

REGULAMENTO DE GESTÃO

OBVI – SICAFI, S.A.

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

24 de Agosto de 2020

ÍNDICE

CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SICAFI, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	5
1. SICAFI.....	5
2. ENTIDADE GESTORA.....	6
3. ENTIDADES SUBCONTRATADAS	8
4. DEPOSITÁRIO.....	8
5. ENTIDADES COLOCADORAS	11
6. PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS	11
7. AUDITOR.....	12
CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS	13
1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SICAFI	13
1.1. Política de Investimento.....	13
1.2. Parâmetro de Referência do Mercado Imobiliário (Benchmark).....	14
1.3. Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens	14
1.4. Limites ao Investimento, Endividamento e Política de Alavancagem:.....	16
1.5. Política de Contratação de Estudos de Investimento (Research)	17
A Entidade Gestora, mediante prévia aprovação do órgão de administração da SICAFI, pode contratar estudos de investimento (Research).....	17
1.6. Características Especiais do Organismo de Investimento Coletivo.....	18
2. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS.....	18
3. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS.....	18
3.1. Momento de referência da valorização	18
3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da ação.....	18
4. EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE VOTO INERENTES ÀS PARTICIPAÇÕES	20
5. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELA SICAFI	22
5.1. Comissão de gestão.....	22
5.2. Comissão de depósito	23
5.3. Outros encargos	23
6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS.....	24

CAPÍTULO III - AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO	25
1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS AÇÕES.....	25
1.1. Definição.....	25
1.2. Forma de representação	25
1.3. Categorias e direitos especiais	25
2. VALOR DA AÇÃO.....	25
2.1. Valor inicial	25
2.2. Valor para efeitos de subscrição	25
2.3. Valor para efeitos de resgate	26
2.4. Direitos de Preferência.....	26
3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE.....	27
3.1. Períodos de subscrição e de resgate	27
3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie	27
4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO	27
4.1. Mínimos de subscrição.....	27
4.2. Comissões de subscrição.....	27
4.3. Boletim de subscrição	27
4.4. Condições de subscrição inicial	28
4.5. Condições de subscrição subsequente	28
4.6. Data da subscrição efetiva	29
4.6.1. Subscrição inicial	29
4.6.2. Subscrições subsequentes.....	29
5. CONDIÇÕES DE RESGATE.....	29
5.1. Comissões de resgate.....	29
5.2. Pré-aviso.....	29
6. CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA	30
7. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO.....	30
8. ESTADOS-MEMBROS ONDE SERÃO COMERCIALIZADAS AS AÇÕES.....	30
9. IDENTIFICAÇÃO DOS INVESTIDORES A QUEM SE DESTINA A COMERCIALIZAÇÃO DAS AÇÕES DA SICAFI	30

CAPÍTULO IV - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS	31
CAPÍTULO V - CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO CAPITAL DA SICAFI	33
CAPÍTULO VI - ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO	35

CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A SICAFI, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS

ENTIDADES

1. SICAFI

- a) O Organismo de Investimento Coletivo denomina-se Obvi – SICAFI, S.A. e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por “**SICAFI**”.
- b) A SICAFI é constituída com o capital social de € 200.000,00 (duzentos mil euros), representado por 40.000 ações, com o valor unitário inicial (para efeitos da transformação em SICAFI) de €5,00 (cinco euros).
- c) A SICAFI constituiu-se como organismo de investimento coletivo, do tipo organismo de investimento imobiliário sob a forma societária de Sociedade de Investimento Coletivo de capital fixo, de subscrição particular, heterogerida, constituída nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 6.º, no Artigo 59.º-A, e no n.º 2 do artigo 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“**RGOIC**”). A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a então denominada “Obvi, S.A.”, que tinha como objeto social principal a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, recuperação, remodelação e manutenção de imóveis, arrendamento, promoção e gestão imobiliária, consultoria com os negócios imobiliários, projetos e avaliação imobiliária e construção civil, tendo sido adaptada ao regime aplicável aos OICs sob a forma societária nos termos e para os efeitos do artigo 5.º, n.º 1, alínea b) e 59.º-A a 59.º-D do RGOIC;
- d) A SICAFI foi autorizada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) em 24 de Julho de 2020, tendo a duração inicial de 10 anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 5 (cinco) anos;
- e) Data de constituição: 24 de Agosto de 2020;
- f) Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 24 de Agosto de 2020;
- g) Número de Acionistas da SICAFI aquando da sua constituição: 1 (um);
- h) Compete ao órgão de administração da SICAFI, a definição da política de gestão e a fiscalização da atuação da Entidade Gestora. As competências e atribuições do órgão de administração da SICAFI encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas aos outros órgãos da SICAFI e à Entidade Gestora, assim como pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.
- i) Adicionalmente, compete ao órgão de administração:

- i. O pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral;
- ii. A eleição do Presidente do Conselho de Administração, caso o mesmo não venha a ser eleito pela Assembleia Geral;
- iii. A Cooptação de Administradores;
- iv. A designação do Depositário e auditor;
- v. Definição da política de investimento; e
- vi. Fiscalização da Entidade Gestora.

2. ENTIDADE GESTORA

- a) A SICAFI é gerida pela INSULA CAPITAL – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, n.º 190. 1º, 1250-147 Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e identificação fiscal 501858458 (a “**Entidade Gestora**”) por mandato dos Acionistas;
- b) A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, integralmente subscrito e realizado, é de €750.000,00 (setecentos e cinquenta mil euros);
- c) A Entidade Gestora constituiu-se em 30 de julho de 1987, iniciou a sua atividade em 5 de janeiro de 1996 como intermediário financeiro, encontrando-se registada junto da CMVM sob o número 237;
- d) Cabe à Entidade Gestora, entre outras competências inerentes à sua qualidade e natureza, desempenhar as funções a seguir elencadas, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Acionistas:
 - i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
 - A gestão do património no exclusivo interesse dos Acionistas, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
 - A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
 - ii. Administrar a SICAFI, em especial:
 - Prestar os serviços jurídicos de pré-contencioso e de contabilidade necessários à gestão da SICAFI, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;

- Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;
 - Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos da SICAFI e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da mesma;
 - Distribuir rendimentos;
 - Emitir, resgatar ou reembolsar ações;
 - Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados; e
 - Registrar e conservar os documentos.
- iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira da SICAFI:
- Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
 - Prestar outros serviços relacionados com a gestão da SICAFI e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta da SICAFI.
- iv. Comercializar as ações da SICAFI, nos termos descritos no ponto 5 *infra*.
- e) Sendo a SICAFI heterogerida, a sua administração é atribuída, nos termos da lei, à Entidade Gestora, a quem compete a gestão e administração através: (i) do exercício das funções referidas na alínea anterior e (ii) do exercício da sua função fiscalizadora, incluindo da atividade desenvolvidas pelas entidades subcontratadas, assegurando o cumprimento dos requisitos previstos no RGOIC que sejam da responsabilidade da SICAFI. Ao órgão de administração da SICAFI heterogerida compete a definição da política de gestão da SICAFI e a fiscalização da Entidade Gestora. As funções do órgão de administração da SICAFI encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas estatutariamente aos outros órgãos da SICAFI e à Entidade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime aplicável à administração e fiscalização de uma SICAFI heterogerida;
- f) A substituição da Entidade Gestora, quer por iniciativa dos Acionistas, quer por iniciativa da Entidade Gestora, depende de deliberação favorável da Assembleia de Acionistas da

SICAFI nos termos do Capítulo VI, parágrafo d) infra e de autorização da CMVM, de acordo com o disposto na alínea g) do n.º 1 do 61.º e do artigo 77.º do RGOIC;

- g) Verificado o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a substituição da Entidade Gestora pode ser diretamente requerida pelos Acionistas à CMVM, nos termos do disposto no artigo 77.º do RGOIC;
- h) Caso a sua substituição venha a ser determinada, a Entidade Gestora manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva – recebendo a respetiva comissão de gestão até essa data – e cooperará com os Acionistas e com a nova entidade gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega a esta de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante.

3. ENTIDADES SUBCONTRATADAS

Não existem entidades subcontratadas.

4. DEPOSITÁRIO

- a) As funções da entidade depositária previstas na lei são exercidas pelo Bison Bank, S.A. com sede na Rua Barata Salgueiro nº 33, Piso 0, 1250-042 Lisboa, registado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 502 261 722, com o capital social de €176.198.370,00 (cento e setenta e seis milhões, cento e noventa e oito mil e trezentos e setenta euros), adiante abreviadamente designado por “**Depositário**”, registado junto do Banco de Portugal como banco sob o n.º 63 e junto da CMVM como intermediário financeiro sob o n.º 170, desde 29 de julho de 1991 (data do primeiro registo de atividade);
- b) Ao Depositário competem, designadamente, e sem prejuízo dos demais deveres previstos na legislação aplicável, as seguintes obrigações e funções:
 - i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e extinção de ações da SICAFI bem como no que se refere à respetiva política de investimentos, aplicação e distribuição de rendimentos e ao cálculo do valor patrimonial das ações;
 - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, da SICAFI, nos seguintes termos:
No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

- i. O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário;
- ii. O Depositário assegura que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, em nome da SICAFI ou da Entidade Gestora agindo em nome desta, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes à SICAFI, nos termos da lei aplicável;

No que respeita aos demais ativos:

- i. Verificar que a SICAFI é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, realizando a verificação com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;
- ii. Manter um registo atualizado dos mesmos;
- iii. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável ou aos documentos constitutivos, incluindo o presente Regulamento;
- iv. Assegurar que nas operações relativas aos ativos da SICAFI, a contrapartida seja entregue nos prazos aplicáveis;
- v. Promover o pagamento aos Acionistas 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 SICAFI;
- vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos da SICAFI;
- viii. Fiscalizar e garantir perante os Acionistas o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, designadamente no que se refere: (i) à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos; (ii) à política de distribuição de rendimentos; (iii) ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, ao reembolso, à alienação e à extinção do registo das ações; (iv) à matéria de conflito de interesses;

- ix. Enviar à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida, e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possa prejudicar os Acionistas;
 - x. Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
 - xi. Proceder ao registo das ações representativas da SICAFI que não estejam integradas em sistema centralizado;
 - xii. Participar na emissão das ações da SICAFI pela Entidade Gestora;
 - xiii. Facultar à Entidade Gestora mediante pedido expresso desta, a informação relativa a reportes de informação à CMVM e aos Acionistas;
 - xiv. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da SICAFI, em particular:
 - I. Da receção de todos os pagamentos efetuados pelos acionistas ou em nome destes no momento da subscrição de ações;
 - II. Do correto registo de qualquer numerário da SICAFI em contas abertas em nome da mesma ou da Entidade Gestora agindo em nome desta, num banco ou numa entidade que cumpra os requisitos legalmente aplicáveis nos termos do artigo 121.º, n.º 2, do RGOIC;
- c) Condições relativas à sua substituição:
- i. A substituição do Depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante decisão do órgão de Administração da SICAFI, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo contrato, nos termos estabelecidos no artigo 125º do RGOIC e depende da autorização da CMVM, cuja decisão é notificada no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído, e torna-se eficaz na data de notificação de decisão de deferimento ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora;
 - ii. O Depositário terá o direito a receber a respetiva comissão de depósito até à data efetiva da sua substituição;
 - iii. Caso a sua substituição venha a ser determinada o Depositário cooperará com o novo Depositário no processo de transição, designadamente no que respeita à entrega a esta de toda a informação e documentação relevante.

5. ENTIDADES COLOCADORAS

- a) A entidade responsável pela colocação das Ações da SICAFI junto dos Acionistas é a Entidade Gestora;
- b) As Ações da SICAFI serão colocadas na sede da Entidade Gestora, por subscrição particular e expressa adesão aos respetivos documentos constitutivos por parte dos Acionistas;
- c) Atendendo a que a constituição da SICAFI como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo a respetiva estrutura acionista, na subscrição inicial da SICAFI não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de novas Ações.

6. PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

- a) As avaliações dos ativos imobiliários detidos pela SICAFI são efetuadas por peritos avaliadores abaixo identificados e devidamente registados junto da CMVM, com os seguintes números de registo:

Peritos avaliadores	Nº de Registo CMVM
Aura Ree Portugal, Lda	PAI/2017/0031
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
J.P. Carvalho - Projectos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Limitada	PAI/2012/0057
Trustval- Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
Fast Value	PAI/2006/0026
TKA, Lda	PAI/2006/0005
Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, SA	PAI/2007/0012
P.3 - EC - Engenharia e Construção, Lda (Wisem)	PAI/2013/0026
ENVISÁBIO - Engenharia Unipessoal, Lda ^a	PAI/2011/0015
CPU Consultores – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda.	PAI/2013/0121

- b) Nos termos legais, os peritos avaliadores são selecionados por forma a assegurar a devida pluralidade e rotatividade, não podendo ser nomeados peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade.

7. AUDITOR

O auditor responsável pelo relatório de auditoria da SICAFI é a **PKF & Associados, SROC, Lda.**, com sede na Praça Duque de Saldanha, n.º 1 - 4.º Piso, Letras H e O, em Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 152 e na CMVM sob o n.º 20161462, pessoa coletiva n.º 504 046 683, representada por Paulo Jorge Macedo Gamboa, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 1068, que exercerá um mandato inicial de 4 (quatro) anos, automaticamente renovável dentro dos limites legais.

CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SICAFI

1.1. Política de Investimento

- a) A SICAFI tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento. Os investimentos realizados não ficarão limitados a Portugal, nem condicionados a limites de concentração geográfica, podendo estender-se a outros membros da União Europeia ou da OCDE, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para a **SICAFI** no RGOIC e em regulamentos da CMVM;
- b) A SICAFI visa promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a área metropolitana de Lisboa, projetos imobiliários de reabilitação e construção em terrenos de sua propriedade, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei;
- c) A SICAFI, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não se limitando:
 - i. No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, a habitação, escritórios, comércio e/ou turismo;
 - ii. Em imóveis para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado;
 - iii. Em participações em sociedades imobiliárias;
 - iv. Em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário.
- d) Acessoriamente, a SICAFI pode ainda investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário, regulados pelo Regulamento (EU) 2017/1131 do Parlamento europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017 relativo aos fundos do mercado monetário e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-

Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses;

- e) Em tudo quanto não se encontrar expressamente previsto, aplicar-se-ão os limites legais.

1.2. Parâmetro de Referência do Mercado Imobiliário (Benchmark)

Na gestão da SICAFI não são adotados parâmetros de referência.

1.3. Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens

A política de transmissão de ordens e execução de operações (“**Política**”) da Entidade Gestora tem por objetivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível, na execução de operações e na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta da SICAFI. Este compromisso traduz-se em empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política.

A Política é aplicável:

- A todos os tipos de instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, dos Estatutos da SICAFI e do presente Regulamento, a carteira da SICAFI; e
- Às operações relativas a ativos imobiliários, que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, a carteira da SICAFI.

A Entidade Responsável pela Gestão considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz:

- Pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pela SICAFI sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem; e
- Pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço /renda do ativo imobiliário, pelo prazo de pagamento/recebimento, pelas garantias subjacentes e por todos os custos relativos à execução da operação e suportados pela SICAFI.

Não obstante o preço dos instrumentos financeiros e o preço /renda do ativo imobiliário, bem como os respetivos custos de execução serem os fatores mais importantes no processo de determinação da melhor execução, a Entidade Gestora considera também outros fatores, tais como:

- no caso dos instrumentos financeiros, a liquidez do ativo financeiro, a rapidez de execução ou a natureza da ordem; e
- no caso dos ativos imobiliários, a liquidez do ativo imobiliário, o seu potencial de valorização e o período previsível até à concretização da operação. A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os objetivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos da SICAFI.

Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo, falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a Entidade Gestora de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. A eventual ocorrência de imprevistos, não impedirá a Entidade Gestora de desenvolver, sempre, todos os esforços razoáveis e necessários para obtenção do melhor resultado possível.

Para além da síntese constante do presente ponto, os Acionistas poderão obter o documento integral, contendo as políticas de execução de operações e de transmissão de ordens, na sede da Entidade Gestora - sede na Avenida da Liberdade, n.º 190. 1º, 1250-147 Lisboa, entre as 9:00 e as 17:00, ou solicitar à Entidade Gestora o respetivo envio em suporte escrito, sem custos.

1.3.1. Preparação de operações

As operações são executadas de acordo com pedidos escritos formulados pelos responsáveis e são controladas antes da sua execução, sendo somente realizadas após validação integral dos respetivos requisitos.

A validação das ordens obriga à verificação da legitimidade e conferência da assinatura do ordenante.

1.3.2. Execução de operações sobre instrumentos financeiros

Os registos das operações sobre instrumentos financeiros são feitos no sistema informático interno da Entidade Gestora, sendo efetuado o registo diário e sequencial das operações realizadas, por conta da SICAFI com indicação dos movimentos de instrumentos financeiros e bancários, dele constando:

- A identificação da conta;
- A identificação da data e hora do movimento e a respetiva data valor;
- A identificação da natureza do movimento, a débito ou a crédito; A descrição do movimento ou da operação que lhe deu origem; A especificação da quantidade ou o montante;

- A informação sobre o saldo inicial e após cada movimento; A identificação da pessoa que atua em seu nome.

1.4. Limites ao Investimento, Endividamento e Política de Alavancagem:

Limites de investimento:

O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SICAFI.

O investimento em participações em sociedades imobiliárias deverá cumprir o disposto no nº 1, 2 e 3 do artigo 205º do RGOIC. Este investimento está sujeito ao limite de 100% do ativo da SICAFI.

O investimento em unidades de participação em outros organismos de investimento imobiliário deve respeitar o vertido no nº 2 e 3 do artigo 206º do RGOIC.

A SICAFI poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total.

O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da SICAFI.

A SICAFI pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.

Não podem ser adquiridos para a SICAFI imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas da SICAFI.

O valor dos imóveis e outros ativos equiparados, conforme definido nos termos da lei, não pode representar menos de dois terços do ativo total da SICAFI.

A Entidade Gestora atua essencialmente no mercado financeiro português, concentrando neste as suas principais operações e exposição, fazendo a gestão de ativos imobiliários e de participações sociais em sociedades imobiliárias.

Endividamento e Alavancagem:

A SICAFI poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo.

A alavancagem só poderá ser financeira e, mais concretamente, emergente de recurso a empréstimos, nomeadamente para financiar a aquisição e valorização de imóveis para a sua carteira de ativos e/ou para o desenvolvimento da construção dos seus projetos imobiliários, em conformidade com a política de investimentos, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento.

Os financiamentos serão cobertos pela prestação de garantias hipotecárias sobre os imóveis cuja aquisição tiver sido ou for objeto de financiamento, devendo assegurar a

rendibilidade –devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da SICAFI.

Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer instituição de crédito, devendo as condições dos mesmos ser contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, no interesse e em benefício dos Acionistas, não sendo dada preferência a nenhuma instituição de crédito em particular.

Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo sempre ser observado um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Acionistas na respetiva contratação. Os referidos empréstimos deverão também assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da SICAFI.

A SICAFI poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea b), do n.º 2 do artigo 149.º do RGOIC;

Sem prejuízo do disposto anteriormente, a Entidade Gestora adotará uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento da SICAFI de modo a não comprometer a solidez financeira da SICAFI e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

O endividamento da SICAFI faz correspondência ao efeito de alavancagem, pelo que se define, tendo em conta o tipo de OIA e a estratégia de investimento do mesmo, um limite máximo do efeito de alavancagem, correspondente a 100% do valor total dos ativos da SICAFI.

1.5. Política de Contratação de Estudos de Investimento (Research)

A Entidade Gestora, mediante prévia aprovação do órgão de administração da SICAFI, pode contratar estudos de investimento (Research).

A **Entidade Gestora** tem estabelecida como política para a contratação de estudos de investimento (research) que:

- Os investimentos são efetuados com base em research produzido internamente e sustentado em informação pública disponível;
- Sempre que assim se justifique, para apoio da função de investimento, a **Entidade Gestora** contratará estudos de investimento (research) produzidos por terceiras entidades, suportando ela os custos inerentes;

- A **Entidade Gestora** rejeita todas as recomendações de investimento não solicitadas e que lhe sejam enviadas por terceiras entidades.

1.6. Características Especiais do Organismo de Investimento Coletivo

Não aplicável.

2. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS

A SICAFI não recorre a instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos no decurso da sua atividade.

3. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

3.1. Momento de referência da valorização

- a) O valor da ação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SICAFI pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SICAFI é apurado deduzindo ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos, nos termos do disposto no artigo 2.º do RGOIC;
- b) O valor das ações será calculado pela Entidade Gestora e será reportado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, até às dezoito horas do 5º dia útil do mês seguinte.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da ação

Os imóveis detidos pela SICAFI ou os projetos de construção por esta desenvolvidos são avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes, nas seguintes situações:

- a) Previamente à aquisição ou alienação de imóveis, não podendo a data de referência da avaliação ser superior a 6 (seis) meses em relação à data do contrato onde o preço de transação é fixado;
- b) Sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- c) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- d) Previamente a qualquer fusão ou cisão, caso a última avaliação tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos;
- e) Previamente a qualquer liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização da liquidação;

- f) No desenvolvimento de projetos de construção, estes devem ser avaliados (i) previamente ao início do projeto, (ii) com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, (iii) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, conforme definido nos termos do artigo 35.º n.º 1 do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, alterado pelo Regulamento n.º 3/2020 da CMVM e no ponto IV da Circular da CMVM de 11 de Setembro de 2015, ou noutras normas que os substituam;
- g) São objeto de avaliação e valorização os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, conforme definido nos termos do artigo 36.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, alterado pelo Regulamento n.º 3/2020, ou noutra norma que o substitua, os quais ficam sujeitos ao regime aplicável aos projetos de construção mencionado na alínea anterior;
- h) Quando não aplicável qualquer circunstância referida nas alíneas anteriores com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses.

Em caso de aumento, redução de capital, cisão ou liquidação da SICAFI, deverá proceder-se à avaliação de todos os ativos da SICAFI, com uma antecedência máxima de 6 (seis) meses;

Os imóveis detidos pela SICAFI são valorizados:

- a) Os imóveis acabados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas;
- b) Desde o momento em que passam a integrar o património da SICAFI e até que ocorra avaliação obrigatória pelo respetivo custo de aquisição;
- c) Quando adquiridos em regime de compropriedade, na proporção da parte por esta adquirida, respeitando as regras constantes das alíneas anteriores;
- d) Quando adquiridos em regime de permuta, pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SICAFI, e registada ao preço de custo ou de construção;
- e) Os projetos de construção de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis são valorizados de acordo com as regras específicas de valorização.
- f) A contribuição dos imóveis adquiridos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- g) As participações em sociedades imobiliárias em mercado não regulamentado, são avaliadas com base nos critérios estabelecidos no n.º 6 do Artigo 32.º do Regulamento

da CMVM nº 2/2015, alterado pelo Regulamento nº 3/2020, ou noutra norma que o substitua;

- h) As participações em sociedades imobiliárias em mercado regulamentado, são avaliadas com base nos critérios estabelecidos no Artigo 31.º do Regulamento da CMVM nº 2/2015, alterado pelo Regulamento nº 3/2020, ou noutra norma que o substitua;
- i) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor conhecido e divulgado pela respetiva entidade gestora, ou, se aplicável, à cotação de fecho ou referência em que as UP's se encontram admitidas à negociação no mercado mais representativo, tendo em consideração o preço, a frequência e a regularidade das transações;
- j) Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

4. EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE VOTO INERENTES ÀS PARTICIPAÇÕES

A Entidade Gestora participará nas Assembleias Gerais das sociedades participadas pela SICAFI, tendo em conta os seguintes fatores de decisão quanto à participação e ao exercício dos direitos de voto (inerentes às participações detidas pela SICAFI) nas referidas Assembleias Gerais:

- a) A relevância dos assuntos incluídos na ordem de trabalhos;
- b) A responsabilidade associada à participação detida pela SICAFI, particularmente se a mesma representar uma participação qualificada na sociedade, correspondendo a uma posição igual ou superior a 2% do capital daquela sociedade e, bem assim, na responsabilidade associada à mesma; ou
- c) A ponderação relativa dos custos implicados nessa participação e dos benefícios que a mesma permite obter, no exclusivo interesse dos Acionistas.
- d) Serão objeto de especial ponderação sobre a participação em assembleias gerais, mesmo em casos onde se possa verificar uma preponderância dos custos face aos benefícios, ou ordens de trabalho que incluam temas de grande relevância tais como:
 - i. Aprovação dos documentos de prestação de contas;
 - ii. Distribuição de dividendos;
 - iii. Alteração dos estatutos;

- iv. Composição dos órgãos sociais;
- v. Aumento e redução de capital;
- vi. Aquisição ou alienação de ações próprias;
- vii. Políticas de remuneração e indemnização;
- viii. Aquisição, fusão, cisão e transformação da sociedade;
- ix. Adoção, alteração ou eliminação de medidas defensivas;
- x. Transações com partes relacionadas.

No que respeita aos potenciais benefícios a ponderar na decisão a tomar pela Entidade Gestora de participação ou não participação em assembleia geral, destacam-se:

- a) O grau de influência que o exercício do direito de voto da SICAFI possa assumir no contexto de uma deliberação da empresa participada e a projeção, positiva ou negativa, dessa deliberação nos objetivos da SICAFI;
- b) A relevância da participação em assembleia geral e do exercício do direito de voto no controlo dos riscos inerentes ao investimento da SICAFI;
- c) O nível de informação que a participação em assembleia geral permita obter e a relevância dessa informação para a gestão do investimento e dos riscos da SICAFI;
- d) O reforço das boas práticas de governo societário nas empresas participadas e consequente possível aumento do valor da participação acionista da SICAFI.

Para além da participação e do exercício de direitos de voto nas assembleias gerais existe a possibilidade dos representantes diretos da Entidade Gestora apresentarem propostas de deliberação a serem votadas, caso seja considerado ser este o meio mais adequado na defesa dos investimentos realizados.

A Entidade Gestora disponibiliza gratuitamente aos acionistas da SICAFI, no seguimento da solicitação destes, informações relativamente ao exercício dos direitos de voto, incluindo as medidas anteriormente referidas de acompanhamento dos eventos societários relevantes, de certificação de que o exercício dos direitos de voto cumpre os objetivos da política de investimentos da SICAFI e de prevenção ou gestão de conflitos de interesse decorrentes do exercício dos direitos de voto tendo sempre presente o interesse dos acionistas.

A Entidade Gestora facultará também os esclarecimentos necessários quanto ao fundamento subjacente ao exercício em concreto de direitos de voto.

A Entidade Gestora não exercerá os direitos de voto inerentes a participações detidas pela SICAFI com o objetivo de reforçar a influência societária de entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com aquela.

O exercício dos direitos de voto será sempre efetuado por representantes diretos da Entidade Gestora, nomeadamente, administradores, diretores ou outros responsáveis devidamente mandatados para o efeito.

Em princípio, para efeitos de uma gestão no exclusivo interesse da SICAFI, o direito de voto da Entidade Gestora não será exercido no sentido de apoiar a inclusão ou manutenção de cláusulas estatutárias de intransmissibilidade, cláusulas limitativas do direito de voto ou outras suscetíveis de impedir o êxito de ofertas públicas de aquisição.

5. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELA SICAFI

5.1. Comissão de gestão

- a) A SICAFI pagará à Entidade Gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão de gestão, nos termos previstos nos artigos 67.º e 139.º do RGOIC, que varia de modo progressivo de acordo com o Valor do ativo total da SICAFI no último dia de cada mês. A comissão será a seguinte:
 - i. No primeiro mês de atividade da SICAFI será cobrada uma comissão de gestão fixa de 11.000 €;
 - ii. Para uma gestão sem ativos, será paga uma comissão fixa no valor de 3.500 € / mês;
 - iii. Será paga uma comissão fixa no valor de 5.000 € / mês para ativos sob gestão com valores até 15.000.000€;
 - iv. Para ativos sob gestão, com valores compreendidos entre os 15.000.001 € e os 30.000.000 €, acresce ao valor da alínea iii) uma comissão variável de 0,25% / ano sobre o valor que exceder os 15.000.001 €, num máximo de 30.000.000 €;
 - v. Para ativos sob gestão, com valores acima dos 30.000.001 €, acresce ao valor da alínea iii) e da alínea iv) uma comissão variável de 0,20% / ano sobre o valor que exceder os 30.000.001 €.
- b) O Cálculo da Comissão de gestão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade da SICAFI.
- c) Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito – correspondentes a duodécimos daquela base anual.

5.2. Comissão de depósito

- a) O Depositário tem direito a cobrar da SICAFI pelos seus serviços, numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, uma comissão equivalente a 0,08% (zero vírgula zero oito por cento), calculada sobre o valor de ativo total da SICAFI.
- b) O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade;
- c) A cobrança desta comissão efetua-se até ao décimo quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito.

5.3. Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, a SICAFI suportará ainda os seguintes encargos:

- a) Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta da SICAFI, incluindo as comissões de mediação relativas a negócios efetivamente concretizados e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- b) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta da SICAFI, incluindo as respetivas comissões de mediação, relativas a negócios efetivamente concretizados;
- c) Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património da SICAFI;
- d) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes à SICAFI;
- e) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património da SICAFI;
- f) Custos com publicações obrigatórias;
- g) Custos de auditorias e revisões de contas relativas aa SICAFI;
- h) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a ativos da SICAFI;
- i) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- j) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- k) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património da SICAFI;

- l) Seguros com os Imóveis integrantes do ativo da SICAFI;
- m) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património da SICAFI;
- n) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património da SICAFI;
- o) Taxa de Supervisão da CMVM;
- p) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais nos termos do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 139.º do RGOIC.

6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

- a) A SICAFI é um OIC de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações;
- b) A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações da SICAFI, desde que tal seja aprovado em Assembleia Geral de Acionistas.

CAPÍTULO III - AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS AÇÕES

1.1. Definição

As ações representam quotas-partes iguais do património da SICAFI.

1.2. Forma de representação

As ações são nominativas, sem valor nominal, e adotam a forma escritural, cabendo ao Depositário proceder ao registo das mesmas em nome dos Acionistas, através de comunicação escrita efetuada pela Entidade Comercializadora com a seguinte informação:

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

1.3. Categorias e direitos especiais

As ações não têm categorias nem direitos especiais.

2. VALOR DA AÇÃO

2.1. Valor inicial

O valor de cada ação da SICAFI, para efeitos de constituição da SICAFI, foi de € 5,00 (cinco euros).

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Dado tratar-se de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital será feito pelo valor destas no dia de liquidação do pedido de subscrição.

2.3. Valor para efeitos de resgate

Sendo a SICAFI uma sociedade de capital fixo, as suas ações serão reembolsáveis, designadamente, aquando da sua liquidação conforme o disposto no artigo 42.º e seguintes do RGOIC; em caso de reversão da liquidação, conforme o disposto no artigo 48.º do RGOIC; em caso de transformação, cisão ou fusão, conforme o disposto no artigo 28.º do RGOIC; em caso de redução do capital, conforme o disposto na alínea b) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 60.º do RGOIC, ou em caso de prorrogação do prazo de duração da SICAFI, para os Acionistas que se oponham à prorrogação, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 62.º do RGOIC, entre outros que sejam previstos na lei.

2.4. Direitos de Preferência

- a) A transmissão de ações entre acionistas é livre;
- b) Sem prejuízo da exceção estabelecidas no acima anterior, a transmissão de ações está sujeita ao direito de preferência dos demais acionistas, nos termos aqui regulados;
- c) Para os efeitos do disposto no número anterior, o acionista que pretenda proceder à transmissão, a título oneroso ou gratuito, de todas ou de parte das ações de que é titular, deverá desde logo comunicar a sua intenção a todos os demais acionistas, por carta registada com aviso de receção, com cópia remetida ao órgão de administração da SICAFI, identificando as ações que pretende transmitir, o nome, residência e nacionalidade do transmissário, o preço ou contrapartida de cada ação, caso os haja, bem como as demais condições do negócio, para que os mesmos possam, se assim o entenderem, exercer o respetivo direito de preferência;
- d) Os acionistas que pretendam exercer o respetivo direito de preferência relativamente à transmissão projetada, deverão comunicar a referida decisão ao acionista transmitente, por carta registada com aviso de receção, com cópia remetida ao órgão de administração, no prazo máximo de trinta dias a contar da receção da comunicação referida no número anterior, sob pena de, não o fazendo, o respetivo direito de preferência se considerar caducado relativamente à transmissão em questão;
- e) Caso o direito de preferência seja exercido por mais do que um acionista, as ações objeto da transmissão em questão serão rateadas entre os preferentes, na proporção das respetivas participações no capital da SICAFI à data da comunicação referida no número quatro anterior;

- f) As disposições previstas no âmbito do presente Artigo deverão constar obrigatoriamente dos títulos representativos das ações, sob pena de a limitação que aqui se estabelece ser inoponível a adquirentes de boa-fé.

3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE

3.1. Períodos de subscrição e de resgate

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Não tendo por isso ocorrido um período de subscrição inicial.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

É permitida a subscrição de aumentos de capital em espécie, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património da SICAFI seja pelo menos igual ao valor apurado por avaliações previamente realizadas e que a mesma tenha sido autorizada por todos os Acionistas.

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

4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

4.1. Mínimos de subscrição

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado pela acionista única, e a respetiva estrutura acionista.

4.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

4.3. Boletim de subscrição

A subscrição inicial das ações da SICAFI resultou da transformação de uma sociedade comercial numa SICAFI. No que se refere a eventuais subscrições subsequentes, após a colocação das ações da SICAFI e efetuada a verificação da capacidade de subscrição pela

Entidade Gestora, a qualidade de Acionista é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação de um boletim de subscrição, que deve conter os seguintes elementos:

- a) Identificação do subscritor;
- b) Indicação do montante da subscrição e do número de ações subscritas;
- c) Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

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

4.4. Condições de subscrição inicial

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Não tendo por isso ocorrido um período de subscrição inicial.

4.5. Condições de subscrição subsequente

As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital de acordo com os termos legais aplicáveis, após deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada para o efeito nos termos definidos no presente Regulamento, a qual deverá determinar igualmente todas as demais condições do aumento de capital, designadamente se a subscrição é reservada apenas aos atuais Acionistas.

A subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo da SICAFI, ou seja, na data da liquidação financeira do aumento de capital, com base no valor da ação no útil imediatamente anterior à data da liquidação do aumento de capital, confirmado por parecer emitido pelo auditor da SICAFI, que se pronuncia expressamente sobre a avaliação do património da mesma.

Após a realização do aumento de capital, a Entidade Gestora comunicará à CMVM os termos do aumento.

4.6. Data da subscrição efetiva

4.6.1. Subscrição inicial

A SICAFI considera-se constituída na data do registo da transformação e das alterações ao Contrato da Sociedade da sociedade previamente existente junto da Conservatória do Registo Comercial.

4.6.2. Subscrições subsequentes

As subscrições subsequentes, condicionadas à existência de um aumento de capital, ter-se-ão como efetivas e darão lugar à correspondente emissão de ações quando a importância correspondente ao preço da integração do ativo na SICAFI for realizada e for integrada no ativo da SICAFI, data em que o respetivo valor é por um lado debitado ao Acionista que adquire ações e, por outro, incorporado no valor global da SICAFI.

5. CONDIÇÕES DE RESGATE

5.1. Comissões de resgate

Não será cobrada comissão de resgate.

A eventual constituição ou aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos Acionistas que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2. Pré-aviso

- a) Como referido supra, por se tratar de uma SICAFI, as suas ações serão reembolsáveis, designadamente, aquando da sua liquidação conforme o disposto no artigo 42.º e seguintes do RGOIC; em caso de reversão da liquidação, conforme o disposto no artigo 48.º do RGOIC; em caso de transformação ou cisão, para os Acionistas que se oponham, conforme o disposto no artigo 100.º do Regulamento n.º 2/2015 da CMVM; em caso de fusão, conforme o disposto nos artigos 27.º e 38.º do RGOIC; em caso de redução do capital, conforme o disposto na alínea b) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 60.º do RGOIC, ou em caso de prorrogação do prazo de duração da SICAFI, para os Acionistas que se oponham à prorrogação, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 62.º do RGOIC, entre outros que sejam previstos na lei;
- b) A liquidação dos pedidos de resgate será, por regra, e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pelos acionistas, realizada no prazo de 60 (sessenta) dias

contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos, não sendo devida qualquer comissão de resgate;

- c) Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no parágrafo anterior apenas se iniciará com a venda dos ativos que permita a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de um ano, nos termos previstos nos n.ºs 1 alínea d) e 2 do artigo 45.º do RGOIC. São extensíveis a todos os demais casos previstos na lei o disposto quanto às condições para efeitos de reembolso.

6. CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA

Não aplicável.

7. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO

Não se prevê a solicitação da admissão à negociação das ações da SICAFI.

8. ESTADOS-MEMBROS ONDE SERÃO COMERCIALIZADAS AS AÇÕES

As ações da SICAFI serão comercializadas somente em Portugal.

9. IDENTIFICAÇÃO DOS INVESTIDORES A QUEM SE DESTINA A COMERCIALIZAÇÃO DAS AÇÕES DA SICAFI

As ações da SICAFI destinam-se a ser colocadas junto de investidores profissionais e não profissionais com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário com uma perspectiva de valorização do seu capital no médio e longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e com potencial de rentabilidade.

CAPÍTULO IV - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os Acionistas têm os seguintes direitos:
- i. Direito à quota-parte dos valores que integram a SICAFI, de acordo com o número de ações de que sejam titulares;
 - ii. Ao reembolso das ações, correspondente à quota-parte do valor líquido global da SICAFI, em caso de liquidação;
 - iii. À informação pormenorizada, solicitada, sobre o património da SICAFI, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
 - iv. A pronunciarem-se e votar na Assembleia Geral de Acionistas, sempre que para isso forem convocados;
 - v. Ao resgate das ações nos termos previstos nas normas aplicáveis, nomeadamente, os Acionistas que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração da SICAFI, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 62.º do RGOIC; em caso de redução de capital, conforme o disposto na alínea b) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 60.º do RGOIC; em caso de liquidação, conforme o disposto no artigo 42.º e seguintes do RGOIC; em caso de reversão da liquidação, conforme o disposto no artigo 48.º do RGOIC; em caso de transformação e cisão, conforme o disposto no artigo 100.º do Regulamento n.º 2/2015 da CMVM; e em caso de fusão, conforme o disposto no artigo 38.º do RGOIC;
 - vi. A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização do património da SICAFI, no cálculo e divulgação do valor da ação, nos termos do disposto no artigo 41.º do Regulamento n.º 2/2015 da CMVM, alterado pelo Regulamento n.º 3/2020 da CMVM, designadamente: (i) a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos quando este seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5 % do valor da ação; (ii) o prejuízo sofrido por Acionista seja superior a €5 (cinco euros); e (iii) em consequência de erros imputáveis à Entidade Gestora, ocorridos na realização de operações por conta da

- SICAFI ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património da SICAFI, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas;
- vii. Receber os montantes devidos nos termos da alínea anterior num período não superior a 30 (trinta) dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos Acionistas dentro de idêntico prazo;
 - viii. Obter, com suficiente antecedência, relativamente à subscrição, o Regulamento de Gestão e os Estatutos da SICAFI junto da Entidade Gestora ou do Banco Depositário, antes da subscrição da SICAFI;
 - ix. A informação sobre a composição da carteira da SICAFI, do valor das ações calculado e divulgado pela Entidade Gestora, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, até às dezoito horas do 5º dia útil do mês seguinte, assim como, das demais informações que sejam exigidas nos termos legais e regulamentares aplicáveis.
- b) A subscrição de ações implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração da SICAFI.

CAPÍTULO V - CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO CAPITAL DA SICAFI

- a) A SICAFI será liquidada no termo do prazo estabelecido para a sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra das causas de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, designadamente, em resultado de deliberação de liquidação da Assembleia Geral de Acionistas tomada nos termos do presente Regulamento de Gestão;
- b) Os acionistas podem pedir a dissolução e liquidação antecipada da SICAFI;
- c) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates da SICAFI que possam estar em curso;
- d) O reembolso das ações da SICAFI ocorrerá no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da prorrogação desse prazo mediante autorização da CMVM;
- e) O reembolso das ações da SICAFI no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie caso todos os Acionistas venham a prestar o seu consentimento nesse sentido;
- f) Entrando a SICAFI em liquidação, a Entidade Gestora aprovará e divulgará aos Acionistas o plano de liquidação, com uma estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver, o qual incluirá, se aplicável, o processo de venda dos ativos imobiliários da SICAFI;
- g) Durante o período de liquidação da SICAFI, a Entidade Gestora:
 - i. Para além da elaboração, envio e publicação de relatório e contas, divulgará aos Acionistas cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, enviada mensalmente à CMVM, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 43.º do RGOIC;
 - ii. Procederá à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Acionistas da SICAFI nos termos previstos na alínea b) do n.º 5 do artigo 43.º do RGOIC; A Entidade Gestora justificará por escrito aos Acionistas a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável;

- iii. Divulgará aos Acionistas cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.

CAPÍTULO VI - ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO

a) Não ocorreu um período de subscrição inicial, uma vez que a constituição da SICAFI como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista.

b) Aumento e Redução do Capital da SICAFI

Sob proposta fundamentada da Entidade Gestora e na defesa dos interesses dos Acionistas, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos termos da alínea seguinte e sem prejuízo das condições legalmente previstas;

i. A Assembleia de Acionistas poderá, sob proposta da Entidade Gestora ou de um Acionista, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respetivos montantes e prazos de realização, tendo em atenção o valor patrimonial da SICAFI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que:

- Tenham decorrido pelo menos 6 (seis) meses desde a data de constituição da SICAFI ou desde a data da realização do último aumento ou redução;
- O aumento ou a redução de capital tenha sido objeto de aprovação em Assembleia de Acionistas convocada para o efeito, devendo a deliberação definir igualmente as condições do aumento;
- O preço de subscrição ou resgate, definido pela Entidade Gestora, corresponda ao valor da Ação do dia anterior ao dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SICAFI que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da SICAFI;

ii. As ordens de subscrição terão de ser exclusivamente entregues à Entidade Gestora;

iii. Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante inicialmente previsto, procede-se ao rateio na proporção da quantidade solicitada na respetiva ordem de subscrição com arredondamento por defeito para a unidade imediatamente inferior, procedendo-se se aplicável ao sorteio das sobras. A SICAFI considera-se constituída na data do registo da transformação e das alterações ao Contrato da sociedade;

iv. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

c) Duração

A SICAFI foi constituída com a duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 5 (cinco) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia de Acionistas com a antecedência mínima de seis meses em relação ao termo de duração da SICAFI.

Sendo deliberada a prorrogação, o resgate das ações apenas é permitido aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação, aplicando-se o disposto no artigo 62º do RGOIC.

d) Assembleias Gerais de Acionistas:

- i. Têm o direito a participar na Assembleia Geral de Acionistas todos os titulares de ações da SICAFI, cabendo a cada acionista tantos votos quantas as ações que possuir;
- ii. O Presidente da Mesa poderá convocar as Assembleias Gerais de Acionistas através do envio de carta registada com aviso de receção ou, em relação aos acionistas que comuniquem previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, a expedir com o mínimo de 21 (vinte e um) dias de antecedência relativamente à data da realização da Assembleia Geral de Acionistas;
- iii. As Assembleias Gerais de Acionistas podem ser efetuadas através de meios telemáticos, cabendo à Entidade Gestora assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações bem como proceder ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes;
- iv. Em primeira convocatória, a Assembleia Geral de Acionistas poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados acionistas que detenham a maioria dos direitos de voto da SICAFI.
- v. Em segunda convocatória, a Assembleia Geral de Acionistas deliberará qualquer que seja o número de ações representado;
- vi. Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os Acionistas podem reunir-se em Assembleia Geral, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes ou representados e todos manifestem a vontade de que Assembleia se constitua e delibere sobre determinado assunto da sua competência, só podendo deliberar sobre os assuntos consentidos por todos os acionistas;

- vii. Os Acionistas que pretendam participar na Assembleia Geral de Acionistas devem ter inscritas em conta de valores mobiliários escriturais as suas ações, desde que comprovem a efetiva titularidade até à data marcada para a reunião;
- viii. Para efeitos do disposto no número anterior as ações deverão permanecer registadas em nome do Acionista até ao encerramento da reunião da Assembleia Geral de Acionistas;
- ix. Os acionistas poderão fazer-se representar nas reuniões das Assembleias Gerais de Acionistas por qualquer pessoa, desde que os respetivos elementos de identificação sejam remetidos, através de carta enviada ao Presidente da Mesa com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias relativamente à data da reunião da Assembleia Geral de Acionistas;
- x. Os Acionistas que sejam pessoas coletivas deverão comunicar o nome do membro da Administração, Gerência ou ainda da Direção que as representar, através de carta enviada ao Presidente da Mesa com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias relativamente à data da reunião da Assembleia Geral;
- xi. Não são permitidos votos por correspondência;
- xii. As deliberações devem ser aprovadas por maioria simples dos votos emitidos, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação;
- xiii. Compete à Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora, pronunciar-se e deliberar, designadamente, sobre as seguintes matérias:
 - O aumento global das comissões que constituem encargo da SICAFI;
 - A modificação significativa da política de investimentos da SICAFI;
 - A modificação significativa da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das ações, nos termos definidos no Regulamento n.º 2/2015 da CMVM;
 - A emissão ou extinção de ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e as respetivas condições;
 - O aumento e redução do capital social e respetivas condições;
 - A eleição da respetiva mesa da Assembleia Geral de Acionistas da SICAFI;
 - A eleição dos membros do Conselho de Administração da SICAFI;
 - A eleição dos membros do Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas ou a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas;
 - A prorrogação do prazo de duração da SICAFI;

- As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do órgão de administração;
 - A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou deliberar sobre a dispensa de prestação de caução;
 - A substituição da Entidade Gestora, nos termos da lei;
 - A fusão, cisão e transformação da SICAFI;
 - A eleição dos membros do Comité Consultivo, e de entre eles o seu presidente;
 - A liquidação da SICAFI nos termos da lei;
 - Deliberar sobre as matérias que lhe são especialmente atribuídas por lei ou pelos Estatutos.
- xiv. As matérias sujeitas a deliberação da Assembleia Geral de Acionistas encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos outros órgãos da SICAFI e à Entidade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável;
- xv. Em caso algum, a Assembleia Geral de Acionistas pode pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida nos artigos 59.º-A e 61.º do RGOIC.

e) Comité Consultivo

- i. A SICAFI tem um Comité Consultivo composto por representantes eleitos em Assembleia Geral de Acionistas e por igual número de elementos designados pela Entidade Gestora. Um dos membros designados pela SICAFI presidirá às reuniões e terá voto de qualidade;
- ii. Competirá à Entidade Gestora a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico com recibo de leitura a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 (oito) dias relativamente à data da respetiva realização;
- iii. O Comité Consultivo emitirá pareceres não vinculativos por maioria simples dos seus membros;
- iv. Competirá ao Comité Consultivo *inter alia*:
 - Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes da SICAFI, mesmo no âmbito da respetiva

liquidação, designadamente quanto à aquisição, venda, revenda, gestão, promoção imobiliária e exploração dos ativos imobiliários, e sobre a tomada de decisões quanto a financiamentos;

- Pronunciar-se sobre as informações que a Entidade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
- Pronunciar-se previamente sobre a aquisição e venda de participações em sociedades imobiliárias, bem como sobre a respetiva gestão se aplicável e ainda sobre as nomeações para ou mudanças na composição dos órgãos sociais dessas sociedades; e
- Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade da SICAFI, designadamente:
 - A estratégia de gestão e a aplicação da sua política de investimento;
 - O orçamento anual;
 - A distribuição de rendimentos ou alterações no capital da SICAFI.

v. O Comité Consultivo reunirá ordinariamente pelo menos 2 (duas) vezes por cada ano civil e sempre que for convocado pela Entidade Gestora, ou por qualquer membro do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico com recibo de leitura remetido a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de oito dias relativamente à data da respetiva realização;

vi. O Presidente do Conselho de Administração/Administrador Único poderá integrar o Comité Consultivo, e no caso de não integrar esse Comité Consultivo será previamente informado das respetivas reuniões do Comité Consultivo e das matérias que nelas serão tratadas, e terá o direito de estar presente nessas reuniões, sem direito a voto.

vii. As reuniões do Comité Consultivo poderão ser realizadas por meios eletrónicos ou de comunicação à distância (designadamente por tele ou vídeo conferência).

f) Garantias

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos.

g) Regime de liquidação da SICAFI

O Regime de liquidação da SICAFI é o que consta do Capítulo V *supra*, que contém as regras e as condições da respetiva liquidação, e que resulta da legislação aplicável.