

REGULAMENTO DE GESTÃO
ATRIUM SALDANHA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA,
S.A.

(sujeito a colocação privada e destinado a investidores profissionais)

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.

25 de junho de 2024

Índice

CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	1
1. OIC	1
2. Sociedade gestora	2
3. Entidades Subcontratadas	3
4. Depositário	3
5. Entidades colocadoras	5
6. Peritos avaliadores de imóveis	6
7. Auditor	7
CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS	7
1. Política de investimento do OIC	7
1.1 Política de Investimento	7
1.2 Parâmetro de Referência do Mercado Imobiliário (Benchmark)	8
1.3 Limites ao Investimento e de Endividamento	8
1.4 Características Especiais do OIC	8
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos	9
3. Valorização dos ativos	9
3.1 Momento de referência da valorização	9
3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor das Ações	9
4. Comissões e encargos a suportar pelo OIC	10
4.1 Comissão de gestão	10
4.2 Comissão de depósito	10

4.3	Outros encargos	10
5.	Política de distribuição de rendimentos e de reinvestimento	11
CAPÍTULO III - AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO		13
1.	Características gerais das ações	13
1.1	Definição	13
1.2	Forma de representação	13
1.3	Categorias e direitos especiais	13
1.4	Garantias	13
2.	Valor da ação	13
2.1	Valor inicial	13
2.2	Valor para efeitos de novas subscrições	13
2.3	Valor para efeitos de reembolso	13
3.	Condições de subscrição e de reembolso	14
3.1	Períodos de subscrição e de resgate	14
3.2	Subscrições e resgates em numerário ou em espécie	14
4.	Condições de subscrição	14
4.1	Mínimos de subscrição	14
4.2	Comissões de subscrição	15
4.3	Condições de subscrições subsequentes	15
4.4	Data da subscrição efetiva	15
5.	Condições de resgate ou reembolso	15
5.1	Comissões de reembolso	15
5.2	Pré-aviso	15

5.3	Condições de transferência	16
5.4	Consentimento do OIC e direitos de preferência na transmissão de Ações	16
6.	Condições de suspensão das operações de subscrição e de resgate de ações	17
7.	Admissão à negociação	17
8.	Estados-membros onde serão comercializadas as ações	17
9.	Identificação dos investidores a quem se destina a comercialização das ações do OIC	17
	CAPÍTULO IV - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS	18
	CAPÍTULO V - CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO CAPITAL DO OIC	19
	CAPÍTULO VI - ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO	20
1.	Capital social e Ações	20
2.	Aumento e Redução do Capital do OIC	20
3.	Assembleias Gerais de Acionistas	21
3.1	Composição	21
3.2	Convocação	21
3.3	Quórum constitutivo	22
3.4	Quórum deliberativo	22
3.5	Competência	22
4.	Conselho Consultivo	23
	CAPÍTULO VII – OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE	24
	Políticas de execução de ordens e de transmissão de operações da Sociedade Gestora	25

CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. OIC

- 1.1. O organismo de investimento coletivo denomina-se Atrium Saldanha – SIC Imobiliária Fechada, S.A. e passa a designar-se, neste regulamento de gestão (“**Regulamento de Gestão**”), abreviadamente apenas “**OIC**”.
- 1.2. O OIC constituiu-se como organismo de investimento coletivo alternativo, do tipo organismo de investimento imobiliário sob forma de sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, heterogerida, constituída nos termos do disposto na legislação e regulamentação aplicáveis aos organismos de investimento coletivo. A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada “IMOSAL – IMOBILIÁRIA DO SALDANHA, S.A.”, tendo os respetivos estatutos sido ajustados de forma a assegurar o integral cumprimento do regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária, nos termos e para os efeitos da legislação aplicável.
- 1.3. Pretende-se que as ações representativas do capital social do OIC (“**Ações**”) constituam um ativo elegível para que possam integrar a carteira de investimento das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, conforme reguladas pelo Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, conforme em vigor em cada momento (“**RJ SIGI**”), pelo que o presente Regulamento de Gestão, para além da satisfação das exigências que resultam da qualificação do OIC como um organismo de investimento coletivo, define ainda as regras a aplicar de forma a assegurar que, na parte relevante, todos os requisitos necessários para esse efeito são igualmente respeitados, pelo OIC, ao longo da sua vida.
- 1.4. O OIC foi autorizado pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) em 17 de novembro de 2022, tendo um prazo de duração inicial de 20 (vinte) anos, que se estende até 26 de dezembro de 2042, sendo esse prazo de duração inicial prorrogável por períodos iguais e sucessivos não superiores a 5 (cinco) anos cada um, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia de Acionistas com a antecedência mínima de seis meses em relação ao termo do prazo de duração inicial do OIC ou de qualquer das suas prorrogações. Em conformidade, caso o prazo de liquidação do OIC não seja estendido, a liquidação deverá ocorrer em 26 de dezembro de 2042.
- 1.5. O OIC começou a sua atividade em 26 de dezembro de 2022, que corresponde à data do registo definitivo, junto da Conservatória do Registo Comercial, da sua constituição, na sequência da autorização da CMVM referida em 1.4 e da consequente deliberação da assembleia geral de acionistas da IMOSAL – IMOBILIÁRIA DO SALDANHA, S.A. aprovada em 21 de dezembro de 2022.
- 1.6. A data da última atualização deste Regulamento de Gestão foi 22 de novembro de 2023.
- 1.7. O OIC tinha 1 (um) acionista aquando da sua constituição – situação que se mantinha em 31 de dezembro de 2023.
- 1.8. Sem prejuízo da autonomia e da liberdade técnica da Sociedade Gestora e de outras competências que, nos termos da lei, possam competir-lhe, compete especialmente ao

Conselho de Administração do OIC: (i) definir a política de gestão do OIC, (ii) fiscalizar as atividades da Sociedade Gestora no exercício das suas funções enquanto sociedade gestora do OIC, (iii) designar o Depositário e (iv) pedir a convocação de reuniões da Assembleia Geral, sempre que necessário para que esta delibere sobre matérias da sua competência ou que o Conselho de Administração entenda sujeitar à sua apreciação. As competências e atribuições do Conselho de Administração do OIC encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas aos outros órgãos do OIC e à Sociedade Gestora, assim como pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.

2. Sociedade gestora

- 2.1. O OIC é gerido pela SIERRA IG, SGOIC, S.A., com sede social em Lugar do Espido, Via Norte, freguesia da Cidade da Maia, concelho da Maia (a “**Sociedade Gestora**”).
- 2.2. A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, com o capital social, integralmente subscrito e realizado, no montante de 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros) e registada junto do Registo Comercial de Lisboa sob o número 516 614 347.
- 2.3. A Sociedade Gestora encontra-se autorizada junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) para exercer a atividade de gestão de organismos de investimento coletivo desde 22 de setembro de 2021, encontrando-se registada junto da CMVM sob o número 172640, tendo sido constituída a 1 de outubro de 2021.
- 2.4. Sendo o OIC heterogerido, a sua administração é atribuída, nos termos da lei, à Sociedade Gestora. Cabe à Sociedade 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:
 - (i) A gestão do património no exclusivo interesse dos Acionistas, incluindo, com respeito pelos limites da política de investimento do OIC adiante definidos, a seleção, aquisição e alienação de ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
 - (ii) A gestão dos riscos associados ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
 - (b) Administrar o OIC, em especial:
 - (i) Prestar ou coordenar a prestação por entidades especializadas para o efeito dos serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do OIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - (ii) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;
 - (iii) Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;

- (iv) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da mesma;
 - (v) Distribuir rendimentos;
 - (vi) Emitir, resgatar ou reembolsar ações;
 - (vii) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados; e
 - (viii) Registrar e conservar documentos.
- (c) No que respeita aos ativos integrantes da carteira do OIC:
- (i) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - (ii) Gerir imóveis e instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
 - (iii) Prestar outros serviços relacionados com a gestão do OIC e seus ativos.
- 2.5. A Sociedade Gestora pode ser substituída, quer por iniciativa da Sociedade Gestora, quer por iniciativa dos Acionistas, devendo a sua substituição ser comunicada imediatamente à CMVM, e satisfeitos os demais requisitos aplicáveis de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 72.º o do Regime de Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril, conforme sucessivamente alterado (“RGA”).
- 2.6. Em caso de decisão de substituição da Sociedade Gestora, esta manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva e cooperará com o OIC e com a nova sociedade gestora na transição da gestão. Sem prejuízo de outras consequências que, no caso, possam mostrar-se aplicáveis por via de obrigações ou responsabilidades já constituídas na data de produção de efeitos da substituição, em geral, o OIC pagará à Sociedade Gestora a comissão de gestão que se vencer até à data da efetivação da substituição desta pela nova sociedade gestora.

3. Entidades Subcontratadas

A Sociedade Gestora contrata alguns serviços externos de apoio, de carácter administrativo, que considera necessários e adequados para o bom desempenho dos OICs sob sua gestão, à Sierra Portugal, S.A. e subcontrata, nos termos do artº 70º do RGA, à empresa SANTOS CARVALHO & ASSOCIADOS, SROC, S.A. os serviços de auditoria interna.

4. Depositário

- 4.1. As funções de entidade depositária previstas na lei são exercidas pelo Bankinter S.A. – Sucursal em Portugal, sucursal em Portugal da instituição de crédito Bankinter, S.A.

(instituição constituída ao abrigo da lei espanhola, com sede em Paseo de la Castellana, n.º 29, 28046, Madrid, Espanha, matriculada no Registo Comercial de Madrid e com o CIF número A-28157360), com sede na Praça Marquês de Pombal, 13, 2.º andar, 1250-162 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 980 547 490, adiante abreviadamente designado por “**Depositário**”, registada junto do Banco de Portugal sob o código de IF 269 e ainda registada junto da CMVM sob o n.º 369, como intermediário financeiro, desde 24 de março de 2016.

4.2. 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 do OIC e o contrato celebrado com esta, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e extinção das ações do OIC;
- (b) Guardar os ativos, com exceção de numerário, do OIC, nos seguintes termos:

No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

- (i) O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao Depositário;
- (ii) O Depositário assegura que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, em nome do OIC, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao OIC, nos termos da lei aplicável;

No que respeita aos demais ativos:

- (i) Verificar que o OIC 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 Sociedade Gestora e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;
 - (ii) Manter um registo atualizado dos mesmos ativos.
- (c) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável ou aos documentos constitutivos, incluindo o presente Regulamento de Gestão;
 - (d) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, 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 reembolso ou produto da liquidação do OIC;

- (f) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIC;
 - (g) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do OIC;
 - (h) Fiscalizar e garantir perante os Acionistas o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIC, designadamente no que se refere: (i) à política de investimento, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos; (ii) à política de distribuição de rendimentos; (iii) ao cálculo do valor das ações do OIC, à emissão, ao reembolso, à alienação e à extinção do respetivo registo; (iv) a matérias de conflito de interesses;
 - (i) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Acionistas;
 - (j) Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração e de quaisquer outras alterações relevantes que, nos termos da legislação aplicável, devam ser notificadas, pela Sociedade Gestora, à CMVM;
 - (k) Proceder ao registo das Ações, enquanto estas não estejam integradas em sistema centralizado;
 - (l) Participar na emissão das Ações pela Sociedade Gestora;
 - (m) Facultar à Sociedade Gestora, na sequência de pedido expresso desta, a informação necessária para realização de quaisquer reportes de informação à CMVM e aos Acionistas;
 - (n) Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC, em particular:
 - (i) Da receção de todos os pagamentos efetuados pelos Acionistas ou em nome destes no momento da futura eventual subscrição de Ações;
 - (ii) Do correto registo de qualquer numerário do OIC em contas abertas em nome da mesma, em instituições autorizadas para o efeito nos termos da legislação aplicável.
- 4.3. A substituição do Depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante deliberação do Conselho de Administração do OIC, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo contrato, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, devendo ser imediatamente comunicada à CMVM, nos termos da legislação aplicável. Em caso de substituição do Depositário, este cooperará com o novo depositário no processo de transição, designadamente no que respeita à entrega a este de toda a informação e documentação relevante.
- 4.4. Não existe qualquer conflito de interesses entre o Depositário e a Sociedade Gestora, o OIC, Acionistas ou com as entidades subcontratadas. Caso, no decurso da relação surja qualquer conflito de interesses, os mesmos serão geridos de acordo com as Políticas em vigor na Sociedade Gestora.

5. Entidades colocadoras

- 5.1. A entidade responsável pela colocação de Ações é a Sociedade Gestora.

- 5.2. Atendendo a que a constituição do OIC 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, a constituição inicial do OIC não contemplou qualquer procedimento de colocação de Ações.
- 5.3. Em subsequentes subscrições de Ações, resultantes de eventuais processos de aumentos de capital do OIC, a Sociedade Gestora fará uso da sua estrutura comercial para proceder à colocação das novas Ações assim emitidas, dentro do território português, contactando pessoalmente com os Acionistas do OIC e outros investidores, assegurando que qualquer oferta de Ações apenas será realizada junto de investidores profissionais.
- 5.4. No caso referido em 5.3, as novas Ações serão colocadas na sede da Sociedade Gestora, por subscrição particular e expressa adesão aos documentos constitutivos do OIC, por parte dos novos Acionistas.

6. Peritos avaliadores de imóveis

As avaliações dos ativos imobiliários detidos pelo OIC são efetuadas nos termos da lei 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
Aura REE Portugal Lda	PAI/2017/0031
Basis of Value - Peritos Avaliadores de Imóveis, Lda	PAI/2016/0184
BdotPrime (B Prime) – Mediação Imobiliária, Lda.	PAI/2015/0029
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
CBRE – Consultoria e Avaliação Imóveis Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
CPU Consultores – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda.	PAI/2013/0121
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
Eng. Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira	PAI/2008/0035
Eng. Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho	PAI/2004/0011
Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
PFC VALUE, LDA	PAI/2019/0023
Prime Yield – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004

Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda	PAI/2009/0047
TKA, Lda	PAI/2006/0005
Trustval - Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
Worx Consultoria, Lda.	PAI/2021/0040

7. Auditor

O auditor responsável pelo relatório de auditoria do OIC é a Deloitte & Associados, SROC S.A., com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 43 e na CMVM sob o n.º 20161389, com o número de identificação de pessoa coletiva 501 776 311, representada por Pedro Miguel Gonçalves Carreira Mendes, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 1207, que exercerá funções por um mandato de 4 (quatro) anos, 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 do OIC

1.1 Política de Investimento

- 1.1.1. O OIC é um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário, de capital fixo e de subscrição particular que, através da sua política de investimento, procura criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.
- 1.1.2. A política de investimento do OIC consiste na gestão e exploração económica do imóvel designado por Atrium Saldanha, correspondente a um prédio urbano sito na Praça Duque de Saldanha, n.º 1, freguesia de São Sebastião da Pedreira, concelho de Lisboa, Portugal (“**Atrium Saldanha**”) do qual o OIC é a único e legítimo proprietário, designadamente através do respetivo arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel em causa, com o objetivo de receber os rendimentos gerados.
- 1.1.3. O OIC poderá ainda, a título acessório, deter liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo de mercado monetário, tal como regulados no Regulamento (EU) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

- 1.1.4. A integração no património do OIC de outros ativos, para além do imóvel referido em 1.1.2 e da liquidez referida em 1.1.3, depende da verificação simultânea das seguintes condições: (i) que esses outros ativos correspondam a ativos imobiliários de rendimento com características similares ao ativo Atrium Saldanha; (ii) que sejam respeitadas as regras relativas à composição do ativo do OIC previstas no ponto 1.3.1 *infra*; e (iii) que a decisão de integração, no OIC, de tais ativos seja aprovada com respeito pelas regras aplicáveis à aprovação de alterações significativas da política de investimento, encontrando-se por isso, nos termos do presente Regulamento de Gestão e da legislação aplicável, sujeita a aprovação por parte da Assembleia Geral do OIC. No contexto dessa aprovação, e como condição de eficácia da mesma, deverá a mesma Assembleia Geral do OIC aprovar as demais alterações do presente Regulamento de Gestão que se mostrem eventualmente necessárias ou convenientes em resultado da nova composição do património do OIC e dos consequentes ajustamentos à sua política de investimento.
- 1.1.5. O OIC não representa um produto financeiro de promoção de características ambientais, sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto ou indireto, investimentos sustentáveis, nos termos e para os efeitos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

1.2 Parâmetro de Referência do Mercado Imobiliário (Benchmark)

Na gestão do OIC não são adotados parâmetros de referência do mercado imobiliário.

1.3 Limites ao Investimento e de Endividamento

- 1.3.1. A composição do ativo do OIC deverá respeitar as regras e limitações impostas, em cada momento, pela legislação e regulamentação aplicável e, bem assim, as regras previstas no RJ SIGI, incluindo em especial no seu artigo 8.º, na parte que se deva considerar aplicável a sociedades participadas por Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária.
- 1.3.2. A Sociedade Gestora adotará uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento do OIC de modo a não comprometer a solidez financeira do OIC e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.
- 1.3.3. Sem prejuízo do que antecede, o OIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável e, portanto, respeitando, uma vez mais, as restrições resultantes do RGA e do RJ SIGI, por forma a prosseguir os seus objetivos, ficando em qualquer caso estabelecido que o valor total dessa dívida não poderá exceder o limite de 60% (sessenta por cento) do valor do ativo total do OIC. Observado o referido limite máximo, a dívida a contrair poderá ser de curto, médio ou longo prazo, conforme considerado mais adequado, pela Sociedade Gestora, à prossecução dos interesses do OIC.
- 1.3.4. O OIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas, nos termos e para os efeitos do disposto na legislação aplicável, sendo o referido crédito contabilizado para efeitos de aferição do limite ao endividamento do OIC previsto em 1.3.3.

1.4 Características Especiais do OIC

Não aplicável.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O OIC não recorrerá a quaisquer instrumentos financeiros derivados, ou similares, para além do que se refere a eventuais operações de *swap* de taxas de juro com o propósito de cobrir o risco de variação das mesmas taxas de juro no contexto das operações de financiamento de que seja parte, com respeito pelo disposto em 1.3.

3. Valorização dos ativos

3.1 Momento de referência da valorização

- 3.1.1. O valor das Ações é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de Ações em circulação.
- 3.1.2. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo, ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos, nos termos do disposto na legislação aplicável.
- 3.1.3. O valor das Ações reportado ao último dia útil de cada mês será calculado pela Sociedade Gestora e será reportado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor das Ações

- 3.2.1 Nos termos da legislação aplicável, os imóveis que, em cada momento, e em conformidade com a política de investimento definida, integrem o ativo do OIC serão avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores de imóveis independentes, sempre que tal seja legal ou regulamentarmente exigido e, em especial, nas seguintes situações:
 - (i) Previamente à sua aquisição ou alienação, 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 ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor;
 - (iii) Previamente à realização de projetos de reabilitação ou obras de melhoramento dos mesmos ativos, quando impliquem a realização de investimentos, pelo OIC, de montante significativo;
 - (iv) Previamente a qualquer aumento ou redução do capital do OIC, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - (v) Previamente a qualquer fusão ou cisão, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o património do OIC tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;

- (vi) Previamente à liquidação do OIC, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização da liquidação;
- (vii) Quando não aplicável qualquer circunstância referida nas alíneas anteriores, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses.

3.2.2 Os imóveis que, em cada momento, integrem o ativo do OIC são valorizados de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis sendo, como regra geral, valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

4. Comissões e encargos a suportar pelo OIC

4.1 Comissão de gestão

4.1.1 O OIC pagará à Sociedade Gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão de gestão, nos termos previstos na legislação aplicável, que corresponderá a 0,25% sobre o valor líquido global do OIC (“VLGF”), que deverá ser paga mensalmente, com referência ao VLGF do último dia do mês de junho ou do mês de dezembro precedente, consoante o que for mais recente.

4.1.2 A comissão de gestão acima referida deverá ser paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeite.

4.1.3 À comissão de gestão referida nos números anteriores acrescem os impostos em vigor a cada momento.

4.2 Comissão de depósito

4.2.1 O OIC pagará ao Depositário uma comissão de depósito cujo valor dependerá do VLGF do OIC. Nestes termos, (i) se o VLGF do OIC for inferior a €100.000.000 (cem milhões de euros), o Depositário cobrará ao OIC uma comissão anual nominal de 0,05% sobre o VLGF, (ii) se o VLGF do OIC for igual ou superior a €100.000.000 (cem milhões de euros), o Depositário cobrará ao OIC uma comissão anual nominal de 0,04% sobre o VLGF, em qualquer caso com um valor mínimo anual de €12.000 (doze mil euros).

4.2.2 A comissão de depósito referida no ponto anterior será paga trimestralmente e calculada sobre a média do VLGF do OIC no último dia de cada mês do trimestre a que respeite, devendo ser liquidada até ao 10.º dia útil do mês seguinte ao termo do trimestre relevante.

4.3 Outros encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito referidas anteriormente, o OIC suportará ainda todas as despesas e encargos decorrentes do exercício das suas atividades e da detenção dos seus ativos, incluindo no que se mostre necessário ao cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais que a vinculem, nomeadamente:

- (i) Custos de transação dos ativos que, em conformidade com a política de investimento, integrem a carteira do OIC, incluindo as respetivas comissões de mediação;

- (ii) Despesas relativas à exploração onerosa dos ativos que integrem o património do OIC, nomeadamente no que se refere ao arrendamento ou à cessão temporária de uso de quaisquer imóveis, incluindo as respetivas comissões de mediação;
- (iii) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de quaisquer obras e benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC, incluindo aqueles que se mostrem necessários à viabilização da exploração onerosa dos respetivos espaços e ao cumprimento das obrigações resultantes dos contratos celebrados para esse efeito;
- (iv) Encargos incorridos com cumprimento de quaisquer formalidades, incluindo atos notariais ou registrais, inerentes aos bens que integram o património do OIC;
- (v) Despesas ou encargos que, ao abrigo dos contratos celebrados com prestadores de serviços, sejam prestados ao OIC e, assim, assumidos como da responsabilidade desta;
- (vi) Despesas ou encargos com os órgãos sociais do OIC;
- (vii) Custos emergentes de auditorias e avaliações externas realizadas ao OIC e/ou aos seus ativos, incluindo quando exigidas por lei ou regulamento;
- (viii) Custas judiciais, bem como honorários de advogados e solicitadores referentes à atividade do OIC;
- (ix) Despesas que integrem a carteira do OIC e sejam habitualmente de responsabilidade dos respetivos proprietários, tais como (i) custos de condomínio, vigilância, seguros, (ii) custos provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás; e (iii) taxas de saneamento;
- (x) Impostos e taxas que sejam devidas pela transação e detenção dos ativos integrantes do património do OIC ou que sejam devidos em resultado do exercício das atividades a cargo desta ou de quaisquer operações concluídas nesse contexto;
- (xi) 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 do OIC;
- (xii) Taxa de supervisão devida à CMVM;
- (xiii) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram do cumprimento de outras obrigações legais ou de satisfação das necessidades do OIC.

A Sociedade Gestora não recorre à contratação de estudos de investimento (*research*) para o OIC, pelo que não existem encargos associados.

5. Política de distribuição de rendimentos e de reinvestimento

- 5.1.1. O OIC privilegia a distribuição dos seus rendimentos distribuíveis, nos termos previstos nas cláusulas seguintes, salvaguardando, em qualquer caso, as suas solvabilidade, solidez financeira e necessidades de tesouraria.

- 5.1.2. São obrigatoriamente objeto de distribuição, no prazo de 9 (nove) meses após o encerramento de cada exercício, pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos do exercício do OIC que, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sejam distribuíveis.
- 5.1.3. Os rendimentos serão distribuídos pelos Acionistas do OIC em função do número de Ações de que cada um seja titular à data da distribuição.
- 5.1.4. As distribuições de rendimentos que vierem a ser efetuadas serão divulgadas no sistema de difusão de informação da CMVM.
- 5.1.5. Cabe à Sociedade Gestora zelar pela aplicação e cumprimento da política de distribuição de rendimentos definida, sendo responsável por determinar os montantes objeto de distribuição em face das contas do OIC encerradas no exercício anterior, das regras aqui previstas e da lei e regulamentação em cada momento aplicável.

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

1. Características gerais das ações

1.1 Definição

As Ações representativas do capital social do OIC serão ações nominativas, todas de idêntico conteúdo, sem valor nominal.

1.2 Forma de representação

As Ações são nominativas e adotam a forma escritural, sendo registadas na Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A..

1.3 Categorias e direitos especiais

Todas as Ações integrarão a mesma categoria, correspondendo por isso a ações ordinárias sem atribuição de quaisquer direitos especiais.

1.4 Garantias

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos inerentes às Ações, pelo que os referidos reembolso e pagamento se encontram dependentes dos resultados obtidos pelo OIC na sequência do exercício da sua atividade.

2. Valor da ação

2.1 Valor inicial

O OIC foi constituído com o capital social de EUR 6.250.000,00 (seis milhões e duzentos e cinquenta mil euros), representado por 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) ações, com o valor unitário inicial, para efeitos de constituição do OIC, de EUR 0,50 (cinquenta cêntimos de euro).

2.2 Valor para efeitos de novas subscrições

Dado tratar-se de um OIC fechado, só podem realizar-se subscrições subsequentes em operações de aumentos de capital. O valor de subscrição de novas Ações resultantes de futuras eventuais operações de aumento de capital corresponderá ao valor das mesmas ações que seja determinado por referência ao dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do OIC, que deve pronunciar-se expressamente sobre a avaliação do património do OIC, tendo em conta as avaliações dos respetivos ativos tidas em consideração na determinação desse mesmo valor.

2.3 Valor para efeitos de reembolso

Sendo o OIC uma sociedade de capital fixo, as suas Ações apenas serão reembolsáveis nos casos expressamente previstos na lei aplicável, designadamente:

- (i) aquando da liquidação do OIC;
- (ii) em caso de transformação, cisão ou fusão;
- (iii) em caso de redução do capital, ou
- (iv) em caso de prorrogação do prazo de duração do OIC, para os Acionistas que se oponham à prorrogação.

3. Condições de subscrição e de reembolso

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 subscrito e realizado, e a respetiva estrutura acionista, não tendo por isso ocorrido um período de subscrição das Ações do OIC já emitidas nesta data. Dado tratar-se de um OIC fechado, a subscrição de novas Ações apenas é possível no âmbito de futuras operações de aumento de capital.

Pela mesma razão, não estão contemplados quaisquer períodos de resgate.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Nas operações de aumento de capital, de redução de capital e de liquidação do OIC serão também permitidas entradas em espécie ou entregas em espécie, consoante o caso, desde que respeitados os limites da política de investimento em vigor, na parte aplicável, e, bem assim, se encontrem reunidos, em cada caso, todos os requisitos legais e/ou regulamentares exigidos. Em qualquer caso, a realização de entradas ou entregas em espécie dependerá de deliberação dos Acionistas, cuja aprovação depende do voto favorável da totalidade dos Acionistas potencialmente afetados pela deliberação em causa.

4. Condições de subscrição

4.1 Mínimos de subscrição

A constituição do OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado e a respetiva estrutura acionista. Em virtude desse facto, o OIC não teve

período de subscrição inicial e, conseqüentemente, não foi fixado qualquer montante mínimo para esse efeito.

Nas subscrições subsequentes, se e quando a elas houver lugar, eventuais montantes mínimos de subscrição serão fixados por deliberação da Assembleia Geral do OIC, no contexto e em simultâneo com a aprovação das respetivas operações de aumento de capital, nos termos referidos em 4.3.

4.2 Comissões de subscrição

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

4.3 Condições de subscrições subsequentes

As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, após deliberação da Assembleia Geral, a qual deverá determinar igualmente todas as demais condições do aumento de capital, de acordo com este Regulamento de Gestão e as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

4.4 Data da subscrição efetiva

4.4.1 Subscrição inicial

O OIC foi constituído em 26 de dezembro de 2022, correspondente à data de registo definitivo da transformação e das alterações aos estatutos da sociedade previamente existente junto da Conservatória do Registo Comercial.

4.4.2 Subscrições subsequentes

A emissão das novas Ações assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de subscrição for integrada no ativo do OIC, ou seja, na data da liquidação financeira da operação de aumento de capital em causa.

5. Condições de resgate ou reembolso

Por se tratar de um organismo de investimento coletivo sob forma societária de capital fixo, não podem ser realizados resgates, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso do valor das respetivas ações nos casos expressamente previstos na lei aplicável, previstos no ponto 2.3 acima.

Caso se verifique alguma das situações referidas no ponto 2.3, nos termos da legislação aplicável o prazo máximo para pagamento para efeitos do pedido de reembolso aos Acionistas é de 1 (um) ano.

5.1 Comissões de reembolso

Não será cobrada comissão de reembolso.

A eventual constituição ou posterior 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

Não aplicável.

5.3 Condições de transferência

Não aplicável.

5.4 Consentimento do OIC e direitos de preferência na transmissão de Ações

- 5.4.1. As transmissões de ações representativas do capital social do OICa favor de terceiros estão sujeitas ao consentimento do OIC e os acionistas gozam de direito de preferência na transmissão, exceto no caso de transmissões entre acionistas e entidades afiliadas.
- 5.4.2. Para os efeitos da cláusula 5.4.1, entidade afiliada significa, relativamente a um acionista, qualquer entidade que controle direta ou indiretamente, seja direta ou indiretamente controlada ou se encontre sob o domínio comum (tendo o termo “domínio” a aceção prevista no artigo 486.º do Código das Sociedades Comerciais lido em conjunto com o artigo 21.º do Código dos Valores Mobiliários) desse acionista.
- 5.4.3. No caso de transmissões de ações do OIC a favor de terceiros, o acionista que pretenda transmitir ações de que seja titular deverá comunicar por escrito a sua intenção ao Conselho de Administração, indicando sempre a identificação do adquirente, o número de ações a serem transmitidas, o preço, as condições de pagamento e as demais condições do negócio.
- 5.4.4. No prazo de 10 (dez) dias contado do recebimento da notificação referida no número anterior deverá o Conselho de Administração solicitar a convocação da Assembleia Geral de acionistas para reunir nos 45 (quarenta e cinco) dias seguintes com vista a tomar uma das seguintes deliberações possíveis:
- a) Não consentir na transmissão de ações; ou
 - b) Consentir na transmissão das ações, caso em que assistirá aos acionistas o exercício do direito de preferência previsto nesta cláusula.
- 5.4.5. Se a Assembleia Geral tomar a deliberação a que alude a alínea b) do número anterior, o Conselho de Administração notificará por escrito os acionistas os quais deverão exercer o direito de preferência no prazo de 10 (dez) dias contados da receção da notificação do Conselho de Administração.
- 5.4.6. Tratando-se de transmissão a título gratuito ou provando-se que no negócio houve simulação de preço, a aquisição das ações far-se-á pelo valor real, nos termos previstos no artigo 1021.º do Código Civil.
- 5.4.7. Se o OIC não se pronunciar, no prazo máximo de 60 (sessenta dias), quanto ao pedido de consentimento de transmissão de ações, é livre a transmissão cuja autorização foi solicitada.
- 5.4.8. Se o OIC recusar o consentimento para a transmissão de ações obriga-se a fazer adquirir essas ações por outra pessoa nas condições de preço e pagamento do negócio para que foi solicitado o consentimento.

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

A suspensão das operações de subscrição ou reembolso de Ações é possível com respeito pelos termos e condições previstos na legislação aplicável.

7. Admissão à negociação

Não se prevê a solicitação da admissão à negociação das Ações.

8. Estados-membros onde serão comercializadas as ações

A eventual comercialização futura de novas Ações será realizada somente em Portugal.

9. Identificação dos investidores a quem se destina a comercialização das ações do OIC

As Ações destinam-se a ser colocadas exclusivamente junto de investidores profissionais 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 rendibilidade.

CAPÍTULO IV - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS

1. Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento de Gestão, os Acionistas têm os seguintes direitos:
- (a) Direito à quota-parte dos valores que integram o património do OIC, de acordo com o número de Ações de que sejam titulares;
 - (b) Ao reembolso das Ações, correspondente à quota-parte do valor líquido global do OIC, em caso de liquidação;
 - (c) Direito de preferência nos aumentos de capital do OIC e, bem assim, nas transmissões de Ações por parte de qualquer Acionista a favor de terceiros, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão e nos estatutos do OIC;
 - (d) Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do OIC, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
 - (e) A pronunciarem-se e votar na Assembleia Geral de Acionistas, sempre que para isso forem convocados;
 - (f) Ao reembolso das Ações nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão e nas normas aplicáveis;
 - (g) A serem ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais de direito, sempre que, em consequência de erros a esta imputáveis a título de dolo ou negligência grosseira, ocorridos no processo de valorização do património do

OIC, no cálculo e na divulgação do valor das Ações, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- (i) a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5 % do valor da Ação;
 - (ii) o prejuízo sofrido por Acionista seja superior a EUR 5 (cinco euros); e
- (h) Serem ressarcidos pela Sociedade Gestora, nos termos da alínea (g) supra, em virtude de erros por si cometidos, com dolo ou negligência grosseira, na realização de operações por conta do OIC ou na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património do OIC, designadamente pelo seu processamento intempestivo;
- (i) Receber os montantes devidos nos termos das alíneas (g) e (h) *supra* num período não superior a 30 (trinta) dias após a deteção e apuramento do erro que lhes dê causa, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos Acionistas dentro de idêntico prazo;
- (j) Obter, com suficiente antecedência, relativamente à subscrição de novas Ações, o Regulamento de Gestão e os estatutos do OIC junto da Sociedade Gestora ou do Depositário;
- (k) A informação sobre a composição da carteira do OIC, do valor das Ações calculado e divulgado pela Sociedade Gestora, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, até às dezoito horas do 5º dia útil do mês seguinte, assim como às demais informações que sejam exigidas nos termos legais e regulamentares aplicáveis.
2. A subscrição de Ações implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de gestão e administração do OIC em conformidade com os termos aqui previstos e a lei e regulamentação aplicáveis.

CAPÍTULO V - CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO CAPITAL DO OIC

1. O OIC será liquidado 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 aprovada nos termos legais e regulamentares aplicáveis.
2. A Sociedade Gestora assumirá as funções de liquidatária do OIC, salvo designação de pessoa diferente pela CMVM, nos termos da lei, ou pelos Acionistas em sede de Assembleia Geral.
3. A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos reembolsos das Ações do OIC que possam, então, estar em curso.
4. O reembolso das Ações do OIC deve ocorrer 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.

5. O reembolso das Ações do OIC no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie mediante acordo prévio da totalidade dos Acionistas.
6. Entrando o OIC em liquidação, a Sociedade Gestora (ou a pessoa que se encontrar responsável pela mesma liquidação, se diferente da Sociedade 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 do OIC.
7. Durante o período de liquidação do OIC, a Sociedade Gestora (ou a pessoa que se encontrar responsável pela mesma liquidação, se diferente da Sociedade 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.
 - (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 para assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Acionistas do OIC. A Sociedade 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 - ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO

1. Capital social e Ações

A constituição do OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, correspondente a EUR 6.250.000,00 (seis milhões e duzentos e cinquenta mil euros), representado por 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) ações, com o preço unitário inicial de EUR 0,50 (cinquenta cêntimos de euro).

2. Aumento e Redução do Capital do OIC

- 2.1. Sob proposta fundamentada da Sociedade Gestora e na defesa dos interesses dos Acionistas, poderão ser realizados aumentos e reduções do capital do OIC, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, que deverá fixar as respetivas condições, nomeadamente:
 - a) Para aumentos de capital do OIC: o respetivo montante, as condições de participação no aumento de capital e, caso aplicável, a limitação ou supressão do direito de

preferência dos Acionistas.

- b) Para reduções de capital do OIC: o respetivo montante, as condições e o prazo de realização da redução tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do OIC.
- 2.2. Salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral de acionistas, os acionistas gozam de direito de preferência nos aumentos de capital em dinheiro, tanto na subscrição de novas ações, como no rateio daquelas relativamente às quais não tenha sido exercido direito de preferência pelos demais Acionistas, na proporção das respetivas ações.
- 2.3. O aumento e a redução do capital do OIC deverão respeitar os trâmites legais e regulamentares aplicáveis, devendo estas operações ser precedidas de (i) aprovação por parte da Assembleia Geral de Acionistas, (ii) avaliações aos ativos do OIC legalmente exigidas, e (iii) emissão de opinião pelo auditor.
- 2.4. Tendo em consideração que o OIC é um OIC de colocação particular, o aumento e a redução do capital social do OIC encontram-se sujeitos a mera comunicação à CMVM
- 2.5. As reduções de capital podem ser implementadas em caso de reembolso das Ações dos Acionistas do OIC que se opuseram à prorrogação do OIC, transformação, fusão ou cisão do OIC, bem como quando devidamente justificado pela Sociedade Gestora.
- 2.6. O preço de subscrição das Ações no contexto de eventual futuro aumento de capital será calculado de acordo com o disposto em 2.2 do Capítulo III acima.
- 2.7. Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante inicialmente previsto, procede-se ao rateio na proporção da quantidade solicitada na respetiva ordem de subscrição com arredondamento por defeito para a unidade imediatamente inferior, procedendo-se, se aplicável, ao sorteio das sobras.
- 2.8. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito, salvo se diferentemente definido na deliberação da Assembleia Geral referida em 2.1.

3. Assembleias Gerais de Acionistas

3.1 Composição

- 3.1.1 A Assembleia Geral é constituída por todos os Acionistas do OIC, correspondendo a cada Ação um voto.
- 3.1.2 Os Acionistas que pretendam participar na Assembleia Geral de Acionistas devem ter inscritas em conta de valores mobiliários escriturais as suas ações e comprovar a efetiva titularidade até à data marcada para a reunião.
- 3.1.3 Os Acionistas que sejam pessoas singulares podem fazer-se representar por outros Acionistas ou pelas pessoas a quem a lei atribua esse direito. As pessoas coletivas far-se-ão representar pela pessoa que, para o efeito, designarem por meio de carta-mandato dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral. O instrumento de representação deve, em ambos os casos, ser dirigido ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral e por este recebido até à data marcada para a reunião.

3.2 Convocação

- 3.2.1 A Assembleia Geral será convocada na forma e com a antecedência legalmente fixadas.

Compete ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral convocar a Assembleia Geral para reunir, nos termos previstos da legislação aplicável e nos estatutos do OIC, designadamente a pedido da Sociedade Gestora, do Conselho de Administração ou de algum acionista titular de ações representativas de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do capital social do OIC.

3.2.2 A Assembleia Geral será realizada: (a) na sede da Sociedade ou noutro local escolhido pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, nos termos da lei; e/ou (b) Através de meios telemáticos, devendo a Sociedade assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações, procedendo ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.

3.2.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.2.1, os Acionistas podem tomar deliberações unânimes por escrito e bem assim reunir-se em Assembleia Geral, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia se constitua e delibere sobre determinado assunto.

3.3 Quórum constitutivo

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

3.4 Quórum deliberativo

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

3.5 Competência

3.5.1 A Assembleia Geral é competente para deliberar sobre as matérias previstas no Código das Sociedades Comerciais, salvo quando a decisão em Assembleia Geral sobre tais matérias se mostre incompatível com a natureza do OIC ou com a legislação aplicável.

3.5.2 Sem prejuízo das demais matérias que lhe sejam legalmente atribuídas e das competências da Sociedade Gestora, compete à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

- a) O aumento global das comissões que constituem encargos do OIC;
- b) A modificação significativa da política de investimentos do OIC;
- c) A modificação significativa da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das Ações representativas do capital social do OIC;
- d) A emissão ou extinção de ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e as respetivas condições;
- e) A eleição da respetiva mesa;
- f) A eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração do OIC;
- g) A eleição dos membros do Conselho Consultivo referido em 4, e, de entre eles, o seu presidente;

- h) A prorrogação do prazo de duração do OIC;
 - i) As remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Conselho de Administração (exceto quando se trate de deliberação sobre a remuneração do próprio Conselho de Administração), quando aplicável;
 - j) A prestação de caução dos membros dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções ou a dispensa de prestação de caução;
 - k) A substituição da Sociedade Gestora, nos termos do Regulamento de Gestão e da lei aplicável;
 - l) A fusão, cisão e transformação do OIC;
 - m) A liquidação do OIC, caso ocorra antes do termo da duração do OIC previsto no presente Regulamento de Gestão; e
 - n) Outras matérias que a lei ou os documentos constitutivos do OIC façam depender de deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.
- 3.5.3 À Assembleia Geral de acionistas é vedada qualquer competência quanto a decisões concretas de investimento ou aprovação de orientações ou recomendações sobre tais matérias, sem prejuízo das disposições legalmente aplicáveis.

4. Conselho Consultivo

4.1. Composição e competências

- 4.1.1. Caso a Assembleia Geral de Acionistas assim o delibere, o OIC poderá constituir um Conselho Consultivo que exercerá funções de aconselhamento e acompanhamento da atividade da Sociedade Gestora no desempenho das suas funções enquanto sociedade gestora do OIC, regendo-se a composição e funcionamento deste Conselho Consultivo pelo disposto no presente Regulamento de Gestão e, se for o caso, pelas disposições adicionais constantes do regimento do mesmo Conselho Consultivo que a Assembleia Geral venha eventualmente a aprovar.
- 4.1.2. Caso seja constituído, o Conselho Consultivo será composto por um mínimo de 2 (dois) membros, eleitos pela Assembleia Geral do OIC, por um período de 2 (dois) anos. O mandato dos membros eleitos poderá ser renovado sucessivamente uma vez expirado o referido prazo. A Assembleia Geral de Acionistas que eleger o Conselho Consultivo designará, de entre os seus membros, o respetivo Presidente.
- 4.1.3. O Conselho Consultivo emitirá pareceres não vinculativos e as suas competências serão, designadamente, as seguintes:
 - a) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se previamente sobre (i) a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos, qualquer que seja o tipo de estrutura utilizada, em conformidade com a política de investimento em cada momento em vigor, e (ii) a tomada de decisões quanto a financiamentos a contratar pela Sociedade; e
 - b) Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade principal ou acessória da Sociedade, designadamente:
 - i. Os planos estratégicos para a Sociedade;

- ii. A estratégia de gestão e de valorização da Sociedade;
- iii. A aplicação da política de investimento;
- iv. O plano de negócios e o orçamento anual;
- v. A distribuição de rendimentos ou alterações no capital da Sociedade.

4.1.4. A Sociedade Gestora deverá sujeitar à apreciação prévia do Conselho Consultivo as matérias que, nos termos do presente Regulamento de Gestão, se encontrem sujeitas a esse parecer prévio e considerar, na prestação dos seus serviços ao OIC, na qualidade de sociedade gestora desta última, o conteúdo dos mesmos pareceres, ainda que estes sejam sempre não vinculativos e, portanto, em caso algum possam prejudicar a autonomia e a liberdade técnica da Sociedade Gestora no contexto da prestação dos seus serviços.

4.2. Convocação, reuniões e deliberações

4.2.1. As reuniões do Conselho Consultivo poderão ser convocadas pelo seu Presidente ou pela Sociedade Gestora, mediante comunicação remetida a todos os membros por qualquer meio escrito (preferencialmente, mediante correio eletrónico), com antecedência suficiente, que não será menor do que 48 (quarenta e oito) horas antes da data e hora assinaladas para a reunião, acompanhada de uma agenda da reunião assim como da informação que se julgue necessária e se encontre disponível.

4.2.2. Cabe ao Presidente do Conselho Consultivo ou à Sociedade Gestora, conforme aplicável, fixar a agenda das reuniões. Não obstante, qualquer membro eleito poderá solicitar a inclusão na agenda dos pontos que julgue conveniente serem tratados na reunião.

4.2.3. O Conselho Consultivo reunir-se-á ordinariamente pelo menos 1 (uma) vez por ano na sede social do OIC ou em qualquer outro lugar que indique o Presidente do Conselho Consultivo ou a Sociedade Gestora na convocatória ou por meios telemáticos, devendo a reunião ocorrer nos primeiros três meses de cada exercício social. Este Conselho reunir-se-á de forma extraordinária, sempre que se reputar necessário.

4.2.4. Poderão assistir às reuniões do Conselho Consultivo, para além dos seus membros e dos representantes que a Sociedade Gestora indique para o efeito, outras pessoas convidadas pelo Presidente do Conselho Consultivo ou pela Sociedade Gestora que, pelos seus conhecimentos, sejam consideradas convenientes (incluindo peritos, assessores externos, etc.), com a finalidade de obter opiniões ou pareceres com relevância para os trabalhos deste Conselho Consultivo.

4.2.5. Devido ao seu carácter de órgão consultivo, deverá procurar-se que o Conselho Consultivo adote as suas deliberações por unanimidade dos membros presentes ou representados na reunião. No caso de não ser possível a unanimidade, não serão tomadas quaisquer deliberações, fazendo-se refletir na ata da reunião em causa a posição assumida por cada um dos membros presentes ou representados. Após cada reunião, a Sociedade Gestora elaborará uma ata sobre as questões debatidas, que enviará a todos os membros do Conselho Consultivo e que a Sociedade poderá publicar através de qualquer meio que considere adequado.

CAPÍTULO VII – OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE

Políticas de execução de ordens e de transmissão de operações da Sociedade Gestora

As políticas de execução de operações e de transmissão de ordens da Sociedade Gestora poderão ser obtidas pelos Acionistas na sede da Sociedade Gestora, podendo os Acionistas solicitar que a Sociedade Gestora envie tais políticas por escrito, gratuitamente.