REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (OIC) SOB FORMA SOCIETÁRIA

IREEHF Lisbon Avenida, SICAFI, S.A.

15 de maio de 2023

A autorização do organismo de investimento coletivo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O OIC

a) O organismo de investimento coletivo denomina-se IREEHF Lisbon Avenida, SICAFI, S.A. (a seguir, "SICAFI").

b) A SICAFI é uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como organismo de investimento imobiliário de subscrição particular.

c) A constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada "IREEHF LISBON AVENIDA, S.A.", que tinha como objeto social "(i) A aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, dos activos imobiliários, conforme definidos infra: - Aquisição de imóveis residenciais, imóveis comerciais e imóveis de uso misto; - Aquisição de imóveis que se encontrem em construção, desde que os edifícios projectados e/ou permitidos construir correspondam ás utilizações indicadas no ponto (i); - Aquisição de lotes de terreno para construção designados e aptos para o desenvolvimento próprio em tempo útil, de acordo com o ponto (i); - Aquisição de outros imóveis; - Aquisição dos bens necessários á gestão dos imóveis detidos pela sociedade; - Aquisição de participações em outras empresas do sector imobiliário com sede em Portugal ou no estrangeiro cujo objecto social seja idêntico ou similar ao objecto social da sociedade. (ii) realização de obras e benfeitorias em imóveis, incluindo através de desenvolvimento, melhoria, construção de edifícios para os usos como propriedade residencial, comercial ou mista. (iii) E, em termos gerais, a realização quaisquer transacções que possam estar directa ou indirectamente relacionados com este objecto ou que sejam indicadas a promover a realização do mesmo, na medida em que não comprometam a qualificação da sociedade como sociedade imobiliária nos termos do documento de emissão do Fundo (Invesco Real Estate - European Hotel Fund FCP RAIF) e nos termos da Lei de Tributação do Investimento alemã", tendo esta sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo nos termos e para os efeitos dos artigos 59.º-A a 59.º-E do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro ("RGOIC");

d) A constituição da SICAFI foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada abreviadamente por "CMVM") em 21 de outubro de 2022, e tem uma duração de 20 (vinte) anos, contados a partir da data da produção de efeitos das alterações a que se refere a alínea anterior, prorrogável, uma ou mais vezes, por um período não superior ao inicial, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas.

e) A SICAFI iniciou a sua atividade em 29 de dezembro de 2022.

f) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 29 de dezembro de 2022.

g) O número de Acionistas da SICAFI em 30 de abril de 2023 é de 1 (um).

h) O Conselho de Administração é composto por um mínimo de dois membros e um máximo de 5 (cinco) membros.

i) Sendo uma SICAFI heterogerida, as competências e atribuições conferidas ao Conselho de Administração encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas aos outros órgãos da SICAFI e à Entidade Responsável pela Gestão, e bem assim pela legislação aplicável, competindo-lhe nomeadamente:

i. A definição da política de gestão da SICAFI;
ii. A designação do depositário da SICAFI;
iii. A fiscalização da atuação da Entidade Responsável pela Gestão, bem como a negociação e celebração de novo contrato a celebrar entre a SICAFI e nova entidade gestora, em caso de substituição da Entidade Responsável pela Gestão, nos termos e condições deliberadas pela Assembleia Geral e aprovadas pela CMVM;
iv. A eleição do Presidente do Conselho de Administração caso o mesmo não venha a ser nomeado pela Assembleia Geral;
v. A cooptação de administradores;
vi. O pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral.

2. A Entidade Responsável pela Gestão

a) A SICAFI é gerida pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada como "Entidade Responsável pela Gestão"), com sede em Lisboa, na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º, fração "o", 1070-274 Lisboa.

b) A Entidade Responsável pela Gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de Euros 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil euros).

c) A Entidade Responsável pela Gestão constituiu-se em 6 de julho de 1990 e encontra-se registada na CMVM sob o número 249, desde 5 de janeiro de 1996.

d) Compete à Entidade Responsável pela Gestão a boa administração e gestão da SICAFI, de acordo com a política de gestão, estratégia e linhas orientadoras definidas pelo Conselho de Administração da SICAFI no âmbito das suas competências, em particular:

i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações à boa concretização da política de investimento, em especial:

a. A gestão do património no exclusivo interesse dos Acionistas, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos da SICAFI, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com o mesmo;

b. A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.

ii. Administrar a SICAFI, em especial:

a. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão da SICAFI, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;

b. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;

c. Avaliar a carteira e determinar o valor das ações;

d. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos da SICAFI e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da mesma;

e. Distribuir rendimentos;

f. Emitir, em ligação com o Depositário, as ações e autorizar o seu reembolso;

g. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;

h. Registar e conservar os documentos.

iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira da SICAFI:

a. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;

b. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;

c. Prestar outros serviços relacionados com a gestão da SICAFI e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta da SICAFI.

e) A Entidade Responsável pela Gestão pode ser substituída por iniciativa desta ou dos Acionistas, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas, mediante autorização da CMVM.

f) Cabe à SICAFI designar, destituir e alterar os termos dos contratos com o auditor e o depositário, bem como definir a política de gestão e fiscalizar a atuação da Entidade Responsável pela Gestão.

g) A Entidade Responsável pela Gestão disponibilizará à SICAFI toda a informação necessária para a supervisão do cumprimento dos deveres da primeira, devendo fornecer, em particular, informações escritas e detalhadas sobre o seguinte:

i. qualquer possível subcontratação de funções de gestão do investimento e de gestão do risco, informações que devem ser comunicadas previamente à celebração de qualquer contrato de subcontratação;

ii. os documentos de natureza operacional, nomeadamente o procedimento de gestão do risco, relatórios sobre o sistema de controlo de conformidade, os procedimentos relativos ao registo e conservação de documentos, a política de conflitos de interesse e os procedimentos adotados referentes às operações realizadas pela Entidade Responsável pela Gestão, os membros dos seus órgãos sociais e os seus colaboradores;

iii. os mecanismos de notificação e correção de erros relacionados com a valorização das ações da SICAFI.

A Entidade Responsável pela Gestão fornecerá à SICAFI toda a informação necessária para a preparação dos relatório e contas de cada exercício económico.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4. O Depositário

a) O Depositário dos ativos da SICAFI é a **Caixa Geral de Depósitos, S.A.**, sociedade anónima com sede na Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa (adiante designado "**Depositário**"), registada na CMVM como intermediária financeira desde 29 de julho de 1991 com o número de registo 125.

b) O Depositário desempenha as suas funções nos termos da Lei, do presente Regulamento de Gestão e das disposições contratuais acordadas com a Entidade Responsável pela Gestão, competindo-lhe especialmente:

i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos da SICAFI e o contrato celebrado com a Entidade Responsável pela Gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção das ações da SICAFI;

ii. Guardar os ativos da SICAFI, nos termos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do RGOIC;

iii. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou aos documentos constitutivos;

iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos da SICAFI, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;

v. Promover o pagamento aos Acionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo reembolso ou produto da liquidação e efetuar as respetivas obrigações declarativas fiscais;

vi. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Acionistas o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos, designadamente no que se refere: (i) à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos; (ii) à política de distribuição dos rendimentos; (iii) ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das ações; e (iv) à matéria de conflitos de interesses;

vii. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Acionistas;

ix. Elaborar e manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da SICAFI e elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e passivos da SICAFI;

x. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da SICAFI nos termos previstos no n.º 2 do artigo 121.º do RGOIC;

xi. Informar imediatamente a Entidade Responsável pela Gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;

xii. Proceder ao registo das ações representativas do capital social da SICAFI, na qualidade de único intermediário financeiro registador;

xiii. De uma maneira geral, praticar todos os demais atos a que se refere o artigo 121.º do RGOIC, bem como cumprir os deveres previstos no Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013, da Comissão Europeia, de 19 de dezembro de 2012.

c) O Depositário é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a legislação aplicável, perante a Entidade Responsável pela Gestão e os Acionistas, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda, por qualquer prejuízo sofrido pelos Acionistas em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

d) Quando tal seja, no juízo ponderado da SICAFI, do interesse dos Acionistas, o Depositário poderá ser substituído, mediante autorização da CMVM precedida de requerimento da SICAFI com o acordo expresso do atual e do futuro Depositário, e desde que fique assegurada a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da Lei.

5. A entidade comercializadora

Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, bem como a estrutura acionista, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de ações aos Acionistas, mantendo cada Acionista o mesmo número de ações que detinha.

Sendo a SICAFI um OIC fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SICAFI, sendo a entidade comercializadora exclusiva a Entidade Responsável pela Gestão, isto é, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º, fração "o", 1070-274 Lisboa.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os imóveis da SICAFI são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM ("Peritos Avaliadores") que fazem parte da seguinte lista:

Denominação	N.º de registo na CMVM
Água Branca - Projectos de Engenharia, Unipessoal, Lda.	**PAI/2003/0002**
Appleton Consulting, Lda	**PAI/2012/0055**
AURA REE PORTUGAL, Lda	**PAI/2017/0031**
Bpicture - Consultoria, Unipessoal Lda	**PAI/2019/0033**
Fast Value, Lda.	**PAI/2006/0026**
GAREN - Avaliações de Ativos, Lda.	**PAI/2007/0019**
Handbiz, Lda	**PAI/2011/0054**
More Value - Avaliações, Lda	**PAI/2014/0116**
Novaval - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda	**PAI/2010/0075**

Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda	**PAI/2010/0040**
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	**PAI/2005/0013**
PROMATT - Avaliação e Gestão Imobiliária Lda	**PAI/2017/0063**
QUANTS, Lda	**PAI/2018/0100**
Revc - Real Estate Valuers And Consultants, Lda	**PAI/2013/0102**
Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	**PAI/2009/0044**
Rockvalue - Consulting Portugal, Lda	**PAI/2011/0023**
Savills Portugal - Consultoria Lda	**PAI/2006/0004**
Torres Mascarenhas, Lda.	**PAI/2010/0054**
X-Yield -Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	**PAI/2016/0204**

O avaliador externo é responsável perante a Entidade Responsável pela Gestão e perante a SICAFI por qualquer prejuízo por estas sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

7. O Auditor

O Auditor da SICAFI é a sociedade Deloitte & Associados, SROC S.A., representada pelo Dr. João Carlos Henrique Gomes Ferreira (ROC n.º 1129 e registado na CMVM sob o n.º 20160741), com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 43 e na CMVM com o nº 20161389.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO/ POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento da SICAFI

1.1. Objetivo, tipo de OIC e estratégia de investimento

a) A SICAFI é um organismo de investimento coletivo, alternativo, imobiliário fechado, de subscrição particular, que tem como objetivo investir os fundos recebidos dos acionistas em imóveis, participações em sociedades imobiliárias ou em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário.

b) A política de investimento da SICAFI é passiva e consiste na detenção e gestão da sua carteira de ativos imobiliários inicial, tal como descrita abaixo, numa perspetiva de médio a longo-prazo ao longo da duração da SICAFI, com o intuito de maximizar o valor dos ativos e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade dos Acionistas.

c) A carteira inicial da SICAFI, originária da conversão da sociedade IREEHF LISBON AVENIDA, S.A., é constituída pelos seguintes imóveis:

(i) Prédio urbano sito no Avenida da Liberdade, n.º 185, com serventia pelo n.º 187, e na Rua Júlio César Machado, na freguesia de Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 972, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob os artigos 973 e 8, da freguesia de Santo António;

(ii) Prédio urbano sito na Rua Barata Salgueiro, n.º 23 e 27, e na Avenida da Liberdade, n.º 187, na freguesia Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 622, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 9, da freguesia de Santo António;

(iii) Prédio urbano denominado "Hotel Tivoli Jardim" sito na Rua Júlio César Machado, n.º 7 e 9, freguesia de Coração de Jesus, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 919, da mesma freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 915, da freguesia de Santo António.

d) A SICAFI orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e risco, visando a maximização do valor das Ações através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para a SICAFI, quer através das rendas dos imóveis, quer pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

1.2. Nível de especialização da SICAFI

A carteira de imóveis da SICAFI deverá estar concentrada geograficamente em Portugal, sem prejuízo de poder ser feito investimento em imóveis localizados em países pertencentes à União Europeia e OCDE, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam apurar em cada momento.

Os investimentos da SICAFI dirigem-se simultaneamente a segmentos de comércio e serviços, logística e indústria, habitação, entre outros, visando a obtenção de rendimento adequado e/ou a realização de mais-valias.

1.3. Política de contração de crédito e política no que diz respeito à utilização do efeito de alavancagem

a) A SICAFI está sujeita a um limite ao endividamento de 66,6% do seu ativo total, calculado mediante a divisão do montante de dívida não reembolsada contraída pela SICAFI (menos qualquer numerário depositado em conta de depósito relativo a essa dívida) pelo último valor de mercado dos ativos totais da SICAFI.

b) Ao abrigo da política de endividamento da SICAFI, a SICAFI não contrairá crédito ou recorrerá a outros tipos de financiamento de curto, médio ou longo-prazo de quaisquer entidades que não sejam os acionistas da SICAFI, com exceção do crédito inicial contraído originário da conversão da sociedade IREEHF LISBON AVENIDA, S.A. e respetivos refinanciamentos ou outras alterações decorrentes do crédito inicial.

c) A concessão de crédito por acionistas à SICAFI, encontra-se prevista no ponto 3 do Capítulo IV.

1.3 Parâmetro de Referência (*benchmark*)

Na gestão da SICAFI, não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.4 Limites ao investimento e de endividamento

a) O valor dos ativos imobiliários da SICAFI não poderá representar menos de dois terços do ativo total da SICAFI;

b) O limite acima referido é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplica-se a partir dos primeiros dois anos de atividade da SICAFI;

c) A SICAFI poderá investir em participações em sociedades imobiliárias sem qualquer limite, devendo este investimento respeitar as seguintes restrições:

   (i) O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pela SICAFI;
   (ii) O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços em imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da SICAFI;
   (iii) A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
   (iv) A sociedade imobiliária tenha sede estatutária e administração central num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual a SICAFI possa investir;
   (v) As contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a um regime equivalente ao da SICAFI em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
   (vi) A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a Entidade Responsável pela Gestão a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
   (vii) Aos imóveis e outros ativos que integram o património da sociedade imobiliária sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos organismos de investimento imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.

d) O valor de um imóvel pode representar a totalidade do ativo total da SICAFI;

e) O desenvolvimento de projetos de construção não está sujeito a qualquer limite;

f) A SICAFI pode manter, até à totalidade do seu ativo total, contratos de arrendamento com a mesma entidade;

g) O limite de investimento em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total da SICAFI. A Entidade Responsável pela Gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário.

h) A SICAFI está sujeita a um limite ao endividamento de 66,6% do seu ativo total, calculado mediante a divisão do montante de dívida não reembolsada contraída pela SICAFI (menos qualquer numerário depositado em conta de depósito relativo a essa dívida) pelo último valor de mercado dos ativos totais da SICAFI.

1.5 Características especiais dos organismos de investimento coletivo

Não aplicável.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

Não aplicável.

3. Valorização dos ativos

3.1 Momento de referência da valorização

a) O valor da Ação é calculado mensalmente, com referência ao último dia do mês, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, dividindo o valor líquido global da SICAFI pelo número de Ações em circulação. O valor líquido global da SICAFI é apurado deduzindo ao valor total dos ativos o valor total dos seus passivos até ao momento de valorização da carteira. A Entidade Responsável pela Gestão fará publicar mensalmente, até ao 5º dia útil seguinte, no sistema de difusão de informação da CMVM, com referência ao último dia de cada mês, o valor da Ação.

3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da Ação

a) Os imóveis da SICAFI devem ser avaliados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, por, pelo menos, dois peritos avaliadores;

b) Cada imóvel da SICAFI é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e nas seguintes situações:

i. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

ii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;

iii. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;

iv. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;

v. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

c) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; (iv) em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses. Os projetos de construção devem ser reavaliados nos termos da lei e mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

d) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

e) Caso os valores apresentem uma divergência entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

f) Em derrogação do disposto na alínea d) supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da SICAFI e até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o RGOIC e/ou Regulamento da CMVM.

g) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da SICAFI na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante da alínea anterior.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da SICAFI pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SICAFI, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número 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.

i) Os imóveis prometidos vender pela SICAFI são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte quando, cumulativamente:

a) A SICAFI:

i. Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;

ii. Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;

iii: Transfira a posse para o promitente adquirente.

b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;

e) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

j) As unidades de participação e ações de outros organismos de investimento que integrem o património da SICAFI, designadamente, organismos de investimento imobiliário ou organismos do mercado monetário serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Responsável pela Gestão, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).

k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado, serão avaliados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compras firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código dos Valores Mobiliários, com a Entidade Responsável pela

Gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

l) As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património da SICAFI serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: (i) valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; (ii) transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; (iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade; (iv) fluxos de caixa descontados.

4. Comissões e encargos a suportar pela SICAFI

O valor líquido global da SICAFI é apurado deduzindo à soma dos valores que a integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento.

A dedução a que se refere o número anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:

a) Dedução ao património da SICAFI de todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes à comissão de gestão e à comissão de depósito;

b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;

c) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

4.1 Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade a Entidade Responsável pela Gestão receberá da SICAFI uma comissão anual fixa no montante de Euros 190.000,00 (cento e noventa mil euros), ao qual acresce imposto do selo à taxa aplicável, paga em quatro prestações trimestrais no montante de Euros 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos euros) acrescida da parcela do imposto acima referida, a pagar até ao 10.º dia do mês seguinte ao trimestre a que disser respeito, aplicável a partir do primeiro dia de início de atividade de gestão da SICAFI.

Em qualquer ano em que a Entidade Responsável pela Gestão não exerça a sua atividade durante um ano civil completo, a comissão anual é reduzida proporcionalmente ao número de dias em que a Entidade Responsável pela Gestão exerça a atividade, tendo por referência um ano de 365 dias.

Caso a Entidade Responsável pela Gestão seja substituída na sequência de requerimento à CMVM pelos acionistas, devidamente aprovado em deliberação da Assembleia Geral, o último pagamento da comissão de gestão devida à Entidade Responsável pela Gestão será aumentado em Euros 40.000,00 (quarenta mil euros), acrescido de imposto do selo à taxa aplicável, desde que a deliberação da Assembleia Geral não seja baseada no incumprimento, grave e doloso, das obrigações e funções legais, regulamentares ou contratuais da Entidade Responsável pela Gestão.

4.2 Comissão de depósito

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário receberá da SICAFI uma comissão anual equivalente a 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco por cento) do valor líquido global da SICAFI, calculada mensalmente por referência ao último dia de cada mês, com um valor mínimo anual de Euros 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), paga em doze prestações mensais até ao 10º dia útil do mês seguinte àquele a que diga respeito.

A comissão anual será equivalente a 0,100% (zero vírgula dez) do valor líquido global da SICAFI a partir do momento em que este apresente um valor inferior a 20.000.000,00 (vinte milhões de euros).

Em qualquer ano em que o Depositário não exerça a sua atividade durante um ano civil completo, a comissão anual é reduzida proporcionalmente ao número de dias em que o Depositário exerça a atividade, tendo por referência um ano de 365 dias.

4.3. Outros Encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito referidas nos números antecedentes, constituem outros encargos da SICAFI:

a) A taxa de supervisão devida à CMVM.

b) Despesas relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta da SICAFI, nomeadamente despesas referentes a:

   i. Elaboração de projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património da SICAFI;

   ii. Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram a SICAFI;

   iii. Custas judiciais referentes a processos em que a SICAFI esteja envolvida por força dos ativos da SICAFI, incluindo honorários de advogados e solicitadores;

   iv. Comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária (relativamente a negócios que para a SICAFI sejam concretizados), quando a estas houver lugar;

   v. Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos da SICAFI;

   vi. Custos com compensações e indemnizações a arrendatários ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património da SICAFI;

   vii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.

c) Despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados à SICAFI;

d) Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a ativos da sua carteira ou a ativos em estudo, realizadas por conta da SICAFI para posterior deliberação quanto à sua aquisição para a SICAFI e desde que seja concretizada a operação;

e) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas à SICAFI, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas da SICAFI;

f) Despesas ou encargos com os órgãos sociais da SICAFI;

g) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património da SICAFI, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito, incluindo nomeadamente:

   i. Despesas de transferências;

   ii. Despesas com conversões cambiais;

   iii. Despesas com transações no mercado de capitais

   iv. Despesas com transações no mercado monetário.

h) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pela SICAFI pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património da SICAFI;

i) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos da SICAFI;

j) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis da SICAFI estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que sejam imputados à SICAFI enquanto proprietária, superficiária ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;

k) Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta da SICAFI;

l) Sempre que aplicável, outras despesas e encargos, incluindo de natureza fiscal, que devam ser suportados pela SICAFI para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património da SICAFI.

m) A entidade responsável pela gestão não recorre à contratação de estudos de investimento (research), pelo que não existem encargos associados.

5. Política de distribuição de rendimentos

A SICAFI distribuirá rendimentos trimestralmente até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte a cada trimestre de referência, sendo estes definidos como os trimestres terminados em março, junho, setembro e dezembro de cada ano.

Os rendimentos a distribuir em cada trimestre de referência, nos termos da alínea anterior, serão definidos e calculados pela Entidade Responsável pela Gestão, correspondendo a um máximo de

100% (cem por cento) dos proveitos correntes efetivamente recebidos pela SICAFI em cada trimestre de referência, deduzidos dos encargos incorridos nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do presente Regulamento de Gestão.

Na definição da percentagem de rendimentos a distribuir relativamente a cada trimestre de referência, a Entidade Responsável pela Gestão considerará as necessidades previsíveis de reinvestimento, a solvabilidade e solidez financeira da SICAFI, bem como a sua tesouraria e a evolução dos seus negócios.

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

Cada distribuição de rendimentos da SICAFI será previamente divulgada pela Entidade Responsável pela Gestão através do Sistema de Difusão da CMVM, com indicação de que a Entidade Responsável pela Gestão irá proceder à distribuição de rendimentos da SICAFI, da percentagem de rendimentos a distribuir e do correspondente montante a distribuir por ação da SICAFI.

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

a) No âmbito da sua política de execução de operações e transmissão de ordens a Entidade Responsável pela Gestão procurará realizar os melhores esforços por forma a obter o melhor resultado possível na transmissão das ordens de negociação por conta dos organismos de investimento coletivo que gere, procurando sempre obter a melhor contrapartida pecuniária global;

b) No caso de operações relativas a ativos imobiliários, designadamente, de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Entidade Responsável pela Gestão desenvolverá todos os esforços no sentido de encontrar contrapartes com capacidade para assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais assumidas, com solidez financeira e económica, procurando mitigar ou mesmo eliminar, se possível, o risco de incumprimento, recorrendo ao aconselhamento jurídico e à utilização das melhores práticas utilizadas no mercado. Nestas operações, a Entidade Responsável pela Gestão terá em conta também outros fatores, tais como a liquidez do ativo, a sua potencial valorização, o período previsível para a concretização da operação;

c) No caso de operações com instrumentos financeiros passíveis de integrar a carteira de organismos de investimento imobiliário fechados, a Entidade Responsável pela Gestão terá em conta, designadamente, o preço do instrumento financeiro e todos os custos relativos à execução e liquidação da operação, a liquidez do instrumento financeiro transacionado, a rapidez da execução ou a natureza da ordem.

7. Política de Exercício de Direitos de Voto

Caso a SICAFI detenha participações sociais em sociedades imobiliárias ou unidades de participação ou ações em organismos de investimento imobiliário, a Entidade Responsável pela Gestão adota os seguintes princípios:

a) Como regra a Entidade Responsável pela Gestão participará nas Assembleias Gerais ou de Participantes em que a SICAFI seja acionista ou participante e acompanhará os eventos

societários ou do Fundo relevantes, deliberando sempre no sentido de voto mais favorável aos interesses da SICAFI e dos seus Acionistas, visando sempre a valorização dos ativos da SICAFI e o cumprimento dos seus objetivos e respetiva política de investimento;

b) No exercício de direitos de voto a Entidade Responsável pela Gestão acautelará sempre o cumprimento dos objetivos e a política de investimento da SICAFI, bem como eventuais situações de potencial conflitos de interesses, designadamente, prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pela SICAFI com o objetivo de obter ou 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;

c) A Entidade Responsável pela Gestão não será, direta ou indiretamente, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades ou fundos em que a SICAFI detém participações;

d) A Entidade Responsável pela Gestão disponibilizará gratuitamente aos Acionistas qualquer informação que seja solicitada relativamente às deliberações/decisões tomadas em Assembleias, podendo prestar todas as informações e esclarecimentos necessários quanto à razão subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em causa.

CAPÍTULO III

AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das Ações

1.1 Definição

O capital social da SICAFI é representado por ações nominativas de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que asseguram aos seus titulares direitos iguais ("Ações").

1.2 Forma de representação

As Ações adotam a forma escritural, estando registadas junto do Depositário na qualidade de único intermediário financeiro registador.

2. Valor da Ação

2.1 Valor de subscrição inicial

A constituição da SICAFI resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de € 1.000.000,00 (um milhão de euros), representado por 1.000.000 (um milhão) de ações. Assim, não houve lugar a subscrição inicial imediatamente após a constituição da SICAFI, considerando-se o valor de subscrição inicial das ações de €1 (um euro).

2.2 Valor para efeitos de novas subscrições

Sendo a SICAFI uma sociedade de capital fixo, as subscrições após a constituição como OIC só podem decorrer de aumentos de capital. O aumento de capital só poderá verificar-se desde que cumpridos os critérios legais e regulamentares, designadamente os referidos no Ponto 1.2. do Capítulo VI.

O preço de subscrição das Ações emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da ação no dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SICAFI que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da SICAFI.

2.3 Valor para efeitos de resgate ou reembolso

Sendo a SICAFI uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso das Ações em determinadas situações previstas na legislação aplicável, designadamente, em caso de prorrogação da SICAFI, liquidação, reversão da liquidação transformação, cisão e redução de capital.

3. Condições de subscrição e resgate

3.1 Períodos de subscrição e resgate

A constituição como organismo de investimento coletivo resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima preexistente em SICAFI, mantendo o respetivo capital social e a respetiva estrutura acionista. Por esse facto, não ocorreu um período de subscrição inicial.

Atendendo a que a constituição como SICAFI resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a SICAFI considera-se constituída e inicia a sua atividade na data do registo comercial da conversão e das alterações ao contrato de sociedade desta sociedade comercial, na sequência de autorização pela CMVM.

Em caso de aumento de capital, as condições de subscrição serão definidas na deliberação da Assembleia de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na legislação aplicável e nos documentos constitutivos.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

É admitida a liquidação dos atos de subscrição ou reembolso em espécie, mediante deliberação da Assembleia de Acionistas por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade das ações representativas do capital da SICAFI, e desde que se encontrem verificados os requisitos legais aplicáveis.

3..3 Condições de subscrição

Caso o montante do aumento do capital aprovado não seja integralmente subscrito (subscrição incompleta), o mesmo considerar-se-á reduzido ao montante do aumento do capital efetivamente subscrito, salvo se outro critério for aprovado pela Assembleia de Acionistas na deliberação de aprovação do aumento do capital da SICAFI.

Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante previsto no aumento do capital, proceder-se-á ao rateio das subscrições, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição de cada Acionista.

4.1 Mínimos de subscrição

Não está previsto um valor mínimo de subscrição de ações da SICAFI.

4.2 Comissões de subscrição

Não existem comissões de subscrição.

4.3 Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão das Ações, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo da SICAFI.

5. Condições de resgate ou reembolso

Por se tratar de um organismo de investimento coletivo sob a forma societária de capital fixo não podem ser realizados resgates, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso do valor da totalidade das Ações de que sejam titulares nos seguintes casos:

a) Prorrogação do prazo de duração da SICAFI, aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação na Assembleia Geral de Acionistas;

b) Liquidação e Partilha da SICAFI, deliberada pela Entidade Responsável pela Gestão ou deliberada pelos Acionistas em Assembleia de Acionistas.

c) Outras situações elencadas na lei, designadamente, no caso de redução de capital, cisão, fusão e transformação da SICAFI.

Caso se verifique alguma destas situações, o prazo para pagamento para efeitos do pedido de reembolso aos Acionistas é de 1 (um) ano.

5.1 Comissões de resgate

Não existem comissões de resgate.

5.2 Pré-aviso

Não aplicável.

5.3 Condições de transferência

Não existem comissões de transferências de Ações cobradas pelo Depositário.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Ações

Não aplicável.

7. Admissão à negociação

Não aplicável.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS

1. Direitos e obrigações dos Acionistas

Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou pelos documentos constitutivos, os Acionistas têm os seguintes direitos:

a) Obter o Regulamento de Gestão, junto da Entidade Responsável pela Gestão em suporte duradouro e gratuitamente;

b) Obter, junto da Entidade Responsável pela Gestão, através de um sítio na Internet ou em suporte duradouro, o relatório e contas anual, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos Acionistas que o requeiram;

c) Subscrever as Ações nos termos da legislação aplicável e das condições constantes dos documentos constitutivos;

d) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das Ações;

e) Ser ressarcidos pela Entidade Responsável pela Gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:

   i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da ação:

      - A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5%;
      - O prejuízo sofrido, por Acionista, seja superior a Euros 5,00 (cinco euros).

   ii) ocorram erros na realização de operações por conta da SICAFI ou na imputação das operações de subscrição e reembolsos, ao património da SICAFI, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.

f) Receber os montantes referidos na alínea anterior num período não superior a 30 dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada Acionista dentro daquele prazo.

g) Participar nas Assembleias de Acionistas, nos termos previstos nos documentos constitutivos da SICAFI.

h) Receber mensalmente a informação sobre a composição discriminada da carteira da SICAFI através de comunicação a ser enviada, por correio eletrónico, pela Entidade Responsável pela Gestão.

A subscrição das ações implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, bem como a atribuição à Entidade Responsável pela Gestão dos poderes

necessários para realizar os atos de administração da SICAFI, nos termos da legislação aplicável e do presente Regulamento de Gestão.

A aquisição da qualidade de acionista verifica-se também pela compra, em mercado secundário, de ações a anteriores titulares das mesmas, devendo nesse caso, o transmissário comunicar, por escrito, a transmissão das ações à Entidade Responsável pela Gestão, acompanhado dos elementos comprovativos do negócio.

2. Assembleia de Acionistas

2.1. Direito de voto

Todos os titulares de Ações da SICAFI têm o direito a participar na Assembleia de Acionistas, correspondendo um voto a cada Ação.

2.2. Competência

Sem prejuízo das competências da Entidade Responsável pela Gestão, compete à Assembleia de Acionistas pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:

a) O aumento das comissões que constituem encargo da SICAFI;

b) A alteração significativa da política de investimentos da SICAFI;

c) A alteração significativa da política de distribuição dos resultados da SICAFI e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das

Ações, nos termos definidos em regulamento da CMVM;

d) A emissão ou extinção das Ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;

e) O aumento e redução do capital da SICAFI e respetivas condições;

f) A prorrogação da duração da SICAFI ou a passagem a duração indeterminada;

g) A fusão, cisão e transformação da SICAFI;

h) A substituição da Entidade Responsável pela Gestão, por iniciativa desta ou dos Acionistas, salvo exceção legalmente prevista;

i) A dissolução da SICAFI por iniciativa dos Acionistas nos termos previstos na lei;

j) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos à SICAFI pelos seus Acionistas, nos termos do presente Regulamento de Gestão;

k) A assunção de dívidas da SICAFI pelos seus Acionistas, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão;

l) A eleição dos membros da mesa da Assembleia Geral de Acionistas da SICAFI;

m) A eleição dos membros do Conselho de Administração da SICAFI;

n) A eleição do Fiscal Único;

o) A eleição dos membros do Comité Consultivo;

p) As remunerações dos membros dos órgãos sociais;

q) A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou sobre a dispensa da mesma;

r) Sobre todas as matérias que lhe sejam especialmente atribuídas por lei ou pelos Estatutos da SICAFI.

Em caso algum a Assembleia de Acionistas poderá pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) supra.

As matérias sujeitas a deliberação da Assembleia de Acionistas encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas a outros órgãos sociais da SICAFI e à Entidade Responsável pela Gestão, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime aplicável.

2.3. Convocação

Compete ao Presidente da Mesa da Assembleia de Acionistas, sempre que a lei o determine ou sempre que a Entidade Responsável pela Gestão, o Conselho de Administração ou algum Acionista titular de ações representativas de, pelo menos, 5% do capital social da SICAFI o requeiram por escrito, a convocação da Assembleia de Acionistas, por carta registada com aviso de receção ou, em relação aos acionistas que comuniquem previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, com a antecedência mínima de sete dias relativamente à data da realização da Assembleia Geral de Acionistas. Em caso de requerimento de alguma das pessoas acima indicadas, a convocação deverá ser realizada no prazo máximo de sete dias desde a receção do mesmo.

As Assembleias podem ser realizadas através de meios telemáticos. Os Acionistas podem também tomar deliberações unânimes por escrito e reunir em assembleias universais, sem observância de formalidades prévias, em particular convocatória, desde que todos os acionistas estejam presentes e manifestem a vontade de que a mesma se constitua e delibere sobre um ou mais assuntos determinados.

2.4. Quórum

Em primeira convocação, a Assembleia de Acionistas pode deliberar desde que estejam presentes ou representados Acionistas que detenham pelo menos dois terços das ações representativas do capital social da SICAFI. Em segunda convocação, a Assembleia de Acionistas deliberará independentemente do número de Ações dos Acionistas presentes ou representados.

2.5. Maioria

As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição em contrário.

2.6. Outros

A convocação e funcionamento da Assembleia Geral rege-se ainda, em tudo quanto não se encontre disposto nos documentos constitutivos da SIFCAFI, pelas regras aplicáveis às assembleias gerais das sociedades anónimas.

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO 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 dissolução pela Assembleia de Acionistas tomada nos termos dos documentos constitutivos.

b) O facto que origina a dissolução deverá ser imediatamente comunicado à CMVM, comunicado individualmente a cada Acionista, e, nos casos em que tal seja legalmente exigível, divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM ou objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das Ações.

c) A partir da produção de efeitos da dissolução da SICAFI, a Entidade Responsável pela Gestão realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos Acionistas, por meio do Depositário, o produto da liquidação na proporção das Ações detidas.

d) O prazo para a liquidação, a contar da data da deliberação, não pode ser superior a 1 (um) ano. A CMVM pode prorrogar este prazo, mediante requerimento devidamente fundamentado da Entidade Responsável pela Gestão. Durante o período de liquidação da SICAFI, a Entidade Responsável pela Gestão:

   (i) Para além do dever de elaboração, envio e publicação de relatório e contas, envia mensalmente à CMVM (dando conhecimento aos Acionistas) uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação da SICAFI;

   (ii) Procede à distribuição antecipada da totalidade da liquidez 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, mediante deliberação prévia da Assembleia de Acionistas da SICAFI.

e) O valor final da liquidação da SICAFI é divulgado pela Entidade Responsável pela Gestão, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos 5 (cinco) dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo.

f) O prazo de pagamento aos Acionistas do produto da liquidação, contado a partir do apuramento definitivo do valor final de liquidação é de 5 (cinco) dias úteis, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada da Entidade Responsável pela Gestão, a CMVM autorizar um prazo superior.

g) A produção de efeitos da dissolução determina a imediata suspensão das subscrições da SICAFI passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.

CAPÍTULO VI

ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

1. Capital da SICAFI

1.1. Montante do capital, número de Ações

A constituição da SICAFI resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de € 1.000.000,00 (um milhão de euros), representado por 1.000.000 (um milhão) de ações, registadas junto do depositário, na qualidade de único intermediário financeiro registador, nos termos da lei.

1.2. Aumento ou redução de capital da SICAFI

O aumento ou diminuição do número de ações representativas do capital social da SICAFI poderá ter lugar mediante a realização de aumento e redução de capital da SICAFI, através de deliberação prévia da Assembleia de Acionistas, que deverá fixar:

a) Para aumentos do capital da SICAFI:
   i. o montante do aumento do capital;
   ii. o período de subscrição das ações a emitir em razão do aumento de capital;
   iii. as condições de participação no aumento do capital;
   iv. caso aplicável, a limitação ou supressão do direito de preferência dos acionistas na subscrição das ações a emitir.
b) Para reduções do capital da SICAFI:
   i. o montante da redução do capital; e
   ii. as condições e o prazo de realização da redução do capital tendo em conta a situação da SICAFI.

É permitida a liquidação em espécie nas operações de aumento e de redução do capital da SICAFI, desde que tal seja aprovado pela Assembleia de Acionistas por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade das ações representativas do capital social da SICAFI. Sendo a SICAFI um organismo de investimento alternativo de subscrição particular, o aumento ou a redução de capital da SICAFI está sujeita a mera comunicação à CMVM.

O valor de subscrição das Ações emitidas ao abrigo de um aumento de capital é apurado de acordo com o previsto no ponto 2.2. do Capítulo III supra.

2. Duração da SICAFI

A data de constituição da SICAFI ocorreu no dia 29 de dezembro de 2022. A SICAFI tem uma duração de 20 (vinte) anos a contar da data da sua constituição, podendo ser prorrogado, por uma ou mais vezes, por período não inferior superior ao inicial, mediante deliberação da Assembleia de Acionistas nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo de duração da SICAFI.

Sendo deliberada a prorrogação, o resgate/reembolso das Ações apenas é permitido aos Acionistas que tenham votado contra a prorrogação.

3. Admissão à negociação

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

4. Assembleia de Acionistas

Ver título 2 Capítulo IV do presente Regulamento de Gestão.

5. Comité consultivo

A SICAFI dispõe ainda de um Comité Consultivo, um órgão colegial de carácter consultivo, que se rege pelo seguinte:

a) Composição: três membros, eleitos pela Assembleia de Acionistas, cada um com um voto, podendo os seus membros acumular funções com as de membro do Conselho de Administração;
b) Competências:
   i. Acompanhar as atividades da Entidade Responsável pela Gestão, nomeadamente a tomada de decisões relevantes quanto a investimentos, gestão, desinvestimentos, financiamentos e contratos de arrendamento, existentes ou novos, da SICAFI, pronunciando-se, de forma não vinculativa, sobre os mesmos;
   ii. Apreciar e prestar a sua opinião à Entidade Responsável pela Gestão relativamente ao andamento dos processos de construção e promoção imobiliária; e
   iii. Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade principal ou acessória da SICAFI, designadamente:
      - O orçamento anual; e
      - A distribuição de rendimentos ou alterações no capital da SICAFI.
c) Reuniões: o Comité reúne quando seja convocado por qualquer um dos seus membros.
d) Convocação: as reuniões são convocadas por qualquer dos seus membros através de comunicação dirigida aos restantes membros do Comité com uma antecedência mínima de 7 (sete) dias relativamente à respetiva data de realização. A convocatória deverá conter a indicação do lugar, dia e hora da reunião, bem como a ordem do dia e a documentação de suporte, caso aplicável. O Comité pode também tomar deliberações unânimes por escrito e reunir sem observância de formalidades prévias, em particular convocatória, desde que todos os membros estejam presentes e manifestem a vontade de que o Comité delibere sobre um ou mais assuntos determinados.
e) Funcionamento: as reuniões poderão realizar-se em qualquer local, bem como realizar-se com recurso a meios telemáticos, desde que se assegure a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações.
f) Quórum constitutivo: dois terços dos membros deverão estar presentes para que o Comité possa validamente reunir.
g) Quórum deliberativo: o Comité delibera por unanimidade dos membros presentes.
h) Atas e pareceres: de todas as reuniões serão lavradas atas, devidamente assinadas por todos os membros. Quando seja solicitado parecer ao Comité, a reunião deverá terminar com a emissão de um parecer escrito, devidamente fundamentado, e assinado por todos os

membros. O parecer poderá incluir um voto de vencido, com a opinião discordante devidamente fundamentada lavrada no parecer. O parecer deverá ser comunicado à Entidade Responsável pela Gestão no prazo de 3 (três) dias desde a sua emissão.

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

a) Não ocorreu um período de subscrição inicial da SICAFI, uma vez que a constituição da mesma resultou de um processo de conversão de uma sociedade comercial previamente existente, consubstanciado em diversas alterações estatutárias e orgânicas desta sociedade, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a mesma estrutura acionista.

b) A SICAFI considera-se constituída na data do registo das alterações ao contrato de sociedade a que se refere a alínea anterior, na sequência de autorização da CMVM.

c) As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no presente Regulamento de Gestão.

d) Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante dos aumentos de capital, deverá ser efetuado o rateio entre os Acionistas da SICAFI na proporção das Ações pretendidas.

e) Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto para os aumentos de capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

7. Existência de garantias

A SICAFI não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou proteção de capital.

8. Regime de liquidação da SICAFI

Ver o Capítulo V do presente Regulamento de Gestão

ANEXO

OUTROS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO GERIDOS PELA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

CARTEIRA IMOBILIÁRIA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

TURIRENT - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SAUDEINVESTE