DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

VILA DOS NÚMEROS – SIGI, S.A.

Morada: Praça Dom António Ribeiro, n.º 5, 10ºA, 1750-372 Lisboa

NIPC: 509 085 652

LEI: 894500FRDYSBFOI9O590

DOCUMENTO INFORMATIVO

Admissão Técnica no Euronext Access

O Euronext Access é um mercado gerido pela Euronext. As sociedades do Euronext Access não estão sujeitas às mesmas regras que as empresas no mercado regulamentado. Pelo contrário, estão sujeitas a um conjunto menos extenso de regras e regulamentos ajustados a empresas de pequena dimensão. O risco de investir numa sociedade no Euronext Access pode, portanto, ser maior do que investir numa sociedade cujos valores mobiliários estejam admitidos à negociação no mercado principal.

O presente Documento Informativo não constitui um prospeto sujeito à aprovação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, na aceção do Regulamento (UE) 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, relativo ao prospeto a publicar quando os valores mobiliários são oferecidos ao público ou admitidos à negociação num mercado regulamentado, e que revoga a Diretiva 2003/71.

21 de junho de 2024

Promotor

CARMO & CERQUEIRA

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 4
1. SUMÁRIO 6
2. RESPONSABILIDADE DO DOCUMENTO 7
2.1. Responsável pela elaboração do Documento Informativo 7
2.2. Declaração dos Responsáveis pelo Documento Informativo 7
2.3. Responsável pela informação financeira 7
2.4. Política de informação 7
2.4.1. Documento informativo 7
2.4.2. Informação periódica 7
3. ENTIDADES RELEVANTES 8
3.1. Depositário 8
3.2. Auditor 8
3.3. Peritos Avaliadores de Imóveis 9
3.4. Comissões e encargos 9
3.4.1. Comissões de depósito 9
3.4.2. Outros encargos 9
4. INFORMAÇÃO SOBRE OS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO 11
4.1. Órgãos Sociais 11
4.1.1. Composição do Conselho de Administração 11
4.1.2. Informações sobre os Membros do Conselho de Administração 12
4.1.3. Composição da Assembleia Geral 13
4.1.4. Composição do Conselho Fiscal 14
4.1.5. Revisor Oficial de Contas 14
5. INFORMAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO TÉCNICA 16
5.1. Decisão de admissão técnica à negociação 16
5.2. Descrição do Emitente 16
5.2.1. Estrutura Acionista da Emitente 17
5.3. Montante e natureza das ações objeto de Admissão 18
5.4. Responsável pela assistência ao Emitente na Admissão 19
5.5. Impacto de eventos específicos sobre a valorização das ações a partir da Admissão no Euronext Access 19
5.6. Mercados 20
5.6.1. Limites ao investimento e de endividamento 20
5.6.2. Situação concorrencial 21

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

6. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS DADOS DO EMITENTE 22
7. INFORMAÇÕES SOBRE OS TITULARES DAS AÇÕES 23
7.1. Informação sobre os titulares das ações 23
7.2. Beneficiários Efetivos 23
8. FATORES DE RISCO 24
8.1. Riscos Macroeconómicos 24
8.2. Risco Legais e Regulamentares 28
8.3. Riscos de Capital 28
8.4. Riscos relacionados com o RGPD 28
8.5. Riscos de crédito, taxas de juro e endividamento 28
8.6. Riscos Operacionais 29
8.7. Riscos de *Compliance* 29
8.8. Riscos Informáticos 29
8.9. Riscos derivados de litígios 30
8.10. Riscos de Liquidez 30
8.11. Riscos associados à Admissão Técnica no Euronext Access 30
8.11.1. Ausência de aprovação do Documento Informativo pela CMVM 30
8.11.2. A Emitente continuará a atuar tendo em vista o melhor interesse dos seus acionistas 31
8.11.3. Admissão de ações à negociação no Euronext 31
8.11.4. Política de distribuição de dividendos 31
9. RELATÓRIO E CONTAS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS ÚLTIMOS DOIS ANOS 32
9.1. Informação Geral 32
9.2. Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas 32
10. DESCRIÇÃO DE CONTRATOS E PATENTES 33
10.1. Contratos significativos 33
10.2. Patentes e Licenças 33
11. ESTRUTURA ACIONISTA DO EMITENTE 34
11.1. Acionistas 34
11.2. Ações detidas por Administradores, Diretores ou Promotor 34
11.3. Transações ou operações com pessoas com interesse direto ou indireto no Emitente 34
12. INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE AS AÇÕES ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO 35
12.1. Informação Relativa às Ações e Estatutos 35
12.1.1. Informação relativa às Ações 35
12.1.2. Direitos inerentes às Ações 35
12.1.3. Estatutos da Emitente 37
12.2. Regime Fiscal 37
12.2.1. Fiscalidade das SIGI 38

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

12.2.2. Conversão da Emitente em SIGI 39
12.2.3. Fiscalidade nos investidores em ações das SIGI 39
13. INFORMAÇÃO SOBRE TENDÊNCIAS, PRESSUPOSTOS DE CRESCIMENTO E ESTIMATIVAS 43
13.1. Análise de tendência às Demonstrações Financeiras 45
14. PROMOTOR 50
15. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES 51
15.1. Atividade Operacional da Emitente 51
15.2. Descrição da Carteira de Ativos da Emitente 54
15.2.1. Identificação do Ativo | Campo de Ourique | Habitação 54
15.2.2. Identificação do Ativo | Oeiras | Serviços 55
15.2.3. Identificação do Ativo | Cascais | Habitação 56
15.2.4. Identificação do Ativo | Faro | Habitação e estacionamento 58
15.2.5. Identificação do Ativo | Boliqueime - Patã de cima | Turismo em espaço rural 59
15.2.6. Identificação do Ativo | São Brás de Alportel - Pero de Amigos | Terreno rústico 60
15.3. Processos judiciais 62
15.4. Suficiência de Capitais Próprios 62
15.5. Acesso à documentação do Emitente 62
16. REPRESENTANTE DO EMITENTE JUNTO DO EURONEXT 64
17. ANEXOS 65
I. Estatutos da Emitente 67
II. Relatórios e Contas e Documentação da Fusão 75

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

DEFINIÇÕES

Admissão	A admissão da totalidade das ações da Vila dos Números no Euronext Access Lisboa.
Ativo corrente	Conjunto de bens e direitos do Emitente com expectativa de permanência no respetivo Balanço não superior a 1 (um) ano.
Auditor	OLIVEIRA, REIS & ASSOCADOS, SROC, Lda., registada junto da CMVM sob o n.º 20161381 e na OROC sob o n.º 23.
Prevenção de BC/FT	Prevenção de Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo
Conselho de Administração	O Conselho de Administração da entidade Vila dos Números
CMVM	Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
CVM	Código dos Valores Mobiliários
CSC	Código das Sociedades Comerciais
Depositário	O Banco BNI Europa, com sede em Av. Eng. Duarte Pacheco, CC Amoreiras Torre 1 – Piso 7 1070-101 Lisboa, que se encontra registado na CMVM, sob o número 191, como intermediário financeiro
Documento Informativo	O presente documento foi emitido de acordo com o capítulo IV Regulamento do Euronext Access, salvaguardadas as disposições incompatíveis com a natureza jurídica do Emitente e dos valores mobiliários a admitir à negociação no Euronext Access. O presente documento não constitui um prospeto na aceção do Regulamento (UE) 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2017, relativo ao prospeto a publicar em caso de oferta de valores mobiliários ao público ou da sua admissão à negociação num mercado regulamentado, e que revoga a Diretiva 2003/71/CE. O documento permite aos investidores acesso à informação da Vila dos Números para tomada de decisão de investimento, incluindo descrição detalhada da estrutura acionista até ao último beneficiário efetivo, em cumprimento das disposições da União Europeia e regime de prevenção de BC/FT.
Emitente ou Vila dos Números	Vila dos Números – SIGI, S.A.
Euro ou €	Divisa utilizada, significa a moeda “euro”

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Euronext Access	O sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon onde vão ser admitidos à negociação os valores mobiliários do Emitente.
Euronext Lisbon	A entidade gestora responsável pela gestão do Euronext Access, ou seja, a Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A.
LEI	Sigla em inglês para *Legal Entity Identifier.*
OII	Organismo de Investimento Imobiliário
SIGI	Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária
Acionistas	Conjunto de pessoas (individuais ou coletivas) que são titulares de ações da Vila dos Números.
Preço	Referente ao preço unitário de venda de cada ação da Vila dos Números.
Promotor ou *Listing Sponsor*	Uma sociedade ou qualquer outra pessoa coletiva a quem tenha sido atribuída a acreditação para atuar como promotor pela Euronext (Access) e cujas obrigações e deveres incluem a assistência ao Emitente na primeira admissão à negociação em sistema de negociação multilateral e sempre que devido, assegurar que o Emitente cumpre com os requisitos legais, regulamentares e contratuais resultantes da admissão a um sistema de negociação multilateral (Euronext Access). Para efeitos do presente documento, significa a Carmo & Cerqueira, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Regulamento de Gestão	Documento constitutivo do Emitente, previamente aprovado pela CMVM e que disciplina entre outras, a política de investimento, limites e demais regras relativas ao funcionamento da Vila do Números.
RGPD	Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados
Sistema de negociação multilateral	Nos termos do artigo 200.º, nº 1 do CVM, são sistemas que têm essa qualidade e possibilitam o encontro de interesses relativos a instrumentos financeiros no sistema e de acordo com regras não discricionárias com vista à celebração de contratos sobre tais instrumentos, bem como os sistemas referidos no nº 2 do artigo 23.º do Regulamento (UE) n.º 600/2014 de 15 de maio de 2014, do Parlamento Europeu e do Conselho.
UE	União Europeia
Valores Mobiliários	Para efeitos do presente documento, valores mobiliários significam “ações”, salvo se outra referência for indicada no caso em concreto.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

1. SUMÁRIO

O presente Documento Informativo diz respeito à Admissão Técnica no Euronext Access em Lisboa, sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A. de 50.000 (cinquenta mil) ações com o valor inicial de subscrição de 120,00€ (cento e vinte euros), representativas de 100% (cem por cento) do capital subscrito da Vila dos Números – SIGI, S.A., com o número de identificação de pessoa coletiva (NIPC) 509 085 652, com sede na Praça Dom António Ribeiro, n.º 5, 10ºA, 1750-372 em Lisboa.

Na medida em que se trata de uma admissão técnica, a Vila dos Números não irá fazer uso dos mecanismos de oferta pública ou de colocação privada no âmbito de captação de capital.

O presente Sumário constitui apenas uma introdução ao Documento Informativo, e qualquer decisão de investimento deverá ser precedida da leitura da informação contida no referido Documento no seu conjunto, bem como toda a documentação legal e regulamentarmente exigida como seja o Relatório e Contas.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

DocuSigned by:
Claudia Leal
1D85AFF5E93C49D...
VDN-SIGI S.A.
6/20/2024

2. RESPONSABILIDADE DO DOCUMENTO

2.1. Responsável pela elaboração do Documento Informativo

A Vila dos Números – SIGI, S.A. e os respetivos membros do conselho de administração são responsáveis pela elaboração do presente Documento Informativo.

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.

2.3. Responsável pela informação financeira

A Vila dos Números – SIGI, S.A. é responsável pela informação financeira que consta no Documento Informativo.

2.4. Política de informação

2.4.1. Documento informativo

Este Documento Informativo foi preparado apenas em língua portuguesa e será disponibilizado gratuitamente a qualquer interessado na sede da entidade gestora da Vila dos Números – SIGI, S.A., com sede na Praça Dom António Ribeiro, n.º 5, 10ºA, 1750-372 em Lisboa, bem como nos seguintes *websites*: www.viladosnumeros.com e www.euronext.com.

2.4.2. Informação periódica

Vila dos Números – SIGI, S.A., compromete-se a respeitar o princípio da igualdade de tratamento dos acionistas, em conformidade com as normas em vigor. Compromete-se igualmente a disponibilizar todas as informações e a tomar todas as medidas necessárias para que os acionistas possam livremente exercer os seus direitos.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

3. ENTIDADES RELEVANTES

3.1. Depositário

O Depositário da Vila dos Números é o Banco BNI Europa (adiante designado como "Depositário"), com sede em Av. Eng. Duarte Pacheco, CC Amoreiras Torre 1 – Piso 7, 1070-101 Lisboa, que se encontra registado na CMVM, sob o número 191, como intermediário financeiro.

O Depositário está, no exercício da sua atividade, sujeito, ao cumprimento, entre outros definidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, dos seguintes deveres:

i. Cumprir a lei, os regulamentos e o contrato celebrado com a Emitente;
ii. Guardar os ativos;
iii. Executar as instruções da Emitente, salvo se forem contrárias à legislação aplicável;
iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos da Emitente, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
v. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das ações e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da Emitente;
vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos da Emitente;
viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes da Emitente o cumprimento da legislação aplicável, designadamente no que se refere:
    a) À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
    b) À política de distribuição dos rendimentos;
    c) Ao cálculo do valor, à emissão do resgate, reembolso, alienação e extinção do registo das ações;
    d) À matéria do conflito de interesses;
ix. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida;
x. Informar imediatamente a entidade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração.

O Depositário é, nos termos gerais, responsável perante a Emitente e perante os participantes por prejuízos sofridos por estes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

3.2. Auditor

A informação financeira contida em documentos de prestação de contas relativa à Vila dos Números é objeto de relatório de auditoria elaborado pela OLIVEIRA, REIS & ASSOCADOS, SROC, Lda., com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, nº

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

75, 8º piso, Fração 8.02, 1070-061 em Lisboa, registada junto da CMVM sob o n.º 20161381 e na OROC sob o n.º 23.

3.3. Peritos Avaliadores de Imóveis

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira da Vila dos Números são efetuadas por peritos avaliadores identificados e registados junto da CMVM e que poderão ser consultados através do acesso ao Sistema de Difusão de Informação no site da CMVM.

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira da Vila dos Números são efetuadas pelos peritos avaliadores identificados infra, com os seguintes números de registo:

a) CPU Consultores de Avaliação, Lda – PAI/2015/0216;
b) CPU Consultores de Avaliação, Lda – PAI/2016/0038;
c) CPU Consultores de Avaliação, Lda – PAI/2021/0012.

3.4. Comissões e encargos

3.4.1. Comissões de depósito

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará uma comissão de depositário.

3.4.2. Outros encargos

Também constituirão encargos da Vila dos Números:

I. Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
    a) Elaboração de projetos, estudos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
    b) Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pela Vila dos Números;
    c) Quaisquer impostos ou taxas devidas pela Vila dos Números;
    d) Todas os custos judiciais referentes a processos em que a Vila dos Números, na sua qualidade de proprietária esteja envolvida, assim como as despesas de honorários de advogados, jurisconsultos e solicitadores referentes a assuntos relacionados com a Vila dos Números;
    e) Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;
    f) Todos os encargos com a realização da manutenção, segurança, vigilância e/ou benfeitorias nos bens da Vila dos Números, incluindo as

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pela Vila dos Números;

g) Contribuições para despesas de condomínio devidas pela Vila dos Números.

II. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta da Vila dos Números a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição, desde que seja concretizada a operação;

III. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas pela Vila dos Números;

IV. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens da Vila dos Números;

V. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta da Vila dos Números, nomeadamente:

a) Despesas de transferências;
b) Despesas com conversões cambiais;
c) Despesas com transações no mercado de capitais;
d) Despesas com transações no mercado monetário;

VI. Seguros, obrigatórios ou não, de imóveis integrantes da carteira da Vila dos Números;

VII. Encargos com o Auditor da Vila dos Números;

VIII. Taxa de supervisão da CMVM;

IX. Custos relacionados com a integração das ações da Vila dos Números na Central de Valores Mobiliários Interbolsa;

X. Custos e despesas relacionadas com a admissão técnica das ações da Vila dos Números no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

4. INFORMAÇÃO SOBRE OS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

4.1. Órgãos Sociais

A Sociedade Vila dos Números – SIGI, S.A., tem como órgãos sociais a Assembleia Geral, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas. São ainda considerados corpos sociais da Sociedade, a Mesa da Assembleia Geral.

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

A administração da Sociedade é exercida por um Conselho de Administração 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.

4.1.1. Composição do Conselho de Administração

O Conselho de Administração deverá ser composto por um mínimo de dois e um máximo de cinco membros, e serão eleitos pela Assembleia Geral, trienalmente, que poderá designar o respetivo Presidente. Na falta de designação pela Assembleia Geral, caberá ao Conselho de Administração a designação, de entre os seus membros, do respetivo Presidente.

O Conselho de Administração atualmente em funções, designado através de Decisão por Escrito da Acionista Única da Sociedade, a 16 de dezembro de 2022, para o triénio de 2022-2024, é composto pelos seguintes dois membros:

		Início de funções
Presidente	Cláudia Daniela Constance Leal	16 de dezembro de 2022
Vogal	Ana Lúcia Jardim Leal	16 de dezembro de 2022

Compete ao Conselho de Administração representar e administrar a Sociedade, cabendo-lhes os mais amplos poderes de gestão consignados na lei.

O Conselho de Administração reunirá sempre que convocado pelo respetivo Presidente, sem prejuízo de 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 acordado.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria dos membros presentes ou representados, salvo disposição legal ou estatuária que exija maioria qualificada. O Presidente não disporá de voto de qualidade.

As reuniões do Conselho de Administração poder-se-ão realizar por meios telemáticos, sendo assegurada a autenticidade das declarações, a segurança e a confidencialidade das intervenções e o registo do seu conteúdo.

4.1.2. Informações sobre os Membros do Conselho de Administração

Cláudia Daniela Constance Leal (Presidente do Conselho de Administração) - 15/03/1977

De 2018 ao momento |

- Administradora na Sociedade Vila dos Números SIGI, S.A. estando a seu cargo as seguintes direções:
    - Direção geral de investimentos e gestão de património;
    - Direção geral de recursos humanos;
    - Direção de comunicação e Marketing;
- Desempenha atualmente funções como correspondente da Televisão de Moçambique em Portugal desde 2022.

Entre 2012 e 2018 |

- Apresentadora do programa Bem-vindos da RTP- África.
- Gestão e Coordenação informação e conteúdos.

Entre 2008 e 2010 |

- Gestão e Coordenação informação da TV Zimbo em Angola.

Entre 2006 e 2008 |

- Coordenadora geral de formação e de informação na OCHA/IRIN das Nações Unidas em Angola.

Entre 1998 e 2005 |

- Editora, jornalista e apresentadora da Televisão de Moçambique.

É formada em Linguística e Literatura e atualmente estudante de Doutoramento em Estudos Africanos no ISCTE-IUL.

Ana Lúcia Jardim Leal (Vogal do Conselho de Administração) - 28/09/1977

De 2022 ao momento |

- Administradora na Sociedade Vila dos Números - SIGI, S.A, estando a seu cargo as seguintes direções:
    - Direção Fiscal e Financeira

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

- Direção Comercial e de Planeamento
- Ocupa atualmente o cargo de CEO da EDINOK

Entre 2016 e 2022 |

- Administradora na Sociedade Vila dos Números, S.A

Entre 2014 e 2022 |

- *Manager Corporate Strategy*, na empresa Voxatlas, Unipessoal, Lda.

Entre 2015 e 2016 |

- *Project Manager* na empresa Bravegeneration, S.A.

Entre 2010 e 2014 |

- *Project leader - Operational quality engineer department* na empresa Nokia Corporation

Entre 2003 e 2010 |

- *Geographic Analyst, DMO Q Specialist* e *Database Quality Engineer* na empresa NAVTEQ

Entre 2000 e 2003 |

- Gestora de Qualidade na empresa Ensul Meci - Gestão de Projetos de Engenharia, S.A.

É formada em Geografia na Universidade de Lisboa. Tem um Master Degree em Gestão de Projeto no Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE).

4.1.3. Composição da Assembleia Geral

A Assembleia Geral compõe-se de todos os acionistas que às 0 horas (GMT) do quinto dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral seja possuidor de pelo menos um voto e que cumpram os demais requisitos e formalidades previstos na lei, nos estatutos e na convocatória.

A Mesa da Assembleia Geral é constituída por um Presidente e um Secretário, eleitos em Assembleia Geral.

		Início de funções
Presidente	Beatriz Jacinto Leal	16 de dezembro de 2022
Secretário	Sofia Inês Constance Leal	16 de dezembro de 2022

A Assembleia Geral poderá deliberar em primeira convocação se estiverem presentes ou devidamente representados acionistas que detenham, pelo menos, ações

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

correspondentes a metade do capital social, salvo nos casos em que a lei exija quórum superior.

Qualquer que seja a forma de votação, as deliberações serão tomadas pela maioria simples dos votos emitidos em cada reunião, não se contando em abstenções, salvo se a lei ou os estatutos sociais da Sociedade exigirem maioria qualificada, sem prejuízo do disposto no número dois do Artigo trezentos e oitenta e seis do Código das Sociedades Comerciais.

A remuneração dos membros dos corpos sociais será estabelecida pela Assembleia Geral.

4.1.4. Composição do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal é composto por três membros efetivos e por um membro suplente, eleitos em Assembleia Geral.

O Conselho Fiscal atualmente em funções, designado através de Decisão por Escrito da Acionista Única da Sociedade, a 16 de dezembro de 2022 e a 29 de março de 2023, para o triénio de 2022-2024, é composto pelos seguintes membros:

		Início de funções
Presidente	Hugo André Jorge dos Santos Pelicano	16 de dezembro de 2022
Vogal	Rui Alberto Ramos Chorincas	16 de dezembro de 2022
Vogal	Jorge Manuel da Silva Barbosa	16 de dezembro de 2022
Suplente	Leonel dos Santos Fonseca	01 de fevereiro de 2022

Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral, á qual competirá designar igualmente o Presidente do Conselho Fiscal.

As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria dos membros presentes ou representados, salvo disposição da lei ou dos estatutos da Sociedade que exija maioria qualificada. O Presidente não disporá de voto de qualidade.

As reuniões do Conselho Fiscal 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.

4.1.5. Revisor Oficial de Contas

O Revisor Oficial de Contas, efetivo e suplente, será eleito pela Assembleia Geral.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

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 as funções que legalmente lhe são atribuídas.

Atualmente, a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas designada para o triénio de 2022-2024, designado através de Decisão por Escrito da Acionista Única da Sociedade, a 16 de Dezembro de 2022, é a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Oliveira, Reis & Associados, SROC, Lda., com sede social sita em Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 75, 8.º piso, fração 8.02, 1070-061, com o número único de matrícula e pessoa coletiva 501266259, inscrita na OROC com o n.º 23 e na CMVM sob o n.º 20161381, representada por Pedro Miguel Pereira Manso, portador do cartão de cidadão n.º 11030582, válido até 16/06/2030 e titular do número de identificação fiscal 212609637, inscrito na OROC sob o n.º 1421 e registado na CMVM sob o n.º 20161031, com domicílio profissional na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 75, 8.º piso, fração 8.02, 1070-061 Lisboa, ou por Carlos Manuel Moleirinho Grenha, portador do cartão de cidadão n.º10074237, válido até 28/02/2031 e titular do n.º de identificação fiscal 203027914, inscrito na OROC sob o n.º 1266 e registado na CMVM sob o n.º 20160877, com domicílio profissional na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 75, 8.º piso, fração 8.02, 1070-061 Lisboa.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

5. INFORMAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO TÉCNICA

5.1. Decisão de admissão técnica à negociação

O presente Documento Informativo visa a instrução do processo relativo ao pedido de admissão técnica à negociação de ações no Euronext Access Lisbon.

Na medida em que se trata de uma admissão técnica, a Vila dos Números não irá fazer uso dos mecanismos de oferta pública ou de colocação privada no âmbito de captação de capital.

Visa-se com a admissão técnica das ações da Vila dos Números:

i. Facilitar a negociação e liquidez dos detentores (acionistas) das ações do Emitente, através de uma plataforma de negociação, neste caso, de um sistema de negociação multilateral;
ii. Reforçar a notoriedade e a credibilidade da Vila dos Números junto dos seus clientes, fornecedores e parceiros, no mercado nacional;
iii. Permitir ao mercado, em geral, um melhor acompanhamento e visibilidade da atividade da Vila dos Números e da sua evolução;
iv. Beneficiar os acionistas da Vila dos Números (atuais e futuros), com as proteções e garantias oferecidas pelo Euronext Access.

5.2. Descrição do Emitente

A denominação do Emitente é “Vila dos Números SIGI, SA”, doravante designada VDN.
O objetivo desta sociedade de Gestão de investimentos consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.
Constitui política de investimento da VDN, a aquisição e o desenvolvimento de projetos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação, podendo também investir em prédios mistos ou rústicos.

A VDN investirá em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizados em âmbito Nacional, com enfoque nas zonas de maior dinâmica populacional, nomeadamente na região da Grande Lisboa e na região do Algarve.
O Emitente iniciou a sua atividade a 15 (quinze) de fevereiro de 2010 (dois mil e dez); na sua dinâmica natural enquanto sociedade sofreu alterações na sua natureza jurídica/fiscal até à data da sua constituição de SIGI - à data da publicação do presente Documento Informativo é totalmente detida pela Sociedade Gestora Participações Sociais – Léxico SGPS, S.A.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

A par da Vila dos Números são participadas na Léxico SGPS, S.A. as empresas:

- Estrato Real, Unip. Lda
  - Participação direta no capital social: 100%
  - Objeto de atividade: construção civil e atividades especializadas de construção;
  - NIF: 514024062
  - Capital Social: 70 000,00 Euros

- IneditOrange – Design e Produção Gráfica, Lda.
  - Participação direta no capital social: 90%
  - objeto de atividade: Design, agência de publicidade e produção gráfica.
  - NIF: 510365701
  - Capital Social: 500,00 Euros

- On Media Europe, Lda – Design e Produção Gráfica, Lda.
  - Participação direta no capital social: 10%
  - objeto de atividade: Estudos de mercado e sondagens de opinião. Gestão e incubação de negócios.
  - NIF: 509788408
  - Capital Social: 5 000,00 Euros

Qualquer informação relativa ao Emitente pode ser consultada através do presente Documento Informativo que inclui entre outras matérias, demonstrações financeiras dos últimos 2 (dois) anos de atividade, informações sobre os titulares das ações e/ou informações sobre os Órgãos Sociais da entidade gestora do Emitente.

Os Estatutos da Sociedade poderão ser consultados com o código 2688-6788-3509, no site https://eportugal.gov.pt/espaco-empresa/empresa-online/consultar-a-certidao-permanente. Estes estatutos constam do Anexo I deste Documento.

5.2.1. Estrutura Acionista da Emitente

5.2.1.1. Acionistas da Vila dos Números

À data do presente Documento Informativo, a Emitente tem apenas um acionista, a Léxico SGPS, S.A.

5.2.1.2. Ações detidas por administradores ou diretores

Nenhuma das ações em circulação da Emitente é detida por membros do Conselho de Administração ou outras pessoas responsáveis pela gestão da Sociedade.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

5.2.1.3. Acordos parassociais

À data do presente Documento Informativo, não existe qualquer acordo parassocial celebrado relativo à Emitente.

5.2.1.4. Ações próprias

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

5.3. Montante e natureza das ações objeto de Admissão

Nº de ações	50.000
Valor inicial de subscrição	120,00€
Valor de Referência para efeitos de admissão	120,00€
Representação	Ações, representativas de 100% do capital do Emitente, integradas na Central de Valores Mobiliários da Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.
Código ISIN[1]	PTVUO0AM0000
Código CFI[2]	ESVUFR
Data prevista de admissão	25 de junho de 2024

Neste tipo de empresa, as SIGI, a avaliação da empresa é efetuada com base nos ativos que detém ao justo valor. Assim, o seu valor é baseado no valor do Ativo deduzido do Passivo e de quaisquer imparidades ou contingências que possam ocorrer.
As avaliações dos bens imobiliários estão resumidas no ponto 15 deste Boletim Informativo.

No caso particular da Vila dos Números, na Certificação Legal de Contas de 2022 (relatório do Auditor), existe uma opinião com reserva relativamente a um montante a receber de 856.815 euros de uma parte relacionada, para o qual os auditores consideraram que não obtiveram evidência suficiente e apropriada que lhes permitisse concluir sobre a sua correta valorização.

Ativo Total	11.670.820€ *(onze milhões, seiscentos e setenta mil e oitocentos e vinte euros)*

[1] *International Securities Identification Number*
[2] *Classification of Financial Instruments*

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Ativos Fixos Tangíveis	9.016.707€ *(nove milhões, dezasseis mil e setecentos e sete euros)*
Passivo Total	4.850.904€ *(quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil e novecentos e quatro euros)*
CLC 2022	856.815€ *(oitocentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e quinze euros)*
Cálculo	5.963.101€ *(cinco milhões, novecentos e sessenta e três mil e cento e um euros)*

Capitalização de mercado esperada	6.000.000€ *(seis milhões euros)*
Número de ações	50.000 *(cinquenta mil ações)*
Valor inicial de subscrição	120,00€ *(cento e vinte euros)*

Para além da reserva na CLC de 2022, já mencionada acima, a CLC de 2021 também já incluía esta opinião com reserva relativamente ao montante a receber da parte relacionada, sendo que, nesse ano, o montante era de 632.000 euros. Do mesmo modo, os auditores consideraram que não obtiveram evidência suficiente e apropriada que lhes permitisse concluir sobre a sua correta valorização e recuperabilidade.

Em 2022 não se tomaram medidas específicas no sentido de mitigar este impacto, no entanto em 2023 obteve-se uma carta de conforto por parte da entidade em questão, a Estrato Real Unipessoal, Lda., em que a entidade reconhece que tem uma dívida para com a Vila dos Números, e em que se comprometem a liquidar a dívida nos próximos 84 meses, sendo a primeira tranche a ser realizada em março de 2024.

5.4. Responsável pela assistência ao Emitente na Admissão

A entidade responsável pela assistência à Vila dos Números na primeira admissão à negociação no Euronext Access Lisbon, agindo como Promotor, e melhor identificado no Ponto 14. *infra*, é a sociedade “Carmo & Cerqueira, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.”.

5.5. Impacto de eventos específicos sobre a valorização das ações a partir da Admissão no Euronext Access

A valorização ou desvalorização das ações a partir da Admissão no Euronext Access terá em observância entre outros, os seguintes fatores:

i. As condições económicas e de mercado;

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

ii. Os resultados históricos da Vila dos Números e as estimativas efetuadas para os anos subsequentes;
iii. Liquidez: Os preços observados durante a negociação inicial no Euronext Access poderão não refletir o preço de venda das ações. A fraca liquidez que poderá existir na negociação inicial dos valores mobiliários poderá induzir a maiores oscilações ou maior volatilidade na definição do preço das ações;
iv. Os fatores de risco enumerados no Ponto 8 *infra*, em que inclui entre outros, alterações legislativas e regulamentares; riscos operacionais; perspetivas macroeconómicas; alterações nas expetativas dos investidores e dos mercados financeiros em que o Emitente opera.

5.6. Mercados

A Vila dos Números investe, de acordo com o previsto no seu regulamento de gestão, 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 - em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizado a nível de todo o território nacional.

5.6.1. Limites ao investimento e de endividamento

A Vila dos Números, por ser uma SIGI (Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária), tem como regulamentação o Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro. De acordo com o n.º 8 desse Decreto-Lei, 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:

a) O valor dos direitos sobre bens imóveis e participações referidos deve representar pelo menos 80% do valor total do ativo da SIGI;
b) 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.

Estes requisitos de composição do ativo devem verificar-se, a todo o momento, a partir do segundo ano após a constituição da SIGI. Cada um dos direitos e das participações referidos, têm de ser detido durante, pelo menos, três anos após a sua aquisição.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Ainda de acordo com o n.º 8 do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, o endividamento da SIGI não pode corresponder, a todo o tempo, a mais de 60% do valor do ativo total da SIGI.

De salientar, a sociedade Vila dos Números, bem como qualquer das empresas participadas da LÉXICO SGPS, tem uma inexistência quanto à exposição ao crédito - não detém à data da apresentação deste documento, qualquer crédito, de qualquer tipo, firmado.

5.6.2. Situação concorrencial

A Vila dos Números concorre com outros *players*, quer a nível de promotores privados, público/privados e/ou público, tanto no âmbito de desenvolvimento de projetos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação localizados nos centros consolidados das cidades de Lisboa, Vila de Cascais, bem como os agentes de desenvolvimento de projetos em espaços de desenvolvimento e expansão em zonas de potencial crescimento alicerçados no fluxo turístico e de residências não habituais designadamente em áreas dispersas como o barrocal algarvio; a destacar:

- SG Fundos Imobiliários;
- Sociedade de Capitais privados de investimento maioritariamente imobiliário;
- Estado e Sociedades apoiadas por fundos públicos;
- *Family Offices* a atuarem no mercado nacional;
- Entre outros agentes.

A empresa acredita na grande vantagem competitiva face à concorrência, pelo facto da VDN se apresentar como a primeira e única, até ao momento, sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária - SIGI - no setor residencial português. É um garante quanto à diferenciação, quando observada pelo mercado, enquanto chancela de rigor, clareza e transparência na sua atividade; fomentando um compromisso de lealdade e confiança com todos os agentes económicos (quer na ótica do cliente como no fornecedor). Uma maior vantagem na contratualização de futuros créditos, a haver, com condições contratuais mais atrativas e, consequentemente, uma maior competitividade e performance financeira face aos concorrentes.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

6. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS DADOS DO EMITENTE

Desde 2010 a Vila dos Números tem exercido a sua atividade na promoção e gestão do seu próprio património imobiliário bem como delegadamente a terceiros; aos dias de hoje a sua atividade é focada exclusividade na sua própria promoção e respetiva gestão de ativos, quer urbanos e rústicos, com enfoque no mercado de arrendamento residencial em Lisboa, Cascais e Algarve.

Evolução do Emitente:

Firma: Vila dos Números – Mediação Imobiliária, Unipessoal Lda.
Data: 15 de fevereiro de 2010
Capital: 5.000,00€

Firma: Vila dos Números, Unipessoal Lda.
Data: 12 de abril de 2010
Capital: 5.000,00€

Firma: Vila dos Números, S.A.
Data: 16 de maio de 2016
Capital: 50.000,00€

Firma: Vila dos Números – SIGI, S.A.
Data: 19 de dezembro de 2022
Capital: 5.000.000,00€

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

7. INFORMAÇÕES SOBRE OS TITULARES DAS AÇÕES

7.1. Informação sobre os titulares das ações

À data do presente Documento Informativo, a Emitente tem apenas um acionista, a Léxico SGPS, S.A. que detém 100% das ações. A Léxico SGPS, S.A. tem sede na Praça D. António Ribeiro, Bloco C – 10ºA, 1750-372 em Lisboa, e o seu NIPC é o 510897690.

7.2. Beneficiários Efetivos

O Registo Central do Beneficiário Efetivo da Vila dos Números, menciona dois beneficiários efetivos:

- **Beneficiário Efetivo 1**
  Nome: Nuno Filipe Jardim Leal
  NIF: 193 200 040
  Morada: Praça Dom António Ribeiro, nº5 10ºA. 1750-372 Lisboa
  % do Capital Social: 49%

- **Beneficiário Efetivo 2**
  Nome: João Ricardo Jardim Leal
  NIF: 193 200 031
  Morada: Rua do mato da Mina nº60. 2710-692 Sintra
  % do Capital Social: 49%

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

8. FATORES DE RISCO

O investimento em ações da Vila dos Números está associado a riscos. Previamente a qualquer decisão de investimento, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente os fatores de risco a seguir enunciados e demais informações e advertências contidas neste Documento Informativo.

Qualquer dos riscos que aqui se destacam poderão ter um efeito negativo na atividade da Vila dos Números, resultados operacionais, situação financeira e perspetivas futuras, bem como poderão afetar de forma negativa o valor das ações do património da Vila dos Números.

Os potenciais investidores deverão ainda ter em conta que os riscos identificados no Documento Informativo poderão não ser os únicos a que a Vila dos Números está sujeita. É possível que venham a verificar-se no futuro outros riscos e incertezas que afetem a Vila dos Números, a sua situação financeira ou os resultados operacionais que, de momento, não sejam do conhecimento ou que se considere atualmente como não relevantes.

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

8.1. Riscos Macroeconómicos

Considerando que Portugal se apresenta como um destino com reduzido índice de insegurança, atraindo continuadamente turistas e investidores estrangeiros, os riscos macroeconómicos apresentam-se fundamentalmente concertados em torno da evolução da economia.

Relativamente ao contexto macroeconómico, a economia mundial apresenta sinais de melhoria, mas o lado ascendente permanece fraco, no meio de riscos negativos significativos. Os preços de energia mais baixos estão a ajudar a reduzir a inflação global e a aliviar as pressões sobre os orçamentos familiares, e a reabertura da China, mais cedo do que o esperado, proporcionou um impulso à atividade mundial. Contudo, a inflação subjacente tem-se revelado persistente e o impacto das taxas de juro mais elevadas é cada vez mais sentido em toda a economia.[3]

O crescimento do PIB global em 2023 deverá ser de 2,7%, a taxa anual mais baixa desde a crise financeira global, com exceção do período pandémico de 2020. Prevê-se uma melhoria modesta para 2,9% em 2024. Está previsto que o crescimento anual do PIB da OCDE fique abaixo da tendência em 2023 e 2024, embora aumente gradualmente até 2024, à medida que a inflação moderar e os rendimentos reais se fortalecerem.

[3] De acordo com o *Economic Outlook* de junho 2023 da OECD.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

A inflação global caiu na maioria das economias nos últimos meses, devido à desaceleração dos preços da energia, embora os preços dos alimentos e dos serviços tenham continuado a subir rapidamente. A inflação subjacente permanece elevada.

Uma combinação de inflação elevada e aumentos salariais modestos levou à queda dos salários reais em 2022. Muitos governos lançaram um apoio extensivo para amortecer os efeitos dos elevados preços da energia e dos alimentos, sobre as famílias. Ao longo de 2023, prevê-se que os salários reais parem de diminuir na maioria dos países da OCDE.

A economia europeia perdeu dinamismo em 2023 num contexto de elevado custo de vida, fraca procura externa e contenção de despesas. Embora se preveja que a atividade económica recupere gradualmente no futuro, as previsões de Outono da Comissão Europeia revêm em baixa o crescimento do PIB da UE em comparação com as suas projeções de Verão. Estima-se que a inflação tenha caído para o mínimo de dois anos na área do Euro em outubro, e esta deverá continuar a diminuir ao longo do horizonte de previsão.[4]

Após uma expansão robusta durante a maior parte de 2022, o PIB real contraiu-se no final do ano e quase não cresceu nos primeiros três trimestres de 2023. Globalmente, as previsões de Outono projetam um crescimento do PIB em 2023 de 0,6%, tanto na UE como na área do Euro. Em 2024, prevê-se que o crescimento do PIB da UE melhore para 1,3%. Na área do Euro, o crescimento do PIB deverá ser ligeiramente inferior, de 1,2%.

A incerteza e os riscos descendentes para as perspetivas económicas aumentaram nos últimos meses, no contexto da prolongada guerra da Rússia contra a Ucrânia e do conflito no Médio Oriente. Até à data, o impacto desta última nos mercados energéticos tem sido contido, mas existe o risco de perturbações no fornecimento de energia, que poderão ter um impacto significativo nos preços da energia, na produção mundial e no nível global de preços. A evolução económica nos principais parceiros comerciais da UE, especialmente a China, também pode representar riscos.[5]

A nível interno, a contenção das despesas poderá pesar sobre a atividade económica durante mais tempo e em maior grau do que o projetado nas previsões, uma vez que a ajustamento das empresas, das famílias e das finanças públicas ao ambiente de taxas de juro elevadas, poderá revelar-se mais desafiante. Por último, os fenómenos meteorológicos extremos, como ondas de calor, incêndios, secas e inundações, que têm assolado todo o continente e, não só com frequência e âmbito crescentes, ilustram as consequências dramáticas que as alterações climáticas podem ter não só para o ambiente e para as pessoas afetadas, mas também para a economia.

[4] De acordo com o *Autumn 2023 Economic Forecast* da Comissão Europeia.
[5] De acordo com o *Autumn 2023 Economic Forecast* da Comissão Europeia.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Deste modo, devemos salientar os riscos macroeconómicos, entre eles o abrandamento do crescimento na Europa, a possibilidade da continuação da subida das taxas de juro na zona Euro e o conflito, ainda decorrente, entre a Rússia e Ucrânia. Os conflitos territoriais no Médio-Oriente, os conflitos comerciais e o agravamento das relações entre a China/EUA/União Europeia poderão igualmente constituir um risco macroeconómico. Atento ao exposto, apresentam-se os riscos macroeconómicos com impacto na Vila dos Números:

a) Redução da liquidez e aumento do risco de incumprimento de créditos;

b) Aumento de concorrência por parte de outros produtos de poupança em substituição das ações que representam o património do Emitente;

c) A evolução da economia portuguesa: com efeito, todo o seu volume de ativos e resultados operacionais têm origem em Portugal, pelo que o desenvolvimento na economia portuguesa tem impacto substancial sobre a sua condição financeira, resultados e perspetivas futuras;

d) O risco legislativo – legal/fiscal - é atualmente um constrangimento real em Portugal. No último ano ocorre uma transformação/clivagem grande no processo da sua política de território e de um novo paradigma no que respeita à gestão urbanística/imobiliária/habitação com consequências relevantes na legislação e com impacto direto nas iniciativas de investimento privado e público, designadamente no que respeita a obra de reabilitação e/ou renovação, com impacto muito relevante à nível da carga fiscal – como é exemplo o IVA. Estes constrangimentos poderão desencorajar a avançar com investimentos que, por exemplo, há um ano ter-se-iam traduzido em projetos de elevado interesse e de elevado retorno;

e) Há também, no presente, uma elevada alavancagem do mercado resultado da grande liquidez por novos créditos concedidos para investimento imobiliário, que tem sido um fator preponderante no aumento especulativo do mercado em Lisboa e transversal a todo o país. Este aumento de liquidez, associado a uma grande procura interna e externa, tem promovido uma evidente flutuação de preços na aquisição. As oportunidades de aquisição têm-se apresentado extremamente especulativas e com uma margem muito reduzida quanto à rentabilidade dos projetos bem como o seu *payback* – mesmo em cenários menos conservadores. Contudo, a escassez de soluções de habitação – que se traduz numa primeira linha como vantagem – poder-se-á traduzir num risco associado a essa alavancagem concorrencial;

f) Numa perspetiva mais focada no dia-a-dia do negócio, sem dúvida que reforçamos o real constrangimento na elevada carga fiscal na compra, promoção e construção, aliado ao custo elevado e escassez de quadros técnicos para fazer face às empreitadas de obra, e não menos importante, fazer face à manutenção dos imóveis.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

No que ao contexto interno diz respeito, apresentam-se de seguida as conclusões sobre os riscos sistémicos a que a empresa está exposta:

- Risco Financeiro: a VdN tem 100% capitais próprios. O risco de qualquer incumprimento financeiro atual, junto de qualquer instituição bancária ou outra, é nulo. Não obstante a atividade programada poderá impor contratação de créditos pelo que a análise de todos os riscos internos, não só mas também, é sempre um ponto basilar;

- Controlo interno financeiro: têm um colaborador afeto em exclusivo ao controlo financeiro, pagamentos e *compliance*. A empresa sabe que estão em défice nesta matéria, e, por esse motivo, estão em fase de recrutamento de um ativo "Não Júnior" para centralizar todas as responsabilidades de *compliance* e assegurar também o controlo de custos e pagamentos ao Estado e outras responsabilidades institucionais;

- "Pessoas chave" e Conflito de Interesses: a VdN não tem uma dependência crítica no que respeita a "pessoas/decisores chaves" das quais possam depender o sucesso da atividade da empresa. Ressaltam, a estabilidade económica do país como elemento crucial para a boa dinâmica empresarial; e, ainda, reiteram os riscos legislativos e políticos, associados ao bom desempenho económico do país, como os riscos chaves e barreiras de penetração em determinadas áreas de expansão natural da atividade. A área de promoção Imobiliária é por excelência uma área de grandes interesses e especulação. É uma questão mais externa que interna, mas que procuram mitigar com a pluralidade de parceiros e fornecedores;

- Recursos Humanos: é um problema sistémico, em Portugal, a grande rotatividade de RH e falhas no controlo interno; contudo, até ao momento a empresa tem-se esforçado, com sucesso, na retenção de talentos, tanto seniores como juniores, e assim manter uma capacitação adequada como "força" competitiva comparativamente à concorrência. Retenção de valor é igual à retenção de *know-how* que traduz uma otimização e rentabilização de procedimentos, tendo esta consciência. Há uma forte política e investimento numa gestão de RH, intragrupo, que fomenta e gratifica a dedicação de todos os funcionários, muito para além do remuneratório. Contudo, é sem dúvida um risco elevado, em particular a quebra desta estabilidade, pelo facto de se contar com esta estrutura como adquirida.

A Vila dos Números acompanha de forma continuada os indicadores e a evolução da economia portuguesa, europeia e mundial, com o objetivo de integrar nos seus procedimentos e atividade as alterações necessárias, procurando minimizar o impacto na atividade na Vila dos Números.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

8.2. Risco Legais e Regulamentares

A Vila dos Números é uma entidade sob a supervisão da CMVM.
A Vila dos Números, por ser uma SIGI (Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária), tem como regulamentação o Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro. Adicionalmente, está também regulamentada pelo Regulamento da CMVM n.º 5/2022, de 27 de maio de 2022, que diz respeito à prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo. No ponto 12.2. deste Boletim Informativo é referido o regime fiscal a que está sujeita a Vila dos Números.

Face ao exposto, existe o risco de reforço de medidas legais e regulamentares pela CMVM ou, ainda por instituições europeias na forma de Diretivas, Regulamentos ou Orientações, que possam de alguma forma impactar a atividade da Vila dos Números.

8.3. Riscos de Capital

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

Como forma de mitigar este risco, a Vila dos Números, procederá a uma análise adequada dos seus investimentos e diversificação.

8.4. Riscos relacionados com o RGPD

A entrada em vigor do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD) por força do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016, as Leis n.º 58/ 2019 de 8 de agosto e n.º 59/2019 de 8 de agosto, impõem à Vila dos Números, uma obrigação adicional de zelo e proteção dos dados pessoais das pessoas singulares, o que representa um risco em termos da proteção da informação e o uso da mesma para os fins devidos.
A política de privacidade e tratamento de dados da Vila dos Números foi desenvolvida tendo em consideração o atual enquadramento legal e regulamentar, no que diz respeito ao tratamento e gestão de dados pessoais, tendo em conta a correta implementação do RGPD.

8.5. Riscos de crédito, taxas de juro e endividamento

O risco de crédito consiste no risco de impactos negativos na rentabilidade da Vila dos Números, devido à incapacidade de uma contraparte cumprir os seus compromissos financeiros.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Em matéria de envidamento, a Vila dos Números não pode contrair uma dívida superior a 60% do total do seu ativo, conforme o disposto no n.º 8 do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro.

O risco de taxa de juro traduz-se na variação das taxas de juro de referência, provocando flutuações na curva de gastos financeiros. Se as taxas de juro aumentarem, os gastos derivados de financiamentos obtidos aumentam, se as referidas taxas de juro diminuírem, os gastos associados aos financiamentos obtidos diminuem. Deste modo, existe a possibilidade de impactos adversos no valor líquido da Vila dos Números, decorrente da evolução desfavorável das taxas de juro.

Do lado do ativo, o impacto direto advém dos investimentos, a título acessório, em depósitos bancários, certificados de depósito e valores mobiliários com prazo de vencimento residual inferior a doze meses. Do lado do passivo, traduz-se na possibilidade do aumento dos custos financeiros associados ao endividamento e consequente redução da rentabilidade do Emitente. De forma indireta, o aumento das taxas de juro pode repercutir-se na variação dos preços dos ativos imobiliários (risco de mercado).

8.6. Riscos Operacionais

Na prática de atos de gestão na Vila dos Números, existe um risco operacional que pode provocar perdas de capital, resultantes de falhas tais como:

a) deficiências e/ou inadequação de processos internos;
b) comportamento inadequado das pessoas (funções-chave);
c) utilização imprópria dos sistemas de informação;
d) eventos externos.

8.7. Riscos de *Compliance*

O risco de *compliance* é o risco associado à possibilidade de a Vila do Números ser objeto de sanções económicas por parte das entidades, de índole administrativa, judicial ou de supervisão (CMVM), em virtude do incumprimento de leis, regulamentos e códigos de conduta aplicáveis à atividade do Emitente.

A Vila dos Números está sujeita ao cumprimento das regras relacionadas com a prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo, tal como é referido no Regulamento da CMVM n.º 5/2022, de 27 de maio de 2022.

8.8. Riscos Informáticos

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

A Vila dos Números procede ao armazenamento de dados e assegura a existência de back-ups, permitindo mitigar o risco associado a eventos extraordinários e de imprevisibilidade que possam afetar as instalações da Emitente ou do respetivo fornecedor dos sistemas informáticos.

Em caso de falha de alguma parte da infraestrutura informática, os recursos afetados serão substituídos por outros de capacidade equivalente, após um processo de migração automático ou manual, consoante a natureza da falha.

8.9. Riscos derivados de litígios

A Vila dos Números tem um processo em curso contra um anterior colaborador da empresa, sendo este um processo de fraude em que o colaborador efetuou transferências bancárias não autorizadas no montante de 28.685€. Nas contas da Vila dos Números já está reconhecida uma perda por imparidade neste montante.

Para além desta ação, na presente data, não existem mais litígios judiciais ou arbitrais em curso, pelo que não existem perdas potenciais derivadas dos mesmos.

8.10. Riscos de Liquidez

Decorre da dificuldade de resgatar ou alienar os ativos da carteira da Vila dos Números de forma célere e com perda mínima. O risco deriva de posições em ativos com pouca liquidez e potenciais alterações na liquidez do mercado.
Com a admissão à negociação das ações em sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon, o risco de liquidez para o acionista é menor. Contudo, não existe garantia de que haverá um mercado secundário para a negociação das ações, nem certezas acerca da evolução desse mercado secundário, pelo que os investidores deverão ter presente que poderão enfrentar uma situação de ausência ou de escassa liquidez do mercado secundário relativamente às ações.

8.11. Riscos associados à Admissão Técnica no Euronext Access

8.11.1. Ausência de aprovação do Documento Informativo pela CMVM

A Admissão Técnica no Euronext Access e o presente Documento Informativo não se encontram sujeitos à aprovação, ou supervisão, da CMVM. Por conseguinte, a CMVM não verificou a conformidade do presente Documento Informativo com as exigências de completude, veracidade, atualidade, clareza, objetividade e licitude da informação.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

8.11.2. A Emitente continuará a atuar tendo em vista o melhor interesse dos seus acionistas

A admissão à negociação no Euronext Access não coloca em causa o *best execution* que a entidade procurará exercer continuadamente, tendo como objetivo o melhor interesse dos acionistas da Vila dos Números e um incremento na sua esfera patrimonial.

8.11.3. Admissão de ações à negociação no Euronext

As ações da Vila dos Números serão admitidas à negociação no Euronext Access, sistema de negociação multilateral gerido pelo Euronext Lisbon.
As garantias específicas em matéria de transparência financeira e proteção dos investidores serão asseguradas pelas regras de funcionamento e organização do Euronext Access.

A partir do pedido de Admissão à negociação efetuado em 19 de dezembro de 2023, passaram a ser aplicáveis as disposições do Regulamento UE n.º 596/2014, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, bem como os artigos 248.º, 248.º-A e 248.º-B do Código dos Valores Mobiliários, relativos a matérias de informação privilegiada.

8.11.4. Política de distribuição de dividendos

No ponto 12.1.2. deste Documento Informativo, faz-se referência à política de distribuição de dividendos a que a Vila dos Números está sujeita por ser SIGI.

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.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

9. RELATÓRIO E CONTAS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS ÚLTIMOS DOIS ANOS

9.1. Informação Geral

A informação financeira é parte integrante do presente documento e é apresentada detalhadamente na parte final do documento com o Anexo II.
Este Anexo II contém:

- Relatório e Contas da Vila dos Números – SIGI, S.A. respeitante aos exercícios findos em 31 (trinta e um) de dezembro de 2022 (dois mil e vinte e dois) e 2021 (dois mil e vinte e um);
- Balanço e Demonstração de Resultados da Voxatlas, Unipessoal Lda. respeitante aos exercícios findos em 31 (trinta e um) de dezembro de 2022 (dois mil e vinte e dois) e 2021 (dois mil e vinte e um);
- Projeto de fusão por incorporação da entidade Voxatlas, Unipessoal, Lda. na Vila dos Números – SIGI, S.A., a 29 (vinte e nove) de março de 2023 (dois mil e vinte e três), com efeitos a 1 (um) de janeiro de 2023 (dois mil e vinte e três); e a Escritura de Fusão;
- Balanço e Demonstração de Resultados da Vila dos Números – SIGI, S.A., pós fusão por incorporação, a 30 (trinta) de setembro de 2023 (dois mil e vinte e três).

As demonstrações financeiras individuais são apresentadas em € (euros).

Em 29 (vinte e nove) de março de 2023 (dois mil e vinte e três) a Assembleia Geral da Léxico SGPS, S.A. deliberou a fusão por incorporação da Vila dos Números – SIGI, S.A. com a sociedade Voxatlas, Unipessoal, Lda., com efeitos a 1 (um) de janeiro de 2023 (dois mil e vinte e três). A Voxatlas, Unipessoal, Lda. era detida na sua totalidade pela sociedade, Léxico SGPS, S.A., sociedade detentora de 100% do capital social da Vila dos Números – SIGI, S.A.

9.2. Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e nos registos contabilísticos da Vila dos Números – SIGI, S.A. e da Voxatlas, Unipessoal, Lda.

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, alterado pelo Decreto-lei n.º 98/2015, de 2 de junho, e de acordo com a estrutura conceptual, as normas contabilísticas e de relato financeiro, as normas interpretativas e no Aviso n.º 8257/2015, de 29 de julho, que estabelece a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades (NCRF-PE).

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

10. DESCRIÇÃO DE CONTRATOS E PATENTES

10.1. Contratos significativos

Além dos contratos celebrados no âmbito da normal administração da Vila dos Números, nos 2 (dois) anos anteriores à data do presente Documento Informativo não foram celebrados quaisquer contratos significativos.

10.2. Patentes e Licenças

A Vila dos Números não tem processos em curso de registo de patentes e/ou licenças ou já registados sobre quaisquer marcas ou produtos.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

11. ESTRUTURA ACIONISTA DO EMITENTE

11.1. Acionistas

À data do presente Documento Informativo, a Emitente tem apenas um acionista, a Léxico SGPS, S.A.

11.2. Ações detidas por Administradores, Diretores ou Promotor

Nenhuma das ações em circulação da Emitente é detida por membros do Conselho de Administração ou outras pessoas responsáveis pela gestão da Sociedade, nem pelo promotor.

11.3. Transações ou operações com pessoas com interesse direto ou indireto no Emitente

De acordo com o n.º 5 do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, a Vila dos Números, por ser uma SIGI, tem de cumprir certos requisitos no que diz respeito à dispersão do capital social.

As ações representativas da totalidade do capital social das SIGI devem, no prazo de um ano a contar do registo comercial da respetiva constituição ou da data de produção de efeitos das conversões previstas, ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para negociação em sistema de negociação multilateral, situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu.

As ações representativas do capital social da SIGI devem cumprir os requisitos de dispersão de ações pelo público aplicáveis em cada plataforma de negociação e assegurar o cumprimento dos seguintes limites mínimos de dispersão por investidores que sejam titulares de participações correspondentes a menos de 2% dos direitos de voto imputados nos termos do artigo 20.º do CVM:

a) 20% a partir do final do terceiro ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações das SIGI numa das plataformas de negociação referidas;
b) 25% a partir do final do quinto ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações das SIGI numa das plataformas de negociação referidas.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE AS AÇÕES ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO

12.1. Informação Relativa às Ações e Estatutos

12.1.1. Informação relativa às Ações

i. Capital social

O capital social da Emitente, integralmente subscrito e realizado, é de €5.000.000,00 (cinco milhões de euros), representado por 50.000 (cinquenta mil) ações ordinárias, com o valor nominal de €100,00 (cem euros) cada uma.

ii. Tipo e categoria das Ações

As ações representativas do capital social da Emitente são nominativas e assumem exclusivamente a forma escritural.

iii. Moeda em que as Ações são emitidas

As ações são emitidas em Euros.

12.1.2. Direitos inerentes às Ações

i. 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.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

ii. Direito a participar nas Assembleias Gerais

Os Estatutos da Emitente estabelecem que a Assembleia Geral se compõe de todos os acionistas que às 00h GMT do quinto dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral sejam possuidores de pelo menos um voto e que cumpram os demais requisitos e formalidades previstos na lei, nos Estatutos e na respetiva convocatória.

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.

iii. Direito de voto e representação

A cada ação ordinária corresponde um voto.

É admitida a representação nas Assembleias Gerais por intermédio de acionistas ou outras pessoas a quem a lei atribua esse direito, desde que tal facto seja comunicado por carta dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral até ao terceiro dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral, da qual conste a identidade do representante.

Os acionistas que sejam pessoas coletivas poderão ser representados pelos seus representantes legais.

iv. Direitos de preferência na subscrição de novas ações

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.

v. Direito de informação

Todas as Ações conferem aos seus titulares os direitos de informação previstos no CSC.

vi. Direito de participação no eventual excedente em caso de liquidação

A liquidação do património da Emitente 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.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

vii. Disposições em matéria de amortização de Ações

Nos termos do artigo 9.º dos Estatutos, a Emitente poderá amortizar ações com o consentimento dos seus titulares e, mesmo sem o consentimento destes, nas seguintes situações:

a) Em caso de morte, dissolução ou insolvência do titular;
b) Em caso de arresto, penhora ou apreensão em processo judicial, fiscal ou administrativo, ou em qualquer outra situação suscetível de determinar a transferência não voluntária da titularidade das ações.

A deliberação de amortização acima descrita deve ser tomada pela Assembleia Geral, por maioria absoluta dos votos correspondentes ao capital social, no prazo de seis meses a contar do conhecimento da situação relevante por algum membro do órgão de administração, o qual deverá promover a convocação da mencionada Assembleia Geral de imediato e em tempo útil.

viii. Alterações e restrições aos direitos dos acionistas

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.

ix. Serviço financeiro

O serviço financeiro das Ações, nomeadamente no que respeita ao pagamento de dividendos, será assegurado pelo Banco BNI Europa, 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.

12.1.3. Estatutos da Emitente

À data do presente Documento Informativo, os Estatutos da Emitente têm a redação que se transcreve no Anexo [I] do presente documento.

12.2. 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,

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

possível transferência das Ações da Emitente. 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 nem substitui o aconselhamento pelo investidor junto de um advogado ou um consultor tributário. 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.

12.2.1. Fiscalidade das 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 suprarreferido 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 cinco 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.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

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.

12.2.2. Conversão da Emitente 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 às 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.

12.2.3. Fiscalidade nos investidores em ações das SIGI

12.2.3.1. Pessoas singulares

(i) Residentes

<u>Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola</u>

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 €80.000,00 e até €250.000,00 será aplicável uma taxa adicional de solidariedade de 2,5%. Por sua vez, ao rendimento coletável que exceda o montante de €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.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

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 €80.000,00 e até €250.000,00 será aplicável uma taxa adicional de solidariedade de 2,5%. Por sua vez, ao rendimento coletável que exceda o montante de €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.

(ii) 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.

12.2.3.2. Pessoas coletivas

(i) 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%,

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

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 €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:

- €1.500.000,00 a €7.500.000,00 – 3%;
- De mais de €7.500.000,00 a €35.000.000,00 – 5%; e
- Superior a €35.000.000,00 – 9%.

(ii) 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.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

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.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

13. INFORMAÇÃO SOBRE TENDÊNCIAS, PRESSUPOSTOS DE CRESCIMENTO E ESTIMATIVAS

Nos últimos anos, após a recuperação económica sustentada de Portugal, o mercado imobiliário passou por uma transformação radical. Num período de oito anos, estes mercados tornaram- se altamente fragmentados, com um grande número de *players*, desde investidores locais a alguns grandes investidores institucionais a nível mundial, como é o caso dos grandes fundos de reformas do Norte da Europa e Norte-americanos.

Este ritmo culmina nos quatro últimos anos num crescimento galopante das transações e promoções no mercado habitacional nos grandes centros urbanos. Contudo, analisando este último ano, demonstra um balancear deste ritmo muito se devendo aos rumores das medidas e estratégias politicas levadas a discussão no último ano – pacote "Mais Habitação" – grande parte delas inscritas no último Orçamento de Estado, esta ligeira deflação no que respeita ao numero de transações imobiliárias no segmento residencial não tem acompanhado, quer o valor da subida do metro quadrado do arrendamento, ou mesmo valor metro quadrado de venda – análise homologa nos dois primeiros trimestres do ano de 2023 vs 2022 – ainda assim traduz-se numa forte performance do mercado.

O mercado de arrendamento residencial em Lisboa, durante o ano de 2023, foi caracterizado por uma procura bastante robusta; os preços do arrendamento residencial tiveram uma subida acentuada no ano passado, tendência já registada nos anos anteriores, devido a uma série de fatores macroeconómicos que influenciaram a dinâmica do setor. Esse contexto caracterizou, e caracteriza, um período de forte procura e de grande rentabilidade no mercado de arrendamento residencial na cidade, bem como em todo o território; assim, apresentamos a nossa reflexão quanto aos pontos que impactaram o Mercado de Arrendamento Residencial designadamente em Lisboa:

- **Oferta e a Procura de soluções de arrendamento habitacional:**
    - Durante 2023, a procura por soluções de arrendamento residencial em Lisboa permaneceu muito alta, impulsionada por diversos fatores, com enfoque no aumento da imigração, o recorde no fluxo de estudantes bem como a contínua procura de casas na cidade pelas famílias portuguesas. Esta elevada procura foi confrontada com uma oferta de arrendamento que, embora tenha aumentado em certa medida devido ao desenvolvimento imobiliário em curso, não conseguiu acompanhar a galopante carência.

- **Preços e tendências do arrendamento:**
    - O preço médio para arrendamento residencial registou um crescente no ano de 2023 e continua a apresentar uma tendência de aumento em Lisboa. Esta tendência ascendente refletiu uma dinâmica com a

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

procura superando muito a oferta em toda a zona da Grande Lisboa. Observou-se também uma variação nos preços dos arrendamentos dependendo da tipologia e da localização designadamente em zonas mais centrais e em tipologias mais pequenas - geralmente apresentando valores de arrendamento mais baixos, mas com uma maior taxa de rentabilidade por m2.

- **Legislação e Políticas de arrendamento/habitação:**
  - No ano de 2023, houve uma atenção crescente para regulamentação e políticas relacionadas ao mercado de arrendamento em Portugal. Mudanças legislativas e tributárias no mercado de arrendamento, incluindo limites de aumento dos arrendamentos e alterações da tipicidade contratual de modo a promover medidas travões no arrendamento nacional, a par da maioria das economias europeias; estas mudanças legislativas foram objeto de debate e implementação por parte das autoridades governamentais, com suposto objetivo de promoção da estabilidade e da justiça no mercado de arrendamento – Política de habitação.

- **Demografia e Imigração:**
  - O perfil dos inquilinos em Lisboa durante 2023 refletiu a diversidade da população da cidade - no que respeita à variedade das faixas etárias, origens étnicas e profissões - mas com rendimentos muito acima do salário médio português. Portugal foi, em 2022, o quinto pais da zona euro com saldo migratório mais positivo, com previsão de 2023 se apresentar entre os 3 primeiros - nunca houve registo de um registo populacional (população ativa) tão alto em Portugal. Sem dúvida que este fluxo migratório em Lisboa, o maior a nível nacional, resultou no principal fator na exponencial dinâmica do mercado de arrendamento residencial.

- **Indicadores conjugados:**
  - Estes indicadores gerais, como o crescimento económico, a taxa de desemprego e o custo de vida, também tiveram impacto no mercado de arrendamento residencial em Lisboa em 2023. Um crescimento económico estável e uma taxa de desemprego relativamente baixa contribuíram para a capacidade de rendas mais altas por parte dos inquilinos. Contudo, o custo de vida em Lisboa, tendo o salário médio mensal como fator de ponderação, afastou a acessibilidade ao arrendamento no centro da cidade promovendo daí um fluxo cada vez mais disperso dos arrendamentos em toda a área periférica da cidade, e, majorando e contaminando o nível especulativo em toda a grande Lisboa.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Neste contexto há todo um ímpeto, num horizonte de dois/três anos, na continuidade de um investimento sustentável por parte da VDN com enfoque no mercado habitacional urbano, quer a nível da gestão de património, bem como a nível de novas aquisições, no pressuposto de promoção de projeto, e também abordagem de investimento numa perspetiva da reconversão e/ou desenvolvimento de projetos em ambiente disperso e de expansão (muita das vezes em espaços rústicos ou misto) sustentado e potencializados pelo fluxo turístico e RNH do Norte da Europa, norte-americanos e não menos importante o fluxo oriundo de geografias em catástrofe e/ou de insegurança politico/social.

13.1. Análise de tendência às Demonstrações Financeiras

Segue-se o Balanço e Demonstração de Resultados a 31.12.2022 e 30.09.2023. As demonstrações financeiras de 30.09.2023 são após a fusão da Voxatlas com a Vila dos Números.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

BALANÇO

	30.09.2023	31.12.2022	Var	Var %
Ativo Não Corrente				
Ativos fixos tangíveis	9.016.707	6.852.676	2.164.032	32%
Participações financeiras - outros métodos	118	386	-267	-69%
	9.016.826	**6.853.061**	**2.163.764**	**32%**
Ativo Corrente				
Clientes	50.191	4.600	45.591	991%
Estado e outros entes públicos	22.670	28.853	-6.182	-21%
Outras contas a receber	2.402.754	875.419	1.527.335	174%
Diferimentos	-	1.300	-1.300	-100%
Outros ativos financeiros	-	1.600.000	-1.600.000	-100%
Caixa e depósitos bancários	198.303	105.147	93.156	89%
	2.673.919	**2.615.318**	**58.600**	**2%**
Total do Ativo	**11.690.744**	**9.468.380**	**2.222.365**	**23%**
Capital Próprio				
Capital realizado	5.000.000	5.000.000	0	0%
Outros instrumentos de capital próprio	80.000	80.000	0	0%
Reservas Legais	7.603	105	7.497	7119%
Outras Reservas	5.000	-	5.000	-
Resultados transitados	(455.707)	(272.126)	-183.580	67%
Excedentes de revalorização	403.445	272.169	131.276	48%
Outras variações no capital próprio	1.895.000	-	1.895.000	-
	6.935.341	**5.080.148**	**1.855.193**	**37%**
Resultado líquido do período	(113.841)	(134.737)	20.895	-16%
Total do Capital Próprio	**6.821.499**	**4.945.411**	**1.876.088**	**38%**
Passivo Não Corrente				
Passivos por impostos diferidos	1.034.607	996.233	38.374	4%
	1.034.607	**996.233**	**38.374**	**4%**
Passivo Corrente				
Fornecedores	22.911	36.479	-13.569	-37%
Adiantamentos de clientes	7.852	3.569	4.283	120%
Estado e outros entes públicos	7.231	7.445	-214	-3%
Financiamentos obtidos	173.198	-	173.198	-
Outras contas a pagar	3.601.071	3.456.868	144.204	4%
Diferimentos	22.375	22.375	0	0%
	3.834.638	**3.526.736**	**307.903**	**9%**
Total do Passivo	**4.869.245**	**4.522.969**	**346.276**	**8%**
Total do Capital Próprio e do Passivo	**11.690.744**	**9.468.380**	**2.222.365**	**23%**

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	30.09.2023	31.12.2022	Var	Var %
Vendas e serviços prestados	203.643	121.168	82.475	68%
Subsídios à exploração	6.249	3.318	2.931	88%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	(28)	-	-28	-
Fornecimentos e serviços externos	(66.345)	(101.254)	34.910	-34%
Gastos com o pessoal	(148.536)	(61.559)	-86.977	141%
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	-	(28.685)	28.685	-100%
Outros rendimentos e ganhos	18.172	344	17.828	5184%
Outros gastos e perdas	(3.847)	(26.133)	22.287	-85%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**9.308**	**(92.803)**	**102.111**	**-110%**
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	(123.103)	(40.350)	-82.753	205%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**(113.795)**	**(133.153)**	**19.358**	**-15%**
Juros e gastos similares suportados	(46)	-	-46	-
Resultado antes de impostos	**(113.841)**	**(133.153)**	**19.311**	**-15%**
Imposto sobre o rendimento do período	-	(1.584)	1.584	-100%
Resultado líquido do período	**(113.841)**	**(134.737)**	**20.895**	**-16%**

Da análise ao Balanço e Demonstração de Resultados para os períodos indicados podemos retirar algumas conclusões.

BALANÇO:

➢ Ativo Não Corrente

Relativamente a **Ativos Fixos Tangíveis**, podemos verificar que houve um aumento na ordem dos 2.1M, e esta variação deve-se a duas razões. Por um lado, temos a fusão e integração da Voxatlas na Vila dos Números, com um impacto de 362k, sendo que nestes ativos está incluído um imóvel na Avenida Copacabana, Oeiras. Por outro, temos a doação do imóvel em Boliqueime - Patã de cima, avaliado em 1.9M, que é uma doação de um prédio misto, feita pelos dois acionistas.

➢ Ativo Corrente

No que diz respeito a **Clientes**, houve um aumento na ordem dos 46k devido a faturas de rendas ainda por receber (15k) e devido a um saldo de 31k que foi passado para a Vila dos Números por via da fusão.

Nas **Outras contas a receber** temos um aumento de 1.5M, sendo que este é maioritariamente explicado pelo montante a receber da Estrato Real (parte relacionada) que aumentou na ordem dos 1.4M devido a adiantamentos feitos à empresa a título de pagamentos futuros na prestação de serviços de construção civil, situação que está a ser regularizada. De salientar que a Estrato Real assinou uma

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

carta de conforto em assumem o montante em dívida para com a Vila dos Números a 30 de junho de 2023, no montante de 1.729.903,15€.
A variação nos **Outros ativos financeiros** deve-se ao resgate dos 1.6M, que foram transferidos para a conta de depósitos à ordem.

- **Capital Próprio**

Nos **Resultados Transitados**, a variação deve-se à passagem do resultado líquido de 2022 no montante de 135k e à integração dos resultados transitados da Voxatlas de 49k.

A variação de 131k nos **Excedentes de revalorização** também se deve à fusão da Voxatlas na Vila dos Números.

Nas **Outras variações do capital próprio** temos os 1.9M que dizem respeito à doação mencionada acima. É o imóvel em Boliqueime - Patã de cima, avaliado em 1.9M, que é uma doação de um prédio misto, feita pelos dois acionistas.

- **Passivo Corrente**

Nos **Financiamentos obtidos** o saldo de 173k deve-se à fusão, uma vez que eram saldos da Voxatlas. Diz maioritariamente respeito a um montante em dívida de 153k à Léxico, SGPS (empresa-mãe).

Nas **Outras contas a pagar** há um aumento de 144k que se deve maioritariamente ao aumento do valor em dívida para com a Léxico, SGPS (empresa-mãe).

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS:

Nas **Vendas e serviços prestados** temos um aumento na ordem dos 68%, que ronda os 82k, e que se deve às rendas mensais de 20k do imóvel em Cascais. Estas rendas tiveram início apenas em setembro de 2023.

Nos **Fornecimentos e serviços externos**, tendo em conta que apenas estamos a considerar 9 meses em 2023, é normal que os gastos sejam inferiores aos do ano completo de 2022. Estes gastos estão em linha com o período homólogo.

Nos **Gastos com o pessoal** observa-se um amento significativo de 87k, mesmo estando a considerar apenas 9 meses em 2023. Este aumento deve-se a um natural reforço no dimensionamento da estrutura de Recursos Humanos da empresa, para clara e cabal resposta ao desafio “SIGI”. Houve reforços no departamento financeiro, de comunicação, marketing e tecnologias da informação, apoio administrativo e “procurement".

Nos **Gastos/reversões de depreciação e de amortização**, podemos ver que estes aumentaram em 83k. Esta variação deve-se ao aumento das depreciações em ‘Edifícios e outras construções’, tanto pela integração do imóvel de Oeiras que pertencia à Voxatlas, como por via das avaliações que aumentaram o valor dos ativos e consequentemente, o valor das depreciações mensais de cada um dos imóveis.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

No que diz respeito ao **Resultado líquido** negativo, há que salientar que o RL é negativo atendendo à empresa estar em investimento ininterrupto desde 2017. Os anos de 2022 e 2023 têm-se traduzido num esforço superior pelas empreitadas levadas a cabo em Cascais e na Patã.
O RL espera-se positivo após a comercialização da Patã, contudo, a VdN pretende fazer crescer a sua carteira de ativos com novas promoções imobiliárias. A previsão é que o último trimestre do ano de 2024, e num cenário de gestão corrente da carteira atual, seja esse o período de retorno a resultados positivos.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

14. PROMOTOR

Em cumprimento do Regulamento do Euronext Access Lisbon, um Emitente deve nomear um Promotor ou *Listing Sponsor* em conexão com qualquer admissão inicial à negociação de Valores Mobiliários Representativos de Capital.

Para o efeito, o Promotor é uma sociedade ou qualquer outra pessoa coletiva a quem tenha sido atribuída a acreditação para atuar como Promotor pela Euronext (Access) e cujas obrigações e deveres incluem, a assistência ao Emitente na primeira admissão à negociação em sistema de negociação multilateral e, sempre que devido, assegurar que o Emitente cumpre com os requisitos legais, regulamentares e contratuais resultantes da admissão a um sistema de negociação multilateral (Euronext Access), e ainda, mas sem limitar, as obrigações de divulgação decorrentes do Regime do Abuso de Mercado.

De forma a dar cumprimento àquelas exigências, a Vila dos Números nomeou a sociedade denominada “Carmo & Cerqueira, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.”, NIPC 507 707 192, com sede na Rua 28 de Janeiro, N.º 350, Candal Park, Fração C01, 4400-335 em Vila Nova de Gaia, para a função de Promotor e já acreditada junto da Euronext Access Lisbon desde fevereiro de 2016 (dois mil e dezasseis).

A Carmo & Cerqueira, SROC, Lda. é responsável, nos termos previstos no respetivo Regulamento da Euronext Access, pela prestação dos serviços de assistência previstos, devendo assegurar o respeito pelos preceitos legais e regulamentares, em especial quanto à qualidade da informação.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

15. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

15.1. Atividade Operacional da Emitente

Relativamente ao funcionamento da empresa, a gestão dos ativos, bem como a gestão de projetos e processos (licenciamentos, obras, “procurement”, marketing, gestão de arrendamentos/jurídico) está tudo internalizado pela Vila dos Números.

As propriedades da empresa foram adquiridas a 100% com capitais próprios dos acionistas.

No que diz respeito à taxa de ocupação das propriedades da VdN, neste momento é de 100%.

No que diz respeito a aquisição de novas propriedades, a empresa está a analisar vários investimentos, no centro de Lisboa e em outras áreas do país, fazendo as devidas *due diligences* técnicas e jurídicas.

Têm uma obra em curso – Patã – Algarve | Turismo Rural, que tem término previsto para o final de 2024. Esta propriedade está, atualmente, vedada (estaleiro) em fase de construção (reconstrução total do património e ampliação), não estando a gerar rentabilidade no momento. A VdN está a fechar, ainda em fase de ultimação, o contrato de prestação de serviços, que inclui cedência de espaço, com entidade interessada na exploração do alojamento e também da restauração. De acordo com os termos deste contrato, está previsto o início do pagamento de rendas a partir do mês de dezembro de 2024, logo após a conclusão da obra.
Esta perspetiva de receita proporcionará uma contribuição significativa para o retorno do investimento num período relativamente curto após a conclusão do empreendimento.

Para um melhor entendimento desta obra em curso, segue uma breve descrição do **Projeto Eira da Patã - Turismo Rural em Boliqueime, Algarve – Portugal**.
É um empreendimento de turismo rural localizado em Boliqueime, Algarve - Portugal. Situado no sopé da serra algarvia, pensado em oferecer um conceito e uma experiência única autóctone, combinando a serenidade do campo com a proximidade das deslumbrantes praias do Algarve.

Características Principais:

1) Localização: Desfrutando da vantagem de estar no sopé da serra algarvia, a EIRA DA PATÁ está localizado a escassos 7 minutos da emblemática Praia de Olhos de Água em Albufeira. Esta localização estratégica oferece aos futuros hóspedes a oportunidade de explorar a beleza natural do campo bem como desfrutar das águas cristalinas do litoral algarvio numa curta viagem de carro;

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

2) Unidade Hoteleira: Composta por 11 unidades de alojamento cirurgicamente projetada para oferecer uma experiência genuína de vivência numa casa familiar, tradicionalmente algarvia, que data na história há mais de 100 anos; contudo aportando todo o conforto e comodidade que as vivencias actuais exigem. Cada alojamento tem capacidade para pelo menos 4 adultos (e até mais 2 crianças). Os generosos alojamentos e as áreas de estar e de convívio, pensadas para promoção do social e do ambiente comunitário, à imagem típica algarvia, são no nosso entendimento o melhor elogio na promoção da região, mas acima tudo como objetivo de poder oferecer aos futuros hospedes usufruto do que o melhor tem do campo e mar;

3) Ambiente Natural: Integrado numa propriedade com cerca de 2,5 hectares - paisagem da serra algarvia - oferecerá aos hóspedes a oportunidade de se poder reconciliar com a natureza. Trilhas para caminhadas, para observação da fauna e flora local, passeios organizados pela costa marítima são apenas algumas das futuras atividades disponíveis para aqueles que desejam explorar;

4) Restaurante Independente: Para além das unidades de alojamento, a EIRA DA PATÃ dotará de um restaurante independente, dividido em duas salas e de uma cave de vinhos, com capacidade total para 140 lugares sentados (exterior e interior). Este restaurante oferecerá uma experiência gastronómica única, com um menu diversificado e sabores autênticos da culinária regional;

5) Diversificação de Fontes de rendimento: Além das receitas provenientes da prestação de serviço das unidades de alojamento, importa salientar o rendimento autónomo do ativo “restaurante". Esta diversificação de fontes de “renda" contribuirá para a sustentabilidade financeira do projeto conjunto e para o aumento do retorno do investimento.

A Vila dos Números, em termos de Perfil / Persona, e numa ótica de análise do mercado e sobretudo dos resultados da atividade, tipificam os seus clientes dentro de um padrão generalizado e caracterizado por:

i. Remuneração média: O inquilino típico de um apartamento em Lisboa em 2024 tem um *net income* que varia em média entre €1.700 e €3.800 por mês. Esse intervalo de rentabilidade reflete diferentes tipos de ocupação e experiência profissional, desde jovens profissionais a famílias de classe média/alta;

ii. Profissão: Os inquilinos de apartamentos em Lisboa caraterizam-se no geral como quadros técnicos superiores de diversas áreas profissionais, incluindo tecnologia, turismo, finanças, educação e serviços. Há uma presença significativa de profissionais criativos, como designers, artistas e empreendedores, refletindo a atual dinâmica e diversificação de saberes, muito ligada às novas tecnologias, de Lisboa;

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

iii. Estrutura Familiar: Embora haja uma proporção considerável de jovens solteiros e casais sem filhos, entre os inquilinos de apartamentos em Lisboa, também há famílias com crianças que optam por viver na cidade devido à sua qualidade de vida, infraestrutura e acesso a serviços de educação;

iv. Mobilidade Internacional: Lisboa continua a atrair uma população internacional em busca de oportunidades de trabalho, educação e qualidade de vida. Muito dos arrendatários da cidade são expatriados, estudantes estrangeiros, nômadas digitais ou profissionais que se mudaram para Portugal oriundos de outros países da União Europeia e de Países de Língua oficial portuguesa – Brasil, Angola, Moçambique, etc.;

v. Estilo de Vida Urbano: Os inquilinos de apartamentos em Lisboa valorizam um estilo de vida urbano e cosmopolita, aproveitando as comodidades e conveniências oferecidas pela vida na cidade, como: restaurantes, cafés, transporte público acessível, ginásios, escolas, universidades, hospitais centrais e infraestruturas culturais;

vi. Preferências de Localização: A localização é um fator crucial para os inquilinos de apartamentos em Lisboa, bairros mais autossuficientes com acesso a cultura/lazer/saúde são muito valorizados - Bairros como Alvalade; Campo de Ourique; Avenidas Novas; Chiado; Príncipe Real; são especialmente populares devido ao seu “pulsar” e proximidade com o centro da cidade e oferta de comercio e serviços;

vii. Preocupações com o Custo de Vida: Os inquilinos de apartamentos em Lisboa estão cada vez mais atentos ao custo de vida na cidade, em especial à grande subida dos arrendamentos, mas não menos importante, dos transportes, da alimentação e do lazer. Na tentativa de mitigar a subida generalizada do custo de vida, balanceando um bom custo-benefício, muitas pessoas encontram a solução da coabitação para redução de despesas – mudança de paradigma social cada vez mais realista.

Nos critérios de seleção fazem uma *due diligence* legal/fiscal:

- Análise documental;
- Análise de rendimentos;
- Origem de rendimentos;
- Garantias;
- Critérios de liquidez no cumprimento das exigências na outorga contratual.

No que concerne a transações com Partes relacionadas, devido à fusão, houve a passagem do imóvel de Oeiras para a Vila dos Números em 2023, já acima mencionado.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Existe atualmente uma empreitada de construção assinada entre a VdN e a empresa Estrato Real, Unipessoal, Lda. para a obra em curso na Patã (Algarve). A obra deverá estar concluída em dezembro de 2024. A principal e única atividade da Estrato Real é a gestão de empreitadas e obras de construção civil, bem como atividades especializadas em todas as infraestruturas de construção de edifícios residenciais e não residenciais. Ambas as empresas são detidas a 100% pela Lexico, SGPS.

Quanto à aprovação de contas do ano de 2023, a Assembleia Geral ocorreu a 31 de março de 2024 e as contas a 31.12.2023 foram aprovadas. No entanto, o processo de auditoria ao ano de 2023 ainda está a decorrer.
A próxima data para a Assembleia Geral será no dia 30 de junho de 2024 com a seguinte ordem de trabalhos:

1) Aprovação definitiva do Relatório de Gestão de 2023;
2) Aprovação definitiva do Balanço do exercício de 2023;
3) Certificação geral de contas;
4) Aprovação da proposta de Aplicação do Resultado Líquido do exercício;
5) Apreciação geral da Administração e fiscalização da sociedade.

15.2. Descrição da Carteira de Ativos da Emitente

15.2.1. Identificação do Ativo | Campo de Ourique | Habitação



Localização

Coordenadas | 38.719052, -9.167897

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Localização e Enquadramento Urbano | Prédio urbano, inserido numa zona estabilizada e residencial de 1ª habitação onde ocorrem outros tipos de ocupação compatíveis com habitação servida de todo o tipo de equipamentos, serviços e comércio local bem como alojamento local (turismo)

Descrição

Composição do Imóvel | Propriedade Total, composto por R/C, 1º andar, 2º andar e águas-furtadas, todos destinados a habitação
Ano de Construção | 1928
Tipo de Imóvel | Prédio Urbano
Uso afeto | Habitação
Nº Pisos | 4
Área de Construção | 239 m2
Área de Terreno | 100 m2
Estado Conservação | Totalmente Renovado

Valor de Mercado

Renda Potencial | 5.975,00€/Mês
Valor de Mercado | 1.383.800,00€ (avaliação 2022)

15.2.2. Identificação do Ativo | Oeiras | Serviços



Localização

Coordenadas | 38.694452, -9.311073

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Localização e Enquadramento Urbano | A zona envolvente é essencialmente habitacional de 1ª habitação com edifícios multifamiliares com cérceas de 5 a 7 pisos em Zona servida de diversidade abrangente de serviços e equipamentos. O imóvel está inserido em zona com infraestruturas executadas com acessos às principais vias de conexão a Lisboa a distarem no máximo 1,7km, aproximadamente. Zona infraestruturada com boa rede de transportes públicos nomeadamente rede municipal rodoviária e rede ferroviária – distando a estação de comboios de Santo Amaro a 1 Km de distância.

Descrição

Composição do Imóvel | Fração autónoma destinada a serviços, composta por *open space*, zona de copa, duas instalações sanitárias e varanda. Possui seis lugares de estacionamento e uma arrecadação.
Ano de Construção | 2013
Tipo de Imóvel | Prédio URBANO
Uso afeto | Serviços
Nº Pisos | Edifício de serviços com
Área da fração | 214,88 m2
Área de Terreno | 1840 m2 (total do edificado_ serviços + habitacional)
Estado Conservação | Muito Bom

Valor de Mercado

Renda Potencial | 3.000,00€/Mês
Valor de Mercado | 309.700,00€ (avaliação 2022)

15.2.3. Identificação do Ativo | Cascais | Habitação

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56



Localização

Coordenadas | 38°42'10"N, 9°25'12"W
Localização e Enquadramento Urbano | O imóvel insere-se no núcleo central de Cascais, numa zona habitacional de densidade média baixa com imóveis unifamiliares de características e volumetria similares. A zona é servida por comércio tradicional de rua, mercado Municipal e a cerca de 150m grandes superfícies comerciais; na envolvente próxima poder-se-á encontrar escolas, centro de Saúde de cascais a 150m, clínicas, farmácia, hotel e entidades bancárias. Zona servida de excelente rede de transportes públicos, com transporte rodoviário e ferroviário numa distância a pé.

Descrição

Composição do Imóvel | Moradia composta por cinco pisos, com as seguintes características:

- piso -2: destinado à zona de convívio da piscina com três instalações sanitárias e zona técnica;
- piso -1: composto por duas suítes, lavandaria, instalação sanitária e sala de jogos e garagem;
- piso 0: composto por vestíbulo de entrada e 3 suítes;
- piso 1: composto por sala de estar, sala, cozinha, e instalação sanitária.
- Sótão composto por espaço amplo / escritório e terraço

Ano de Construção | 1962 (construção inicial) **|** 2023 (renovação e ampliação)
Tipo de Imóvel | Prédio urbano
Uso afeto | Habitação unifamiliar
Nº Pisos | 3 acima cota de soleira + 2 pisos abaixo da mesma
Área do prédio | 680 m2
Área de Terreno| 1460 m2

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Estado Conservação | Novo

Valor de Mercado

Renda atual | 20.000,00€/Mês
Valor de Mercado | 3.634.102,00€ (avaliação 2022)

15.2.4. Identificação do Ativo | Faro | Habitação e estacionamento



Localização

Coordenadas | 37.017838, -7.927055
Localização e Enquadramento Urbano | Situado no centro da cidade de Faro, principal artéria da cidade, em zona urbana consolidada, com bons acessos e ótimas áreas de circulação envolvente. Inserida numa zona composta por edifícios de habitação multifamiliar de cércea elevada, com comércio e/ou serviços ao nível do R/C e por vezes 1ºandar. Zona servida em pleno pela rede de transportes públicos municipais, regionais e nacionais. O imóvel está localizado junto das principais infraestruturas urbanas bem como de todos os serviços (tribunal; escolas; superfícies comerciais; cartórios, finanças, conservatórias e outras).

Descrição

Composição do Imóvel | Apartamento tipologia T2 ao nível do 10º andar e lugar de estacionamento ao nível da cave
Ano de Construção | 1995

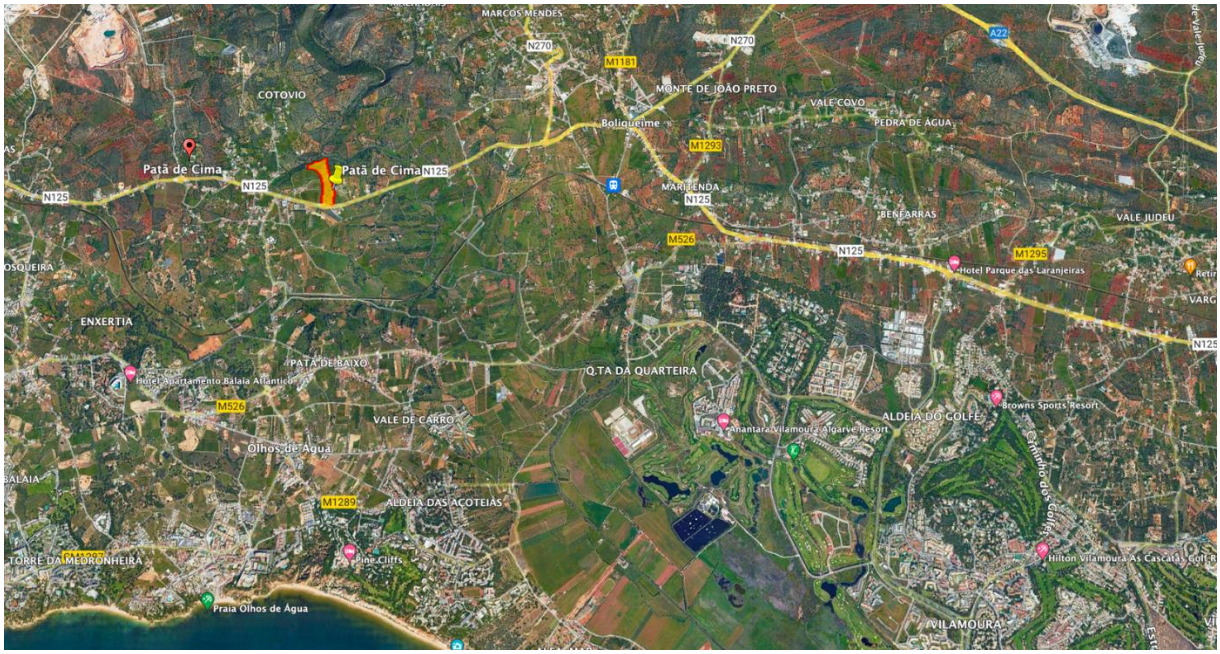
DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Tipo de Imóveis | Fração autónoma de tipologia T2 e Fração autónoma de lugar de estacionamento
Uso afeto | Habitação / estacionamento
Nº Pisos do prédio (condomínio) | 15 pisos acima do solo (residencial + escritórios + comércio) e 1 piso abaixo do solo (parqueamento)
Área da fração habitacional | 132 m2 de área de habitação
Área de Terreno | 919,50 m2
Estado Conservação | Muito Bom

Valor de Mercado

Renda potencial | 1.350,00€/Mês
Valor de Mercado | 320.700,00€ (avaliação 2022)

15.2.5. Identificação do Ativo | Boliqueime - Patã de cima | Turismo em espaço rural



Localização

Coordenadas | 37°07'21.8"N 8°10'54.8"W
Localização e Enquadramento Urbano | O imóvel localiza-se na localidade de Patã de Cima, a 3 km de Boliqueime, numa zona considerada rural composta por moradias isoladas a norte da N125 – via confrontante. O imóvel encontra-se localizado a cerca de 10 km de Albufeira, com todo o comércio e serviços que a cidade turística tem para oferecer a menos de 10 km de Vilamoura, localidade igualmente turística, com praias e destinado e ocupado essencialmente por segunda habitação, com comércio direcionado para a atividade turística. A zona está servida de excelentes acessos, a cerca de 32 km do Aeroporto de Faro e a menos de 6 km do nó de acesso da A22

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

Descrição

Composição do Imóvel | O terreno tem uma área total de 24.335,50 m2, onde se irá desenvolver uma unidade destinada a turismo rural na modalidade 'Casa de Campo', com a seguinte composição:

- 11 unidades de alojamento;
- Restaurante de charme, com esplanada exterior;
- Garrafeira;
- Piscina;
- Vários espaços individualizados de lazer;

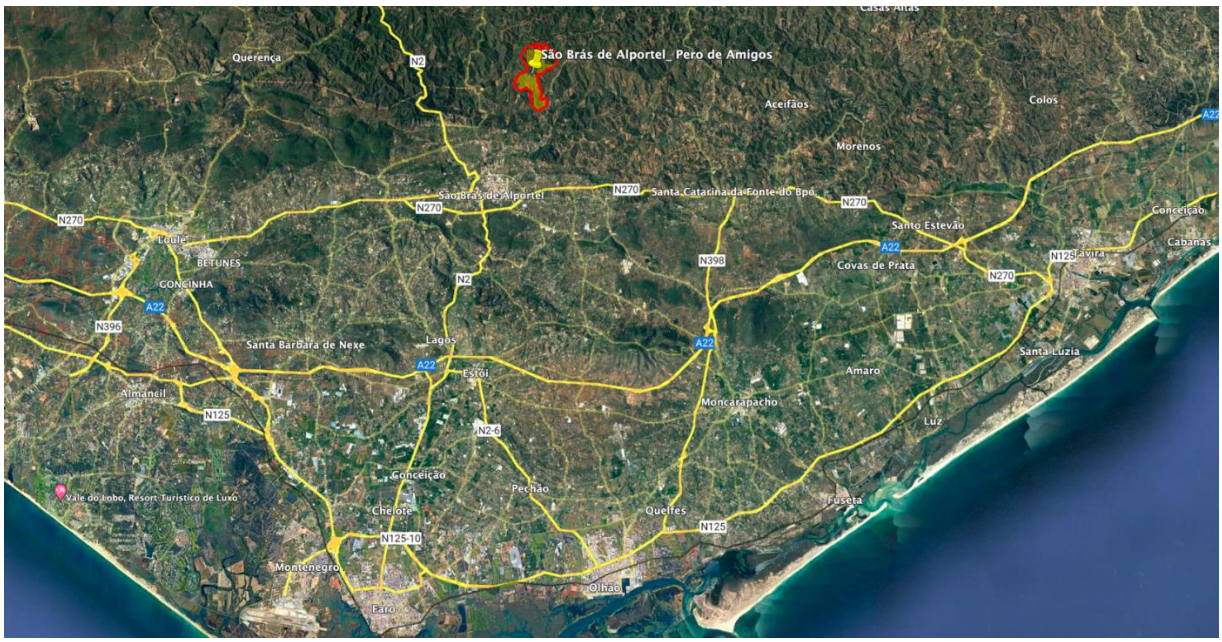
A totalidade do prédio encontra-se vedado, com amendoeiras, alfarrobeiras e oliveiras com espaço livre disponível para utilizadores
Ano de Construção | 1951 (Construção existente) e 2023 (em fase de construção, com parte da estrutura nova concluída e beneficiação do edifício existente)
Tipo de Imóvel | Prédio Misto
Uso afeto | Turismo
Nº Pisos | 2
Área da fração | 1.022,3 m2
Área de Terreno (urbano e rústico) | 24.335,50 m2
Estado Conservação | Em renovação

Valor de Mercado

Valor de Mercado (antes da conclusão das obras) | 1.895.000,00€ (avaliação 2023)
Valor de Mercado (após conclusão das obras) | 3.284.000,00€ (avaliação 2023)

15.2.6. Identificação do Ativo | São Brás de Alportel - Pero de Amigos | Terreno rústico

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56



Localização

Coordenadas | 37° 7'21.91"N, 8°10'54.86"W
Localização e Enquadramento Urbano | Próximo do Centro e da Barragem do Arimbo, com pouco interesse comercial dado tratar-se de uma zona sem habitações e com terrenos com grandes desníveis de difícil acesso; pese embora tenha grande atratividade e potencial a nível turístico. Dista menos de 5 Km do Centro de S. Brás de Alportel; menos de 6km de Alportel; a cerca de 20km do aeroporto internacional de Faro e acerca de 10Km do nó de acesso à A22, acesso feito pela emblemática N2.

Descrição

Composição do Imóvel | Terreno rústico sem construção ou em ruínas, com acesso não pavimentado e confrontando com arruamento em betuminoso
Potencial de construção |

- Habitação - área máxima de construção de 500m2;
- Outros usos (incluindo turismo rural) - área máxima de construção de 2000m2:
    - Cércea máxima - 7,5m;
    - Número máximo de pisos - 2 (incluindo pisos semienterrados);
- Hotelaria - construção de Hotéis e Estalagens, de categoria não inferior a 3 estrelas, bem como Pousadas.

Uso afeto | Turismo
Área de Terreno | 1.896.478,00 m2
Estado Conservação | Muito Bom | intervenção regular de limpeza | vistoria IFAP em 2023

Valor de Mercado

Valor de Mercado | 779.877,00€ (avaliação 2022)

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

15.3. Processos judiciais

Na presente data, a Vila dos Números tem um processo em curso contra um anterior colaborador da empresa, sendo este um processo de fraude em que o colaborador efetuou transferências bancárias não autorizadas no montante de 28.685€. Nas contas da Vila dos Números já está reconhecida uma perda por imparidade neste montante.

Para além desta ação, na presente data, não existem mais litígios judiciais ou arbitrais em curso, pelo que não existem perdas potenciais derivadas dos mesmos.

Tanto quanto é do conhecimento do Emitente, não é previsível que venha a ser parte de qualquer outro procedimento litigioso, judicial, arbitral, administrativo ou de qualquer outra natureza que seja suscetível de ter ou que tenha tido, nos últimos 12 (doze) meses, efeitos negativos significativos na sua situação financeira ou rentabilidade.

Acrescente-se que o Emitente tem a sua situação fiscal regularizada junto da Autoridade Tributária, bem como cumpre e tem cumprido todas as demais obrigações a que se encontra sujeito.

15.4. Suficiência de Capitais Próprios

A Emitente declara que, na sua ótica, em face do património que dispõe, da liquidez gerada pela sua atividade e da capacidade de endividamento de curto e médio prazo, tem assegurada nos próximos doze meses as suas necessidades.

15.5. Acesso à documentação do Emitente

Atendendo à informação prestada no presente documento, encontram-se disponíveis para consulta os seguintes documentos:

i. Relatórios e contas auditados do Emitente relativos aos exercícios findos em 31 (trinta e um) de dezembro de 2020 (dois mil e vinte), 31 (trinta e um) de dezembro de 2021 (dois mil e vinte e um) e 31 (trinta e um) de dezembro de 2022 (dois mil e vinte e dois);
ii. Avaliações aos imóveis da Emitente;
iii. Cópia do presente Documento Informativo;
iv. Estatutos da Vila dos Números.

Estes documentos estão disponíveis no site do Emitente, através de www.viladosnumeros.com.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

O presente Documento Informativo encontra-se igualmente disponível no site da Euronext Lisbon, em www.euronext.com.

Informações suplementares sobre o investimento proposto, entre eles o Documento Informativo, o Relatório e Contas ou outros documentos, poderão ser consultados gratuitamente. É ainda facultada uma cópia em papel dos documentos aos investidores que o solicitarem, de forma gratuita.

Quaisquer alterações ao Documento Informativo ou documentos constitutivos da Vila dos Números, são de imediato publicados nos termos previstos supra e disponibilizados aos investidores.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

16. REPRESENTANTE DO EMITENTE JUNTO DO EURONEXT

Nome: Hugo André Jorge dos Santos Pelicano

Morada profissional: Praça Dom António Ribeiro, n.º 5, 10ºA, 1750-372 em Lisboa

E-mail: hugo.pelicano@viladosnumeros.com

Telefone: 913040032

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

17. ANEXOS

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

ANEXO I
Estatutos da Emitente

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

I. Estatutos da Emitente

Artigo 1.º
(Firma e duração)

1. A Sociedade adota a forma de sociedade anónima e a denominação Vila dos Números – SIGI, S.A. (a "**Sociedade**").

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 dos presentes estatutos.

3. A Sociedade é constituída por um período de tempo indeterminado.

Artigo 2.º
(Sede)

1. A Sociedade tem sede na Praça D. António Ribeiro, número 5, 10.º-A, 1750-372 Lisboa, freguesia de Santa Clara, concelho de Lisboa.

2. Por deliberação do órgão de administração, a Sociedade poderá livremente criar, manter ou encerrar sucursais, subsidiárias, delegações, agências, escritórios ou qualquer forma de representação em Portugal ou no estrangeiro.

Artigo 3.º
(Objeto)

A Sociedade tem como objeto social 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.

Artigo 4.º
(Capital Social)

1. O capital social, integralmente subscrito e realizado em dinheiro, é de €5.000.000,00 (cinco milhões de euros), representado por 50.000 (cinquenta mil) ações ordinárias, com o valor nominal de €100,00 (cem euros) cada uma.

2. As ações representativas do capital social são nominativas e assumem exclusivamente a forma escritural.

Artigo 5.º
(Suprimentos, Prestações Acessórias e Aumentos de Capital)

1. Os acionistas poderão efetuar livremente suprimentos à Sociedade.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

2. Os acionistas poderão realizar, voluntariamente, prestações acessórias de capital, nos termos do disposto no presente Artigo e na lei.

3. A Assembleia Geral poderá, ainda, deliberar a realização, pelos acionistas, de prestações acessórias de capital, em dinheiro, até ao montante máximo de €5.000.000,00 (cinco milhões de euros), mediante deliberação tomada por maioria absoluta dos votos correspondentes ao capital social.

4. As prestações acessórias serão proporcionais às participações sociais detidas por cada um dos acionistas no capital social da Sociedade, salvo se, também por deliberação unânime da Assembleia Geral, for fixado outro critério de repartição.

5. As prestações acessórias de capital serão prestadas a título gratuito e ficarão sujeitas ao regime das prestações suplementares de capital, salvo deliberação em sentido contrário tomada por maioria dos votos correspondentes ao capital social.

6. A obrigação de realizar as prestações acessórias de capital vencer-se-á 60 (sessenta) dias após a data da respetiva deliberação ou em outras datas de vencimento pela mesma estabelecidas ou determinadas.

7. As prestações acessórias de capital a realizar nos termos deste preceito não poderão ser reembolsadas quando a situação líquida da Sociedade for inferior à soma do capital social e das reservas legais que tenham sido entretanto constituídas e que não possam ser distribuídas aos acionistas.

8. Por maioria absoluta dos votos correspondentes ao capital social, pode igualmente ser deliberada a conversão de quaisquer créditos de acionistas sobre a Sociedade, em prestações acessórias de capital, ficando estas sujeitas ao disposto neste Artigo e na lei aplicável.

9. O órgão de administração da Sociedade fica autorizado a aumentar o capital, uma ou mais vezes, por entradas em dinheiro, até ao limite máximo de €10.000.000,00 (dez milhões de euros), podendo ser emitidas ações de quaisquer categorias legalmente admissíveis.

10. Na subscrição dos aumentos de capital em dinheiro, os acionistas têm o direito de preferência nos termos previstos na lei.

Artigo 6.º
(Ações Preferenciais)

A Assembleia Geral pode deliberar a emissão de ações preferenciais sem voto, remíveis ou não, ainda que por conversão de ações ordinárias, definindo a forma de determinação do respetivo dividendo prioritário.

Artigo 7.º
(Emissão de Obrigações)

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

1. A Sociedade poderá emitir obrigações convertíveis em ações desde que autorizada por deliberação da Assembleia Geral.

2. Por deliberação do órgão de administração, a Sociedade poderá emitir qualquer outro tipo ou modalidade de obrigações que sejam, ou venham a ser, legalmente permitidas.

Artigo 8.º
(Ações e Obrigações Próprias)

A Sociedade poderá, por deliberação do órgão de administração, nos termos da lei, adquirir e alienar, ações e obrigações próprias, e realizar sobre umas e outras as operações que se mostrarem convenientes para a prossecução dos interesses sociais.

Artigo 9.º
(Amortização de Ações)

1. A Sociedade poderá amortizar ações com o consentimento dos seus titulares e, mesmo sem o consentimento destes, nas seguintes situações:

(a) Em caso de morte, dissolução ou insolvência do titular;

(b) Em caso de arresto, penhora ou apreensão em processo judicial, fiscal ou administrativo, ou em qualquer outra situação suscetível de determinar a transferência não voluntária da titularidade das ações.

2. A deliberação de amortização nos termos deste Artigo deve ser tomada pela Assembleia Geral, por maioria absoluta dos votos correspondentes ao capital social, no prazo de seis meses a contar do conhecimento da situação relevante por algum membro do órgão de administração, o qual deverá promover a convocação da mencionada Assembleia Geral de imediato e em tempo útil.

3. Salvo deliberação em contrário pela Assembleia Geral, a amortização de ações nos termos deste Artigo implica sempre redução do capital da Sociedade e as ações amortizadas consideram-se extintas na data da deliberação de redução do capital social.

4. Nos casos de amortização sem o consentimento do respetivo titular, as ações serão amortizadas pelo seu valor contabilístico apurado através do último balanço aprovado com menos de seis meses ou, na falta deste, de um balanço especial a ser elaborado para o efeito, sendo a contrapartida da amortização paga pela Sociedade em 24 (vinte e quatro) prestações mensais, a efetuar no último dia útil de cada mês, vencendo-se a primeira no segundo mês após fixação definitiva da contrapartida.

Artigo 10.º
(Estrutura Orgânica)

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

1. São órgãos sociais da Sociedade a Assembleia Geral, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas ou Sociedade de Revisores Oficias de Contas.

2. Para efeitos dos presentes estatutos, são considerados corpos sociais, além dos órgãos referidos no número anterior, a Mesa da Assembleia Geral.

3. Os membros dos corpos sociais da Sociedade são nomeados para mandatos de três anos, podendo ser reeleitos, uma ou mais vezes, dentro dos limites legais.

Artigo 11.º
(Assembleia Geral)

1. A Assembleia Geral compõe-se de todos os acionistas que às 00h GMT do quinto dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral sejam possuidores de pelo menos um voto e que cumpram os demais requisitos e formalidades previstos na lei, nos estatutos e na convocatória.

2. A cada ação ordinária corresponde um voto.

3. 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. É admitida a representação nas Assembleias Gerais por intermédio de acionistas ou outras pessoas a quem a lei atribua esse direito, desde que tal facto seja comunicado por carta dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral até ao terceiro dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral, da qual conste a identidade do representante.

5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os acionistas que sejam pessoas coletivas poderão ser representados pelos seus representantes legais.

Artigo 12.º
(Mesa da Assembleia Geral)

1. A Mesa da Assembleia Geral é constituída por um Presidente e um Secretário, eleitos em Assembleia Geral.

2. Compete ao Presidente e, na sua falta, ao Secretário, convocar a Assembleia Geral e dirigir os respetivos trabalhos.

Artigo 13.º
(Convocação e Funcionamento da Assembleia Geral)

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

1. A convocação das Assembleias Gerais, em reuniões ordinárias ou extraordinárias, far-se-á na forma e com a antecedência legais.

2. A Assembleia Geral poderá deliberar em primeira convocação se estiverem presentes ou devidamente representados acionistas que detenham, pelo menos, ações correspondentes a metade do capital social, salvo nos casos em que a lei exija quórum superior.

3. Qualquer que seja a forma de votação, as deliberações serão tomadas pela maioria simples dos votos emitidos em cada reunião, não se contando em abstenções, salvo se a lei ou os presentes estatutos exigirem maioria qualificada, sem prejuízo do disposto no número dois do Artigo trezentos e oitenta e seis do Código das Sociedades Comerciais.

4. É expressamente proibido o voto por correspondência.

5. As Assembleias Gerais poderão ser realizadas através de meios telemáticos, desde que assim seja previsto na respetiva convocatória e a Sociedade tenha condições de assegurar o cumprimento dos requisitos legais aplicáveis.

6. 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.

Artigo 14.º
(Administração)

1. A administração da Sociedade será exercida por um Conselho de Administração, composto por um número mínimo de 2 (dois) e um número máximo de 5 (cinco) membros.

2. Os membros do Conselho de Administração serão eleitos pela Assembleia Geral, que poderá designar o respetivo Presidente. Na falta de designação pela Assembleia Geral, caberá ao Conselho de Administração a designação, de entre os seus membros, do respetivo Presidente.

3. Os membros do Conselho de Administração serão remunerados ou não, conforme deliberado em Assembleia Geral.

4. Os membros do Conselho de Administração poderão ser ou não dispensados de prestar caução, nos termos permitidos por lei, conforme seja deliberado pela Assembleia Geral.

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

6. O Conselho de Administração reunirá sempre que convocado pelo respetivo Presidente, sem prejuízo de reunir sem observância de formalidades prévias, desde que todos os seus membros estejam presentes ou representados e todos

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

manifestem a vontade de que o Conselho de Administração reúna e delibere sobre determinados assuntos, para o efeito expressamente acordados.

7. As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria dos membros presentes ou representados, salvo disposição da lei ou dos presentes estatutos que exija maioria qualificada. O Presidente não disporá de voto de qualidade.

8. As reuniões do Conselho de Administração poderão realizar-se por meios telemáticos, sendo assegurada a autenticidade das declarações, a segurança e a confidencialidade das intervenções e o registo do seu conteúdo.

Artigo 15.º
(Vinculação da Sociedade)

A Sociedade ficará validamente obrigada em todos os seus atos e contratos por qualquer das seguintes formas:

(a) Pela assinatura de um administrador; e

(b) Pela assinatura de um procurador, nos precisos termos do respetivo instrumento de mandato.

Artigo 16.º
(Fiscalização)

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 Oficias de Contas que não seja membro daquele órgão.

2. O Conselho Fiscal será composto por três membros efetivos e por um membro suplente.

3. Os membros do Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas ou Sociedade de Revisores Oficiais de Contas serão eleitos pela Assembleia Geral, à qual competirá neste último caso designar igualmente o Presidente do Conselho Fiscal.

4. As atribuições do Conselho Fiscal e do Revisor Oficial de Contas são as que lhe são atribuídas por lei e nos presentes estatutos.

5. O Conselho Fiscal reunirá periodicamente nos termos da lei e, além disso, sempre que o respetivo Presidente o convoque, quer por iniciativa própria, quer a pedido de qualquer dos restantes membros ou a solicitação do órgão de administração.

6. As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria dos membros presentes ou representados, salvo disposição da lei ou dos presentes estatutos que exija maioria qualificada. O Presidente não disporá de voto de qualidade.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

7. As reuniões do Conselho Fiscal poderão realizar-se por meios telemáticos, sendo assegurada a autenticidade das declarações, a segurança e a confidencialidade das intervenções e o registo do seu conteúdo.

Artigo 17.º
(Exercício Social)

O exercício social coincide com o ano civil.

Artigo 18.º
(Aplicação de Resultados)

1. Os lucros líquidos apurados em cada exercício terão a aplicação que for deliberada em Assembleia Geral, dentro dos limites legais, em particular dos limites previstos no Decreto-Lei n.º 19/2019, na 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 social, até ao montante legalmente admitido e conforme os restantes requisitos legais.

Artigo 19.º
(Dissolução e Liquidação)

1. A Sociedade dissolve-se nos casos e nos termos previstos na Lei.

2. Dissolvida a Sociedade, proceder-se-á extrajudicialmente à respetiva liquidação e, salvo deliberação em contrário, serão liquidatários os membros do órgão de administração em exercício.

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

ANEXO II
Relatórios e Contas
Documentação da Fusão

DocuSign Envelope ID: 469D1332-82C8-4F5A-892E-8D59CD6CAD56

II. Relatórios e Contas e Documentação da Fusão