

REGULAMENTO DE GESTÃO

MADADNA PORTUGAL- 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.

Setembro de 2021

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	10
6. Peritos avaliadores de imóveis	10
7. Auditor	11
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 Limites ao Investimento, Endividamento e Política de Alavancagem:	14
1.4 Características Especiais da SICAFI	14
1.5 Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens	15
1.6 Política de Contratação de Estudos de Investimento (Research)	15
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos	15
3. Valorização dos ativos	15

3.1	Momento de referência da valorização	15
3.2	Regras de valorimetria e cálculo do valor da ação	15
4.	Comissões e encargos a suportar pela SICAFI	17
4.1	Comissão de gestão	17
4.2	Comissão de depósito	17
4.3	Outros encargos	17
5.	Política de distribuição de rendimentos	19
CAPÍTULO III - AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO		20
1.	Características gerais das ações	20
1.1	Definição	20
1.2	Forma de representação	20
1.3	Categorias e direitos especiais	20
2.	Valor da ação	20
2.1	Valor inicial	20
2.2	Valor para efeitos de subscrição	20
2.3	Valor para efeitos de resgate	21
2.4	Direito de Preferência	21
3.	Condições de subscrição e de resgate	22
3.1	Períodos de subscrição e de resgate	22
3.2	Subscrições e resgates em numerário ou em espécie	22
4.	Condições de subscrição	22
4.1	Mínimos de subscrição	22
4.2	Comissões de subscrição	22

4.3	Boletim de subscrição	22
4.4	Condições de subscrição inicial	23
4.5	Condições de subscrição subsequente	23
4.6	Data da subscrição efetiva	23
5.	Condições de resgate	24
5.1	Comissões de resgate	24
5.2	Pré-aviso	24
5.3	Condições de transferência	24
6.	Condições de suspensão das operações de subscrição e de resgate de ações	24
7.	Admissão à negociação	25
8.	Estados-membros onde serão comercializadas as ações	25
9.	Identificação dos investidores a quem se destina a comercialização das ações da SICAFI	25
	CAPÍTULO IV - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS	26
	CAPÍTULO V - CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO CAPITAL DA SICAFI	28
	CAPÍTULO VI - ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO	29
1.	Capital social e ações	29
2.	Aumento e Redução do Capital da SICAFI	29
3.	Duração	30
4.	Assembleias Gerais de Acionistas	30
4.1	Direito de voto	30
4.2	Convocação e quórum	30

4.3	Votação e participação na Assembleia Geral de Acionistas	31
4.4	Maiorias	31
4.5	Competência da Assembleia Geral de Acionistas	31
4.6	Garantias	32
4.7	Regime de liquidação da SICAFI	32
5.	Comité consultivo	32
	CAPÍTULO VII – OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE	34
1.	Resumo da política de transmissão e execução de ordens	34
2.	Exercício dos direitos de voto inerentes às participações	34
3.	Política de pesquisa de investimento	34

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

1. SICAFI

- (i) Organismo de Investimento Coletivo denomina-se MADADNA PORTUGAL-SICAFI, S.A e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por “**SICAFI**”.
- (ii) A SICAFI constituiu-se como organismo especial de investimento coletivo alternativo, do tipo organismo de investimento imobiliário sob forma de Sociedade de Investimento Coletivo de capital fixo, de subscrição particular, hetero gerida, 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, denominada “Graceful Sound, S.A”, que tinha como objeto social a promoção e realização de investimentos e de empreendimentos imobiliários, gestão de imóveis próprios, prestação de serviços nessas áreas de atividade, compra, comercialização e revenda de prédios adquiridos para esse fim, tendo sido adaptado ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do artigo 5.º, n.º 1, alínea b) e 59-A a 59-D do RGOIC;
- (iii) A SICAFI foi autorizada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) em 26 de Agosto de 2021, tendo a duração inicial de 10 (dez) anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 10 (dez) anos. Em conformidade, caso o prazo de liquidação da SICAFI não seja estendido, a liquidação deverá ocorrer em 21.09.2031;
- (iv) A SICAFI começou a sua atividade em 21 de Setembro de 2021;
- (v) A data da última atualização deste Regulamento de Gestão foi em 26 de Agosto de 2021;
- (vi) O número de Acionistas da SICAFI aquando da sua constituição era: 1(um);
- (vii) Compete ao órgão de administração da SICAFI: (i) a definição da política de gestão, (ii) a fiscalização da atuação da Entidade Gestora, (iii) a designação do Depositário, e (iv) o pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral. 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.

2. Entidade gestora

- (i) A SICAFI é gerida pela INSULA CAPITAL – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A., com sede social na Avenida da Liberdade, n.º 190, 1.º, 1250-147 Lisboa (a “**Entidade Gestora**”) por mandato dos Acionistas.
- (ii) A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, com o capital social, integralmente subscrito e realizado, no montante de 357.000,90 (trezentos e cinquenta e sete mil euros e noventa cêntimos) e registada junto do Registo Comercial de Lisboa sob o número 501 858 458.
- (iii) A Entidade Gestora foi constituída a 30 de julho de 1987 e, desde 5 de janeiro de 1996, começou a sua atividade de gestora de organismos de investimento coletivo, encontrando-se registada junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) sob o número 237.
- (iv) Cabe à Entidade Gestora, entre outras competências inerentes à sua qualidade e natureza, desempenhar as funções de seguida elencadas, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Acionistas:
 - (a) 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.
 - (b) Administrar a SICAFI, em especial:
 - Prestar os serviços jurídicos 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 documentos.
- (c) No que respeita aos ativos integrantes da carteira da SICAFI:
- Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - Gerir imóveis e 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 nas quais tenha investido por conta da SICAFI.
- (v) 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 competem as funções previstas no parágrafo g) da secção 1 do Capítulo I. 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.
- (vi) 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 previstos neste Regulamento de Gestão 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.
- (vii) 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.
- (viii) 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 subcontratações.

4. Depositário

- (i) As funções da entidade depositária previstas na lei são exercidas pelo Bison Bank, S.A. com sede na Rua Barata Salgueiro n.º 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 (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);
- (ii) Ao Depositário competem, designadamente, e sem prejuízo dos demais deveres previstos na legislação aplicável, as seguintes obrigações e funções:
- (a) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos da SICAFI e o contrato celebrado com a Entidade Gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e extinção de ações da SICAFI;
- (b) 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:*
- 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;
 - 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:*
- Verificar que a SICAFI é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade seja comprovada, realizando a verificação com base nas informações ou documentos

facultados pela Entidade Gestora e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;

- Manter um registo atualizado dos mesmos;
- (c) Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável ou aos documentos constitutivos, incluindo o presente Regulamento;
- (d) Assegurar que nas operações relativas aos ativos da SICAFI, a contrapartida seja entregue nos prazos aplicáveis e de acordo com as práticas de mercado;
- (e) Promover o pagamento aos Acionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- (f) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta da SICAFI;
- (g) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos da SICAFI;
- (h) Fiscalizar e garantir perante os Acionistas o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos da SICAFI, 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 das ações da SICAFI, à emissão, ao resgate, ao reembolso, à alienação e à extinção do respetivo registo; (iv) a matérias de conflito de interesses;
- (i) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detectados que possa prejudicar os Acionistas;
- (j) Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM a referida alteração;
- (k) Proceder ao registo das ações representativas da SICAFI que não estejam integradas em sistema centralizado;
- (l) Participar na emissão das ações da SICAFI pela Entidade Gestora;
- (m) Facultar à Entidade Gestora mediante pedido expresso desta, a informação relativa a reportes de informação à CMVM e aos Acionistas;
- (n) Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da SICAFI, em particular:
 - Da receção de todos os pagamentos efetuados pelos acionistas ou em nome destes no momento da subscrição de ações;

- 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, alínea b) do RGOIC;
- (iii) Condições relativas à sua substituição:
- (a) 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;
 - (b) O Depositário terá o direito a receber a respetiva comissão de depósito até à data efetiva da sua substituição;
 - (c) 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 este de toda a informação e documentação relevante.

5. Entidades colocadoras

- (i) A entidade responsável pela colocação das ações da SICAFI junto dos Accionistas é a Entidade Gestora.
- (ii) 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.
- (iii) 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 e capital social, integralmente realizado, na subscrição inicial da SICAFI não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de novas Ações.
- (iv) Em subseqüentes subscrições de ações, a Entidade Gestora fará uso da sua estrutura comercial para proceder com a promoção de quaisquer ações dentro do território português, pessoalmente contactando com os Acionistas da SICAFI e outros investidores profissionais e não profissionais.

6. Peritos avaliadores de imóveis

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	N.º de Registo na CMVM
CUSHMAN & WAKEFIELD – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
AURA REE Portugal, Lda	PAI/2017/0031
PVW TINSA – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
TRUSTVAL – Avaliações e Consultoria, Lda	PAI/2017/0047
TKA, Lda	PAI/2006/0005
J.P. Carvalho – Projectos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Lda.	PAI/2012/0057
FAST VALUE Lda	PAI/2006/0026
Envisábio - Engenharia, Unipessoal, L.da	PAI/2011/0015
AZ 76, Consultores de Investimento e Engenharia, Lda	PAI/2012/0089
CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda	PAI/2013/0121

7. Auditor

O auditor responsável pelo relatório de auditoria da SICAFI é a PKF & Associados, SROC, Lda., com sede na Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, n.º 1, 4.º H e O | 1050-094 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 504046683, representada por José de Sousa Santos, registado na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o

nº 804, e na CMVM sob o nº 20160434, 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

- (i) A SICAFI é um OIC alternativo imobiliário, de capital fixo e de subscrição particular.
- (ii) A SICAFI tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas 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.
- (iii) A SICAFI visa promover e desenvolver, em Portugal, 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.
- (iv) A SICAFI, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não se limitando:
 - (a) No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação;
 - (b) Em imóveis para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado, incluindo a aquisição de imóveis que se encontrem arrendados com o objetivo de receber os rendimentos gerados;
 - (c) Em participações em sociedades imobiliárias;
 - (d) Em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário.
 - (e) 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 uma maturidade residual de menos de 12 (doze) meses;
 - (f) Privilegiará a compra e venda, a construção, reabilitação e o arrendamento de imóveis destinados a habitação, comércio e serviços.

- (v) Os investimentos realizados não ficarão limitados a Portugal, nem condicionados a limites de concentração geográfica, podendo estender-se a outros membros da Zona Euro ou OCDE.

1.2 Parâmetro de Referência do Mercado Imobiliário (Benchmark)

Na gestão da SICAFI não são adotados parâmetros de referência.

1.3 Limites ao Investimento, Endividamento e Política de Alavancagem:

1.3.1 Limites de investimento:

- (i) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SICAFI.
- (ii) O investimento em participações em sociedades com objeto social no setor imobiliário (“Sociedades Imobiliárias”), deverá encontrar-se sujeito ao limite de 100% do ativo da SICAFI e cumprir as regras aplicáveis previstas no RGOIC.
- (iii) A SICAFI poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total.
- (iv) O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da SICAFI.
- (v) A SICAFI pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.
- (vi) Não podem ser adquiridos para a SICAFI imóveis em regime de compropriedade, exceto nas situações expressamente previstas no RGOIC.

1.3.2 Endividamento e Alavancagem:

- (i) A SICAFI poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 100% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo prazo.
- (ii) 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;
- (iii) 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.

1.4 Características Especiais da SICAFI

Não aplicável.

1.5 Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens

Os Acionistas poderão obter toda a informação sobre 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.

1.6 Política de Contratação de Estudos de Investimento (Research)

Presentemente a Entidade Gestora não procede à contratação de estudos de investimento (research).

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de taxa de juro proveniente do património do Fundo.

3. Valorização dos ativos

3.1 Momento de referência da valorização

- (i) O valor das ações da SICAFI 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;
- (ii) 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

3.2.1 Os imóveis detidos pela SICAFI são avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes, nas seguintes situações:

- (i) 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;
- (ii) Sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- (iii) 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;

- (iv) 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;
- (v) Previamente a qualquer liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização da liquidação;
- (vi) 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 e (iv) em caso de aumento ou redução de capital social, fusão, cisão ou dissolução da SICAFI, não mais de 3 (três) meses antes;
- (vii) 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;
- (viii) Quando não aplicável qualquer circunstância referida nas alíneas anteriores com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses.

3.2.2 Os imóveis detidos pela SICAFI são valorizados:

- (i) Os imóveis acabados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas;
- (ii) Desde o momento em que passam a integrar o património da SICAFI e até que ocorra avaliação obrigatória pelo respetivo custo de aquisição;
- (iii) Quando adquiridos em regime de compropriedade, na proporção da parte por esta adquirida, respeitando as regras constantes das alíneas anteriores;
- (iv) 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. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste parágrafo, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- (v) 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.
- (vi) 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, conforme sucessivamente alterado;

- (vii) 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, conforme sucessivamente alterado;
- (viii) 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 no mercado mais representativo em que as unidades de participação se encontrem admitidas à negociação, tendo em consideração o preço, a frequência e a regularidade das transações;
- (ix) Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção daqueles que não se encontrem cotados, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

4. Comissões e encargos a suportar pela SICAFI

4.1 Comissão de gestão

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, as quais serão calculadas de acordo com o valor total do ativo da SICAFI no último dia de casa mês, do seguinte modo:

- (i) No primeiro mês da atividade da SICAFI, uma quantia fixa de gestão no valor de € 17.000,00 (dezassete mil euros);
- (ii) Nos seguintes meses, uma quantia fixa de gestão de €5.000,00 (cinco mil euros) até 2 (dois) ativos sob gestão.

A comissão de gestão será paga mensalmente, após emissão de fatura pela Entidade Gestora até ao quinto dia do mês seguinte do período a que se reporta.

4.2 Comissão de depósito

- (i) O Depositário tem direito a cobrar da SICAFI pelos seus serviços, uma comissão anual por escalões definidos em função do valor total da SICAFI, concretamente, uma comissão de 0,06% até 50.000.000€ (cinquenta milhões de euros) e de 0,05% acima de 50.000.000,01€ (cinquenta milhões de euros e um cêntimo).
- (ii) A comissão será calculada mensalmente sobre o Valor Total da SICAFI, cobrada trimestralmente no primeiro dia útil do trimestre seguinte que respeita.

4.3 Outros encargos

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

- (i) 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;
- (ii) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta da SICAFI, incluindo as respetivas comissões de mediação, relativas a negócios efetivamente concretizados;
- (iii) 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;
- (iv) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes à SICAFI;
- (v) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património da SICAFI;
- (vi) Custos com publicações obrigatórias;
- (vii) Custos de auditorias e revisões de contas relativas aa SICAFI;
- (viii) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a ativos da SICAFI;
- (ix) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- (x) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- (xi) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património da SICAFI;
- (xii) Seguros com os Imóveis integrantes do ativo da SICAFI;
- (xiii) 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;
- (xiv) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património da SICAFI;
- (xv) Taxa de Supervisão da CMVM;
- (xvi) 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.

5. Política de distribuição de rendimentos

- (i) A SICAFI é um OIC de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações;
- (ii) 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

O capital social da SICAFI é dividido em ações nominativas de idêntico conteúdo sem valor nominal.

1.2 Forma de representação

As ações são nominativas 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:

- (i) Data de transmissão de ordem;
- (ii) Número de ações a adquirir, subscrever, alienar, reembolsar ou resgatar e/ou montante em euro da transação a efetuar;
- (iii) 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 capital social inicial da SICAFI, aquando da respetiva constituição, correspondia a € 2.000.000,00 (dois milhões de euros), representado por 2000 (duas mil) ações. O valor de cada ação da SICAFI, para efeitos de constituição da SICAFI, foi de € 1000,00 (mil 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 corresponderá ao valor das ações da SICAFI no dia útil antecedente à data de subscrição, confirmada por uma opinião do auditor da SICAFI, o qual deverá expressamente refletir a avaliação dos ativos da SICAFI.

2.3 Valor para efeitos de resgate

Sendo a SICAFI uma sociedade de capital fixo, as suas ações apenas serão reembolsáveis nos casos expressamente previstos na lei aplicável, designadamente:

- (i) aquando da sua liquidação conforme o disposto no artigo 42.º e seguintes do RGOIC;
- (ii) em caso de reversão da liquidação, conforme o disposto no artigo 48.º do RGOIC;
- (iii) em caso de transformação, cisão ou fusão, conforme o disposto no artigo 38.º do RGOIC;
- (iv) 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
- (v) 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.

O valor para resgate de ações corresponderá ao valor das ações no último dia útil do período para resgate, conforme confirmado por opinião emitida pelo Auditor da SICAFI.

2.4 Direito de Preferência

- (i) A transferência de ações entre acionistas não está sujeita a quaisquer limitações.
- (ii) Sem prejuízo do disposto acima, a transferência das ações a terceiros estará sujeita ao direito de preferência dos demais acionistas, conforme aqui previsto.
- (iii) Para os efeitos da alínea anterior, qualquer accionista que pretenda transferir, seja a título oneroso ou gratuito, a totalidade ou parte de suas ações, deverá notificar essa intenção a todos os demais acionistas, por correio registado com aviso de recebimento, com uma cópia enviada ao órgão de administração do SICAFI, identificando as ações a serem transferidas, o nome, residência e nacionalidade do cessionário, o preço ou contraprestação de cada ação, se houver, bem como todas as demais condições do negócio, a fim de permitir-lhes, se assim o desejarem, o exercício do seu direito de preferência.
- (iv) Os acionistas que pretendam exercer o respetivo direito de preferência quanto à alienação prevista, deverão comunicar a referida decisão ao cedente, por correio registado com aviso de receção, com cópia para o órgão de administração, no prazo máximo de trinta dias a contar da receção da comunicação a que se refere o número anterior, desde que, em caso de omissão, se considere caducado o respetivo direito de preferência quanto à respetiva transmissão.
- (v) Quando o direito de preferência for exercido por mais de um acionista, as ações envolvidas na transferência serão distribuídas proporcionalmente entre os acionistas que exerceram esse direito, na proporção de suas respetivas

participações no capital social da SICAFI, conforme da data da notificação mencionada na alínea d) acima.

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.

As condições para subscrições de ações no contexto de aumentos de capital da SICAFI serão definidas na proposta a ser apresentada pela Entidade Gestora à Assembleia Geral de Acionistas e sujeitas à aprovação dos Acionistas, nos termos previstos na lei aplicável e no presente Regulamento de Gestão.

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 pelos dois acionistas, e a respetiva estrutura acionista.

4.2 Comissões de subscrição

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

4.3 Boletim de subscrição

Conforme acima referido, a subscrição inicial das ações da SICAFI resultou da transformação de uma sociedade comercial previamente existente 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:

- (i) Identificação do subscritor;
- (ii) Indicação do montante da subscrição e do número de ações subscritas;
- (iii) 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 integrada 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 aos Estatutos 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

- (i) Como referido supra, por se tratar de uma SICAFI fechada de capital fixo, em geral as suas ações não serão reembolsáveis, exceto nos casos expressamente previstos na lei aplicável, incluindo, nomeadamente, os casos elencados na Secção 2.3 do Capítulo III do presente Regulamento de Gestão;
- (ii) 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;
- (iii) 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.

5.3 Condições de transferência

Não aplicável.

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

A suspensão das operações de subscrição ou resgate de ações da SICAFI só é possível nos termos e condições previstos na legislação 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 com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário com uma perspetiva 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

- (i) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os Acionistas têm os seguintes direitos:
- (a) Direito à quota-parte dos valores que integram a SICAFI, de acordo com o número de ações de que sejam titulares;
 - (b) Ao reembolso das ações, correspondente à quota-parte do valor líquido global da SICAFI, em caso de liquidação;
 - (c) À informação pormenorizada, solicitada, sobre o património da SICAFI, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
 - (d) A pronunciarem-se e votar na Assembleia Geral de Acionistas, sempre que para isso forem convocados;
 - (e) 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, fusão e cisão, conforme o disposto no artigo 28.º e 38.º do RGOIC;
 - (f) 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, conforme sucessivamente alterado, designadamente:
 - 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;
 - o prejuízo sofrido por Acionista seja superior a €5 (cinco euros); e
 - 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;
 - (g) 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;

- (h) 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;
 - (i) A informação sobre a composição da carteira da SICAFI e do valor das ações calculado é 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.
- (ii) 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

- (i) 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;
- (ii) Os acionistas podem pedir a dissolução e liquidação antecipada da SICAFI;
- (iii) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates da SICAFI que possam estar em curso;
- (iv) 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;
- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) Durante o período de liquidação da SICAFI, a Entidade Gestora:
 - (a) 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;
 - (b) 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;
 - (c) 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

1. Capital social e ações

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, correspondente a €2.000.000,00 (dois milhões de euros), integralmente realizado, representado por 2000 (duas mil) ações, e a respetiva estrutura acionista.

2. Aumento e Redução do Capital da SICAFI

- (i) A entidade Gestora poderá propor à Assembleia Geral de Acionistas, deliberar o aumento ou redução do capital da SICAFI (incluindo os respetivos montantes e prazos de realização, tendo em atenção o valor patrimonial da SICAFI e a liquidez da SICAFI, tendo em consideração o interesse dos Acionistas. O aumento e a redução do capital deverá cumprir com as regras e regulamentos aplicáveis, incluindo, sem limitar, a prévia aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, a legalmente exigida avaliação dos ativos da SICAFI e emissão de opinião pelo auditor.
- (ii) Tendo em consideração que a SICAFI é um OIC de colocação particular, o aumento e a redução do capital social da SICAFI será sujeito a mera comunicação à CMVM.
- (iii) As reduções de capital podem ser implementadas em caso de reembolso das ações dos Acionistas da SICAFI que se opuseram à prorrogação da SICAFI, reversão da liquidação, transformação, fusão ou cisão da SICAFI, bem como quando devidamente justificado pela Entidade Gestora.
- (iv) O Preço de subscrição das ações no contexto do aumento de capital será calculado de acordo com o disposto na Cláusula 2.2 do Capítulo III, acima.
- (v) Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante inicialmente previsto, procede-se ao rateio na proporção da quantidade solicitada na respectiva 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;
- (vi) Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efectivamente subscrito.

3. 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 10 (dez) 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.

4. Assembleias Gerais de Acionistas

4.1 Direito de voto

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.

4.2 Convocação e quórum

4.2.1 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

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.2.4 Em segunda convocatória, a Assembleia Geral de Acionistas deliberará qualquer que seja o número de ações representado.

4.2.5 Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os Accionistas 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.

4.3 Votação e participação na Assembleia Geral de Acionistas

4.3.1 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;

4.3.2 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;

4.3.3 Os acionistas poderão fazer-se representar nas reuniões das Assembleias Gerais de Acionistas por qualquer pessoa, desde que os respectivos elementos de identificação sejam remetidos, através de carta enviada ao Presidente da Mesa.

4.4 Maiorias

4.4.1 As deliberações devem ser aprovadas por maioria simples dos votos emitidos, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.

4.5 Competência da Assembleia Geral de Acionistas

4.5.1 A Assembleia Geral delibera sobre as matérias previstas no Código das Sociedades Comerciais, exceto aquelas que se mostrem incompatíveis com a natureza da SICAFI ou com o RGOIC.

4.5.2 Compete à Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora, pronunciar-se e deliberar, designadamente, sobre as seguintes matérias:

- (i) O aumento global das comissões que constituem encargo da SICAFI;
- (ii) A modificação significativa da política de investimentos da SICAFI, 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, conforme sucessivamente alterado;
- (iii) A emissão ou extinção de ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e as respetivas condições;
- (iv) O aumento e redução do capital social e respetivas condições;
- (v) A prorrogação do prazo de duração da SICAFI;
- (vi) A fusão, cisão e transformação da SICAFI;
- (vii) A substituição da Entidade Gestora, nos termos da lei;
- (viii) A liquidação da SICAFI nos termos da lei;

- (ix) A eleição da respectiva mesa da Assembleia Geral de Acionistas da SICAFI, dos membros do Conselho de Administração da SICAFI, do Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas ou a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas;
- (x) Alterações aos estatutos da SICAFI, sem prejuízo das regras legais imperativas aplicáveis;
- (xi) As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do órgão de administração;
- (xii) Deliberar sobre as matérias que lhe são especialmente atribuídas por lei ou pelos Estatutos.

4.5.3 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 no artigo 61.º do RGOIC.

4.5.4 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;

4.6 Garantias

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

4.7 Regime de liquidação da SICAFI

O Regime de liquidação da SICAFI é o que consta do Capítulo V *supra*.

5. Comité consultivo

- (i) A SICAFI tem um Comité Consultivo composto por representantes eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, que se manterão em funções até à sua substituição por nova nomeação, e por igual número de elementos designados pela Entidade Gestora. Cada uma das partes deverá nomear até 3 (três) membros.
- (ii) A entidade gestora poderá fazer-se acompanhar de apoio técnico nas reuniões de comité, com vista a aportar esclarecimentos aos representantes dos acionistas.
- (ii) Um dos membros designados pela SICAFI presidirá às reuniões e terá voto de qualidade.

- (iii) Competirá à Entidade Gestora a convocação do Comitê 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 Comitê Consultivo com a antecedência mínima de 8 (oito) dias relativamente à data da respetiva realização.
- (iii) O Comitê Consultivo emitirá pareceres não vinculativos por maioria simples dos seus membros.
- (iv) Competirá ao Comitê 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 Comitê 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 Comitê 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 Comitê 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 Comitê Consultivo e, no caso de não integrar esse Comitê Consultivo terá o direito de estar presente nessas reuniões, sem direito a voto.
- (vii) As reuniões do Comitê Consultivo poderão ser realizadas por meios eletrónicos ou de comunicação à distância (designadamente por tele ou videoconferência).

CAPÍTULO VII – OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE

1. Resumo da política de transmissão e execução de ordens

Para além do resumo contido nesta secção, os Acionistas poderão obter na sede da Entidade Gestora o documento completo, contendo as políticas para a execução de operações e transmissão de ordens, ou poderão solicitar à Entidade Gestora que o envie por escrito, gratuitamente.

2. Exercício dos direitos de voto inerentes às participações

Caso a SICAFI seja titular de participações em sociedades imobiliárias ou unidades de participação em fundos de investimento, 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:

- (i) Como regra a Entidade Gestora 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 participantes, visando sempre a valorização dos ativos da SICAFI e o cumprimento dos seus objetivos e respetiva política de investimento;
- (ii) No exercício de direitos de voto a Entidade Gestora 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 gerar 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;
- (iii) A Entidade Gestora não será, direta ou indiretamente, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades ou fundos em que a SICAFI detém participações;
- (iv) A Entidade Gestora disponibilizará gratuitamente aos Acionistas qualquer informação que seja solicitada relativamente às deliberações/decisões tomadas em Assembleias, podendo prestar todas as informações pormenorizadas e esclarecimentos necessários quanto à razão subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em causa.

3. Política de pesquisa de investimento

A Entidade Gestora não contratualizou qualquer política de pesquisa de investimento.