidade de, ou a atrasos na, implementação dos planos de investimento da Sociedade***

Ainda que a Sociedade não seja atualmente titular de nenhum ativo, a sua intenção é a de criar e gerir uma carteira imobiliária investindo, principalmente, em estabelecimentos comerciais em Portugal e Espanha. Para este efeito, foram já iniciadas negociações com vista à compra de ativos imobiliários em linha com os critérios de investimento adotados pela Sociedade, como detalhado no Capítulo 4.3. – “Política de investimento” *infra*.

Em qualquer caso, existe ainda informação bastante limitada sobre a referida carteira de ativos e o sucesso da atividade da Sociedade depende da capacidade de execução dos processos de avaliação, investimento e acompanhamento de forma eficiente. Eventuais lacunas operacionais poderão expor a Sociedade a riscos de incumprimento ou obtenção de um retorno inferior ao esperado no momento do investimento. Parte significativa do sucesso da atividade da Sociedade está na capacidade de corretamente avaliar e analisar elementos financeiros. Eventuais erros nos processos de avaliação poderão resultar em decisões de investimento ou de preço desadequadas ao risco que se pretende assumir. A Sociedade depende também da capacidade de detetar riscos associados aos investimentos. Eventuais falhas no processo de *due diligence* e de *compliance* poderão resultar na incapacidade de detetar riscos associados aos investimentos e expor a Sociedade a situações imprevistas.

A Sociedade encontrará ainda concorrência de outros investidores em ativos imobiliários, os quais poderão ter maiores recursos financeiros que a Sociedade e uma capacidade maior de financiamento para a aquisição de ativos. A concorrência no mercado imobiliário poderá também levar a que o preço das propriedades existentes aumente por força da apresentação de ofertas em leilão por parte de potenciais compradores. Assim, a Sociedade não pode garantir que a concretização da referida aquisição não será realizada em condições menos favoráveis do que as esperadas atualmente ou, inclusivamente, que não se chegue a realizar.

Aquando da formação da sua carteira de ativos, a Sociedade pode ainda enfrentar atrasos imprevistos (designadamente em processos de *due diligence*, de negociação ou de aprovações, autorizações ou licenciamentos eventualmente necessários), não se podendo garantir que o Gestor Imobiliário e o Conselho de Administração sejam bem sucedidos na identificação e na aquisição de tais ativos dentro do plano de investimentos perspectivado pela Sociedade.

O exposto pode afetar negativamente a situação financeira, económica e patrimonial da Sociedade, os seus resultados e objetivos de rentabilidade, bem como a sua capacidade de atingir e manter os requisitos de

ativo e de distribuição de dividendos inerentes à qualidade de SIGI nos termos do Regime Jurídico das SIGI. O exposto pode ainda afetar negativamente e de modo relevante o valor ou o preço das Ações.

***c) Riscos associados ao endividamento e gestão da dívida da Sociedade***

A Sociedade realizará as suas atividades num setor que requer um nível relevante de investimento. Para financiar as suas aquisições de ativos imobiliários, a Sociedade poderá recorrer a créditos bancários, financiamentos hipotecários e aumentos de capital. No caso de não ter acesso ou de não conseguir um financiamento em termos satisfatórios, a possibilidade de crescimento da Sociedade poderá ser limitada, o que poderá ter consequências negativas na capacidade de implementar a sua política de investimentos assim como nos resultados das suas operações comerciais e, portanto, no seu negócio. O exposto pode ter um impacto substancial negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, bem como no preço ou valor das Ações.

Um nível de endividamento elevado ou as variações nas taxas de juro podem significar um aumento dos custos financeiros da Sociedade. 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 na variação das taxas de juro de referência, provocando variações na curva de despesas da Sociedade. No caso de subida das taxas de juro, as despesas relativas a financiamentos obtidos sobem e, do mesmo modo, no caso de descida das referidas taxas de juro, as despesas relativas ao financiamento obtido descerão também, o que origina a possibilidade de existirem impactos desfavoráveis no resultado líquido apresentado pela Sociedade decorrentes da evolução desfavorável das taxas de juro.

***d) Riscos resultante da dependência da experiência, diligência e decisões da gestão da Sociedade, cujos interesses podem ser diferentes ou conflituarem com os interesses dos acionistas da Sociedade***

***I. Dependência da equipa de gestão para a definição e implementação da estratégia da Sociedade:***

A gestão da Sociedade será levada a cabo com recurso à prestação de serviços de natureza estratégica, imobiliária e administrativa por parte respetivamente do Gestor Estratégico, do Gestor Imobiliário e do Gestor Administrativo, sem prejuízo das competências e responsabilidades do Conselho de Administração da Sociedade. Consequentemente, os negócios e a atividade da Sociedade dependerão, nessa medida, da experiência, da diligência e das decisões da sua equipa de gestão (ou seja, não só do respetivo Conselho de Administração como do Bankinter, como Gestor Estratégico, e da Sierra Portugal, como Gestor Imobiliário e Gestor Administrativo). Ver Capítulo 7 - “Descrição de Contratos Significativos” onde consta uma descrição dos referidos Contratos de Gestão.

Em particular, qualquer erro, total ou parcial, ao identificar, selecionar, negociar, executar e gerir investimentos por parte do Gestor Imobiliário (ou de qualquer outro prestador de serviços que possa substituí-lo no futuro) poderia ter um efeito negativo significativo no negócio, nos resultados ou na situação financeira e patrimonial da Sociedade. Adicionalmente, a falta de diligência do Gestor Estratégico ou do Gestor Imobiliário (ou qualquer outro prestador de serviços que possa substituí-los no futuro) em matéria de preparação dos planos de negócios, orçamentos, política de investimento e de rotação de ativos poderia igualmente ter um efeito negativo significativo no negócio, nos resultados ou na situação financeira, económica e patrimonial da Sociedade.

Assim, os negócios e resultados operacionais da Sociedade dependerão amplamente da capacidade do Gestor Estratégico e do Gestor Imobiliário de contribuírem para a definição de uma estratégia de investimentos bem-sucedida e, em última instância, para a criação de uma carteira de investimento imobiliário capaz de gerar uma rentabilidade satisfatória. Assim, não é possível assegurar que o Gestor Estratégico e o Gestor Imobiliário cumpram de forma satisfatória os objetivos de investimento definidos

pela Sociedade ou que tenha sucesso ao executar esses objetivos e/ou a estratégia desenhada. O exposto poderá ter um efeito material adverso na capacidade da Sociedade para alcançar os seus objetivos de investimento, bem como maximizar o seu NAV, no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, assim como no valor ou preço das Ações.

Os Contratos de Gestão estabelecem uma validade inicial até 30 de junho de 2027, sem prejuízo da sua eventual prorrogação automática por períodos iguais e sucessivos de um ano, desde essa data até 30 de junho de 2030. No entanto, os Contratos de Gestão preveem um conjunto de circunstâncias que poderão determinar o seu termo. Esta circunstância poderá ter também um impacto negativo substancial nas atividades, situação financeira e resultados da Sociedade.

## *II. Risco de conflito de interesses da equipa de gestão:*

Os administradores da Sociedade Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos, Jaime Iñigo Guerra Azcona e Fernando Moreno Marcos são colaboradores do Bankinter e os administradores Alexandre Miguel Durão Fernandes, Vítor Manuel Freitas Duarte e Pedro José D’Hommée Caupers são colaboradores da Sonae Sierra (tendo este último renunciado ao cargo no dia 18 de maio de 2020 e cabendo à Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, convocada para o próximo dia 30 de junho, deliberar sobre a proposta de eleição como seu substituto de Luís Filipe Mota Duarte, o qual é, igualmente, colaborador da Sonae Sierra). O Bankinter é o Gestor Estratégico e a Sierra Portugal (sociedade do grupo Sonae Sierra) é o Gestor Imobiliário e o Gestor Administrativo da Sociedade.

Deverá ter-se ainda em consideração que o Bankinter, Gestor Estratégico, e a Sonae Sierra têm uma participação acionista na Sociedade (cfr. Capítulo 8 – “Estrutura Acionista” *infra*), pelo que os efeitos da sua gestão afetarão, direta e proporcionalmente, a posição acionista do Bankinter e da Sonae Sierra.

Podem existir determinadas circunstâncias em que algum dos membros da referida equipa de gestão, ou outros nomeados em substituição aos mesmos, possam ter direta ou indiretamente, um interesse material numa operação que esteja a ser considerada pela Sociedade ou um conflito de interesses com a mesma.

Nos termos do CSC, um administrador não pode votar sobre assuntos em que tenha, por conta própria ou de terceiro, um interesse em conflito com o da sociedade; em caso de conflito, o administrador deve informar o presidente sobre o mesmo.

## *e) Riscos associados ao investimento imobiliário*

Antes de adquirir qualquer imóvel, o Gestor Imobiliário, em nome da Sociedade, realiza uma análise de *due diligence* do investimento proposto. Esta análise inclui, entre outros, estudos técnicos, relatórios legais e avaliações do imóvel. Em qualquer caso, é possível que certos danos ou defeitos na qualidade do bem só sejam observados após a sua aquisição. Na medida em que a Sociedade subestime ou não detete as contingências associadas ao investimento em questão, a Sociedade poderá incorrer, direta ou indiretamente, em passivos imprevistos ou passivos de valor superior ao previsto, tais como defeitos na propriedade dos bens declarados, pagamentos ou reclamações relacionadas com litígios pré-existentes, dificuldades na obtenção de autorizações para a utilização do bem como previsto, e imprevistos ou responsabilidades ambientais, estruturais ou operacionais relacionadas com o imóvel que requerem uma solução.

Neste sentido, qualquer análise prévia que não detete tais defeitos, contingências ou riscos pode proporcionar a aquisição de ativos que não estejam em conformidade com a estratégia de investimento da Sociedade, podendo levar a uma diminuição das receitas da Sociedade e/ou a custos imprevisíveis, que podem ter um impacto substancial e negativo no negócio, na posição financeira, económica ou patrimonial da Sociedade.

Tendo em consideração a atividade principal da Sociedade, as receitas obtidas pelos imóveis têm associados diversos riscos específicos do setor. Assim, (i) aumentos dos custos, (ii) a necessidade periódica de renovar,

reabilita e arrendar/explorar novamente os imóveis, (iii) a capacidade para gerir a cobrança de remunerações e taxas a pagar pelos locatários num período de tempo desejável, (iv) os atrasos na receção dos rendimentos, negociação de contratos de locação ou no despejo de um locatário (que poderiam dificultar ou atrasar a venda ou relocação dos ativos), (v) a capacidade de contratar serviços de manutenção ou de seguros comercialmente adequados e (vi) menor procura no mercado subjacente poderão ter um impacto negativo nas atividades, na situação financeira e nos resultados de exploração da Sociedade.

A gestão de ativos e os projetos de desenvolvimento comportam riscos associados à construção e ao desenvolvimento de imobiliário comercial (exceto se assumidos pelo dono do projeto ou o empreiteiro), o que poderia resultar em custos adicionais e/ou danos a pessoas ou propriedades.

A política de investimento da Sociedade determina que a Sociedade a todo o momento respeitará as regras de investimento exigidas pelo Regime Jurídico das SIGI, designadamente no que respeita ao investimento em ativos já construídos e à gestão de ativos e desenvolvimento de ativos imobiliários. A gestão de ativos e os projetos de desenvolvimento estão sujeitos a vários perigos e riscos associados com a construção e desenvolvimento de imobiliário comercial, incluindo danos pessoais e imobiliários. A Sociedade procurará mitigar quaisquer riscos associados com o referido desenvolvimento através de acordos adequados com os donos do projeto e/ou empreiteiros. Na medida em que tais riscos não sejam assumidos pelo dono do projeto e/ou pelo empreiteiro, a ocorrência de algum destes eventos poderá resultar no aumento de custos operacionais, multas e custas judiciais e potencialmente em danos reputacionais ou responsabilidade criminal da Sociedade, os seus administradores ou gestores, o que poderá ter efeitos adversos no negócio, condições financeiras, resultados e perspetivas futuras da Sociedade, bem como no preço ou valor das Ações.

**f) Riscos associados ao mercado imobiliário e à concentração da atividade no setor comercial e na Península Ibérica**

**I. Risco de mercado:**

A atividade principal da Sociedade é a aquisição de imóveis adequados para arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel. Neste sentido, os resultados da Sociedade estão em grande parte expostos à evolução do mercado imobiliário.

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); e (ii) a instabilidade política e a turbulência e as incertezas que a economia e o sistema financeiro atravessam, entre outros.

A ORES Portugal 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 ORES Portugal, gerado pela variação do preço dos ativos imobiliários que compõem ou irão compor o portefólio da Sociedade, motivada por fatores globais (*i.e.* fatores macroeconómicos) ou específicos (*i.e.* localização geográfica), podendo o risco ter impacto no valor das Ações.

Qualquer futura deterioração no mercado imobiliário poderia entre outros aspetos, (i) tornar mais complicado para a Sociedade a atração de novos arrendatários para as suas propriedades, (ii) levar a um aumento do nível de incumprimento por parte dos arrendatários, (iii) levar a uma diminuição do financiamento disponível à Sociedade, (iv) levar a que a Sociedade realize os seus investimentos a valores inferiores e/ou (v) atrasar os *timings* das realizações de investimento da Sociedade. O exposto poderá ter um efeito material adverso na capacidade da Sociedade para alcançar os seus objetivos de investimento,

bem como maximizar o seu NAV, no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, assim como no preço ou valor das Ações.

## **II. Concentração no setor de exploração comercial imobiliária:**

De acordo com a política de investimento da Sociedade, a atividade principal referida será focada em imóveis que possam ser utilizados para exploração comercial.

O setor de exploração comercial imobiliária é de natureza cíclica e 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 à exploração comercial de imóveis; e (iii) oscilações na envolvente macroeconómica afetam o comportamento dos consumidores e interferem nos resultados da atividade comercial com impacto no setor que a Emitente opera, entre outros.

Qualquer recessão económica geral ou futura deterioração no mercado imobiliário poderia, entre outros aspetos, tornar mais complicado para a Sociedade a atração de novos arrendatários para as suas propriedades com utilização para finalidades comerciais e levar a um aumento do nível de incumprimento por parte dos arrendatários que vejam o seu negócio afetado por fatores macroeconómicos, em particular na ausência de maior diversificação do perfil de ativos para outras áreas para além da exploração comercial. O exposto poderá ter um efeito material adverso na capacidade da Sociedade para alcançar os seus objetivos de investimento, na maximização do NAV, bem como no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, assim como no preço ou valor das Ações.

## **III. Concentração do negócio em Portugal e Espanha:**

De acordo com a política de investimento da Sociedade, a maior parte da sua atividade será desenvolvida maioritariamente em Portugal e adicionalmente em Espanha, razão pela qual os seus resultados estarão inevitavelmente ligados à situação económica desses países.

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

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

### **g) Riscos derivados dos ativos que sejam objeto de aquisição**

A detenção e a aquisição de ativos imobiliários geram certos riscos de investimento. Nesse sentido, o rendimento do investimento pode ser menor que o esperado ou as estimativas ou avaliações realizadas pela Sociedade podem revelar-se imprecisas ou incorretas. Além destes riscos, o valor de mercado dos ativos pode diminuir ou ser afetado negativamente em determinados casos, como seja no caso em que as rentabilidades esperadas dos ativos variem ou no caso de evoluções adversas do ponto de vista macroeconómico ou político.

Por outro lado, as propriedades adquiridas pela Sociedade podem apresentar vícios ocultos não conhecidos no momento da sua aquisição. Caso a Sociedade não realize uma estimativa adequada dos potenciais riscos dessas aquisições, a Sociedade poderá sofrer, direta ou indiretamente, contingências não previstas, designadamente no que respeita a licenças ou autorizações, defeitos estruturais ou operacionais, contingências ambientais, *inter alia*.

Em particular, a Sociedade e/ou os locatários dos seus ativos imobiliários têm a obrigação de obter ou manter determinadas licenças, permissões e autorizações (i.e., licença de utilização ou de atividade). A ausência ou atraso na obtenção das licenças e autorizações necessárias em cada momento (incluindo a sua renovação ou atualização) poderá limitar ou impedir a Sociedade de explorar eficientemente os seus ativos imobiliários.

Há determinados tipos de riscos e danos que poderão não ser objeto de seguro. A inflação, alterações na regulamentação imobiliária, considerações ambientais, catástrofes naturais e outros fatores poderão também resultar em que os montantes pagos pelos seguros sejam insuficientes para reparar ou substituir a propriedade. Caso ocorra um dano não segurado ou um dano acima do limite do seguro, a Sociedade poderá perder o capital investido na referida propriedade, bem como o potencial rendimento futuro de tal propriedade. A Sociedade poderá também permanecer responsável por qualquer dúvida ou outras obrigações financeiras.

Neste sentido, não é possível assegurar que, uma vez adquiridos os ativos imobiliários, não possam existir fatores significativos, desconhecidos ou não considerados relevantes no momento da aquisição que possam afetar o valor ou rendimento do investimento feito pela Sociedade.

#### ***h) Riscos relacionados com o impacto do COVID-19***

A Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, a pandemia do novo coronavírus (COVID-19). Na sequência desta declaração têm sido adotadas medidas excecionais e temporárias de prevenção e combate à propagação do vírus que têm causado extensas perturbações na economia a nível global, incluindo em Portugal e em Espanha. Em virtude do levantamento gradual daquelas medidas e do grau de incerteza associado à evolução da pandemia, têm vindo a persistir as referidas perturbações na economia mundial. O efeito da pandemia COVID-19 é ainda difícil de determinar, dependendo sobretudo da extensão e profundidade da mesma e das medidas de resposta à crise sanitária.

Tendo-se deparado com a disseminação da pandemia COVID-19, em 24 de março de 2020, o Conselho de Administração deliberou uma reavaliação da situação, de forma a prosseguir com a execução do plano de negócios da Sociedade, tendo como objetivo a sua adaptação ao contexto atual.

Nesta data e com base nas informações disponíveis, verifica-se que as premissas previstas na política de investimento da Sociedade permanecem apropriadas, nomeadamente dada a maior resiliência demonstrada pelos mercados alvo da Sociedade (que em alguns casos viram a sua atividade incrementar durante este período), e a Sociedade está a dar continuidade às negociações e diligências com vista à aquisição de ativos imobiliários alinhada com os critérios de investimento descritos no Capítulo 4.3. – “Política de Investimento” *infra*.

Em qualquer caso, face à incerteza quanto à evolução da pandemia e ao seu impacto nas perspetivas económicas, os efeitos da pandemia no mercado imobiliário, em geral, e na atividade da Sociedade, em particular, são ainda difíceis de determinar.

A crise sanitária causada pela pandemia COVID-19, as medidas excecionais adotadas nesse âmbito e os seus efeitos macroeconómicos podem ainda agravar ou acentuar diversos fatores de risco identificados no presente Documento Informativo, sobretudo relacionados com a atividade e a situação da Sociedade, com os mercados em que esta atua, com o sistema financeiro e os mercados de capitais, assim como com as Ações.

O exposto poderá ter um efeito material adverso na capacidade da Sociedade para alcançar os seus objetivos de investimento, na maximização do NAV, bem como no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, assim como no preço ou valor das Ações.

***i) Riscos associados a alterações ao Regime Jurídico das SIGI (em particular do regime fiscal) ou de perda da qualidade de SIGI***

***I. Risco relativo à potencial perda da qualidade de SIGI bem como alterações na legislação aplicável***

A Sociedade manterá a qualidade de SIGI, estando o seu negócio, resultados, perspectiva e situação financeira, económica ou patrimonial consequentemente sujeitos às obrigações impostas pelo Regime Jurídico das SIGI. No entanto, a Sociedade não pode garantir que cumprirá integralmente os requisitos impostos pelo referido regime, designadamente no que se refere à manutenção de uma dispersão mínima do seu capital social nos prazos previstos naquele diploma. Ver Capítulo 4.8 - “Legislação que regula a atividade da Emitente”.

Adicionalmente, quaisquer alterações (inclusive de interpretação) das disposições do Regime Jurídico das SIGI ou relacionada com a legislação imobiliária e fiscal em geral, em Portugal ou em qualquer outro país no qual a Sociedade possa operar no futuro ou no qual os acionistas da Sociedade sejam residentes (incluindo, mas não se limitando, criação de novos impostos, aumento das taxas atualmente aplicáveis às SIGI, ou criação de limitações à estipulação das condições dos contratos de exploração comercial), poderão tornar a atividade da Sociedade menos atrativa e ter um impacto negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, bem como no valor ou preço das Ações.

***II. Risco fiscal:***

Alterações ao regime fiscal, incluindo a base tributável, a taxa de imposto e os benefícios fiscais vigentes em cada momento, podem resultar num agravamento dos encargos fiscais da Sociedade. O tratamento tributário especial aplicável às SIGI trata-se de um benefício fiscal sujeito a alterações, que podem incluir a revogação total ou parcial do referido regime especial.

De notar que se ou quando uma entidade perde a qualidade de SIGI deixa de poder beneficiar deste regime fiscal. Neste caso, o lucro tributável passa a ser apurado e tributado nos termos gerais do Código do IRC, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data da cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

Nestes termos, cessando a aplicação deste regime fiscal, os rendimentos de participações sociais em SIGI que sejam pagos ou colocados à disposição dos respetivos acionistas após a data da cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data, são tributados nos termos gerais do Código de IRS ou do Código de IRC.

***j) Riscos associados à volatilidade do mercado e à falta de liquidez, quer das Ações admitidas no Euronext Access, quer dos investimentos imobiliários da Sociedade***

***I. Falta de liquidez das Ações:***

Não existem quaisquer garantias do volume de transações a que as Ações possam estar sujeitas no Euronext Access, nem da sua efetiva liquidez no mercado secundário. A falta de um mercado ativo pode prejudicar a capacidade de os investidores venderem as suas Ações no momento em que desejem fazê-lo ou a um preço que considerem razoável.

***II. Volatilidade do preço de mercado das Ações, podendo vir a ser inferior ao Preço de Referência***

A Sociedade não pode garantir aos potenciais investidores que o preço de mercado das Ações permanecerá igual ou superior ao Preço de Referência. O preço das Ações poderá revelar-se volátil, uma vez admitidas à negociação. Fatores como alterações legislativas, regulamentares e fiscais em Portugal e Espanha, flutuações nos resultados operacionais da Sociedade e nas expectativas dos investidores a esse respeito ou

ao mercado ou setor onde atua, bem como variações nas condições dos mercados financeiros e de capitais e os fatores económicos em geral, poderão ter um efeito negativo no valor ou preço de mercado das Ações.

### *III. Falta de liquidez dos investimentos imobiliários*

Os investimentos imobiliários não são investimentos com alta liquidez, pelo que a Sociedade, em caso de necessidade, poderá ter dificuldade em realizar rapidamente o valor efetivo de alguns dos seus ativos imobiliários, podendo assim ser obrigada a diminuir o preço de realização desse valor.

A pouca liquidez deste tipo de investimentos poderá limitar a capacidade da Sociedade de adaptar a composição da sua carteira imobiliária a possíveis circunstâncias imprevistas, obrigando a Sociedade a manter os ativos imobiliários mais tempo do inicialmente programado, o que poderá ter um impacto negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, bem como no valor ou preço das Ações.

### *k) Risco de diluição da posição acionista em caso de subseqüentes aumentos de capital*

Dependendo do nível de sucesso no desenvolvimento da sua atividade, a Sociedade poderá vir a promover um ou mais aumentos do respetivo capital social. De acordo com o plano de capitalização, após a concretização do Primeiro Aumento de Capital existe a intenção de considerar a promoção do Segundo Aumento de Capital, tendo sido já deliberada a supressão do direito de preferência dos acionistas na realização desse aumento, o que previsivelmente resultará na diluição da posição dos acionistas da Sociedade nessa data. Ver Capítulo 4.2 – “Plano de Capitalização”.

Adicionalmente o direito de preferência dos acionistas poderá, nos termos legais, vir a ser limitado ou suprimido pela assembleia geral no caso de virem a ser deliberados outros aumentos de capital da Sociedade, o que resultaria em nova diluição da posição dos acionistas da Sociedade nessa data.

### *l) Riscos inerentes aos direitos dos acionistas minoritários numa sociedade com sede em Portugal*

Os direitos dos acionistas minoritários, bem como quaisquer outras questões que influenciem aqueles direitos, poderão ser diferentes em Portugal dos que existem em outros países e a capacidade de um investidor exercer tais direitos pode revelar-se limitada. A ORES Portugal é uma sociedade com sede em Portugal e os direitos dos acionistas são regidos pela lei portuguesa e pelos Estatutos da Sociedade (ver Capítulo 9 – “Informação relativa às Ações e Estatutos”).

Estando as Ações admitidas no Euronext Access, os direitos dos acionistas minoritários não terão a tutela acrescida decorrente das regras aplicáveis às sociedades com ações admitidas em mercado regulamentado.

Adicionalmente, os processos instaurados contra a ORES Portugal, ou qualquer um dos membros dos seus órgãos sociais em tribunais fora de Portugal, poderão não ser suscetíveis de serem executados em Portugal ou a sua execução só poder ser feita em termos limitados.

## **2. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

### **2.1. Responsáveis pelo Documento Informativo**

São responsáveis pela informação constante no presente Documento Informativo, os membros do Conselho de Administração da Sociedade:

<b>Presidente</b>	Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos
<b>Vice-Presidente</b>	Pedro José d’Hommée Caupers*
<b>Vogal</b>	Alexandre Miguel Durão Fernandes
<b>Vogal</b>	Fernando Moreno Marcos
<b>Vogal</b>	Jaime Iñigo Guerra Azcona
<b>Vogal</b>	Vítor Manuel Freitas Duarte

\* O Vice-Presidente do Conselho de Administração da Sociedade apresentou renúncia ao respetivo cargo no dia 18 de maio de 2020.

## **2.2. Declaração dos responsáveis pelo Documento Informativo**

Declaramos que, de acordo com o nosso conhecimento, as informações fornecidas no Documento Informativo são precisas e que, também de acordo com o nosso conhecimento, o Documento Informativo não está sujeito a quaisquer omissões materiais e que todas as informações relevantes estão nele incluídas.

### 3. INFORMAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO TÉCNICA

#### 3.1. Admissão técnica à negociação

O presente Documento Informativo destina-se a instruir o pedido da Sociedade de admissão técnica das Ações à negociação no Euronext Access. Enquanto admissão técnica, conforme definido no Regulamento do Euronext Access, a Sociedade não irá captar capital mediante a realização de uma oferta pública ou de uma colocação privada.

A decisão de admissão à negociação das Ações pretende também dar cumprimento ao disposto no artigo 9.º do Regime Jurídico das SIGI, que refere que as ações das SIGI devem ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para negociação em sistema de negociação multilateral. As principais razões que levam a Sociedade a pretender solicitar a admissão das suas ações à negociação são ainda:

- a. proporcionar aos acionistas uma referência objetiva de avaliação das Ações e facilitar a possibilidade de negociação e liquidez das Ações numa plataforma de negociação reconhecida;
- b. contribuir para aumentar a notoriedade, imagem de marca e transparência; e
- c. aumentar a capacidade de captação de recursos através do acesso ao mercado de capitais.

#### 3.2. Capital social

O capital social da Sociedade é, atualmente, de € 12.550.000,00 (doze milhões e quinhentos e cinquenta mil euros), totalmente subscrito e realizado e representado por 12.550.000 (doze milhões e quinhentas e cinquenta mil) Ações. As Ações são escriturais, nominativas, com valor nominal de € 1 (um euro) cada uma, devidamente registadas na Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa, com o ISIN PTOTPOAM0004.

Não existem à data do presente Documento Informativo, quaisquer valores mobiliários convertíveis em ações, passíveis de troca ou acompanhados de cupões de subscrição de ações (*warrants*) representativas do capital social da Emitente.

A propósito do plano de capitalização da Sociedade, ver Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

#### 3.3. Preço de Referência

O Preço de Referência por Ação para efeitos da Admissão é de €4,00 (quatro euros), definido de acordo com a seguinte metodologia:

- a. O Conselho de Administração da Sociedade considerou relevante, para efeitos da fixação do Preço de Referência para a admissão técnica à negociação das Ações, o preço de subscrição por ação do Primeiro Aumento de Capital, o qual foi realizado após um processo de colocação de ações da Sociedade pelo grupo Bankinter junto de clientes de *private banking* entre 11 de novembro e 17 dezembro de 2019.
- b. Com efeito, a Sociedade não desenvolveu, até esta data, atividade operacional como SIGI, nem não é atualmente titular de qualquer participação direta ou indireta em ativos imobiliários.
- c. Adicionalmente, o valor contabilístico por Ação, de acordo com a informação financeira da Sociedade aprovada pelo Conselho de Administração por referência a 31 de dezembro de 2019, é de € 3,93 (-1,8% face ao Preço de Referência). Dado que a Sociedade foi recentemente constituída e não desenvolveu atividade operacional como SIGI, o seu capital próprio corresponde ao somatório do capital social e prémio de emissão no âmbito do Primeiro Aumento de Capital

deduzido de variações do capital próprio e do resultado líquido negativo do período (os quais foram impactados pelos custos incorridos com a constituição e conversão em SIGI, o Primeiro Aumento de Capital e a admissão à negociação da Sociedade). A este propósito, ver Capítulo 5 – “Informação Financeira” *infra*.

- d. Em acréscimo, de acordo com a mesma informação financeira, a Sociedade regista um total de Caixa e depósitos bancários que ascendia a € 50.050.000,00 a 31 de dezembro de 2019. Este montante foi captado no contexto do Primeiro Aumento de Capital, deliberado a 11 de novembro de 2019 e com liquidação financeira a 18 de dezembro de 2019, no montante de € 12.500.000,00, com um preço de subscrição unitário de € 4,00 (correspondente a um valor nominal de €1,00 e um ágio de € 3,00 por ação) e com um montante mínimo de subscrição de € 100.000,00 por subscritor/investidor.
- e. Os principais objetivos deste Primeiro Aumento de Capital foram a capitalização da Sociedade de forma a permitir o desenvolvimento da sua atividade, atingindo a Capitalização Total Inicial nos termos descritos no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente” *infra*, e a dispersão do capital da Sociedade por um número alargado de investidores.
- f. Na sequência da sua colocação, o Primeiro Aumento de Capital foi integralmente subscrito por um vasto leque de investidores que, em resultado deste aumento, passaram a deter 82,86% do capital social da Sociedade (passando, por sua vez, os dois acionistas fundadores a deter apenas 17,14% do capital).
- g. Tendo em conta a dispersão resultante do referido processo de colocação do Primeiro Aumento de Capital que teve lugar recentemente, a situação contabilística da Sociedade descrita e o facto de esta ter sido recentemente constituída e não ter ainda iniciado a sua atividade operacional como SIGI, o Conselho de Administração da Sociedade considera que o preço de subscrição por ação nesse âmbito é o valor que melhor reflete o valor por Ação da Sociedade para efeitos da definição do Preço de Referência para a admissão técnica à negociação das Ações.

### **3.4. Listing Sponsor**

De acordo com o regulamento 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 Sociedade na preparação, lançamento e execução da presente admissão, nos termos definidos pelo Regulamento do Euronext Access, é o Haitong Bank, S.A.. O Haitong foi admitido como *Listing Sponsor* para os mercados da Euronext Access Lisbon em 16 de maio de 2018.

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

## 4. DESCRIÇÃO DA EMITENTE

### 4.1. Antecedentes e evolução da Emitente

A Emitente é a Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A., sociedade anónima, com sede social Lugar de Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 515727504, com o capital social de € 12.550.000,00 (doze milhões e quinhentos e cinquenta mil euros).

A Sociedade tem por objeto social:

- a. a aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, bem como a aquisição de participações em outras SIGI e em quaisquer outras sociedades e de unidades de participação e ações em quaisquer organismos de investimento coletivo e fundos de investimento imobiliário, em todos os casos desde que em cumprimento dos requisitos previstos no artigo 7.º do DL 19/2019, na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder; e
- b. o exercício das demais atividades principais, acessórias e/ou conexas em cada momento legalmente permitidas às SIGI (excetuando atividades cujo exercício restrinja ou afaste a aplicação do regime específico destas sociedades).

A Sociedade foi constituída como sociedade anónima em novembro de 2019 (na sequência de documento constitutivo outorgado em 8 de novembro e registo comercial efetuado em 11 de novembro), tendo sido objeto de registo comercial as alterações aos Estatutos inerentes à sua conversão em SIGI em 19 de dezembro de 2019, conforme adiante detalhado.

Nos termos do artigo 5.º, n.º 4 do Regime Jurídico das SIGI, a conversão de uma sociedade anónima em SIGI produz efeitos no primeiro dia do período de tributação após a data do registo das alterações ao contrato de sociedade.

A Sociedade não iniciou ainda a sua atividade operacional como SIGI, não sendo atualmente titular de qualquer participação direta ou indireta em ativos imobiliários e tendo, até à data do presente Documento Informativo, desenvolvido somente atos preparatórios da sua constituição e conversão em SIGI e da admissão à negociação das suas Ações, como detalhado no Capítulo 4.3. – “Política de investimento” *infra*.

### 4.2. Plano de Capitalização

Na data de constituição em novembro de 2019, o capital social da Sociedade era de € 50.000,00, representados através de 50.000 ações escriturais nominativas com o valor nominal de € 1 (um euro) cada uma, integralmente subscrito e realizado.

No plano de capitalização da Sociedade está prevista a promoção de um primeiro aumento de capital, no valor mínimo de € 6.875.000, com preço de emissão que permita uma capitalização total da Sociedade de € 50.050.000 (cinquenta milhões e cinquenta mil euros) considerando o capital social inicial e o montante angariado neste aumento (a “**Capitalização Total Inicial**”). Neste âmbito, a Assembleia Geral da Sociedade deliberou, em 11 de novembro de 2019, um aumento de capital social, no montante de € 12.500.000 (doze milhões e quinhentos mil euros), através da emissão de 12.500.000 novas ações com o valor nominal de € 1,00 e com um ágio de € 3,00 por ação, sendo, portanto, o preço de subscrição de cada ação € 4,00 (o “**Primeiro Aumento de Capital**”).

Este Primeiro Aumento de Capital foi integralmente subscrito e realizado, termos em que atualmente o capital social da Emitente corresponde a € 12.550.000,00 (doze milhões e quinhentos e cinquenta mil euros)

e foi atingida a referida Capitalização Total Inicial, na sequência da liquidação financeira daquele aumento em 18 de novembro de 2019.

Nos 3 meses seguintes ao momento em que a Sociedade tenha investido (i) 90% da Capitalização Total Inicial, bem como (ii) 90% do menor montante de entre (a) aquele proveniente de endividamento externo contratado na data relevante e (b) o montante máximo de endividamento externo que permita o respeito pelos limites de endividamento previstos na estratégia de investimento da Sociedade, o Gestor Imobiliário e o Gestor Estratégico analisarão conjuntamente a conveniência de avançar com um segundo aumento de capital envolvendo um encaixe global de € 50.000.000 (cinquenta milhões de euros) (o “**Segundo Aumento de Capital**”). Se concluírem pela conveniência de realizar o Segundo Aumento de Capital, propô-lo-ão ao Conselho de Administração, o qual, se concordar, adotará a deliberação de aumento, nos termos que entenda por conveniente ao abrigo da autorização prevista nos Estatutos, nos 3 meses seguintes à proposta do Gestor Imobiliário e do Gestor Estratégico.

No contexto do plano de capitalização da Sociedade enunciado *supra*, a Assembleia Geral da Sociedade deliberou também, em 11 de novembro de 2019, a limitação do direito de preferência no Primeiro Aumento de Capital e a supressão do direito de preferência de todos os acionistas no Segundo Aumento de Capital.

Ademais, nos termos do artigo 6.º dos Estatutos, o Conselho de Administração poderá, com o parecer favorável do Conselho Fiscal, deliberar aumentar o capital social, por uma ou mais vezes, por entradas em dinheiro até ao montante máximo de capital social de € 30.000.000,00, cabendo neste caso ao Conselho de Administração fixar, nos termos legais, as condições de subscrição e realização.

Ainda neste contexto, a Assembleia Geral da Sociedade aprovou, em 11 de novembro de 2019, um conjunto de alterações estatutárias destinadas a alterar a respetiva firma, objeto social, capital social e demais aspetos relevantes para efeitos a sua conversão da Emitente em SIGI nos termos referidos.

#### **4.3. Política de investimento**

O investimento da Sociedade focar-se-á, principalmente, na aquisição de bens imóveis de natureza urbana adequados para arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, ao abrigo de Contratos de Utilização, localizados, maioritariamente, em Portugal e, adicionalmente, em Espanha e que possam ser utilizados para exploração comercial, exijam uma gestão ativa, enquadrando-se no objetivo da Sociedade de criar uma carteira de imóveis que permita o pagamento de dividendos de acordo com o estabelecido no Regime Jurídico das SIGI e que maximizem o valor da Sociedade, sendo os referidos imóveis de qualquer dos seguintes tipos:

- a. Espaços comerciais *high street* de forma seletiva:

    Espaços comerciais estrategicamente situados em Lisboa e em qualquer das principais cidades portuguesas.

- b. Supermercados e hipermercados:

    Supermercados e hipermercados localizados em território português.

O Gestor Imobiliário poderá propor ao Conselho de Administração e ao Gestor Estratégico o investimento nos supermercados ou hipermercados que (i) sejam propriedade ou sejam participados pelo Gestor Imobiliário, (ii) sejam propriedade de pessoas relacionadas com o Gestor Imobiliário, ou (iii) sejam direta ou indiretamente geridos pelo Gestor Imobiliário (por exemplo, supermercados ou hipermercados localizados em centros comerciais geridos pelo Gestor

Imobiliário), investimento que, quando aplicável, deverá ser autorizado pelos órgãos competentes da Sociedade.

c. *Retail parks* de pequena dimensão:

*Retail parks* localizados em qualquer cidade portuguesa com uma área bruta locável (*gross lettable area* ou “GLA”) máxima de 20.000 m<sup>2</sup>.

d. Unidades *stand-alone*, localizadas em território português, com arrendatários solventes e contratos de longo prazo;

e. Sucursais de entidades bancárias localizadas em território português;

f. Escritórios localizados em território português; e

g. Quaisquer outros ativos localizados em território português que o Gestor Imobiliário julgue adequados propor ao Conselho de Administração e ao Gestor Estratégico, e que estes aprovelem ou emitam parecer prévio favorável, conforme aplicável.

Em conjunto ao longo do presente Documento Informativo indicados como “**Estabelecimentos Comerciais**”.

A Sociedade poderá adquirir quaisquer Estabelecimentos Comerciais localizados em Espanha, desde que observado o limite descrito *infra*.

A política de investimento e de rotação de ativos da Sociedade está baseada nos critérios de investimento e alavancagem descritos abaixo e será definida em cada plano de negócios e orçamento aprovado pela Sociedade.

Até à presente data, a Sociedade tem vindo a identificar ativos que cumprem os critérios de investimento descritos abaixo, não sendo ainda titular de qualquer participação direta ou indireta em ativos imobiliários.

Tendo-se deparado com a disseminação da pandemia COVID-19, em 24 de março de 2020, o Conselho de Administração deliberou uma reavaliação da situação de forma a prosseguir com a execução do plano de negócios da Sociedade, tendo como objetivo a sua adaptação ao contexto atual.

Neste contexto, com base na informação disponível na presente data, o Conselho de Administração concluiu que as premissas previstas na política de investimento da Sociedade permanecem apropriadas, nomeadamente dada a maior resiliência demonstrada pelos mercados alvo da Sociedade que, em alguns casos, viram a sua atividade incrementar durante este período (sem prejuízo da incerteza quanto aos efeitos da pandemia como detalhado no Capítulo 1 – “Fatores de Risco” *supra*). Nesta data, a Sociedade encontra-se em processo de negociação avançada e implementação de diligências tendentes à aquisição de ativos imobiliários em linha com os critérios de investimento descritos abaixo, pretendendo-se a sua aquisição (e a de todos os ativos que concorram para o cumprimento dos critérios de investimento descritos abaixo) através da utilização dos fundos obtidos no âmbito do(s) aumento(s) de capital social previsto(s) no seu plano de capitalização (acima descrito).

A Sociedade dispõe de uma estrutura de comités especializados, entre os quais um comité de investimentos que, entre outras funções, apresenta propostas de investimento ao Conselho de Administração adequadas à estratégia de negócio e aos objetivos da Sociedade. Para o eficaz desempenho das suas funções, o Comité de Investimentos terá o apoio do Gestor Imobiliário (ao abrigo e em conformidade com o Contrato de Gestão Imobiliária), do Gestor Estratégico (ao abrigo e em conformidade com o Contrato de Gestão Estratégica) e do Gestor Administrativo (ao abrigo e em conformidade com o Contrato de Gestão Administrativa). A este propósito ver os Capítulos 6 e 7 – “Modelo de Governo e Administração da Emitente” e “Descrição de Contratos Significativos” *infra*.

#### **4.4. Critérios de investimento**

##### **4.4.1. Período de investimento**

O Período de Investimento durante o qual a Sociedade investirá ativamente em oportunidades de negócio terminará:

- a. Em 18 dezembro de 2021 (ou seja, 24 meses contados desde a data da liquidação financeira do Primeiro Aumento de Capital) ou, se em momento anterior, na data em que se encontre investido (i) 90% da Capitalização Total Inicial, bem como (ii) 90% do menor montante de entre (a) aquele proveniente de endividamento externo contratado na data relevante e (b) o montante máximo de endividamento externo que permita o respeito pelos limites de endividamento previstos na estratégia de investimento da Sociedade; ou
- b. Caso se realize o Segundo Aumento de Capital, 24 meses contados desde a data da liquidação financeira do Segundo Aumento de Capital ou, se em momento anterior, na data em que se encontre investido (i) 90% do montante global angariado com o Segundo Aumento de Capital, bem como (ii) 90% do menor montante de entre (a) aquele proveniente de endividamento externo contratado na data relevante e (b) o montante máximo de endividamento externo que permita o respeito pelos limites de endividamento na estratégia de investimento da Sociedade.

##### **4.4.2. Composição da carteira de imóveis**

O Gross Asset Value e o GAV Total da Sociedade devem ser distribuídos da seguinte forma:

- a. Pelo menos 80% do GAV Total deverão ser investidos em imóveis adequados para arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, através de Contratos de Utilização, e que possam ser utilizados para exploração comercial, que exijam uma gestão ativa e que se enquadrem no objetivo da Sociedade de criar uma carteira de imóveis que permita o pagamento de dividendos de acordo com o estabelecido no Regime Jurídico das SIGI e que maximizem o valor da Sociedade, de quaisquer Estabelecimentos Comerciais;
- b. Até 20% do GAV Total poderão ser investidos em ativos que não sejam Estabelecimentos Comerciais;
- c. Um máximo de 35% do GAV Total será investido em Estabelecimentos Comerciais localizados em Espanha, salvo se o Gestor Imobiliário propuser e o Conselho de Administração da Sociedade aprovar percentagem diferente.

Note-se ainda que, nos termos do Regime Jurídico das SIGI, os requisitos de composição do ativo das SIGI devem verificar-se a todo o tempo a partir do segundo ano após a conversão da SIGI.

Mais ainda, nos termos do mesmo regime, a partir do momento em que seja SIGI, cada um dos direitos e/ou participações de que a Sociedade seja titular, devem permanecer na sua esfera durante pelo menos três anos após a respetiva aquisição.

##### **4.4.3. Tipo de imóveis**

O tipo de imóveis a adquirir pela Sociedade focar-se-á em Estabelecimentos Comerciais, salvo deliberação em contrário do Conselho de Administração, que deverá ter o parecer prévio do Gestor Estratégico.

##### **4.4.4. Contratos de arrendamento ou cessão temporária de uso dos ativos**

O Gestor Imobiliário deverá assegurar que os Contratos de Utilização celebrados com os arrendatários ou utilizadores respetivos para a respetiva exploração comercial obedeçam aos parâmetros estabelecidos no Plano de Negócios vigente da Sociedade em termos de renda ou remuneração anual total a ser recebida, rentabilidade e duração.

#### **4.4.5. Estruturas de investimento**

Com o parecer prévio do Gestor Estratégico, a Sociedade poderá, a pedido do Gestor Imobiliário, implementar qualquer tipo de estrutura societária de investimento, incluindo *joint ventures* e aquisições de participações de controlo (mas não de participações minoritárias), ficando sujeita em qualquer caso ao cumprimento do estabelecido no Regime Jurídico das SIGI.

Não foi fixado qualquer limite à percentagem da carteira que poderá ser detida através de *joint ventures* ou de participações de controlo.

É igualmente possível a aquisição de ativos através de qualquer tipo de contrato ou estrutura, incluindo através da aquisição de créditos incobráveis ou em mora, e através de quaisquer instrumentos financeiros, desde que, em qualquer caso, sejam respeitados, após a respetiva conversão em SIGI, os requisitos de manutenção da Sociedade no enquadramento do Regime Jurídico das SIGI.

#### **4.5. Critérios de alavancagem**

O Gestor Imobiliário e a respetiva equipa de gestão, na implementação da estratégia de investimento da Sociedade de acordo com o plano de negócios e o orçamento em vigor em cada momento, procurarão aumentar a rentabilidade para os acionistas da Sociedade através do endividamento a longo prazo da ORES Portugal. O Gestor Imobiliário poderá, com o parecer prévio do Gestor Estratégico, utilizar estruturas ou instrumentos de cobertura para reduzir o risco de taxa de juro.

Salvo acordo em contrário da Sociedade com o parecer prévio do Gestor Estratégico, o endividamento da Sociedade será regido pelos seguintes princípios:

- a. O limite máximo da alavancagem total da Sociedade consolidada será de 50% do total da carteira de ativos da Sociedade. A alavancagem total é definida como o resultado da divisão da dívida total (deduzido de disponibilidades) pelo GAV Total mais recente.  
Não obstante o acima previsto, em relação a cada um dos ativos da Sociedade e do seu grupo individualmente considerados, o rácio entre os empréstimos e o GAV poderá chegar a um máximo de 60%, embora para fixar tal rácio numa percentagem entre 50% e 60% seja necessária uma deliberação do Conselho de Administração, que deverá ter o parecer prévio do Gestor Estratégico.
- b. A utilização de dívida para a aquisição de ativos deverá ser avaliada caso a caso, tendo em consideração a capacidade da Sociedade e do seu grupo para suportar mais endividamento.
- c. Nenhum financiamento ou endividamento da Sociedade e do seu grupo exigirá garantias pessoais dos acionistas da Sociedade ou responsabilidade dos mesmos no contexto do referido financiamento ou endividamento.

Nos termos do Regime Jurídico das SIGI, o endividamento da Sociedade não pode corresponder, a todo o tempo, a mais de 60 % do valor do seu ativo total.

#### **4.6. Política de distribuição de rendimentos**

De acordo com o Regime Jurídico das SIGI, no prazo de 9 meses após o encerramento de cada exercício, as SIGI devem distribuir, sob a forma de dividendos, pelo menos:

- a. 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de ações ou de unidades de participação distribuídos pelas entidades em que a SIGI detenha tais instrumentos financeiros nos termos o Regime Jurídico das SIGI; e
- b. 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis nos termos do CSC.

A reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis.

Pelo menos 75% do produto líquido da alienação de ativos afetos à prossecução do objeto social principal das SIGI deve ser objeto de reinvestimento em outros ativos destinados à prossecução de tal objeto, no prazo de 3 anos a contar da referida alienação.

Nos termos do artigo 23.º dos Estatutos, os lucros líquidos apurados em cada exercício terão a aplicação que a Assembleia Geral determinar dentro dos limites legais, designadamente dentro dos limites previstos no Regime Jurídico das SIGI, ou em norma que o venha a suceder.

#### **4.7. Informação sobre tendências do mercado imobiliário em Portugal e Espanha**

A informação sobre as tendências do mercado imobiliário em Portugal e Espanha adiante apresentada tem em conta os dados históricos anteriores à disseminação da pandemia COVID-19 adiante explicitados. A evolução futura do mercado imobiliário nestes países durante o ano de 2020 será naturalmente influenciada por esta pandemia, conforme melhor desenvolvido no Capítulo 1 - “Fatores de Risco – *Riscos relacionados com o impacto do COVID-19*” *supra*. Contudo, os efeitos da pandemia são ainda difíceis de determinar, dependendo sobretudo da extensão e profundidade da mesma e das medidas de resposta à crise sanitária.

Neste contexto, o Conselho de Administração da Sociedade tem vindo a acompanhar a evolução do mercado imobiliário e, com base nas informações disponíveis até esta data, tem verificado que os mercados alvo da Sociedade têm demonstrado uma maior resiliência, tendo em alguns incrementado a atividade durante este período.

##### **4.7.1. Enquadramento macroeconómico**

###### **Portugal <sup>(1)</sup>**

Segundo as projeções económicas apresentadas pelo Banco de Portugal, no Boletim Económico de dezembro de 2019, é expectável que a economia portuguesa enfrente uma trajetória de desaceleração da atividade económica no curto prazo. Após um crescimento de 2,4% em 2018, e um crescimento esperado de 2,0% em 2019, é expectável uma trajetória de crescimento a um ritmo progressivamente menor – 1,7% em 2020, 1,6% em 2021 e 1,6% em 2022. O expectável crescimento do PIB em Portugal está alinhado com as projeções para o conjunto da zona euro, projetadas pelo Banco Central Europeu.

O comércio internacional deverá apresentar no curto prazo, a manutenção de uma situação anémica no contexto internacional. Apesar das negociações ocorridas em outubro sinalizarem uma moderação das tensões entre os Estados Unidos e a China, o futuro das relações comerciais internacionais permanece muito incerto. O eventual agravamento deste conflito e aumento mais generalizado do protecionismo constituem um dos principais riscos para estas projeções. Portugal, com uma abertura crescente ao exterior, encontra-se particularmente exposto. Uma evolução mais desfavorável da procura externa dirigida à economia portuguesa traduzir-se-ia num cenário mais adverso para o crescimento da economia portuguesa face às projeções apresentadas.

O consumo privado em Portugal, após registar um crescimento de 3,1% em 2018, e um crescimento expectável de 2,3% em 2019, estima-se que apresente também uma trajetória de crescimento a ritmos ligeiramente superiores aos do PIB, projetando-se uma desaceleração ao longo do horizonte em análise - 2,1% em 2020, 1,9% em 2021 e 1,7% em 2022.

---

<sup>(1)</sup> Fonte: Banco de Portugal “Boletim Económico” dezembro de 2019.

Neste contexto, projeta-se que o emprego continue a crescer, embora a um ritmo progressivamente menor face aos anos anteriores, com um crescimento médio anual de 0,6% no período 2019-22. Espera-se que a taxa de desemprego continue a sua trajetória de redução, embora a ritmos mais moderados que os observados em períodos recentes – 6,3% em 2019, 5,9% em 2020, 5,6% em 2021 e 5,6% em 2022.

A inflação expectável para 2019 situar-se-á em torno dos 0,3% e a expectativa é que a evolução dos preços em Portugal implicará uma progressiva redução do diferencial negativo da inflação face à área do Euro – 0,9% em 2020, 1,2% em 2021 e 1,4% em 2022.

## **Espanha** <sup>(2)</sup>

De acordo com estimativas recentes da Funcas, estima-se que a economia espanhola continue a desacelerar nos próximos trimestres, tal como em vários países vizinhos. Essa desaceleração é marcada pela deterioração dos mercados internacionais - principalmente devido à guerra comercial entre os Estados Unidos e China -, ao abrandamento da economia chinesa e à turbulência que o setor industrial tem vindo a sofrer. Internamente, a economia espanhola também tem vindo a sofrer as consequências da incerteza política dos últimos meses.

No entanto, o apaziguamento das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, a política fiscal mais permissiva na Alemanha e em França, bem como os estímulos dos bancos centrais, previsivelmente levarão a uma recuperação económica moderada na Europa em 2021 e 2022.

O contexto descrito será decisivo para o desempenho da economia espanhola. A Funcas estima assim que o PIB espanhol terá um crescimento de 1,5% até 2020. Ainda que mantenha uma trajetória de crescimento, este será consideravelmente menor do que nos anos anteriores (2% em 2019 e 2,4% em 2018), principalmente devido ao menor investimento no segmento de construção e ao menor impulso do investimento público (que não será compensado pelo ligeiro aumento no consumo privado).

No que diz respeito ao setor externo, este deixará de ser um dos motores do crescimento económico espanhol, devido ao menor desempenho das exportações e ao crescimento das importações. No entanto, o contexto internacional mais favorável e seu impacto positivo nas exportações elevam as previsões do PIB para o ano 2021 para 1,7%. Em 2022, é expectável um desempenho semelhante nas componentes da procura e, em consequência, um crescimento potencial do PIB em linha com o projetado para 2021.

Neste contexto, projeta-se que o crescimento do emprego em Espanha venha a abrandar nos próximos meses. Sujeito às medidas que o novo governo possa adotar, a Funcas estima que 800.000 empregos líquidos serão gerados nos próximos três anos.

Por fim, espera-se que o déficit público continue a ser um dos principais problemas da economia espanhola, estimando-se que seja de 2,4% em 2021 e 2,2% até 2022, apesar de um contexto de taxas de juros baixas.

### **4.7.2. Tendências do mercado imobiliário**

Nos últimos anos, após a recuperação económica sustentada de Portugal e Espanha, o mercado imobiliário dos dois países passou por uma transformação radical. Num período de 15 anos, estes mercados tornaram-se altamente fragmentados, com um grande número de *players*, desde investidores locais a alguns dos mais importantes investidores institucionais a nível mundial.

---

<sup>(2)</sup> Fonte: Funcas (instituição sem fins lucrativos dependente de “Confederación Española de Cajas de Ahorros”) “Previsiones económicas para España 2020-2022” – janeiro 2020.

Embora durante os primeiros anos da recuperação, os investidores internacionais com perfis mais oportunistas tenham sido os principais *players* do mercado, a melhoria do ambiente económico e a consolidação da recuperação do mercado imobiliário permitiram a evolução do mercado de investimentos de Portugal e Espanha para um perfil mais institucional, uma tendência que se espera continue a consolidar-se nos dois países.

O surgimento de investidores internacionais de natureza institucional fez com que o mercado imobiliário destes países se tornasse muito mais transparente e aumentou a pressão para oferecer ativos de maior qualidade.

Adicionalmente, a procura por espaço para escritórios em cidades como Lisboa, Madrid e Barcelona resultou num stock total neste segmento em Portugal e Espanha de aproximadamente 5 e 18,5 milhões de metros quadrados <sup>(3)</sup>, respetivamente. Este crescimento da procura no mercado de escritórios, associado à melhoria no consumo das famílias e consequente impacto positivo no mercado de *shopping centers*, conduziu a um impacto positivo de 4 milhões de metros quadrados e 16 milhões de metros quadrados, nos mercados imobiliários de Portugal e Espanha, respetivamente.

## Portugal

### Escritórios<sup>(4)</sup>

Durante o terceiro trimestre de 2019, o mercado ocupacional de escritórios ficou abaixo do mesmo período de 2018, mas, em termos acumulados, desde 1 de janeiro de 2019 a 30 de setembro de 2019, registou um ligeiro crescimento (+3%) em relação ao período homólogo, atingindo uma ocupação total de 149.300 metros quadrados. A falta de espaço disponível continua a limitar o crescimento do setor.

O Corredor Ocidental de Lisboa<sup>(5)</sup> adquiriu um papel importante durante o ano de 2019, sendo a única área com espaços de qualidade disponíveis, representando 26% da procura nos primeiros nove meses do ano. O centro da cidade - Prime CBD, CBD e NOA<sup>(6)</sup> - representou metade da procura no mesmo período, com o Parque das Nações a concentrar 18% da procura. De notar que as empresas cada vez mais privilegiam espaços com boa acessibilidade para os seus colaboradores.

Já a taxa de desocupação continua a atingir mínimos históricos, tendo caído para 5% no final do terceiro trimestre de 2019. Prevê-se que o *pipeline* (de mais de 400.000 metros quadrados) previsto para os próximos três anos dê resposta à forte procura atual, trazendo um novo padrão de qualidade ao mercado.

### Retalho <sup>(7)</sup>

Em relação ao retalho “de rua”, existem algumas zonas emergentes que mostram muita atividade, por exemplo, as zonas de Santos e Alvalade, que registam muito movimento e uma quantidade considerável de novas aberturas, desde a restauração até à moda. Na área da Avenida da Liberdade e Restauradores, a procura tem sido forte, com uma quantidade considerável de novas aberturas, desde restaurantes a lojas

---

<sup>(3)</sup> Para Portugal, refere-se apenas a Lisboa, enquanto em Espanha inclui Madrid e Barcelona.

<sup>(4)</sup> Fonte: JLL Research – “Portugal Market Pulse Q3 2019” novembro 2019.

<sup>(5)</sup> O “Corredor Ocidental de Lisboa” abrange a área entre Oeiras e a segunda circular da Lisboa.

<sup>(6)</sup> (i) “Prime CBD” significa “*Prime Central Business District*” englobando a Av. Liberdade, (ii) “CBD” significa “*Central Business District*” e engloba o Saldanha, Campo Pequeno e Entrecampos e (iii) “NOA” significa “Nova Área de Escritórios”, englobando as zonas da Praça de Espanha e da Universidade.

<sup>(7)</sup> Fonte: Cushman & Wakefield Research (Marketbeat Outono 2019) – JLL Research Portugal (Market Pulse Q3 2019).

com novos conceitos, direcionados a um público alvo mais jovem que o tradicional nesta zona, estando planeadas novas aberturas no curto prazo.

O crescimento do turismo em Lisboa e no Porto desempenhou um papel decisivo para este protagonismo do comércio de rua. Após o crescimento favorável dos últimos anos, o valor das rendas encontra-se estabilizado. Em Lisboa, no terceiro trimestre de 2019, na área do Chiado, com as rendas mais elevadas, os respetivos valores ascenderam a € 130 /m<sup>2</sup>/mês, enquanto na Av. Liberdade situaram-se nos € 95 /m<sup>2</sup>/mês. No Porto (Rua Santa Catarina), as rendas *prime* situavam-se nos € 75 /m<sup>2</sup>/mês naquela data.

Uma novidade no mercado do retalho, principalmente na região Norte e fora do comércio de rua, é a entrada no mercado da rede de retalho espanhola Mercadona.

### **Investimento<sup>(8)</sup>**

Os três primeiros trimestres do ano passado terminaram com um volume total de investimentos de 1.662 milhões de euros. Este volume representa uma redução significativa de cerca de 36% em relação ao período homólogo de 2018, principalmente devido a atrasos em processos de venda, que terão sido concluídos apenas no quarto trimestre de 2019. Estima-se que o volume de investimentos em 2019 tenha atingido os 3,000 milhões de euros, à semelhança do volume total de investimentos registado em 2018. O setor de escritórios concentra o maior volume de investimento na área imobiliária (34%).

Por sua vez, os níveis de rentabilidade em todas as classes de ativos sofreram uma redução considerável. No terceiro trimestre de 2019, a rentabilidade dos escritórios reduziu para 4,0%, enquanto que os centros comerciais, *retail parks* e *high street* registaram uma rentabilidade de 5,0%, 6,25% e 4,0%, respetivamente.

### **Espanha**

#### **Escritórios<sup>(9)</sup>**

No setor de escritórios, os níveis de ocupação mantêm-se elevados, com um volume acumulado (entre Madrid e Barcelona) de mais de 785.000 metros quadrados até ao final do terceiro trimestre de 2019. O volume de negócios tem sido muito elevado em Madrid, tendo abrangido mais de 150.000 metros quadrados durante o terceiro trimestre de 2019, o qual constituiu o melhor terceiro trimestre desde 2007. O valor acumulado do ano excedeu em quase 30% o valor registado no período homólogo de 2018. Em Barcelona, foram objeto de negócio mais de 75.000 metros quadrados, um número alinhado com os dos últimos anos.

Em resultado da atividade no mercado, a taxa de desocupação diminuiu nas duas cidades, para cerca de 8,8% em Madrid e 4,8% em Barcelona. Tendo em vista a escassez de produtos de qualidade no centro, os promotores estão empenhados em renovar os seus edifícios para se adaptar às novas necessidades dos inquilinos.

Os preços das rendas continuaram a subir nas duas principais cidades espanholas, marcando um aumento trimestral de cerca de 1% nas duas cidades. Enquanto em Madrid se situam em € 36/m<sup>2</sup>/mês, face a € 35,75 /m<sup>2</sup>/mês no terceiro trimestre de 2019, na cidade de Barcelona os preços aumentaram de € 26,75 para € 27/m<sup>2</sup>/mês. Em ambos os casos iniciaram uma certa desaceleração do crescimento.

#### **Retalho<sup>(10)</sup>**

---

<sup>(8)</sup> Fonte: JLL Research – “Portugal Market Pulse Q3 2019” novembro 2019.

<sup>(9)</sup> Fonte: JLL Research – “Fundamentales del Mercado de Oficinas 3T 2019” outubro 2019.

<sup>(10)</sup> Fonte: Cushman & Wakefield Research – “Marketbeat Q3 2019” outubro 2019.

As rendas de retalho “de rua” em Espanha continuaram a crescer no terceiro trimestre de 2019. Apesar deste ter sido o maior crescimento alcançado desde o início de 2019, foi dos mais baixos nos últimos cinco anos. Nos mercados espanhóis, inquilinos e investidores começaram a adotar uma postura mais conservadora. Os principais sub-mercados, como Serrano, Preciados e Gran Via, em Madrid, e Passeig de Gracia, em Barcelona, registaram no terceiro trimestre de 2019 rendas *prime* de €275 /m<sup>2</sup>/mês e €285/m<sup>2</sup>/mês, respetivamente. Mercados secundários como Valência e Málaga também tiveram algum crescimento e as rendas *prime* ascenderam a €150/m<sup>2</sup>/mês e € 175 /m<sup>2</sup>/mês, respetivamente, na mesma data.

### **Investimento<sup>(11)</sup>**

O volume total de transações de retalho em Espanha caiu consideravelmente em 2019. De facto, os três primeiros trimestres no ano passado terminaram com um volume total de investimentos de 963 milhões de euros, representando uma redução significativa de cerca de um terço em relação ao período homólogo de 2018 (3,008 milhões de euros).

No mercado de escritórios, o investimento em Madrid e Barcelona no terceiro trimestre de 2019 ultrapassou os 600 milhões de euros, tendo-se verificado um aumento de atividade no final do ano de 2019.

Durante o ano de 2019, os níveis de rentabilidades estabilizaram, representando no mercado principal de escritórios em Madrid 3,25% e em Barcelona 3,5%. Por fim, os níveis de rentabilidade do mercado do retalho também se mantiveram estáveis ao longo do ano, sendo de 3,15% no mercado *High Street*, 4,65% em centros comerciais e 5,25% em *retail parks*.

Até 2020, espera-se que os fluxos de capital continuem a ser canalizados para novos tipos de ativos, uma vez que uma menor aversão ao risco por parte de alguns investidores poderá abrir novas oportunidades, impulsionadas por um ambiente com taxas de juros negativas. O mercado de investimentos deverá abranger uma ampla gama de ativos imobiliários, verificando-se também uma alteração dos ativos clássicos tendo em consideração os novos estilos de trabalho, a forma de comércio e a tecnologia. Em geral, espera-se que as receitas de escritórios e retalho para Espanha e Portugal sejam sólidas, assim como os rendimentos. No entanto, a ausência de ativos de qualidade em alguns sub-mercados com caráter *premium* e o grande número de participantes no mercado podem continuar a influenciar a redução dos níveis de rentabilidade e promover um aumento de rendas.

### **Concorrência**

A Sociedade espera enfrentar vasta concorrência de investidores imobiliários, incluindo não apenas investidores portugueses ou espanhóis e promotores imobiliários com conhecimento profundo dos mercados locais, mas também fundos que investem nacional e internacionalmente, investidores institucionais e investidores estrangeiros.

Adicionalmente, a concorrência no mercado imobiliário pode variar no futuro, tanto devido ao aumento do número de concorrentes, como também à sua capacidade de investir resultante, por exemplo, da possibilidade de investidores internacionais se unirem a investidores portugueses ou gestores imobiliários para tirar proveito do conhecimento do mercado local destes e conjugá-lo com os seus recursos financeiros. Além disso, o número de entidades e de fundos que concorrem por propriedades adequadas ao investimento pode aumentar, conforme observado em 2019, dado o apetite crescente pelo mercado ibérico por parte de

---

<sup>(11)</sup> **Fonte:** Cushman & Wakefield Research – “Spain MarketBeat 2019” outubro 2019; Cushman & Wakefield Research – “Investment Insight 2019” Março 2019.

vários investidores institucionais que procuram rendimentos atrativos em mercados com bases e expectativas macroeconómicas sólidas como Portugal e Espanha.

Tais concorrentes poderão ter maior capacidade financeira ou de endividamento que a Sociedade para adquirir imóveis, bem como mais apetência para pagar por eles um preço mais elevado.

A existência de concorrência não só dificulta a aquisição de propriedades, mas também pode exercer uma pressão crescente sobre os termos dos contratos com arrendatários, a celebrar ou a renovar, já que poderão ser mais onerosos para a Sociedade quanto ao nível de rendas a obter, aos prazos de arrendamento ou direitos similares e outros incentivos que possa ser necessário conceder.

Em qualquer caso, a existência de concorrência pode permitir maior liquidez e transparência do mercado.

#### **4.8. Legislação que regula a atividade da Emitente**

A atividade da Emitente, enquanto SIGI, rege-se, desde logo, pelo Regime Jurídico das SIGI, assim como pelo CSC, salvo quando as normas deste se mostrem incompatíveis com a natureza e objeto específicos das SIGI ou com o disposto no referido Regime Jurídico das SIGI.

Ao longo do presente Documento Informativo constam as principais especificidades decorrentes do Regime Jurídico da SIGI em matéria de conversão de sociedade anónima em SIGI, distribuição de rendimentos e endividamento, avaliação de ativos, bem como regime fiscal. Destacam-se ainda as seguintes especificidades de regime decorrente do DL 19/2019.

##### **4.8.1. Regime aplicável, requisitos e objeto social**

As SIGI são sociedades de investimento imobiliário que se constituem e operam nos termos do DL 19/2019 e das disposições legais aplicáveis às sociedades anónimas.

São SIGI as sociedades comerciais com sede e direção efetiva em Portugal que preenchem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a. Adotam o tipo de sociedade anónima e o modelo de fiscalização previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 413.º do CSC;
- b. Têm o seguinte objeto social principal definido no artigo 7.º do DL 19/2019:
  - (i) A aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel. Para este efeito, a aquisição de direitos sobre imóveis para arrendamento compreende designadamente: 1) O desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis; 2) A sua afetação à utilização de loja ou espaço em centro comercial, ou utilização de espaço em escritórios;
  - (ii) A aquisição de participações em outras SIGI, ou em sociedades com sede em território português ou 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 que preencham cumulativamente os seguintes requisitos: 1) Tenham um objeto social equivalente ao das SIGI; 2) A composição do seu ativo respeite os limites previstos no artigo 8.º do DL 19/2019; 3) Tenham o capital social integralmente representado por ações nominativas; e 4) Estejam sujeitas a um regime similar ao previsto no artigo 10.º do DL 19/2019 quanto à distribuição de lucros;

- (iii) A aquisição de unidades de participação ou de ações de: 1) organismos de investimento imobiliário constituídos ao abrigo do regime geral aplicável aos organismos de investimento coletivo, e por este regidos, cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI; 2) Fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional e de sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional regulados pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, na sua redação atual, cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI.
- c. Têm capital social subscrito e realizado no montante mínimo de € 5.000.000, representado por ações ordinárias;
- d. Cumprem os seguintes limites constantes do artigo 8.º do DL 19/2019 em matéria de composição do ativo e limites ao endividamento:
  - (i) O ativo da SIGI deve ser constituído maioritariamente por direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, respeitando os seguintes limites cumulativos: 1) O valor dos direitos sobre bens imóveis e participações referidos em b. deve representar pelo menos 80% do valor total do ativo da SIGI; 2) O valor dos direitos sobre bens imóveis objeto de arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, deve representar pelo menos 75% do valor total do ativo da SIGI. Para este efeito, considera-se apenas o valor dos direitos sobre imóveis que se encontrem livre de ónus ou encargos que dificultem a sua alienação, com exceção das garantias constituídas para obtenção de financiamento para a sua aquisição, construção ou reabilitação;
  - (ii) Os requisitos de composição do ativo referidos devem verificar-se a todo o tempo a partir do segundo ano após a constituição da SIGI;
  - (iii) Cada um dos direitos e das participações referidos em b. tem de ser detido durante pelo menos 3 anos após a sua aquisição;
  - (iv) O endividamento da SIGI não pode corresponder, a todo o tempo, a mais de 60% do valor do ativo total da SIGI;
  - (v) Para os efeitos do Regime Jurídico das SIGI, são bens imóveis os prédios rústicos suscetíveis de exploração económica autónoma, incluindo para uso silvícola, os prédios urbanos, as frações autónomas de prédios urbanos e os terrenos que venham a ser qualificados como prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos no prazo de três anos após a sua aquisição;
  - (vi) Os limites referidos em (i) e (iv) são aferidos em relação aos valores verificados nas contas individuais da SIGI ou, caso a SIGI seja empresa-mãe de um grupo, nas contas consolidadas.
- e. A sua firma inclui a menção «Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S.A.» ou «SIGI, S.A.»;
- f. As respetivas ações são admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral e deve assegurar-se o cumprimento dos limites mínimos de dispersão adiante indicados.

#### **4.8.2. Admissão à negociação**

Nos termos do artigo 9.º do DL 19/2019, as ações representativas do capital social das SIGI devem ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral (no prazo de um ano a contar do registo comercial da respetiva constituição ou da data de produção de efeitos da conversão em SIGI) e deve assegurar-se o cumprimento dos seguintes limites mínimos de dispersão das ações representativas do capital social das SIGI por investidores que sejam titulares de participações correspondentes a menos de 2% dos direitos de voto imputados nos termos do artigo 20.º do Cód.VM:

- a. 20% a partir do final do terceiro ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações da SIGI na plataforma de negociação selecionada;
- b. 25% a partir do final do quinto ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações da SIGI na plataforma de negociação selecionada.

#### **4.8.3. Perda da qualidade SIGI**

Nos termos do artigo 11.º do DL 19/2019, perdem a qualidade de SIGI, deixando de estar sujeitas ao regime deste diploma, as sociedades que:

- a. Deixem de cumprir qualquer dos requisitos constantes das alíneas a) a c) do artigo 3.º do DL 19/2019 (com relação ao modelo de governo, objeto social e capital social, conforme descrito no ponto 4.8.1.(a), (b) e (c) do Documento Informativo);
- b. Incumpram simultaneamente, por mais de 6 meses, o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º do DL 19/2019 (sobre composição do ativo, conforme descrito no Ponto 4.8.1(d)(i) e (ii) do Documento Informativo);
- c. Incumpram, durante 2 exercícios sociais consecutivos ou quaisquer 2 por cada 5 exercícios sociais, o disposto em, pelo menos, uma das alíneas do n.º 1 ou no n.º 2 do artigo 8.º (sobre composição do ativo, conforme descrito no Ponto 4.8.1(d)(i) e (ii) do Documento Informativo);
- d. Incumpram o disposto no n.º 3 do artigo 8.º do DL 19/2019 (sobre período mínimo de 3 anos de detenção de direitos e participações, conforme descrito no Ponto 4.8.1(d)(iii) do Documento Informativo);
- e. Incumpram o disposto no n.º 4 do artigo 8.º do DL 19/2019 (quanto ao limite de endividamento sobre o ativo total, conforme descrito no Ponto 4.8.1(d)(iv) do Documento Informativo);
- f. Incumpram a obrigação de requerer a admissão das suas ações à negociação em mercado regulamentado ou a seleção para negociação em sistema de negociação multilateral, situados ou a funcionar em Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, com a antecedência necessária para cumprimento do prazo de um ano acima referido;
- g. Deixem de cumprir o requisito de dispersão previstos no n.º 2 do artigo 9.º do DL 19/2019 por mais de 6 meses, conforme descrito no Ponto 4.8.2 do Documento Informativo.

O órgão de administração da SIGI ou, caso este não o faça, o seu órgão de fiscalização comunicam à entidade gestora do mercado regulamentado onde se encontrem admitidas ou sistema de negociação multilateral onde se encontrem selecionadas para negociação as suas ações e à Autoridade Tributária e Aduaneira a ocorrência de qualquer um dos factos acima referidos, logo que deles tenha conhecimento, considerando-se que a sociedade perde a qualidade de SIGI no momento da ocorrência de qualquer das situações acima elencadas.

A perda da qualidade de SIGI impede que a mesma sociedade volte a adquirir a qualidade de SIGI nos 3 anos seguintes.

Os membros dos órgãos de administração e de fiscalização da SIGI respondem perante os acionistas, nos termos gerais, pelos danos que diretamente lhes causarem em resultado da perda pela sociedade da sua qualidade de SIGI.

## 5. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

### 5.1. Informação financeira histórica

A Sociedade foi constituída em novembro de 2019 na sequência de documento constitutivo outorgado em 8 de novembro e registo comercial em 11 de novembro.

As tabelas a seguir apresentam os dados financeiros históricos derivados das demonstrações financeiras da Sociedade referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, aprovadas pelo Conselho de Administração e objeto de certificação legal de contas em 20 de janeiro de 2020. As referidas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, conforme alterado, e de acordo com a nova estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro (NCRF) e normas interpretativas (NI) aplicáveis ao referido exercício.

### Demonstração de resultados

#### DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 8 DE NOVEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31 dezembro 2019
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>		
Fornecimentos e serviços externos		(246.663)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		(246.663)
Resultado antes de impostos		(246.663)
Resultado líquido do período		(246.663)

#### DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 8 DE NOVEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido	Total
Posição em 1 de janeiro de 2019		-	-	-	-	-
Resultado líquido do período	5	-	-	-	(246.663)	(246.663)
Resultado integral		-	-	-	(246.663)	(246.663)
Operações com detentores de capital no período						
Realizações de capital	5	12.550.000	37.500.000	-	-	50.050.000
Custos de transação		-	-	(515.250)	-	(515.250)
Posição em 31 de dezembro de 2019		12.550.000	37.500.000	(515.250)	(246.663)	49.288.087

## Balanço

### BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	31 dezembro 2019
<b>ATIVO CORRENTE:</b>		
Estado e outros entes públicos	9	1.438
Caixa e depósitos bancários	4	50.050.000
Total do ativo corrente		50.051.438
Total do ativo		50.051.438
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>		
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>		
Capital subscrito	5	12.550.000
Prémios de emissão	5	37.500.000
Outras variações no capital próprio	5	(515.250)
Resultado líquido do período	5	(246.663)
Total do capital próprio		49.288.087
<b>PASSIVO:</b>		
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>		
Fornecedores	7	7.688
Outras dívidas a pagar	8	755.663
Total do passivo corrente		763.351
Total do passivo		763.351
Total do capital próprio e do passivo		50.051.438

## Fluxos de caixa

### DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 8 DE NOVEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31 de dezembro 2019
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>		
<b>Recebimentos provenientes de:</b>		
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	5	50.050.000
Fluxos das atividades de financiamento [3]		50.050.000
Varição de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		49.534.750
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	-
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	49.534.750

## 5.2. Análise da atividade

Uma vez que a Sociedade foi recentemente constituída, não realizou quaisquer operações anteriores à data do presente Documento Informativo para além dos atos preparatórios necessários à sua constituição e conversão em SIGI e à admissão à negociação das suas Ações, incluindo o Primeiro Aumento de Capital Social.

Adicionalmente, a Sociedade não iniciou ainda a sua atividade operacional como SIGI, não detendo à data do presente Documento Informativo qualquer participação direta ou indireta em ativos imobiliários, como detalhado no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente” *supra*.

As demonstrações financeiras relativas ao período compreendido entre 8 de novembro e 31 de dezembro de 2019 reflete a atividade da Sociedade à data:

	31 de dezembro de 2019 (auditado)
Ativo líquido	€ 50.051.438,00
Passivo	€ 763.351,00
Capitais próprios	€ 49.288.087,00
Resultado operacional líquido	€ (246.663,00)

## 5.3. Informação relativa à avaliação dos ativos

A metodologia e os critérios relevantes para a avaliação dos ativos das SIGI devem ser adequadamente documentados, devendo constar deste Documento Informativo (cf. previsto no artigo 8.º, n.º 10 do Regime Jurídico das SIGI) e cabendo ao Revisor Legal de Contas verificar se a metodologia e os critérios utilizados se encontram cumpridos, nos termos do Regime Jurídico das SIGI.

Ainda nos termos do Regime Jurídico das SIGI, a administração das SIGI deve solicitar uma avaliação dos ativos da SIGI, pelo menos a cada sete anos, a realizar por auditor externo independente registado junto da CMVM.

A metodologia e os critérios relevantes para a avaliação dos ativos que venham a ser detidos pela Ores Portugal serão os seguintes. (i) os ativos fixos tangíveis existentes serão registados ao custo de aquisição ou produção, o qual inclui o custo de compra, quaisquer custos diretamente atribuíveis às atividades necessárias para colocar os ativos na localização e condição necessárias para operarem da forma pretendida e, quando aplicável, a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção dos ativos e restauração dos respetivos locais de instalação/operação dos mesmos que a Sociedade espera incorrer, deduzido de depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas; (ii) por sua vez, as depreciações serão calculadas, após o momento em que o bem se encontre em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes lineares, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

## 6. MODELO DE GOVERNO E ADMINISTRAÇÃO DA EMITENTE

### 6.1. Informação sobre os órgãos sociais da Emitente

A Sociedade tem como órgãos sociais a Assembleia Geral, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas. São ainda corpos sociais da Sociedade, a Mesa da Assembleia Geral e a Comissão de Vencimentos, caso exista.

O mandato dos referidos corpos sociais tem a duração de 4 anos, sendo os seus membros reelegíveis por uma ou mais vezes, atendendo aos limites legais.

A administração da Sociedade cabe ao Conselho de Administração da Sociedade e a respetiva fiscalização é exercida, nos termos da lei, por um Conselho Fiscal e por um Revisor Oficial de Contas ou Sociedade de Revisores Oficiais de Contas que não seja membro daquele órgão.

#### 6.1.1. Conselho de Administração

O Conselho de Administração deverá ser composto por 6 administradores, eleitos pela Assembleia Geral. Caberá ao Conselho de Administração a designação, de entre os seus membros, do respetivo Presidente, podendo ainda designar, de entre os restantes administradores eleitos, um Vice-Presidente que substituirá o Presidente do Conselho de Administração, nas suas faltas ou impedimentos.

O Presidente do Conselho de Administração, ou o Vice-Presidente quando substitua o Presidente, terá voto de qualidade.

O Conselho de Administração atualmente em funções, designado no documento constitutivo da Sociedade de 8 de novembro de 2019, para o quadriénio de 2019-2022, é composto pelos seguintes 6 membros:

		Início de funções
<b>Presidente:</b>	Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos	11 de novembro de 2019
<b>Vice-Presidente:</b>	Pedro José d’Hommée Caupers	11 de novembro de 2019
<b>Vogais:</b>	Alexandre Miguel Durão Fernandes	11 de novembro de 2019
	Fernando Moreno Marcos	11 de novembro de 2019
	Jaime Iñigo Guerra Azcona	11 de novembro de 2019
	Vítor Manuel Freitas Duarte	11 de novembro de 2019

O Vice-Presidente do Conselho de Administração da Sociedade apresentou renúncia ao respetivo cargo no dia 18 de maio de 2020, cabendo à Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, convocada para o próximo dia 30 de junho de 2020, deliberar sobre a proposta de eleição de Luís Filipe Mota Duarte como seu substituto nas referidas funções de Vice-Presidente do Conselho de Administração, conforme convocatória e informação preparatória divulgada na sede e no sítio da internet da Sociedade, em [www.ores-portugal.com](http://www.ores-portugal.com).

Nos termos legais, a renúncia produz efeitos no final do mês seguinte àquele em que tiver sido comunicada, salvo se, entretanto, for designado ou eleito o substituto.

Compete ao Conselho de Administração representar e administrar a Sociedade, cabendo-lhe os mais amplos poderes de gestão consignados na lei, designadamente para:

- a. Gerir os negócios da Sociedade e praticar todos os atos e operações enquadráveis no objeto social que não caibam na competência atribuída a outros corpos sociais da Sociedade;
- b. Representar a Sociedade em juízo e fora dele, ativa e passivamente, podendo desistir, transigir e confessar em quaisquer pleitos, e, bem assim, celebrar convenções de arbitragem; e
- c. Constituir mandatários, delimitando expressamente o âmbito dos poderes que lhes sejam conferidos.

O Conselho de Administração só deliberará estando presentes ou representados, diretamente ou por via telemática, a maioria dos seus membros em exercício, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada.

As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria dos membros presentes ou representados, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada.

Nos termos do n.º 8 do artigo 18.º dos Estatutos, as deliberações do Conselho de Administração sobre as seguintes matérias só se consideram aprovadas com o voto favorável de 5 dos 6 administradores em funções:

- a. quaisquer formas de cessão global do ativo e passivo ou de liquidação total da carteira de ativos da Sociedade;
- b. o aumento do capital social, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;
- c. a alteração de sede, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;
- d. a emissão de obrigações ou outros valores mobiliários representativos de dívida, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;
- e. os relatórios e contas, sem prejuízo do referido no número seguinte;
- f. adiantamentos sobre os lucros no decurso do exercício;
- g. a cooptação de administradores, a eventual delegação de poderes de administração e constituição de comissões ou comités pelo Conselho de Administração nos termos dos Estatutos, e a eventual aprovação/alteração do regulamento do Conselho de Administração;
- h. a aprovação e modificação do plano de negócios e/ou do orçamento anual, bem como a adoção de deliberações que possam contrariar o disposto nos referidos documentos;
- i. a realização de investimentos e desinvestimentos, a contratação de financiamentos ou a prestação de garantias;
- j. a realização, restituição e remuneração de suprimentos;
- k. os investimentos sobre os ativos da Sociedade (CAPEX), salvo os investimentos deste tipo que, anualmente, não ultrapassem o menor de 5% do valor de mercado do ativo da carteira da Sociedade em cada momento, ou € 300.000,00; e
- l. a modificação ou a cessação (salvo em caso de termo ou outra forma de cessação automática) de quaisquer contratos em matéria de gestão imobiliária, administrativa e/ou estratégica da Sociedade.

Do mesmo modo, nos termos do n.º 9 do artigo 18.º dos Estatutos, as propostas do Conselho de Administração para deliberação pela Assembleia Geral no que respeita às seguintes matérias só se consideram aprovadas com o voto favorável de 5 dos 6 administradores em funções:

- a. as deliberações/matérias referidas no n.º 8 do artigo 14.º dos Estatutos, incluindo designadamente a perda da qualidade de SIGI;
- b. a alteração do objeto social da Sociedade;
- c. a dissolução, liquidação, fusão, cisão e transformação da Sociedade;
- d. quaisquer restrições à transmissibilidade das ações e quaisquer alterações aos deveres e disposições previstos no artigo 9.º dos Estatutos;
- e. o aumento do capital social e a eventual limitação ou supressão do direito de preferência, bem como a redução do capital social;
- f. quaisquer outras alterações estatutárias;

- g. a emissão de obrigações ou outros valores mobiliários representativos de dívida, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;
- h. relatório e contas do exercício, aplicação de resultados ou quaisquer formas de distribuição de lucros ou bens a acionistas;
- i. a realização, restituição e remuneração de prestações acessórias ou prestações acessórias sujeitas ao regime das prestações suplementares; e
- j. matérias de gestão referidas no número anterior que o Conselho de Administração entenda submeter a Assembleia Geral.

Nos termos do artigo 6.º dos Estatutos, o Conselho de Administração poderá, com o parecer favorável do Conselho Fiscal, deliberar aumentar o capital social, por uma ou mais vezes, por entradas em dinheiro até ao montante máximo de capital social de € 30.000.000,00, cabendo neste caso ao Conselho de Administração fixar, nos termos legais, as condições de subscrição e realização.

A gestão da Sociedade será levada a cabo com recurso à prestação de serviços de natureza estratégica, imobiliária e administrativa por parte respetivamente do Gestor Estratégico, do Gestor Imobiliário e do Gestor Administrativo, sem prejuízo das competências e responsabilidades do Conselho de Administração da Sociedade. Ver Capítulo 7 - “Descrição de Contratos Significativos” onde consta uma descrição dos referidos contratos de prestação de serviços.

## 6.2. Comité de Investimentos

Nos termos do n.º 3 do artigo 17.º dos Estatutos, o Conselho de Administração pode deliberar a constituição de comités e/ou comissões, com a composição, o regime de funcionamento e as competências que o Conselho de Administração determinar, que poderão ou não integrar membros do Conselho de Administração. Neste âmbito a Sociedade dispõe de um Comité de Investimentos constituído pelo Conselho de Administração.

A Sociedade dispõe de um Comité de Investimentos, formado por 4 membros (2 nomeados por proposta do Bankinter e 2 por proposta da Sonae Sierra nos termos do acordo parassocial descrito no Capítulo 8 – “Estrutura Acionista”).

Os atuais membros do Comité de Investimentos, são os seguintes:

  
Pedro Maria Sagués Gonzalez-Estrada

Rosa Maria Prieto Sanchez

Alexandre Miguel Durão Fernandes

Vítor Manuel Freitas Duarte

O Comité de Investimentos terá as seguintes funções:

- a. *Reporte periódico.* O Comité de Investimentos elaborará relatórios trimestrais, a apresentar nas reuniões do Conselho de Administração, onde prestará informações sobre a situação e evolução dos investimentos existentes e informará aquele órgão sobre quaisquer outros dados relevantes nesse domínio.
- b. *Propostas de (des)investimento.* Prontamente e logo que identificadas, o Comité de Investimentos apresentará propostas de investimento ao Conselho de Administração adequadas à estratégia de negócio e aos objetivos da Sociedade. O Comité de Investimentos apresentará ainda propostas de

desinvestimento ao Conselho de Administração, tendo igualmente presentes a estratégia de negócio e os objetivos da Sociedade.

- c. *Preparação do relatório.* O Comité de Investimentos preparará relatórios não vinculativos sobre as propostas de investimentos e desinvestimentos do Gestor Imobiliário dirigidos ao Conselho de Administração.

Para o eficaz desempenho das suas funções, o Comité de Investimentos terá o apoio do Gestor Imobiliário, do Gestor Estratégico e do Gestor Administrativo. Ver Capítulo 7 - “Descrição de Contratos Significativos” onde consta uma descrição dos respetivos contratos de prestação de serviços.

### **6.3. Curricula dos membros do Conselho de Administração e do Comité de Investimentos em funções**

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos (Presidente do Conselho de Administração da ORES Portugal) – 25/03/1971

É atualmente Gerente e Presidente da Comissão Executiva do Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal, cargo que ocupa desde 2017, tendo ocupado anteriormente o cargo de Diretor de Banca Comercial na Comissão Executiva do Bankinter Portugal.

Entre 2007 e 2016 ocupou diversos cargos no Barclays Bank Portugal e no Barclays Bank Iberia.

Entre 1994 e 2006 desempenhou também diversas funções no Banco Espírito Santo.

É formado em Economia pela Faculdade de Economia da Universidade do Porto (FEP). Tem um MBA pela Universidade Católica Portuguesa e um Mestrado em Finanças, concluído em 2011, pela Ashridge Business School Series.

Pedro José d’Hommée Caupers (Vice-Presidente do Conselho de Administração da ORES Portugal) - 10/11/1953\*

É atualmente membro do Conselho de Administração da Sonae Sierra, cargo que ocupa desde 1999.

Entre 1997 e 1999 ocupou o cargo de Administrador Executivo da Sierra Management.

Entre 2008 e 2019 desempenhou funções como Administrador Não-Executivo da Sonae Sierra Brasil.

Entre 1996 e 1997 ocupou o cargo de CEO do Grupo Media Capital e de Presidente do Conselho de Administração de várias subsidiárias.

Entre 1992 e 1997 desempenhou funções como Administrador Executivo (até 1995) e Não-Executivo (a partir de 1995) do Grupo Vista Alegre.

Entre 1990 e 1992 ocupou o cargo de membro do Conselho de Administração da Sociedade de Investimento Alfa-Fininter e Administrador Executivo de duas subsidiárias.

Entre 1985 e 1990 ocupou o cargo de Gestor Sénior de Projetos em Consultoria Estratégica na McKinsey & Company.

Entre 1979 e 1984 ocupou dois cargos no Departamento de Alta Voltagem da Merlin Gerin.

É formado em Engenharia Elétrica (Alta Voltagem) pelo Instituto Superior Técnico. Tem um Diploma Avançado em Estudos Eletrónicos (DEA) e um Docteur-Ingénieur (PhD), com tese sobre disjuntores de alta voltagem pela Université Pierre Et Marie Curie. Tem ainda um MBA com honra pela Insead.

\* Pedro José d’Hommée Caupers apresentou renúncia ao respetivo cargo no dia 18 de maio de 2020.

Alexandre Miguel Durão Fernandes (Vogal do Conselho de Administração e membro do Comité de Investimentos da ORES Portugal) – 19/05/1970

É atualmente Diretor e Chefe de Gestão de Ativos da Europa, Sonae Sierra, cargo que ocupa desde 2015.

Entre 2008 e 2015 ocupou o cargo de Diretor e Chefe de Investimentos e Gestão de Ativos da Portugal e Espanha, Sonae Sierra.

Entre 2002 e 2007 desempenhou funções de Chefe de Gestão de Ativos da Grécia e Roménia, Sonae Sierra.

Entre 2000 e 2001 ocupou o cargo de Gestor Sénior de Ativos, Sonae Sierra.

Entre 1998 e 1999 desempenhou funções de Diretor-Geral Adjunto de um Centro Comercial, Portugal.

Entre 1997 e 1998 ocupou o cargo de Gestor de Projeto na Sonae Sierra, Portugal.

Entre 1996 e 1997 desempenhou funções de Gestor Regional de Empresas de Telecomunicações, Portugal.

É formado em Engenharia Eletrónica pela Universidade do Minho, Portugal. Tem MBA pelo Instituto Superior de Estudos Empresariais – Universidade do Porto, Portugal. Tem Mestrado de Ciência em Gestão pela Universidade do Porto, Portugal. Participou no Programa Avançado de Gestão (AMP) do IE – Instituto Empresa, Madrid, Espanha, no curso de Advanced Corporate Finance da London Business School, Londres, Reino Unido e no Seminário Executivo Imobiliário de Harvard Business School, Boston, EUA.

Fernando Moreno Marcos (Vogal do Conselho de Administração da ORES Portugal) – 04/06/1961

É atualmente Diretor Geral de Banca Comercial do Bankinter e membro da Comissão Executiva responsável por, entre outros, o departamento de Private Banking, o departamento de retalho e a divisão de banco online e móvel.

Anteriormente, ocupou vários cargos no Bankinter, incluindo o de Diretor Geral Adjunto de Private e Retail Banking (2006-2007), Diretor da Área de Pequenas e Médias Empresas (2002-2006) e Diretor da Divisão de Empresas (1999-2002).

É formado em Direito e Administração de Empresas (E-3) pela Universidad Pontificia Comillas (ICADE), PMD (Program Management Development) pela Harvard Business School (Boston-MASS). Além disso, em 2004, concluiu o Programa Executivo Sénior na ESADE Business School.

Jaime Iñigo Guerra Azcona (Vogal do Conselho de Administração da ORES Portugal) – 08/01/1973

É atualmente Diretor Geral do Bankinter (Gestor da Banca de Investimento), cargo que ocupa desde 2013.

Entre 2004 e 2013, ocupou o cargo de Secretário-Geral do Bankinter (Área Jurídica, Área Fiscal e Área de Regulação e Compliance Corporativo).

Além disso, é Procurador do Estado Espanhol em funções desde 2002.

É formado em Direito e Gestão (E-3) pela Universidad Pontificia Comillas (ICADE) e PLD (Program for Leadership Development) pela Harvard Business School (Boston-MASS).

Vítor Manuel Freitas Duarte (Vogal do Conselho de Administração e membro do Comité de Investimentos da ORES Portugal) – 30/11/1974

É atualmente Diretor de Novos Veículos de Investimento da Sierra Investment Management, cargo que ocupa desde 2017.

Entre 2004 e 2016 ocupou cargos de Gerente em Planeamento Estratégico & Controlo de Gestão, de Gestor Sénior em Novos Projetos e Aquisições e de Executivo em Controlo Corporativo, na Sonae Sierra.

Em 2002 desempenhou o cargo de Gestor de Projeto da Sonae UK.

Em 2001 ocupou o cargo de Relações com Investidores na Sonae SGPS. Em 1999 ocupou o cargo de Analista de Negócios na Sonae Capital.

Em 1997 ocupou o cargo de Analista de Crédito de Risco da Universo Bank.

É formado em Gestão de Empresas pela Universidade do Porto, Faculdade de Economia. Tem diversos cursos em Fusões e Aquisições pela Ashridge Management Centre – UK, em Planeamento Estratégico Avançado e Competências Avançadas em Negociação pela INSEAD e em Liderança pela London Business School. Tem também um MBA a tempo integral pela ESADE, Barcelona/ New York University.

**Pedro Maria Sagués Gonzalez-Estrada (Membro do Comité de Investimentos da ORES Portugal) – 17/06/1974**

Diretor Geral na área da Banca de Investimento do Bankinter, sendo responsável pela unidade de Fundos de Investimento Alternativos e membro dos Comités de Investimento de Helia Renovables, Ores Socimi e Atom Hoteles.

Com mais de 20 anos de experiência na Banca de Investimento, ocupou vários cargos de responsabilidade em Parceiros Financeiros, Espírito Santo Investment, Telefónica Media e Citigroup.

É formado em Economia e Administração de Empresas pela Universidad Pontificia de Comillas (ICADE) e tem um MBA Executivo pela IE Business School.

**Rosa Maria Prieto Sanchez (Membro do Comité de Investimentos da ORES Portugal) – 30/08/1969**

Desempenha atualmente funções no setor da Banca no Bankinter, S.A. e ocupa o cargo de Diretora de Riscos no Bankinter Portugal, desde 2019.

Entre 2015 e 2019 ocupou o cargo de Diretora de Grandes Empresas.

Entre 2011 e 2015 desempenhou funções como Diretora do Centro Corporativo de Negócios.

Entre 2008 e 2011 desempenhou funções como Diretora de Grandes Contas Bancárias Corporativas.

Entre 2001 e 2008 ocupou o cargo de Diretora na Área de Gestão do Risco das PME no Bankinter S.A..

Entre 1997 e 2001 desempenhou funções como Diretora de Análise de Risco de Private Banking e Desenvolvimento Imobiliário no Bankinter S.A.

Entre 1994 e 1997 ocupou o cargo de Executiva de Risco da Banca Corporativa.

É formada em C.C. Económicas e tem um MBA Executivo pelo IESE.

### **6.3.1. Assembleia Geral**

A Assembleia Geral é constituída por todos os acionistas com direito de voto. 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

Os trabalhos da Assembleia Geral são dirigidos por uma Mesa composta por um Presidente e um Secretário, eleitos pela Assembleia Geral.

A Mesa da Assembleia Geral atualmente em funções, designada no documento constitutivo da Sociedade de 8 de novembro de 2019, para o quadriénio de 2019-2022, é composta pelos seguintes membros:

		Início de funções
<b>Presidente:</b>	Teresa Isabel Almeida da Mota Ferro de Beça	11 de novembro de 2019
<b>Secretária:</b>	Susana Nogueira da Silva e Sousa	11 de novembro de 2019

Seja em primeira seja em segunda convocação, a Assembleia Geral poderá deliberar seja qual for o número de acionistas presentes ou representados e o montante do capital que lhes couber, salvo disposição legal ou estatutária que exija um quórum constitutivo mínimo.

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

A cada Ação corresponde um voto. Em qualquer caso, nos termos do n.º 7 do artigo 14.º dos Estatutos, tendo a Sociedade mais do que um acionista, não são contados os votos emitidos por um acionista, diretamente ou por representante, que excedam 25% dos votos correspondentes ao capital social. Para este efeito, consideram-se como pertencendo ao acionista as ações detidas por pessoas que se encontrem nas situações previstas no artigo 20.º do Cód.VM, sendo a limitação de cada pessoa abrangida proporcional ao número de votos que emitir. Esta limitação é aplicável a todas as deliberações, mesmo àquelas que exijam maioria qualificada.

Nos termos do n.º 8 do artigo 14.º dos Estatutos, as deliberações da Assembleia Geral sobre:

- a. a perda da qualidade de sociedade de investimento e gestão imobiliária e/ou sobre quaisquer matérias que possam determinar, nos termos legais, a perda da referida qualidade;
- b. alterações à limitação constante do n.º 7 do artigo 14.º dos Estatutos; e
- c. alterações às maiorias previstas no n.º 8 do artigo 14.º e no n.º 8 do artigo 18.º dos Estatutos (estas últimas aplicáveis às deliberações do Conselho de Administração),

estão sujeitas a deliberação da Assembleia Geral e só se consideram aprovadas com o voto favorável de acionistas cujas ações representem, no mínimo, 90% do capital social da Sociedade, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.

A remuneração dos membros dos corpos sociais será estabelecida pela Assembleia Geral ou por uma Comissão de Vencimentos, caso exista, tendo em conta as disposições legais e estatutárias aplicáveis. A Comissão de Vencimentos, caso exista, será constituída por 2 ou mais membros, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral (sendo composta pelo número de membros que resulte da deliberação de eleição e sem prejuízo da sua alteração no decurso do mandato).

### 6.3.2. Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal é composto por 3 membros efetivos e por 1 membro suplente, eleitos em Assembleia Geral. Caberá à Assembleia Geral a designação do Presidente do Conselho Fiscal, o qual terá voto de qualidade.

O Conselho Fiscal atualmente em funções, designado no documento constitutivo da Sociedade de 8 de novembro de 2019, para o quadriénio de 2019-2022, é composto pelos seguintes membros:

		Início de funções
<b>Presidente:</b>	Ana Isabel Príncipe dos Santos da Silva Lourenço	11 de novembro de 2019
<b>Vogais:</b>	Carlos Manuel Pereira da Silva	11 de novembro de 2019
	Sónia Bulhões Costa Matos Lourosa	11 de novembro de 2019
<b>Suplente:</b>	Carla Manuela Serra Geraldés	11 de novembro de 2019

### 6.3.3. Revisor Oficial de Contas

O Revisor Oficial de Contas, efetivo e suplente, é eleito pela Assembleia Geral mediante proposta do Conselho Fiscal.

A verificação e exame das contas da Sociedade cabem a um revisor oficial de contas, ou a uma sociedade de revisores oficiais de contas, não pertencente ao Conselho Fiscal, que desempenhará também as funções que legalmente lhe são atribuídas.

Atualmente, o ROC efetivo, designado para o quadriénio de 2019-2022, no documento constitutivo da Sociedade de 8 de novembro de 2019, para o quadriénio de 2019-2022 e em funções desde 11 de novembro de 2019, é a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Deloitte & Associados, SROC S.A., com sede em Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o n.º único de matrícula e de pessoa coletiva 501776311, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registada na CMVM sob os n.ºs 43 e 20161389, respetivamente, representada por Teresa Alexandra Martins Tavares, solteira, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registada na CMVM sob os n.ºs 1264 e 20160875, respetivamente, com domicílio profissional na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa e contribuinte fiscal n.º 201258749.

João Carlos Henriques Gomes Ferreira, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registado na CMVM sob os n.ºs 1129 e 20160741, respetivamente, com domicílio profissional na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa e contribuinte fiscal n.º 106112333 foi designado no documento constitutivo da Sociedade para o quadriénio de 2019-2022, como Revisor Oficial de Contas suplente para o quadriénio de 2019-2022.

### 6.4. Programas de incentivos

A Sociedade não dispõe de sistema de atribuição de ações ou de opções sobre as ações representativas do capital social da Emitente aos membros dos órgãos de administração e de fiscalização da mesma ou quaisquer formas de participação dos trabalhadores no seu capital.

Por deliberação da Assembleia Geral da Sociedade datada de 9 de dezembro de 2019, (i) os membros do Conselho de Administração e da Mesa da Assembleia Geral não irão auferir qualquer remuneração pelo desempenho das suas funções e (ii) os membros do Conselho Fiscal irão auferir uma remuneração pecuniária fixa pelo desempenho das suas funções.

A Sociedade não dispõe de quaisquer trabalhadores. Não existem quaisquer acordos com vista à participação dos trabalhadores no capital da Sociedade.

## 6.5. Transações com partes relacionadas

No Capítulo 7 - “Descrição de Contratos Significativos” consta uma descrição dos contratos de prestação de serviços celebrados pela Sociedade com o Bankinter (acionista da Sociedade cfr. Capítulo 8 – “Estrutura Acionista” *infra*), como Gestor Estratégico, e com a Sierra Portugal (entidade que integra o grupo da acionista da Sociedade, Sonae Sierra, cfr. Capítulo 8 – “Estrutura Acionista” *infra*), como Gestor Imobiliário e Gestor Administrativo.

Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos, Jaime Iñigo Guerra Azcona e Fernando Moreno Marcos são colaboradores do Bankinter e, por sua vez, José D’Hommée Caupers (que renunciou ao cargo no dia 18 de maio de 2020), Alexandre Miguel Durão Fernandes e Vítor Manuel Freitas Duarte são colaboradores da Sonae Sierra.

Além do acima exposto, tanto quanto é do conhecimento da Sociedade, (i) não existem outras transações com pessoas com responsabilidades diretivas no Emitente, membros do Conselho de Administração, acionistas relevantes (indicados como principais acionistas no Capítulo 8 – “Estrutura Acionista” *infra*) ou outra sociedade do mesmo grupo que o Emitente e (ii) não existem conflitos de interesses, atuais ou potenciais, entre as obrigações de qualquer das pessoas que integram os seus órgãos de administração e de fiscalização com a Emitente, bem como com os seus interesses privados ou obrigações.

As notas às demonstrações financeiras relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2019 incluem a seguinte informação quanto aos saldos e transações efetuados com partes relacionadas:

	Saldos		
	Clientes e outros créditos a receber	Dívidas a pagar	Outros ativos e passivos correntes
	31.12.19	31.12.19	31.12.19
Sierra Portugal, S.A.	-	7.688	-
Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal	-	-	(500.000)
	-	7.688	(500.000)

  

	Transações		
	Prestação de serviços e outros rendimentos	Serviços obtidos	Gastos de financiamento
	2019	2019	2019
Sierra Portugal, S.A.	-	6.250	-
	-	6.250	-

## 7. DESCRIÇÃO DE CONTRATOS SIGNIFICATIVOS

### 7.1. Contratos significativos

A gestão da Sociedade será levada a cabo com recurso à prestação de serviços de natureza estratégica, imobiliária e administrativa por parte respetivamente do Gestor Estratégico, do Gestor Imobiliário e do Gestor Administrativo, sem prejuízo das competências e responsabilidades do Conselho de Administração da Sociedade ao abrigo dos Contratos de Gestão.

Nos termos do Regime Jurídico das SIGI, na prossecução da sua atividade, as SIGI podem realizar diretamente a gestão ou a exploração económica dos imóveis, ou contratar serviços de terceiros para proceder à gestão ou à exploração económica desses imóveis.

Consequentemente, para além dos contratos celebrados no âmbito normal das atividades da Emitente, foram celebrados os seguintes contratos significativos:

#### 7.1.1. Contrato de Gestão Estratégica

O Gestor Estratégico prestará serviços de gestão estratégica à Sociedade, planeamento estratégico e financeiro, colaboração no processo de admissão à negociação das Ações (sem prejuízo das funções do *Listing Sponsor*), colocação no contexto de aumentos de capital da Sociedade, entre outros.

O Bankinter é uma sucursal de instituição de crédito autorizada a exercer a respetiva atividade em Portugal, tendo esta instituição experiência e reputação comprovadas na atividade de banca privada em Espanha e em Portugal e promovido e liderado projetos de investimento de diferentes tipos para os seus clientes de banca privada (designadamente, identificando oportunidades de investimento, categorizando-as de acordo com os seus perfis de risco e rentabilidade, procurando identificar investidores com expectativas convergentes e, em suma, canalizando capital para esses projetos e, subseqüentemente, materializando, supervisionando e gerindo os investimentos).

O contrato foi celebrado em 11 de novembro de 2019 e vigorará até 30 de junho de 2027, prorrogável tacitamente de forma anual durante um período de três anos, exceto se existir denúncia de alguma das partes com uma antecedência mínima de seis meses relativamente ao termo inicial ou alguma das prorrogações.

O contrato prevê causas de cessação automática ou a pedido de cada uma das partes.

No caso de resolução a pedido da Sociedade por incumprimento das obrigações do Gestor Estratégico e na resolução a pedido da Sociedade por causas objetivas, o Gestor Estratégico somente terá direito a receber as comissões faturadas e pendentes de pagamento.

No caso de resolução a pedido do Gestor Estratégico por alguma das causas estabelecidas no respetivo contrato, a Sociedade deverá pagar os custos incorridos pelo Gestor Estratégico caso tenha que despedir pessoal e deverá pagar uma indemnização a título de cláusula penal cujo montante dependerá da causa de resolução (designadamente dependendo do eventual incumprimento da Sociedade).

Nas demais causas de cessação contratualmente previstas e não imputáveis ao Gestor Estratégico, este terá direito a receber a totalidade das comissões devidas até à data da cessação. Caso contrário, somente terá direito a receber as comissões já vencidas.

De acordo com o Contrato de Gestão Estratégica, o Gestor Estratégico poderá indicar ao Conselho de Administração da Sociedade uma sugestão de candidato a administrador para efeitos de cooptação ou de informação aos acionistas com vista à sua proposta de eleição ou substituição em Assembleia Geral, dentro

dos limites dos poderes daquele órgão. Além disso, contém cláusulas de exclusividade e de comunicação de oportunidades, como explicado adiante.

### **7.1.2. Contratos de Gestão Imobiliária e de Gestão Administrativa**

O Gestor Imobiliário prestará serviços relativos (i) à administração da Sociedade (como sejam, os de elaboração e apresentação de planos estratégicos e financeiros trienais e sua revisão anual) e (ii) à atividade da Sociedade em geral (ex., formulação do plano de negócios e orçamento e gestão dos processos de investimento e desinvestimento em ativos) e, em particular, quanto à gestão comercial dos imóveis e gestão dos ativos imobiliários.

O Contrato de Gestão Imobiliária elenca uma lista de serviços cuja prestação está submetida à autorização prévia do Conselho de Administração da Sociedade (tais como qualquer desinvestimento de capital em qualquer dos ativos da Sociedade, ações que determinem um determinado desvio face ao plano de negócios, a aprovação do plano de negócios e orçamento, entre outros). Além disso, contém cláusulas de exclusividade e comunicação de oportunidades, como explicado adiante.

Por sua vez, o Gestor Administrativo prestará serviços relativos (i) à administração da Sociedade (como sejam, os de gestão de fornecedores, gestão e acompanhamento da tesouraria e gestão de cobranças e acompanhamento de faltas de pagamento) e (ii) à atividade da Sociedade em geral (ex., gestão do pagamento de impostos) e, em particular, quanto à gestão comercial dos imóveis.

A Sierra Portugal é uma sociedade do grupo da Sonae Sierra, sociedade integrada por profissionais com vasta experiência no investimento e gestão de ativos imobiliários de natureza comercial, além de possuir recursos, meios e conhecimento do setor em que opera. A Sonae Sierra é uma sociedade pertencente a um grupo internacional de cariz predominantemente comercial que se dedica ao desenvolvimento, gestão e investimento em ativos sustentáveis, maioritariamente, centros comerciais e à prestação de serviços nas áreas de investimento, arquitetura, engenharia e gestão para clientes.

Estes contratos foram celebrados em 11 de novembro de 2019 e vigoram até 30 de junho de 2027, prorrogável tacitamente de forma anual durante um período de três anos, exceto se existir denúncia de alguma das partes com uma antecedência mínima de seis meses relativamente ao termo inicial ou alguma das prorrogações.

Os contratos preveem causas de cessação automática ou a pedido de cada uma das partes.

No caso de resolução a pedido da Sociedade por incumprimento das obrigações do Gestor Imobiliário ou do Gestor Administrativo e na resolução a pedido da Sociedade por causas objetivas, o Gestor Imobiliário ou o Gestor Administrativo, conforme aplicável, somente terá direito a receber as comissões faturadas e pendentes de pagamento.

No caso de resolução a pedido do Gestor Imobiliário ou do Gestor Administrativo por alguma das causas estabelecidas no respetivo contrato, a Sociedade deverá pagar os custos incorridos pelo Gestor Imobiliário ou pelo Gestor Administrativo, conforme aplicável, caso tenha que despedir pessoal e deverá pagar uma indemnização a título de cláusula penal cujo montante dependerá da causa de resolução (designadamente dependendo do eventual incumprimento da Sociedade).

Nas demais causas de cessação contratualmente previstas e não imputáveis ao Gestor Imobiliário ou ao Gestor Administrativo, este terá direito a receber a totalidade das comissões devidas até à data da cessação. Caso contrário, somente terá direito a receber as comissões já vencidas.

### **7.1.3. Aspetos comuns**

As bases para a prestação dos serviços resultarão de uma combinação (i) da execução do plano de negócios e do orçamento aprovados pelo Conselho de Administração, com o parecer prévio do Gestor SIGI, bem

como (ii) das autorizações escritas do Conselho de Administração ao Gestor Imobiliário nos termos dos Contratos de Gestão. O plano de negócios e o orçamento para cada exercício serão propostos pelo Gestor Imobiliário. Cabe ao Gestor Estratégico proceder à revisão dos projetos de planos de negócios e orçamentos propostos pelo Gestor Imobiliário e emitir o respetivo parecer prévio. Por sua vez, é competência do Conselho de Administração aprovar ou rejeitar os projetos de planos de negócios e orçamento.

O Gestor Imobiliário, quando considerar necessário, poderá recomendar e propor ao Conselho de Administração a alteração dos planos de negócios e/ou dos orçamentos aprovados, competindo a decisão final sobre esta alteração ao Conselho de Administração, obtido o parecer prévio do Gestor Estratégico.

As partes dos Contratos de Gestão acordaram que, embora o objetivo estratégico da Sociedade seja a titularidade de ativos arrendados ou exploração com base em título equivalente, nos termos do Regime Jurídico das SIGI, por um período de tempo de médio a longo prazo, a estratégia de investimento contempla uma política de criação de valor através da rotação de ativos da carteira da Sociedade ao longo do tempo (que dependerá, entre outros fatores, das condições de mercado, da composição da carteira ou da situação de cada ativo), e que esta será executada até 30 de junho de 2025. Em qualquer caso, tais rotações de ativos estarão sujeitas ao cumprimento dos requisitos necessários para a manutenção do enquadramento da Sociedade no Regime Jurídico das SIGI.

Assim, até 1 de abril de 2025, o Gestor Imobiliário deverá ter preparado e apresentado para aprovação ao Gestor Estratégico uma estratégia para a carteira de ativos da Sociedade, podendo implicar o desinvestimento da Sociedade na sua carteira de ativos e a devolução de valor aos acionistas até 30 de junho de 2027 ou, pelo contrário, a conservação e a gestão ativa de toda ou parte da carteira de ativos da Sociedade após essa data. A rotação de ativos será aprovada pelo Conselho de Administração em termos similares aos referido para efeitos da aprovação do plano de negócios e orçamento.

As partes dos Contratos de Gestão acordaram que será desenvolvida uma gestão ativa da carteira de ativos da Sociedade de acordo com a estratégia de investimento até 30 de junho de 2027, sendo este prazo tacitamente prorrogado anualmente por um período máximo de 3 anos, salvo se o Conselho de Administração decidir, com uma antecedência mínima de 12 meses e com o parecer prévio do Gestor Estratégico opor-se a esta prorrogação.

Adicionalmente, o Gestor Estratégico, o Gestor Imobiliário e o Gestor Administrativo operam, durante o Período de Investimento, em regime de exclusividade com a Sociedade, não podendo prestar serviços semelhantes a favor de SIGIs, empresas ou veículos de investimento de qualquer tipo:

- a. comercializados por bancos comerciais, através de canais de banca privada, nos seus clientes de banca privada; e
- b. cuja atividade principal consista no investimento e exploração de Estabelecimentos Comerciais, conforme definidos infra, mas excluindo, para este efeito, os *retail parks* localizados em qualquer cidade portuguesa com uma área bruta locável (*gross lettable area* ou “GLA”) superior a 5.000 m<sup>2</sup>,

não se aplicando esta exclusividade a serviços que se encontrem já contratados pelos gestores.

O Gestor Imobiliário e o Gestor Estratégico comprometeram-se também reciprocamente, durante o Período de Investimento, a comunicar à Sociedade qualquer oportunidade de investimento em Estabelecimentos Comerciais, conforme definidos de seguida (com a mesma exclusão acima referida) para que a Sociedade possa decidir se pretende investir nessa oportunidade de negócio. Este compromisso exclui alguns ativos, nomeadamente aqueles em que entidades do grupo do Gestor Imobiliário tenha já um determinado interesse.

Estão expressamente excluídos do âmbito dos dois parágrafos anteriores os centros comerciais, independentemente do seu formato ou dimensão. Do mesmo modo, esclarece-se que os referidos

parágrafos não se aplicam à Sonae SGPS, S.A. ou entidades com esta relacionadas, com exceção do Gestor Imobiliário e das suas subsidiárias.

## 7.2. Comissões e encargos

Os Contratos de Gestão implicam o pagamento pela Sociedade das seguintes remunerações:

Remuneração	Percentagens	Base	Outros aspetos
<b>CONTRATO DE GESTÃO ESTRATÉGICA COM O GESTOR ESTRATÉGICO</b>			
Remuneração de Base	45%	do quociente obtido após a divisão por quatro (4) do resultado da aplicação de uma percentagem de 1,15% sobre o NAV	Paga trimestralmente Quando a Sociedade e o grupo atingirem um NAV de € 60.000.000 a remuneração de base não poderá ser inferior a € 25.875 por mês
Remuneração pelo Acompanhamento da Faturação e Cobrança de Rendas	0,45% e 1,125%	de rendas efetivamente cobradas a hipermercados, supermercados, espaços comerciais, agências bancárias e unidades <i>stand alone</i> (0,45%) e a <i>retail parks</i> e espaços comerciais <i>high street</i> (1,125%)	Paga mensalmente
Remuneração pelo Acompanhamento da Comercialização	5,4%	5,4% da renda ou remuneração contratual correspondente ao primeiro ano de cada um dos Contratos de Utilização com prazo de vigência superior a um ano efetivamente formalizados	Paga mensalmente por referência aos contratos celebrados ou renovados no mês em curso
	6,75%	6,75% da renda ou remuneração líquida total gerada em virtude dos Contratos de Utilização, por prazo inferior a um ano, dos bens imóveis ou instalações da Sociedade	
	5,4%	5,4% do aumento da renda ou remuneração contratual correspondente ao primeiro ano a contar da renovação de cada Contrato de Utilização com prazo superior a um ano relativamente à renda ou remuneração em vigor imediatamente antes da renovação, com um mínimo de €900 por contrato renovado	
Remuneração de Sucesso	11,25%	do valor líquido dos ativos de acordo com as normas estabelecidas pela <i>European Public Real Estate Association</i> (“EPRA NAV”) que exceda o EPRA NAV que gera uma taxa interna de retorno (“TIR”) de 6%	Calculada a 30 de junho de 2027 e comunicada à Sociedade para efeitos de conclusão do seu processo de cálculo até 15 de janeiro de 2028 e a ser paga nos 30 dias após emissão de fatura
Remuneração pela assessoria e colocação de capital	1%	sobre os fundos levantados	Paga no mês seguinte à apresentação da fatura, que será apresentada no momento da execução de cada aumento de capital
<b>CONTRATO DE GESTÃO IMOBILIÁRIA COM O GESTOR IMOBILIÁRIO</b>			
Remuneração pela Gestão de Ativos Imobiliários	55%	do quociente obtido após a divisão por quatro (4) do resultado da aplicação de uma percentagem de 1,15% sobre o NAV	Paga trimestralmente Quando a Sociedade e o grupo atingirem um NAV de € 60.000.000 a remuneração de base não poderá ser inferior a € 31.625 por mês

Remuneração	Percentagens	Base	Outros aspetos
Remuneração pela Faturação e Cobrança de Rendas	0,55% e 1,375%	rendas efetivamente cobradas a hipermercados, supermercados, espaços comerciais, agências bancárias e unidades <i>stand alone</i> (0,55%) e a <i>retail parks</i> e espaços comerciais <i>high street</i> (1,375%)	Paga mensalmente
Remuneração pela Comercialização	6,6%	6,6% da renda ou remuneração contratual correspondente ao primeiro ano de cada um dos Contratos de Utilização com prazo de vigência superior a um ano efetivamente formalizados	Paga mensalmente por referência aos contratos celebrados ou renovados no mês em curso
	8,25%	8,25% da renda ou remuneração líquida total gerada em virtude dos Contratos de Utilização, por prazo inferior a um ano, dos bens imóveis ou instalações da Sociedade	
	6,6%	6,6% do aumento da renda ou remuneração contratual correspondente ao primeiro ano a contar da renovação de cada Contrato de Utilização com prazo superior a um ano relativamente à renda ou remuneração em vigor imediatamente antes da renovação, com um mínimo de € 1.100 por contrato renovado	
Remuneração de Sucesso	13,75%	do valor líquido do EPRA NAV que exceda o EPRA NAV que gera uma TIR de 6%	Calculada a 30 de junho de 2027 e comunicada à Sociedade para efeitos de conclusão do seu processo de cálculo até 15 de janeiro de 2028 e a ser paga nos 30 dias após emissão de fatura
Remuneração pela Gestão de Condomínios	A mesma que o anterior gestor do mesmo condomínio ou 6%	do orçamento anual de despesas comuns de condomínios constituídos em relação aos ativos que sejam propriedade da Sociedade e que estejam divididos sob o regime da propriedade horizontal (desde que a Sociedade ou quem esta designar como gestor ou administrador estejam encarregues da gestão e administração desses condomínios)	A pagar mensalmente e faturada diretamente pelo condomínio
CONTRATO DE GESTÃO ADMINISTRATIVA COM O GESTOR ADMINISTRATIVO			
Remuneração pela Gestão Administrativa	€ 2.500 pela gestão administrativa de cada subsidiária da Sociedade	€ 6.250 pela gestão administrativa da Sociedade	A pagar mensalmente

A Sociedade deverá ainda suportar um conjunto de encargos ao abrigo dos Contratos de Gestão, tais como:

- os honorários e despesas dos avaliadores e auditores da Sociedade e agentes de comercialização;
- os prémios de seguros relacionados com os ativos da Sociedade;
- as despesas relacionadas com a *due diligence* de ativos;
- os honorários devidos por serviços de design de espaços interiores e de arquitetura;
- os honorários por serviços de engenharia mecânica/elétrica/sanitária/de elevadores para integrar avaliações de sustentabilidade e energias renováveis;
- os honorários por serviços de engenharia estrutural/civil;

- g. os honorários por assessoria em matéria de saúde e segurança, incluindo os do supervisor de planeamento;
- h. os honorários e custos para a realização de qualquer manutenção dos ativos da Sociedade relacionada com a construção, a reparação, a modificação, a melhoria, a renovação ou a promoção dos ativos da Sociedade;
- i. os honorários relativos a serviços de outros assessores técnicos e de consultores de design em relação aos ativos da Sociedade;
- j. outros honorários e despesas de assessores especializados externos da Sociedade, quando apropriado;
- k. os custos da eventual quota de participação no caso de imóveis ou ativos em que exista um condomínio.

## 8. ESTRUTURA ACIONISTA

### 8.1. Principais acionistas

À data do presente Documento Informativo, a estrutura acionista da Sociedade caracteriza-se da seguinte forma, não sendo do conhecimento da Sociedade outros acionistas titulares de Ações em percentagem igual ou superior a 5% do capital social:

Acionista	Percentagem	Número de ações	Código LEI	NIPC
Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal	12,01%	1.507.500	529900H11LEUBMTAMY36	980547490
Sierra Investments Holdings B.V.	5,13%	643.750	549300UO0L2RBZ7E6D27	710072970
Restantes acionistas	82,86%	10.398.750	N/A	N/A

### 8.2. Acordos Parassociais

A Sociedade, o Bankinter e a Sonae Sierra celebraram um acordo parassocial em 11 de novembro de 2019 que, entre outros aspetos, define:

- c. Aspetos de governo societário e a constituição de um Comité de Investimentos com as funções e membros elencados no Capítulo 6 – “Modelo de Governo e Administração da Emitente”;
- d. Algumas limitações à transmissão e ao exercício do direito de voto das ações da Sociedade detidas pelos referidos acionistas. Neste sentido, o acordo parassocial proíbe qualquer dos acionistas vinculados a este acordo de transmitir as suas ações, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, até 30 de junho de 2027, exceto com a autorização da contraparte. Não obstante, não será considerada proibida a transmissão realizada para entidades do grupo do acionista alienante;
- e. Por outro lado, nos termos do acordo parassocial, o Bankinter e a Sonae Sierra, com o objetivo de alinhar os seus interesses, desenvolver uma política estável e conseguir uma representação efetiva nos corpos sociais da Sociedade, constituíram um sindicato de acionistas e comprometeram-se a agrupar os seus direitos de voto e os restantes direitos políticos inerentes às suas ações na Sociedade, nos seguintes moldes:
  - (i) O sindicato reúne para acordar o sentido de voto dos acionistas para cada ponto da ordem de trabalhos de cada Assembleia Geral.
  - (ii) O sentido de voto do sindicato nas Assembleias Gerais será adotado por decisão dos acionistas reunidos em comissão do sindicato, decisão que será tomada por maioria, exceto em relação às matérias reservadas da Assembleia Geral e às matérias reservadas do Conselho de Administração que sejam levadas à Assembleia Geral, que exigirão o voto favorável de todos os acionistas participantes no sindicato. Caso não se alcancem as maiorias acima previstas, os acionistas deverão votar contra qualquer deliberação proposta na Assembleia Geral a esse respeito.
  - (iii) Nos termos da lei, nenhum acionista será obrigado a votar no sentido determinado pelo sindicato se entender que tal voto é contrário à lei ou aos estatutos ou é prejudicial aos interesses da Sociedade.

### 8.3. Ações próprias

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

#### **8.4. Participações relativamente aos membros dos órgãos de administração e de fiscalização**

À data do presente Documento Informativo, nenhum membro dos órgãos de administração e de fiscalização detém ou controla, de forma direta ou indireta, qualquer participação no capital da Sociedade.

## **9. INFORMAÇÃO RELATIVA ÀS AÇÕES E ESTATUTOS**

### **9.1. Informação relativa às Ações**

#### **9.1.1. Tipo e Categoria das Ações**

O capital social da Emitente, integralmente subscrito e realizado em numerário, é de € 12.550.000,00 (doze milhões e quinhentos e cinquenta mil euros) e encontra-se integralmente subscrito e realizado em dinheiro e dividido em 12.550.000 (doze milhões e quinhentas e cinquenta mil) Ações.

#### **9.1.2. Modalidades e forma de representação das Ações**

As Ações são escriturais, nominativas e com valor nominal de € 1 (um euro) cada uma.

#### **9.1.3. Moeda em que as Ações são emitidas**

As Ações são emitidas em Euros.

### **9.2. Direitos inerentes às Ações**

#### **9.2.1. Direito a dividendos**

As SIGI estão obrigadas pelo Regime Jurídico das SIGI a distribuir pelos seus acionistas: (i) pelo menos 90% dos lucros de exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de ações ou unidades de participações distribuídos por outras SIGI ou sociedades equivalentes em que participem de acordo com o Regime Jurídico das SIGI, bem como por fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional ou organismos de investimento imobiliário em que participem de acordo com o Regime Jurídico das SIGI; e (ii) pelo menos 75% dos restantes lucros de exercício distribuíveis nos termos do CSC.

Nos termos do Regime Jurídico das SIGI pelo menos 75% do produto líquido de alienação de ativos afetos à prossecução do objeto social principal das SIGI deve ser objeto de reinvestimento em outros ativos destinados à prossecução de tal objeto no prazo de 3 anos a contar da referida alienação.

Adicionalmente, a reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis.

#### **9.2.2. Direito de participar nas Assembleias Gerais**

Os Estatutos estabelecem que 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.

### **9.2.3. Direito de voto e representação**

A cada Ação corresponde um voto. Os acionistas que sejam pessoas singulares poderão fazer-se representar por outros acionistas ou pelas pessoas a quem a lei atribua esse direito. 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 da Sociedade. Os votos podem ser comunicados por correspondência ou por meios eletrónicos ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, com a antecedência mínima por este fixada em cada convocatória e pode abranger todas as matérias dela constantes.

Os Estatutos da Sociedade preveem um *voting cap*, não sendo contados os votos emitidos por um acionista, diretamente ou por representante, que excedam 25% dos votos correspondentes ao capital social. Para este efeito, consideram-se como pertencendo ao acionista as ações detidas por pessoas que se encontrem nas situações previstas no artigo 20.º do Cód.VM, sendo a limitação de cada pessoa abrangida proporcional ao número de votos que emitir.

As deliberações sobre (i) a perda da qualidade de SIGI e/ou sobre quaisquer matérias que possam determinar, nos termos legais, a perda da referida qualidade, bem como sobre (ii) o *voting cap* e sobre (iii) as matérias reservadas do Conselho de Administração, estão sujeitas a deliberação da Assembleia Geral e só se consideram aprovadas com o voto favorável de acionistas cujas ações representem, no mínimo, 90% do capital social da Sociedade, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.

### **9.2.4. Direitos de preferência na subscrição**

Todas as Ações conferem aos seus titulares, nos termos estabelecidos no CSC, 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 a limitação ou supressão ao direito de preferência, o que foi deliberado com relação ao Primeiro Aumento de Capital e Segundo Aumento de Capital.

### **9.2.5. Direito de informação**

Todas as Ações da Sociedade conferem aos seus titulares os direitos de informação estabelecidos no CSC.

### **9.2.6. Direito de participação no eventual excedente, em caso de liquidação**

A liquidação do património da Sociedade em consequência da sua dissolução será feita extrajudicialmente pelos liquidatários, que serão os administradores em exercício, salvo se outra for a deliberação da Assembleia Geral.

### **9.2.7. Disposições em matéria de amortização de Ações**

Não existem previsões nos Estatutos relativamente à amortização de Ações sem o consentimento dos seus titulares.

### **9.2.8. Restrições**

Qualquer alteração aos direitos dos acionistas terá lugar nos termos legalmente previstos, sendo que se tal alteração decorrer de uma modificação dos Estatutos, esta última só operará mediante deliberação da Assembleia Geral, com respeito pelo cumprimento da maioria exigida na lei e nos Estatutos.

Não existem restrições à transmissibilidade das Ações nos termos dos Estatutos, sem prejuízo dos deveres adiante apresentados.

### **9.2.9. Deveres de informação participações qualificadas**

Quem atinja ou ultrapasse uma participação correspondente a 2%, 5% e sucessivos múltiplos de 5% dos direitos de voto correspondentes ao capital social da Sociedade imputados nos termos do artigo 20.º do Cód.VM e quem reduza a sua participação para valor inferior a qualquer daqueles limites, deverá comunicá-lo ao Conselho de Administração, no prazo de máximo de 4 dias úteis após o dia da ocorrência do facto ou do seu conhecimento sobre o mesmo.

### **9.2.10. Oferta de aquisição obrigatória**

Aquele cuja participação na Sociedade ultrapasse metade dos direitos de voto correspondentes ao capital social da Sociedade imputados nos termos do artigo 20.º do Cód.VM, deve lançar oferta de aquisição sobre a totalidade das ações e de outros valores mobiliários emitidos pela Sociedade que confirmam direito à sua subscrição ou aquisição, mediante contrapartida mínima calculada de acordo com as regras previstas no Cód.VM para efeitos das ofertas públicas de aquisição obrigatórias com relação a sociedades emittentes de ações admitidas à negociação em mercado regulamentado.

### **9.2.11. Serviço financeiro**

O serviço financeiro das Ações, nomeadamente no que respeita ao pagamento de dividendos, será assegurado pelo Bankinter, podendo vir a ser cobradas comissões por esse serviço, bem como pelo serviço de registo de Ações, cujo valor pode ser consultado em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

## **9.3. Estatutos da Emitente**

Os Estatutos da Emitente, atualizados à data do presente Documento Informativo, são como se transcreve de seguida:

### ***“CAPÍTULO PRIMEIRO***

#### ***FIRMA, FORMA, REGIME, DURAÇÃO, SEDE E OBJETO SOCIAL***

##### ***Artigo 1.º***

##### ***(Firma, forma e regime)***

- 1. A Sociedade adota a firma OLIMPO REAL ESTATE PORTUGAL, SIGI, S.A. e é constituída sob a forma de sociedade anónima.*
- 2. A Sociedade é constituída como sociedade de investimento e gestão imobiliária e rege-se pelas disposições a estas aplicáveis em cada momento, designadamente pelo regime específico previsto no*

*Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder, e pelas disposições do presente contrato de sociedade.*

**Artigo 2.º**

**(Duração)**

*A Sociedade é constituída por tempo indeterminado.*

**Artigo 3.º**

**(Sede e outras formas locais de representação da Sociedade)**

1. *A Sociedade tem a sua sede no Lugar de Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia.*
2. *O Conselho de Administração pode, por mera deliberação sua, deslocar a sede da Sociedade dentro do território nacional, bem como criar, transferir ou encerrar sucursais, agências, delegações ou outras formas locais de representação, no território nacional ou no estrangeiro.*

**Artigo 4.º**

**(Objeto social)**

1. *A Sociedade tem por objeto:*
  - a) *a aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, bem como a aquisição de participações em outras sociedades de investimento e gestão imobiliária e em quaisquer outras sociedades e de unidades de participação e ações em quaisquer organismos de investimento coletivo e fundos de investimento imobiliário, em todos os casos desde que em cumprimento dos requisitos previstos no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder; e*
  - b) *o exercício das demais atividades principais, acessórias e/ou conexas em cada momento legalmente permitidas às sociedades de investimento e gestão imobiliária (excetuando atividades cujo exercício restrinja ou afaste a aplicação do regime específico destas sociedades).*

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**CAPITAL SOCIAL, AÇÕES E OBRIGAÇÕES**

**Artigo 5.º**

**(Capital social e ações)**

1. *O capital social é de € 12.550.000,00 (doze milhões e quinhentos e cinquenta mil euros) e encontra-se integralmente subscrito e realizado em dinheiro e dividido em 12.550.000 (doze milhões e quinhentas e cinquenta mil) de ações ordinárias, com valor nominal de € 1 (um euro) cada uma.*
2. *As ações representativas do capital social são nominativas e assumem exclusivamente a forma escritural.*

**Artigo 6.º**

**(Aumento de capital social)**

1. *O Conselho de Administração poderá, com o parecer favorável do Conselho Fiscal, deliberar aumentar o capital social, por uma ou mais vezes, por entradas em dinheiro até ao montante máximo de capital social de € 30.000.000,00 (trinta milhões de euros), cabendo neste caso ao Conselho de Administração fixar, nos termos legais, as condições de subscrição e realização.*
2. *Nos aumentos de capital por entradas em dinheiro, os acionistas gozam de direito de preferência na subscrição de novas ações, exceto se tal direito for limitado ou suprimido por deliberação da Assembleia Geral tomada nos termos da lei.*

**Artigo 7.º**

**(Obrigações e outros valores mobiliários)**

*Por deliberação da Assembleia Geral ou, nos termos legais, do Conselho de Administração, a Sociedade poderá emitir obrigações e outros valores mobiliários representativos de dívida, em qualquer uma das modalidades permitidas por lei e segundo as condições que a lei vigente consentir, em qualquer caso desde que em cumprimento dos requisitos previstos no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder.*

**Artigo 8.º**

**(Ações e obrigações próprias e amortização de ações)**

1. *A Sociedade poderá adquirir, deter e alienar ações e obrigações próprias ou outros valores mobiliários por si emitidos nos termos e limites da lei.*
2. *A Assembleia Geral poderá deliberar a amortização de ações a pedido ou com consentimento do respetivo titular, nos termos legalmente permitidos e fixando na respetiva deliberação as condições aplicáveis.*

## **Artigo 9.º**

### ***(Participações qualificadas, exclusão de negociação e oferta geral de aquisição)***

- 1. Quem atinja ou ultrapasse uma participação correspondente a 2%, 5% e sucessivos múltiplos de 5% dos direitos de voto correspondentes ao capital social da Sociedade imputados nos termos do artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários (na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder) e quem reduza a sua participação para valor inferior a qualquer daqueles limites, deverá comunicá-lo ao Conselho de Administração da Sociedade, no prazo de máximo de 4 (quatro) dias úteis após o dia da ocorrência do facto ou do seu conhecimento sobre o mesmo.*
- 2. Os titulares da referida participação têm o dever de prestar ao Conselho de Administração, por escrito e de forma completa, clara, verdadeira e satisfatória para este, todas as informações que o mesmo lhes solicite sobre factos que lhes digam respeito e que sejam relevantes para efeitos da aferição em cada momento do cumprimento dos limites mínimos de dispersão aplicáveis à Sociedade (designadamente dos factos relacionados com a aplicação das previsões do número 1 do artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários, na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder).*
- 3. As comunicações previstas nos números anteriores devem ser anteriores ao exercício dos direitos sociais.*
- 4. Aquele cuja participação na Sociedade ultrapasse metade dos direitos de voto correspondentes ao capital social da Sociedade imputados nos termos do artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários (na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder), deve lançar oferta de aquisição sobre a totalidade das ações e de outros valores mobiliários emitidos pela Sociedade que confiram direito à sua subscrição ou aquisição, mediante contrapartida mínima calculada de acordo com as regras previstas no Código dos Valores Mobiliários para efeitos das ofertas públicas de aquisição obrigatórias com relação a sociedades emittentes de ações admitidas à negociação em mercado regulamentado.*
- 5. Sem prejuízo da responsabilidade por danos e indemnização nos termos gerais, o incumprimento dos deveres previstos nos números anteriores determina a imediata inibição de exercício dos direitos de voto inerentes às ações que excedam o limite aí previsto ou que tenham sido adquiridas por exercício de direitos inerentes às ações referidas ou a outros valores mobiliários que confiram direito à sua subscrição ou aquisição.*
- 6. Uma vez admitidas a negociação em sistema multilateral de negociação as ações representativas do capital social da Sociedade, caso a Assembleia Geral delibere a respetiva exclusão do referido sistema de negociação, a Sociedade está obrigada a adquirir ou fazer adquirir, nos termos legalmente permitidos, as ações representativas do capital social dos acionistas que tenham votado contra a referida deliberação, mediante o pagamento de contrapartida mínima calculada de acordo com as regras previstas no Código dos Valores Mobiliários para efeitos das ofertas públicas de aquisição obrigatórias com relação a sociedades emittentes de ações admitidas à negociação em mercado regulamentado. Esta obrigação não se aplicará caso tenha sido em simultâneo adotada*

*deliberação no sentido da admissão ou seleção da totalidade das ações representativas do capital social da Sociedade para negociação em mercado regulamentado ou noutro sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu.*

## **CAPÍTULO TERCEIRO**

### **CORPOS SOCIAIS**

#### **Artigo 10.º**

##### **(Estrutura orgânica)**

- 1. São órgãos sociais da Sociedade a Assembleia Geral, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas.*
- 2. Para efeitos do presente contrato de sociedade, são considerados corpos sociais, além dos órgãos referidos no número anterior, a Mesa da Assembleia Geral e, caso exista, a Comissão de Vencimentos.*
- 3. Os membros dos corpos sociais são designados para mandatos de 4 (quatro) anos, podendo ser reeleitos, uma ou mais vezes, para os mencionados cargos, atendendo aos limites legais.*
- 4. Os membros dos corpos sociais exercerão o seu mandato até que os novos membros eleitos iniciem o exercício dos respetivos cargos, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis à nomeação judicial, destituição, renúncia e ao impedimento, temporário ou definitivo, no decurso do mandato.*
- 5. As eleições dos membros dos corpos sociais são feitas por listas, incidindo o voto apenas sobre estas.*

#### **Artigo 11.º**

##### **(Remuneração)**

*A remuneração dos membros dos corpos sociais será estabelecida pela Assembleia Geral ou por uma Comissão de Vencimentos, caso exista, tendo em conta as disposições legais e estatutárias aplicáveis. A Comissão de Vencimentos, caso exista, será constituída por 2 (dois) ou mais membros, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral (sendo composta pelo número de membros que resulte da deliberação de eleição e sem prejuízo da sua alteração no decurso do mandato).*

**SECÇÃO I**  
**ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 12.º**

**(Composição)**

1. *A Assembleia Geral é constituída por todos os acionistas com direito de voto.*
2. *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 o presente contrato de sociedade, pelo menos um voto e que cumpra as formalidades previstas na lei e na convocatória.*
3. *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 registo individualizado, 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.*
4. *A cada ação corresponde um voto.*
5. *Os acionistas que sejam pessoas singulares poderão fazer-se representar por outros acionistas ou pelas pessoas a quem a lei atribua esse direito. 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. 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.*

**Artigo 13.º**

**(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.*

**Artigo 14.º**

**(Convocação, competências e deliberações)**

1. *A Assembleia Geral será convocada na forma e com a antecedência legalmente fixadas.*
2. *Ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral compete convocar a Assembleia Geral para reunir, ordinariamente, nos termos previsto na lei e no presente contrato de sociedade, e, extraordinariamente, sempre que tal lhe seja solicitado pelo Conselho de Administração, pelo Conselho Fiscal ou por acionistas que possuam ações correspondentes ao valor mínimo imposto por*

*lei e que indiquem os assuntos a incluir na ordem do dia e justifiquem a necessidade de reunião extraordinária da Assembleia Geral.*

3. *A Assembleia Geral delibera sobre todos os assuntos para os quais a lei lhe atribui competência.*
4. *A Assembleia Geral será realizada na sede da Sociedade ou noutro local escolhido pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, nos termos da lei.*
5. *Seja em primeira seja em segunda convocação, a Assembleia Geral poderá deliberar seja qual for o número de acionistas presentes ou representados e o montante do capital que lhes couber, salvo disposição legal ou estatutária que exija um quórum constitutivo mínimo.*
6. *As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos validamente emitidos, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada. Não se contam as abstenções.*
7. *Em qualquer caso, tendo a Sociedade mais do que um acionista, não são contados os votos emitidos por um acionista, diretamente ou por representante, que excedam 25% dos votos correspondentes ao capital social. Para este efeito, consideram-se como pertencendo ao acionista as ações detidas por pessoas que se encontrem nas situações previstas no artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários, sendo a limitação de cada pessoa abrangida proporcional ao número de votos que emitir. Esta limitação é aplicável a todas as deliberações, mesmo àquelas que exijam maioria qualificada.*
8. *As deliberações sobre:*
  - (a) *a perda da qualidade de sociedade de investimento e gestão imobiliária e/ou sobre quaisquer matérias que possam determinar, nos termos legais, a perda da referida qualidade;*
  - (b) *alterações à limitação constante do número anterior; e*
  - (c) *alterações às maiorias previstas no presente número e no número 8 do Artigo 18.º,*  
*estão sujeitas a deliberação da Assembleia Geral e só se consideram aprovadas com o voto favorável de acionistas cujas ações representem, no mínimo, 90% do capital social da Sociedade, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.*
9. *Não obstante o disposto nos números anteriores, os acionistas podem tomar deliberações unânimes por escrito e bem assim reunir-se em Assembleia Geral, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia se constitua e delibere sobre determinado assunto.*
10. *A Sociedade não está sujeita à obrigação de enviar por correio eletrónico, ou de divulgar no respetivo sítio da internet, quaisquer informações a que os acionistas possam ter direito, salvo nos casos em que tal seja expressamente exigido por lei imperativa.*

## **Artigo 15.º**

### **(Voto por correspondência e meios eletrônicos)**

1. *Os votos podem ser comunicados por correspondência ou por meios eletrônicos ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, com a antecedência mínima por este fixada em cada convocatória e pode abranger todas as matérias dela constantes.*
2. *Considera-se revogado o voto por correspondência ou por meios eletrônicos emitido relativamente a cada um dos pontos da ordem de trabalhos caso o acionista ou seu representante esteja presente na Assembleia Geral aquando da sua votação.*
3. *Os votos por correspondência ou por meios eletrônicos valem para efeitos de quórum constitutivo ou deliberativo e são computados como de abstenção, perante propostas anteriores sobre que não incidam, e como negativos, quanto a propostas posteriores ao momento da sua emissão.*
4. *Os termos e condições para o exercício do voto por correspondência ou por meios eletrônicos serão definidos, na convocatória, pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, competindo ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral verificar, antes da convocação da Assembleia Geral, a disponibilidade de meios que garantam a autenticidade e a regularidade dos votos emitidos ao abrigo deste Artigo, assegurando a sua confidencialidade até ao momento da votação.*

## **SECÇÃO II**

### **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

## **Artigo 16.º**

### **(Composição)**

1. *A administração da Sociedade é exercida por um Conselho de Administração composto por 6 (seis) membros, eleitos pela Assembleia Geral.*
2. *Caberá ao Conselho de Administração a designação, de entre os seus membros, do respetivo Presidente, podendo ainda designar, de entre os restantes administradores eleitos, 1 (um) Vice-Presidente que substituirá o Presidente do Conselho de Administração, nas suas faltas ou impedimentos. O Presidente do Conselho de Administração, ou o Vice-Presidente quando substitua o Presidente, terá voto de qualidade.*
3. *Na falta ou impedimento definitivos de qualquer administrador, poderá proceder-se à cooptação de um substituto. O mandato do novo administrador terminará no fim do período para o qual o administrador substituído tinha sido eleito.*
4. *Os membros do Conselho de Administração poderão ser ou não dispensados de prestação de caução pelo exercício do cargo, nos termos permitidos por lei, e conforme seja determinado pela Assembleia Geral.*

## **Artigo 17.º**

### **(Competências)**

1. *Compete ao Conselho de Administração representar e administrar a Sociedade, cabendo-lhe os mais amplos poderes de gestão consignados na lei, designadamente para:*
  - a) *Gerir os negócios da Sociedade e praticar todos os atos e operações enquadráveis no objeto social que não caibam na competência atribuída a outros corpos sociais da Sociedade;*
  - b) *Representar a Sociedade em juízo e fora dele, ativa e passivamente, podendo desistir, transigir e confessar em quaisquer pleitos, e, bem assim, celebrar convenções de arbitragem; e*
  - c) *Constituir mandatários, delimitando expressamente o âmbito dos poderes que lhes sejam conferidos.*
2. *O Conselho de Administração poderá encarregar um ou mais dos seus membros de se ocuparem de certas matérias de administração, bem como delegar numa comissão executiva, constituída, nos termos da lei, com um máximo de 3 (três) membros (incluindo o respetivo Presidente), a gestão corrente da Sociedade, devendo a respetiva deliberação fixar os limites da delegação de poderes, a sua composição e o Presidente e o modo de funcionamento da comissão executiva.*
3. *O Conselho de Administração poderá ainda deliberar a constituição de comités e/ou comissões, com a composição, regime de funcionamento e as competências que o Conselho de Administração determinar, que poderão ou não integrar membros do Conselho de Administração.*

## **Artigo 18.º**

### **(Convocação, reuniões e deliberações)**

1. *O Conselho de Administração reunirá sempre que for convocado pelo seu Presidente ou por outros 2 (dois) administradores, 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).*
2. *O Conselho de Administração reunirá pelo menos uma vez em cada 3 (três) meses.*
3. *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.*
4. *Qualquer administrador poderá fazer-se representar por outro administrador, mediante carta dirigida ao Presidente até à data da reunião e que só será usada uma vez. Cada membro só poderá representar outro.*

5. *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.*
6. *O Conselho de Administração só deliberará estando presentes ou representados, diretamente ou por via telemática, a maioria dos seus membros em exercício, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada.*
7. *As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria dos membros presentes ou representados, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada.*
8. *As deliberações do Conselho de Administração sobre as seguintes matérias só se consideram aprovadas com o voto favorável de 5 (cinco) dos 6 (seis) administradores em funções:*
  - a) *quaisquer formas de cessão global do ativo e passivo ou de liquidação total da carteira de ativos da Sociedade;*
  - b) *o aumento do capital social, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;*
  - c) *a alteração de sede, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;*
  - d) *a emissão de obrigações ou outros valores mobiliários representativos de dívida, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;*
  - e) *os relatórios e contas, sem prejuízo do referido no número seguinte;*
  - f) *adiantamentos sobre os lucros no decurso do exercício;*
  - g) *a cooptação de administradores, a eventual delegação de poderes de administração e constituição de comissões ou comités pelo Conselho de Administração nos termos dos números 3 e 4 deste Artigo, e a eventual aprovação/alteração do regulamento do Conselho de Administração;*
  - h) *a aprovação e modificação do plano de negócios e/ou do orçamento anual, bem como a adoção de deliberações que possam contrariar o disposto nos referidos documentos;*
  - i) *a realização de investimentos e desinvestimentos, a contratação de financiamentos ou a prestação de garantias;*
  - j) *a realização, restituição e remuneração de suprimentos;*
  - k) *os investimentos sobre os ativos da Sociedade (capex), salvo os investimentos deste tipo que, anualmente, não ultrapassem o menor de 5% do valor de mercado do ativo da carteira da Sociedade em cada momento, ou € 300.000,00 (trezentos mil euros); e*
  - l) *a modificação ou a cessação (salvo em caso de termo ou outra forma de cessação automática) de quaisquer contratos em matéria de gestão imobiliária, administrativa e/ou estratégica da Sociedade.*

9. *Do mesmo modo, as propostas do Conselho de Administração para deliberação pela Assembleia Geral no que respeita às seguintes matérias só se consideram aprovadas com o voto favorável de 5 (cinco) dos 6 (seis) administradores em funções:*
- a) *as deliberações/matérias referidas no número 8 do Artigo 14.º;*
  - b) *a alteração do objeto social da Sociedade;*
  - c) *a dissolução, liquidação, fusão, cisão e transformação da Sociedade;*
  - d) *quaisquer restrições à transmissibilidade das ações e quaisquer alterações aos deveres e disposições previstos no Artigo 9.º;*
  - e) *o aumento do capital social e a eventual limitação ou supressão do direito de preferência, bem como a redução do capital social;*
  - f) *quaisquer outras alterações estatutárias;*
  - g) *a emissão de obrigações ou outros valores mobiliários representativos de dívida, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;*
  - h) *relatório e contas do exercício, aplicação de resultados ou quaisquer formas de distribuição de lucros ou bens a acionistas;*
  - i) *a realização, restituição e remuneração de prestações acessórias ou prestações acessórias sujeitas ao regime das prestações suplementares; e*
  - j) *matérias de gestão referidas no número anterior que o Conselho de Administração entenda submeter a Assembleia Geral.*
10. *A falta de um administrador, durante um exercício social, a mais de 5 (cinco) reuniões do Conselho de Administração, seguidas ou interpoladas, sem justificação aceite pelo Conselho de Administração, conduz à sua falta definitiva, com as consequências previstas na lei.*

### **Artigo 19.º**

#### **(Vinculação da Sociedade)**

1. *A Sociedade vincula-se perante terceiros com a assinatura:*
- a) *de 2 (dois) administradores;*
  - b) *de 1 (um) administrador, dentro dos limites de delegação de poderes para o ato deliberada pelo Conselho de Administração;*
  - c) *de 1 (um) administrador e de 1 (um) procurador da Sociedade, desde que o ato se compreenda dentro dos limites da procuração conferida a este; ou*
  - d) *de 1 (um) ou mais procuradores, nos termos e dentro dos limites das procurações que lhes hajam sido conferidas.*
2. *Em assuntos de mero expediente bastará a assinatura de um administrador.*

**SECÇÃO III**  
**FISCALIZAÇÃO**

**Artigo 20.º**

**(Composição e competências)**

1. *A fiscalização da Sociedade é exercida, nos termos da lei, por um Conselho Fiscal e por um Revisor Oficial de Contas ou Sociedade de Revisores Oficiais de Contas que não seja membro daquele órgão.*
2. *As atribuições do Conselho Fiscal e do Revisor Oficial de Contas são as que lhe são atribuídas na lei e no presente contrato de sociedade, competindo designadamente ao Conselho Fiscal:*
  - a) *Fiscalizar a administração da Sociedade e vigiar pela observância da lei e do contrato de sociedade;*
  - b) *Verificar a exatidão dos documentos de prestação de contas;*
  - c) *Verificar se as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados pela Sociedade conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados;*
  - d) *Elaborar anualmente relatório sobre a sua ação fiscalizadora e dar parecer sobre o relatório, contas e propostas apresentados pela administração;*
  - e) *Fiscalizar a eficácia do sistema de gestão de riscos, do sistema de controlo interno e do sistema de auditoria interna, se existentes;*
  - f) *Receber as comunicações de irregularidades apresentadas por acionistas, colaboradores da sociedade ou outros;*
  - g) *Fiscalizar o processo de preparação e de divulgação de informação financeira;*
  - h) *Propor à Assembleia Geral a nomeação do Revisor Oficial de Contas, bem como fiscalizar a revisão de contas aos documentos de prestação de contas da Sociedade e a independência do Revisor Oficial de Contas, designadamente no tocante à prestação de serviços adicionais.*
3. *O Conselho Fiscal é composto por 3 (três) membros efetivos e por 1 (um) membro suplente, eleitos em Assembleia Geral.*
4. *Caberá à Assembleia Geral a designação do Presidente do Conselho Fiscal, o qual terá voto de qualidade.*
5. *O Revisor Oficial de Contas, efetivo e suplente, é eleito pela Assembleia Geral mediante proposta do Conselho Fiscal.*

### **Artigo 21.º**

#### **(Convocação, reuniões e deliberações)**

1. *O Conselho Fiscal reunirá pelo menos uma vez por trimestre, e sempre que for convocado pelo seu Presidente ou por 2 (dois) dos seus membros.*
2. *As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria dos votos expressos, estando presente a maioria dos membros em exercício. Sem prejuízo do referido no presente Artigo, aplica-se ao Conselho Fiscal e aos seus membros o disposto nos números 3 a 5 do Artigo 18.º.*

## **CAPÍTULO QUARTO**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

### **Artigo 22.º**

#### **(Exercício social)**

*O exercício social coincide com o ano civil.*

### **Artigo 23.º**

#### **(Aplicação dos lucros)**

1. *Os lucros líquidos apurados em cada exercício terão a aplicação que a Assembleia Geral determinar dentro dos limites legais, designadamente dentro dos limites previstos no regime específico constante no Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder.*
2. *O Conselho de Administração poderá deliberar atribuir aos acionistas adiantamentos sobre os lucros no decurso do exercício, observados os termos da lei.*

### **Artigo 24.º**

#### **(Dissolução e liquidação)**

1. *A Sociedade só se dissolverá nos casos previstos na lei ou mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, observados que sejam os termos e condicionalismos legais aplicáveis.*
2. *A liquidação do património da Sociedade em consequência da sua dissolução será feita extrajudicialmente pelos liquidatários, que serão os administradores em exercício, salvo se outra for a deliberação da Assembleia Geral.*

## 10. REGIME FISCAL

O presente ponto contém uma descrição geral do regime fiscal aplicável em Portugal às SIGI, assim como algumas das implicações que, do ponto de vista da fiscalidade portuguesa, seriam derivadas aos investidores residentes e não residentes em Portugal, pessoa singular ou coletiva, quanto à aquisição, titularidade e, no caso, possível transferência das Ações da Sociedade. Esta descrição está baseada na lei fiscal, assim como nos critérios administrativos em vigor na data do presente Documento Informativo, os quais podem sofrer modificações após a data de publicação deste documento, inclusive com efeito retroativo.

Esta informação não é uma análise fiscal. Não pretende ser uma descrição compreensiva de todas as considerações de ordem tributária que possam ser relevantes quanto a uma decisão de aquisição das Ações, nem abranger as consequências fiscais aplicáveis a todas as categorias de investidores, alguns dos quais podem estar sujeitos a normas especiais.

### 10.1. Fiscalidade da SIGI

Conforme resulta do artigo 11.º-A do Regime Jurídico das SIGI, às SIGI é aplicável o regime fiscal estabelecido pelos artigos 22.º e 22.º-A do EBF.

Assim, como regra geral, as SIGI deverão ser tributadas, à taxa geral de IRC (21% em 2020), sobre o seu lucro tributável.

São excluídos do lucro tributável das SIGI os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias por si obtidas, os gastos relacionados com estes rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor das SIGI.

Sem prejuízo do exposto, a mais-valia decorrente da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis apenas beneficiará da exclusão do lucro tributável das SIGI quando os imóveis tiverem sido detidos para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, durante pelo menos três anos.

Também não beneficiam do regime de exclusão *supra* referido os rendimentos de capitais, prediais e as mais-valias que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004 de 13 de fevereiro, na sua redação atual.

As SIGI estão, ainda, sujeitas às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, encontrando-se isentas das derramas estadual e municipal.

As SIGI podem deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 5 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

Caso se verifique a perda de qualidade de SIGI nos termos do artigo 11.º do Regime Jurídico das SIGI, cessa a aplicação do regime previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do EBF, passando o lucro tributável a ser apurado e tributado nos termos do Código do IRC, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data da cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

### 10.2. Conversão da Sociedade em SIGI

Nos termos do artigo 5.º, n.º 4 do Regime Jurídico das SIGI, a conversão de uma sociedade anónima em SIGI produz efeitos no primeiro dia do período de tributação após a data do registo das alterações ao contrato de sociedade, não se aplicando a obrigação de distribuir dividendos prevista no n.º 1 do artigo 10.º

do Regime Jurídico das SIGI à reservas e resultados transitados da sociedade convertida em SIGI existentes à data de registo das referidas alterações.

Como regra geral, a conversão de uma sociedade anónima em SIGI não deverá consubstanciar um facto tributário, não devendo haver lugar ao apuramento de mais-valias em virtude de tal conversão.

### **10.3. Fiscalidade dos investidores em ações das SIGI**

#### **10.3.1. Pessoas Singulares**

##### **10.3.1.1. Residentes**

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

Os rendimentos distribuídos pelas SIGI deverão ser sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, a qual dispõe de caráter definitivo, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Em caso de exercício da opção pelo englobamento, a retenção na fonte passará a dispor da natureza de pagamento por conta e os rendimentos serão sujeitos a tributação às taxas gerais e progressivas de IRS, as quais variam atualmente entre 14,50% e 48%. Ao quantitativo do rendimento coletável superior a EUR 80.000,00 e até EUR 250.000,00 será aplicável uma taxa adicional de solidariedade de 2,5%. Por sua vez, ao rendimento coletável que exceda o montante de EUR 250.000,00 a taxa adicional de solidariedade aplicável será de 5%.

Os rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI deverão ser tributados a uma taxa final de IRS de 28%.

As transmissões gratuitas das ações das SIGI estão excluídas de Imposto do Selo.

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

Os rendimentos distribuídos pelas SIGI deverão ser sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, a qual dispõe de caráter de pagamento por conta, sendo sujeitos a tributação às taxas gerais e progressivas de IRS, as quais variam atualmente entre 14,50% e 48%. Ao quantitativo do rendimento coletável superior a EUR 80.000,00 e até EUR 250.000,00 será aplicável uma taxa adicional de solidariedade de 2,5%. Por sua vez, ao rendimento coletável que exceda o montante de EUR 250.000,00 a taxa adicional de solidariedade aplicável será de 5%.

Os rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI deverão ser tributados de acordo com as regras gerais do Código do IRS.

As transmissões gratuitas das ações das SIGI estão excluídas de Imposto do Selo.

##### **10.3.1.2. Não-residentes**

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelas SIGI são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa das ações das SIGI são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Nos casos em que o acionista não residente disponha de residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004 de 13 de fevereiro, na sua redação atual, bem como nos casos em que os rendimentos sejam disponibilizados

em contas abertas por conta de terceiros não identificados (e cujo beneficiário efetivo não seja identificado), os rendimentos distribuídos pela SIGI serão sujeitos a retenção na fonte a uma taxa liberatória de 35%, ao passo que as mais-valias eventualmente auferidas com a transmissão onerosa das ações das SIGI serão sujeitas a tributação à taxa de 28%.

Os titulares deste tipo de rendimentos devem fazer prova, nos termos legalmente estabelecidos, da qualidade de não residente em território português perante a entidade que se encontra obrigada a fazer a retenção na fonte.

### **10.3.2. Pessoas Coletivas**

#### **10.3.2.1. Residentes e estabelecimentos estáveis em Portugal de entidades não residentes**

Os rendimentos distribuídos pelas SIGI deverão ser objeto de retenção na fonte em sede de IRC à taxa de 25%, a qual tem o caráter de um pagamento por conta do imposto devido a final. Por sua vez, as mais-valias resultantes da transmissão onerosa das ações das SIGI serão objeto de tributação de acordo com as regras gerais de IRC.

Como regra geral, as pessoas coletivas, bem como os estabelecimentos estáveis em Portugal de entidades não residentes, estão sujeitos a uma taxa geral de IRC de 21%, a qual incide sobre a sua respetiva matéria coletável. No caso de sujeitos passivos que exerçam, diretamente e a título principal, uma atividade económica de natureza agrícola, comercial ou industrial, que sejam qualificados como pequena ou média empresa, nos termos previstos no anexo ao Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, a taxa de IRC aplicável aos primeiros EUR 25.000,00 de matéria coletável é de 17%.

Sobre o lucro tributável destes sujeitos passivos poderá ainda incidir derrama municipal a uma taxa que poderá ir até 1,5%. Sobre o lucro tributável superior a EUR 1.500.000,00 haverá ainda lugar à aplicação de derrama estadual nos seguintes termos:

- i) De mais de EUR 1.500.000,00 a EUR 7.500.000,00 – 3%;
- ii) De mais de EUR 7.500.000,00 a EUR 35.000.000,00 – 5%; e
- iii) Superior a EUR 35.000.000,00 – 9%.

#### **10.3.2.2. Não-residentes**

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelas SIGI a entidades não residentes que não disponham de estabelecimento estável em território português são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa das ações das SIGI são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Nos casos em que a pessoa coletiva não residente disponha de residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004 de 13 de fevereiro, na sua redação atual, bem como nos casos em que os rendimentos sejam disponibilizados em contas abertas por conta de terceiros não identificados (e cujo beneficiário efetivo não seja identificado), os rendimentos distribuídos pela SIGI serão sujeitos a retenção na fonte a uma taxa liberatória de 35%, ao passo que as mais-valias eventualmente auferidas com a transmissão onerosa das ações das SIGI serão sujeitas a tributação à taxa de 25%.

Adicionalmente, em caso de entidades não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos distribuídos pela SIGI deverão ser sujeitos a retenção na fonte a uma taxa liberatória de 25%, sendo as mais-valias auferidas com a transmissão onerosa das ações das SIGI sujeitas a tributação final a uma taxa de 25%, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro

do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações.

Os titulares deste tipo de rendimentos devem fazer prova, nos termos legalmente estabelecidos, da qualidade de não residente em território português perante a entidade que se encontra obrigada a fazer a retenção na fonte.

## 11. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

### 11.1. Processos de falência, liquidação ou fraude

Tanto quanto é do conhecimento da Sociedade, 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 ou qualquer membro do Conselho de Administração da Emitente tenham estado envolvidos.

### 11.2. Ações judiciais e arbitrais

Tanto quanto é do conhecimento da Sociedade, à data do presente Documento Informativo não existem quaisquer ações judiciais e arbitrais envolvendo a Sociedade e/ou os membros dos órgãos sociais da Sociedade.

### 11.3. Investimentos

Uma vez que a Sociedade foi recentemente constituída, não realizou quaisquer investimentos tendentes à prossecução da sua atividade operacional. Ver Capítulos 4 e 5 “Descrição da Emitente” e “Informação Financeira” *supra* a este propósito.

### 11.4. Declaração relativa à suficiência do fundo de maneiio e lucros

A Emitente declara que, na sua opinião, a sua capacidade de captação de capitais próprios (designadamente no contexto do Primeiro Aumento de Capital ocorrido e do Segundo Aumento de Capital eventualmente a ter lugar) e a sua capacidade de endividamento de longo prazo são suficientes para fazer face às necessidades de fundo de maneiio da Emitente, nos próximos 12 meses.

## 12. DATAS RELEVANTES

A assembleia geral anual da Sociedade terá lugar no dia 30 de junho de 2020, sendo nesse âmbito apreciadas as demonstrações financeiras anuais auditadas relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2019, as quais foram aprovadas pelo Conselho de Administração e objeto de certificação legal de contas pelo ROC em 20 de janeiro de 2020 e encontram-se disponíveis no *website* da Sociedade.

### 13. REPRESENTANTE PARA AS RELAÇÕES COM O MERCADO

O representante da Sociedade para contactos com a Euronext e para as relações com o mercado será Vítor Manuel Freitas Duarte.

Para os efeitos decorrentes do exercício das respetivas funções, o endereço de correio eletrónico, o número de telefone e a morada do representante para as relações com o mercado são os seguintes:

Email: [oresportugal@sonaesierra.com](mailto:oresportugal@sonaesierra.com)

Telefone: +351 220104581

Morada: Lugar de Espido, Via Norte, 4470-177 Maia

#### OLIMPO REAL ESTATE PORTUGAL, SIGI, S.A.

Nome: Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Cargo: Presidente do Conselho de Administração

Nome: Alexandre Miguel Durão Fernandes

Cargo: Membro do Conselho de Administração