

**ENCOSTA DA PAREDE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

**REGULAMENTO DE GESTÃO**

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I INFORMAÇÃO GERAL DA SI</b> .....	<b>4</b>
ARTIGO 1 (NOME, NATUREZA JURÍDICA E DURAÇÃO).....	4
ARTIGO 2 (ENTIDADE GESTORA).....	5
ARTIGO 3 (DELEGAÇÃO).....	7
ARTIGO 4 (DEPOSITÁRIO).....	7
ARTIGO 5 (AVALIADORES IMOBILIÁRIOS).....	8
ARTIGO 6 (AUDITOR).....	9
ARTIGO 7 (ENTIDADE COMERCIALIZADORA).....	10
<b>CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS</b> .....	
ARTIGO 8 (POLÍTICA DE INVESTIMENTO).....	11
ARTIGO 9 (AVALIAÇÃO DOS ATIVOS).....	12
ARTICLE 10 (TAXAS E ENCARGOS).....	15
ARTIGO 11 (POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS).....	17
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>18</b>
<b>AÇÕES, CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIAS, RESGATE E REEMBOLSO</b> .....	
ARTIGO 12 (AÇÕES E VALOR).....	18
ARTICLE 13 (AUMENTO E REDUÇÃO DO CAPITAL SOCIAL).....	18
ARTIGO 14 (CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE).....	19
ARTIGO 15 (CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO).....	19
ARTIGO 16 (CONDIÇÕES DE RESGATE E REEMBOLSO).....	20
ARTIGO 17 (EMIÇÃO DE OBRIGAÇÕES).....	<a href="#">234</a>
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	<b>21</b>
<b>DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS</b> .....	

ARTIGO 18 (DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS).....	21
ARTIGO 19 (ASSEMBLEIA DE ACIONISTAS).....	21
ARTIGO 20 (CONCESSÃO DE CRÉDITO PELOS ACIONISTAS) .....	23
ARTIGO 21 (ASSUNÇÃO DE DÉVIDAS DA [EDP] PELOS ACIONISTAS) .....	23
<b>ARTIGO 22 (EMISSÃO DE OBRIGAÇÕES)23CAPÍTULO</b>	<b>V</b>
.....	
<b>CONDIÇÕES PARA LIQUIDAÇÃO .....</b>	
ARTIGO 23 (CONDIÇÕES PARA LIQUIDAÇÃO).....	26
<b>CAPÍTULO VI .....</b>	<b>27</b>
<b>DURAÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO E AUSÊNCIA DE GARANTIAS .....</b>	<b>27</b>
ARTIGO 24 (DURAÇÃO DA SIC).....	27
ARTIGO 25 (ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO).....	27
ARTIGO 26 (GARANTIAS) .....	27
<b>CAPÍTULO VII.....</b>	<b>28</b>
<b>DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO .....</b>	
ARTIGO 27 (VALOR DAS AÇÕES).....	28
ARTIGO 28 (CONSULTA DA CARTEIRA DE VALORES).....	28
ARTIGO 29 (DOCUMENTAÇÃO) .....	28
ARTIGO 30 (RELATÓRIO E CONTAS).....	28

**CAPÍTULO I**  
**INFORMAÇÃO GERAL DA SIC**

**ARTIGO 1**

**(NOME, NATUREZA JURÍDICA E DURAÇÃO)**

1. Este é o Regulamento de Gestão da ENCOSTA DA PAREDE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (doravante denominada "EdP").
2. A constituição como OIA resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente, tendo esta última sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo, nos termos e para os efeitos dos artigos 59-A e seguintes e do n.º 2 do artigo 214.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo aprovado pela Lei 16/2015, de 24 de Fevereiro, conforme alterada, ("RGOIC"), sendo atualmente regulada de acordo com o disposto no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, 28 de abril ("**RG**A").
3. O nome da EdP antes da conversão em SIC Imobiliária ("SIC") era Encosta da Parede - Projectos Imobiliários e Turísticos, S.A. e o seu objecto social era a realização de estudos, projectos imobiliários e turísticos, sua execução e exploração; compra e venda de bens imóveis e turísticos e revenda dos bens adquiridos para o efeito; apart-hotéis com restaurante.
4. A conversão da EdP em SIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (a "CMVM") em 17 de fevereiro de 2023.
5. A data em que iniciou a sua actividade como SIC foi 1 de agosto de 2023.
6. A data da última atualização do presente documento foi a 25-06-2024;
7. Tendo em conta a entrada em vigor do RGA), que veio revogar o RGOIC, e por forma a cumprir as normas previstas no RGA, a EdP alterou novamente a sua firma para ENCOSTA DA PAREDE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
8. A duração inicial da EdP é de 20 (vinte) anos a partir da data da sua incorporação como SIC, que pode ser prolongada por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, sujeito a uma resolução da assembleia de acionistas com um aviso prévio de 6 (seis) meses em relação à cessação da duração da SIC. Considerando o acima exposto, se nenhuma resolução for aprovada para prolongar a duração da EdP, esta será dissolvida até 1 de agosto de 2043.
9. A EdP é uma SIC heterogerida, o que significa que tem os seus próprios órgãos sociais, bem como uma entidade gestora.
10. Os órgãos sociais são:
  - (i) um Conselho de Administração, composto por 3 (três) membros, cujo papel inclui a definição de estratégias e políticas a serem seguidas pela EdP, a nomeação do Depositário,

- a supervisão do desempenho da Entidade Gestora e a resolução de qualquer questão relativa à gestão da Empresa que não se enquadre nos poderes da Entidade Gestora;
- (ii) um auditor (fiscal único) que fiscalizará as contas da EdP e comunicará à CMVM, nos termos legais aplicáveis, todos os factos que possam ser relevantes: (i) constituir uma violação das normas legais ou regulamentares relativas à atividade da EdP; (ii) afetar a continuidade da atividade da EdP; ou (iii) determinar a emissão de um relatório de auditoria qualificado, nomeadamente sob a forma de parecer qualificado, renúncia de opinião ou parecer adverso;
  - (iii) uma Assembleia de Acionistas com o papel e os poderes descritos na Artigo19 abaixo.
11. Os membros dos órgãos sociais da EdP são responsáveis perante a EdP e os seus accionistas: (i) conjunta e solidariamente, pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos respetivos deveres legais; (ii) conjunta e solidariamente com o órgão de administração, pelos danos que não teriam ocorrido se tivessem cumprido os seus deveres de fiscalização face ao desempenho do órgão de administração.
12. O papel dos membros dos órgãos sociais da EdP é limitado pelas regras estabelecidas no RGA e demais legislação e regulamentos aplicáveis e pelos poderes atribuídos à Entidade Gestora, bem como pela legislação aplicável, quando não expressamente prevista na lei ou no presente Regulamento de Gestão, no caso do exercício de tal papel ser incompatível com o quadro aplicável a uma SIC heterogerida.
13. A SIC tem um Comité Consultivo com um papel consultivo não vinculativo que é descrito no artigo 21 infra.

## **ARTIGO 2**

### **(ENTIDADE GESTORA)**

1. A entidade nomeada para a gestão da EdP é a Norfin - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de contribuinte 500963312, com sede na Avenida Almirante Gago Coutinho, n.º 30, Piso 0 - 1000-017 Lisboa, com o capital social integralmente realizado 500.000,00 Euros, registada como intermediário financeiro na CMVM sob o n.º 268 desde 30 de Setembro de 1999 (a "**Entidade Gestora**").
2. A Entidade Gestora é responsável pela gestão da EdP, em conformidade com o acordo celebrado com a EdP para a sua gestão em 22 de agosto de 2023.
3. Sob as suas competências, a Entidade Gestora promove a gestão e administração da EdP realizando todos os atos necessários ou convenientes para o efeito, dentro dos limites legalmente impostos e em conformidade com os estatutos da EdP e com este Regulamento de Gestão, nomeadamente, mas não se limitando a

- (i) Gerir o investimento, realizando os atos e operações necessários para a correta implementação da política de investimento, em particular:
    - a. A gestão do património no exclusivo interesse dos acionistas, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos da EdP, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com o mesmo;
    - b. A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
  - (ii) Gerir a EdP, nomeadamente:
    - a. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão da SIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
    - b. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;
    - c. Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;
    - d. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos da SIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da mesma;
    - e. Distribuir rendimentos;
    - f. Emitir ou reembolsar ações;
    - g. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
    - h. Registrar e conservar os documentos;
  - (iii) No que diz respeito aos ativos que compõem a carteira da [EdP]:
    - a. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
    - b. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
    - c. Prestar outros serviços relacionados com a gestão da SIC e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta da SIC.
  - (iv) No que diz respeito a terceiros a contratar pela EdP:
    - a. A Entidade Gestora nomeia os avaliadores imobiliários e outros prestadores de serviços que, de acordo com a legislação aplicável e/ou o presente Regulamento de Gestão, sejam necessários;
    - b. O Conselho de Administração da EdP nomeará o Depositário e a sua Assembleia Geral nomeará o Auditor.
4. A Entidade Gestora também se comprometeu a fornecer à EdP todo o apoio de que necessita e pedidos para o desenvolvimento regular da sua actividade, bem como a fazer cumprir, sempre que aplicável, as resoluções da Assembleia de Acionistas.

5. A Entidade Gestora reconheceu e aceitou que a EdP é uma SIC que resulta da conversão de uma empresa já existente, tal como referido no artigo 1 acima, tendo assim acordos relacionados com os projectos que possui e acordos de financiamento em vigor. A Entidade Gestora reconheceu e aceitou cumprir estes acordos desde que se mantenham em conformidade com as regras e regulamentação aplicáveis resultantes da sua conversão em SIC, os interesses da EdP e dos seus accionistas e desde que a sua alteração ou substituição não cause custos excessivos ou indevidos à EdP e/ou aos seus accionistas.
6. A entidade gestora pode ser substituída por sua iniciativa ou dos accionistas, mediante comunicação imediata à CMVM, nos termos e condições legalmente aplicáveis, nomeadamente desde que os interesses dos accionistas e o funcionamento regular do mercado não sejam afetados.
7. A EdP pode tornar-se uma SIC autogerida mediante autorização da CMVM.

### **ARTIGO 3**

#### **(DELEGAÇÃO)**

Não existem acordos de delegação em relação à gestão da EdP.

### **ARTIGO 4**

#### **(DEPOSITÁRIO)**

1. A EdP nomeou o BANCO INVEST, S.A como depositário ("Depositário").
2. O Depositário desempenha a sua função em conformidade com a lei, o presente Regulamento de Gestão e o acordo celebrado com EdP (atuando através da Entidade Gestora), em particular:
  - a. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos da SIC e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção das ações da SIC;
  - b. Guardar os ativos, com exceção de numerário, da SIC, nos termos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 132º do RGA;
  - c. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - d. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos da SIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - e. Promover o pagamento aos accionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo reembolso ou produto da liquidação;

- f. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os acionistas o cumprimento da lei e do presente Regulamento de Gestão, designadamente no que se refere. (i) à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos; (ii) à política de distribuição dos rendimentos; (iii) ao cálculo do valor patrimonial, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das ações; (iv) à matéria de conflitos de interesses;
  - g. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os acionistas;
  - h. Inscrever em registo os valores mobiliários detidos pela SIC;
  - i. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos da SIC;
  - j. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa da SIC nos termos previstos no n.º 2 do artigo 132º do RGA;
  - k. Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - l. Proceder ao registo das ações representativas da SIC;
  - m. De uma maneira geral, praticar todos os demais atos a que se refere o artigo 132º do RGA, bem como cumprir os deveres previstos no Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013, da Comissão Europeia, de 19 de dezembro de 2012.
3. O Depositário é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a legislação aplicável, perante a Entidade Gestora e os Acionistas, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda; por qualquer prejuízo sofrido pelos Acionistas em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
4. A substituição do depositário deve obedecer às regras estatutárias e legais aplicáveis, em especial ao previsto no artigo 135º do RGA e ao previsto no presente Regulamento de Gestão e nos Estatutos. A substituição do depositário pode ocorrer por cessação do respetivo do contrato de Depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o Depositário, desde que seja comunicada à CMVM, com o acordo expresso do atual e do futuro depositário, e desde que fique assegurada a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da lei.

## **ARTIGO 5**

### **(AVALIADORES IMOBILIÁRIOS)**

1. Os bens imobiliários da EdP são avaliados por peritos independentes registados individualmente na CMVM ("Avaliadores Independentes") que fazem parte da seguinte lista:
- a) João Ferreira Lima, Avaliação Imobiliária, Lda
  - b) Imovalue - Rockvalue Consulting Portugal, Lda.



- c) Handbiz
  - d) Contravalor
  - e) Torres Mascarenhas Lda
  - f) FastValue
  - g) TKA, Lda
  - h) H&LP - Consultoria, Avaliações e Perícias , Lda
  - i) X-Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda
  - j) MoreValue - Avaliações , Lda
  - k) Trustval- Avaliações e Consultadoria, Lda
  - l) Casaol - Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.
  - m) Cerat - Consultores de Engenharia, SA
  - n) Luso-Roux, Avaliações, Lda
  - o) PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda
  - p) REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda
  - q) Bpicture - Consultoria, Unipessoal Lda
  - r) CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda.
  - s) Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda
  - t) BESTURBAN - Avaliação e Gestão de Patrimónios Imobiliários, Lda.
  - u) QUANTS, LDA.
  - v) STRUCTURE VALUE
  - w) ATTA POPOULOS, LDA
2. Segundo a lei aplicável, os avaliadores independentes são selecionados de forma a assegurar a devida pluralidade e rotatividade, e os avaliadores independentes que se encontram numa situação de incompatibilidade não podem ser nomeados.
3. Os Avaliadores Independentes são responsáveis perante a Entidade Gestora por qualquer perda que esta sofra em resultado de violação intencional ou negligente dos seus deveres.

## **ARTIGO 6**

### **(AUDITOR)**

1. O auditor da SIC é a BDO & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. com sede social na Avenida da República, n.º 50 - 10º, 1069-211 Lisboa, registada na CMVM com o número 20161384 e na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29 (" Auditor").
2. O Auditor exercerá um mandato inicial de 4 (quatro) anos, automaticamente renovável nos termos legais.

## **ARTIGO 7**

### **(ENTIDADE COMERCIALIZADORA)**

1. A Entidade Gestora, com sede na Avenida Almirante Gago Coutinho, n.º30, Piso 0, 1000-017 Lisboa, é a entidade responsável pela comercialização ou colocação das ações da EdP, a qual tem a sua sede no Edifício Sodi, Estrada Nacional nº 249, Km 6, Abóboda, 2785-599 São Domingos de Rana, freguesia de São Domingos de Rana, concelho de Cascais.
2. A comercialização e colocação das ações da EdP após a sua conversão será feita em Portugal exclusivamente através de colocação particular e a aquisição ou subscrição de ações da EdP implicará a adesão dos novos accionistas aos documentos de constituição da EdP, incluindo o presente Regulamento de Gestão.
3. A partir da data da sua conversão em SIC, a acionista única da EdP é a JASHURANT LUXEMBOURG, SARL, S.A., mantendo o capital social integralmente realizado, bem como a estrutura acionista, não haverá colocação na subscrição inicial ou qualquer procedimento de colocação de ações com os acionistas, mantendo cada acionista o mesmo número de ações que detinha anteriormente.
4. Em qualquer futura emissão de ações da EdP, a Entidade Gestora atuará como Entidade Comercializadora e realizará quaisquer atividades de comercialização para o território português e a subscrição particular na sua sede.
5. Pretende-se que o capital social da EdP seja detido, em qualquer momento, por um número de accionistas igual ou inferior a cinco investidores, se não forem investidores qualificados. Como tal, para efeitos de supervisão deste princípio, os accionistas devem notificar previamente o órgão de gestão e o Depositário da intenção de vender quaisquer ações emitidas pela EdP, identificando os potenciais adquirentes.

## Capítulo II

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

#### ARTIGO 8

##### (POLÍTICA DE INVESTIMENTO)

#### 1. Objeto, natureza da SICe estratégia de investimento

- (i) A EdP SIC é um organismo de investimento coletivo imobiliário fechado, sujeita a subscrição particular, constituída como sociedade anónima (sociedade anónima) ;
- (ii) O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas, e procurar uma valorização crescente do capital.
- (iii) Os ativos da [EdP] podem ser investidos em ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, sejam suscetíveis de integrar fundos de investimento fechados para subscrição particular, especificamente (i) edifícios urbanos ou unidades autónomas ou terrenos destinados à construção (ou aquisição de direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo sobre os mesmos ativos), (ii) participações em sociedades imobiliárias e em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário, (iii) numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, tesouraria de unidades de participação de fundos de investimento, títulos representados ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com um vencimento residual inferior a 12 meses, e (iv) pode ainda recorrer ao endividamento sujeito aos limites a seguir estabelecidos.
- (iv) Nos termos e para os efeitos dos artigos 8 e 9 do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, EdP não representa um produto financeiro que promova características ambientais, sociais e/ou de governação, nem tem na sua finalidade direta ou indireta investimentos sustentáveis.

#### 2. Política de endividamento e política de alavancagem

- (i) A utilização de financiamento pela EdP visa a aquisição e desenvolvimento de ativos que possam integrar a sua carteira e/ou reforçar a liquidez com vista a melhorar a gestão dos

seus recursos de caixa, o que pode incluir financiamento bancário, emissão de instrumentos de dívida, e financiamento dos accionistas.

- (ii) Ao contrair empréstimos em nome da EdP, a Entidade Gestora deve considerar: (i) a natureza e tipo de EdP, (ii) a sua estratégia e política de investimento, (iii) o pacote de segurança a ser fornecido, que não deverá sobrecarregar os ativos a um nível que dificulte a sua venda; (iv) que os custos e encargos esperados do empréstimo deverão ser inferiores ao rendimento esperado dos ativos;
- (iii) A concessão de crédito pelos accionistas está prevista no artigo 19.

### **3. Limitações ao investimento e endividamento**

- (i) O valor dos ativos imobiliários da EdP e outros ativos semelhantes não podem representar menos de dois terços do seu ativo total.
- (ii) O endividamento total da EdP deve cumprir o limite legal, ou seja, poderá endividar-se até ao limite de 85% (oitenta e cinco por cento) do valor total dos seus ativos até ao limite máximo de €100.000.000 euros (cem milhões de euros);
- (iii) A SIC pode emitir obrigações de todos os tipos, dentro dos limites ao endividamento previstos no RGA e demais legislação aplicável, e no Regulamento de Gestão, cabendo à Entidade Gestora a deliberação de aprovação de cada emissão de obrigações.

## **ARTIGO 9**

### **(AVALIAÇÃO DOS ATIVOS)**

#### **1. Cálculo do valor das ações**

- (i) A Entidade Gestora calculará o valor das ações da EdP da seguinte forma:
  - a. O valor da ação será calculado mensalmente e determinado dividindo o valor global líquido do SIC pelo número de ações em circulação, e será calculado e comunicado pela Entidade Gestora, tendo como hora de referência as 18 horas do último dia do respetivo mês;
  - b. O valor líquido global da SIC será calculado deduzindo, da soma dos valores que o compõem, o montante das taxas e encargos até ao momento da avaliação da carteira, de forma sequencial e independentemente do seu pagamento, nos seguintes termos:

- i. Dedução ao património do OIC do respetivo passivo, com exceção dos encargos referentes à comissão de gestão, à comissão de depósito e à taxa de supervisão;
  - ii. Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
  - iii. Dedução da comissão de gestão variável;
  - iv. Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.;
- c. O cálculo da avaliação das ações será determinado da seguinte forma:
- i. As propriedades acabadas devem ser avaliadas pela média simples do valor determinado por dois avaliadores nas suas avaliações;
  - ii. Os imóveis são avaliados pelo seu custo de aquisição, desde o momento em que tais imóveis se tornam parte do património da EdP e até que se realize uma avaliação obrigatória;
  - iii. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da EdP pelo seu valor de mercado, e a obrigação decorrente da contrapartida correspondente registada no passivo da EdP deve ser registada pelo seu custo ou preço de construção;
  - iv. A contribuição dos bens imóveis adquiridos nos termos do parágrafo anterior para efeitos de cumprimento dos limites legalmente previstos, deve ser determinada pela diferença entre o valor registado no ativo e o que aparece no passivo;
  - v. As ações da EdP são avaliadas pelo último valor divulgado ao mercado pelo órgão de administração, exceto no caso de ações admitidas à negociação num mercado regulamentado, ao qual se aplicará o disposto no parágrafo vii);
  - vi. Os restantes ativos são avaliados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os títulos são admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com as disposições do RGA e do Regulamento da CMVM n.º 7/2023;
  - vii. Os ativos em moeda estrangeira serão avaliados diariamente utilizando a taxa de câmbio indicativa publicada pelo Banco de Portugal, com exceção daqueles cujas moedas não estão cotadas, caso em que serão utilizadas as taxas de câmbio obtidas ao meio-dia em Lisboa, verificando os sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.
- d. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital será calculado pelo valor contabilístico do dia útil anterior à liquidação da ordem de subscrição.

- (ii) A Entidade Gestora é responsável por avaliar corretamente os ativos geridos, calcular o valor líquido global da organização, reportar à CMVM e divulgar o valor acima mencionado.
- (iii) O Órgão de Gestão é responsável perante EdP e os seus Acionistas, de acordo com a lei.
- (iv) Nos termos do número anterior, o órgão de administração reembolsará os acionistas pelas perdas sofridas, em resultado de erros imputáveis ao órgão de administração, ocorridos no processo de avaliação dos ativos da EdP, no cálculo e divulgação do valor das ações, de acordo com o disposto no artigo 77.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, nomeadamente sempre que a diferença entre o montante que deveria ter sido calculado de acordo com as regras aplicáveis e o montante efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior, em valor absoluto, a 0,5% do valor da ação e a perda incorrida por cada Acionista é superior a € 5,00 (cinco euros), sem prejuízo de qualquer direito de indemnização reconhecido, nos termos da lei; e em consequência de erros imputáveis ao Órgão de Administração, ocorridos na realização de operações por conta da EdP ou na atribuição de operações de subscrição e resgate aos ativos da EdP, nomeadamente devido ao seu processamento intempestivo, nos termos da lei.

**(iv) Regras de avaliação do imóvel**

- (i) As propriedades da EdP devem ser avaliadas, nos termos da lei, por pelo menos dois Avaliadores Independentes;
- (ii) Cada imóvel é avaliado pelo menos a cada 12 meses e nas seguintes situações:
  - a. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - b. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
  - c. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
  - d. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
  - e. As propriedades acabadas são avaliadas pela média simples dos valores atribuídos pelos dois Avaliadores Independentes;

- (iii) Se os valores avaliados diferirem em mais de 20% por referência ao valor inferior, o imóvel em questão será então avaliado por um terceiro Avaliador Independente. Neste caso, o imóvel é avaliado pela média das duas avaliações mais próximas uma da outra ou pelo valor da terceira avaliação, se corresponder à média das anteriores;
- (iv) Não obstante o acima exposto, os imóveis são avaliados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a fazer parte do património da EdP e até que uma avaliação requerida ocorra de acordo com o RGA e/ou com os regulamentos da CMVM;
- (v) Os imóveis adquiridos em regime de copropriedade são registados nos ativos da EdP na proporção da parte por ela adquirida;
- (vi) Os imóveis da EdP para os quais foi celebrado um contrato de promessa de venda são avaliados pelo preço indicado no contrato de promessa de compra e venda.
- (vii) No desenvolvimento de projetos de construção, estes devem ser avaliados (i) previamente ao início do projeto, (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses, (iii) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nos termos da regulamentação aplicável, (iv) nos casos de aumento e redução de capital, fusão, cisão ou liquidação da SIC com uma antecedência máxima de 3 meses.
- (viii) São objeto de avaliação e valorização os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, nos termos da regulamentação aplicável, os quais ficam sujeitos ao regime aplicável aos projetos de construção mencionado no número anterior.

## **ARTIGO 10**

### **(TAXAS E ENCARGOS)**

#### **1. Taxas de Gestão**

- (i) Como remuneração pela atividade de gestão, EdP pagará uma taxa de gestão anual, nos termos do artigo 68.º do RGA, no montante de €250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros) até 30 de Setembro 2025, a reduzir para uma taxa anual de €200.000,00 (duzentos mil euros) de 1 de Outubro 2025 a 30 de Setembro 2027 e para uma taxa anual de €150.000,00 (cento e cinquenta mil euros) a partir de 1 de Outubro 2027.
- (ii) Adicionalmente, a EdP pagará uma taxa única de instalação de €40.000,00 euros (quarenta mil euros) após o início das suas atividades como SIC.

#### **2. Taxas de depositário**

- (i) Como remuneração pela atividade do depositário, EdP pagará uma comissão de depósito é de 0,08% ao ano, taxa nominal, com um valor mínimo anual de € 21.000,00 (vinte e um mil euros).
- (ii) A remuneração prevista no número anterior não inclui as comissões e despesas relativas à compra e venda de valores mobiliários efetuadas através do Depositário por conta da EdP.

### **3. Outros Encargos**

Para além das taxas de gestão e depositário referidas nos números anteriores, EdP incorrerá nos seguintes custos:

- a) A taxa de supervisão devida à CMVM;
- b) Despesas relacionadas com a compra, desenvolvimento, obras de melhoramento, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos de propriedade, incluindo despesas de mediação. Entre estes, EdP suportará os custos relacionados com: construção de hotéis e apartamentos, os seus móveis, utensílios e equipamentos, custos com arquitetos, engenharia, interiores, iluminação e conceção paisagística, gestão e inspeção da construção, gestão de ativos e gestão estratégica de projetos, licenciamento, taxas de gestão hoteleira, custos administrativos,
- c) Despesas e honorários de advogados e solicitadores relacionados com serviços jurídicos prestados à EdP;
- d) Despesas relacionadas com avaliações obrigatórias para bens da sua carteira ou para bens cuja aquisição se pretende;
- e) Despesas relacionadas com auditorias e revisões de contas obrigatórias relacionadas com a EdP, incluindo encargos com o Auditor da EdP;
- f) Despesas ou encargos com os órgãos sociais da EdP;
- g) Despesas relacionadas com o financiamento, bem como comissões bancárias e de corretagem, desde que não correspondam aos serviços que o depositário é obrigado a prestar nos termos do acordo de depositário;
- h) Despesas relacionadas com taxas e impostos devidos pela EdP em relação aos ativos imobiliários que integram a sua carteira;
- i) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro que cubram os ativos da EdP;
- j) Despesas de condomínio, incluindo vigilância, seguros e outras despesas aplicáveis aos bens imóveis que integram a carteira da EdP, bem como despesas decorrentes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que sejam cobradas à [EdP] como proprietário ou titular de outro direito com conteúdo equivalente sobre o bem imóvel em causa;



- k) Despesas relacionadas com avaliações e publicações obrigatórias efetuadas em nome da [EdP];
- l) Sempre que aplicável, outras despesas e encargos, incluindo os de natureza fiscal, que devem ser suportados pela [EdP] para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente relacionados com o seu património;
- m) Outros custos diretamente relacionados com o património da EdP

## **ARTIGO 11**

### **(POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS)**

1. A entidade gestora irá, numa base anual, distribuir os rendimentos da EdP, tendo sempre presente a salvaguarda dos interesses da EdP e dos seus participantes, desde que tais distribuições não violem quaisquer obrigações assumidas pela EdP, especificamente no âmbito de acordos de financiamento com terceiros, e que tenham sido previamente tomados todos os procedimentos necessários para que a entidade gestora avalie, estabeleça e implemente a política de gestão de riscos apropriada para evitar a exposição da EdP aos riscos de mercado, liquidez e de contraparte, bem como a quaisquer outros riscos, incluindo riscos operacionais.
2. Os rendimentos a serem distribuídos pela EdP são os resultantes do rendimento líquido dos seus investimentos e dos ganhos por ela obtidos, deduzidos os encargos que a EdP suporta nos termos deste regulamento de gestão. Em qualquer caso, o montante distribuído não poderá exceder a diferença positiva entre o valor da unidade que serviu de base para a distribuição e o valor base da unidade de participação.
3. A distribuição do rendimento das mais-valias depende do acordo dos participantes.
4. Se a Sociedade Gestora o considerar justificado, no interesse dos participantes e da consolidação, solidez e expansão da EdP, nomeadamente pela conveniência de reforçar o seu próprio capital com vista à realização de investimentos imobiliários com boas perspetivas de valorização da EdP, poderá, após acordo dos participantes, não proceder à distribuição dos rendimentos, ou distribuí-los apenas parcialmente.

**CAPÍTULO III**  
**AÇÕES, CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIAS, RESGATE E REEMBOLSO**

**ARTIGO 12**  
**(AÇÕES E VALOR)**

**1. Capital Inicial**

- a. A EdP tem um capital inicial de €85.317,76 euros (oitenta e cinco mil e trezentos e dezassete euros e setenta e seis cêntimos), representado por 8.531.776 (oito milhões quinhentos e trinta e um mil setecentos e setenta e seis ações).
- b. Para efeitos de conversão da SIC, cada ação tem um valor nominal de €0,01 (um cêntimo de euro) cada.
- c. A partir do momento da sua conversão, as ações da EdP não terão um valor nominal e o seu valor é determinado dividindo o valor líquido total da EdP pelo número de ações existentes, em cada momento, tal como descrito no artigo 9 supra.

**2. Forma de Representação**

As ações da SIC são nominativas, sem valor nominal e adotam a forma escritural, sendo o Depositário responsável pelo seu registo em nome dos Acionistas, através de comunicação escrita feita pela Entidade Gestora, com as seguintes informações:

- (i) Data de transmissão;
- (ii) Número de unidades a adquirir, subscrever, alienar, reembolsar ou resgatar e/ou o montante em euros da transação a realizar;
- (iii) Número da conta bancária a atribuir ao débito ou ao crédito, consoante se trate de uma subscrição ou de um resgate.

**3. Avaliação para Fins de Subscrição**

O preço de subscrição das ações emitidas no âmbito de um aumento de capital é o correspondente ao preço da ação no dia útil anterior à data de liquidação financeira, tal como confirmado pelo parecer do Auditor da EdP.

**4. Avaliação para fins de redenção**

Considerando a natureza de capital fixo da EdP, só são permitidos resgates em certas situações previstas na lei, tais como o caso de prorrogação da duração da EdP, a sua liquidação, transformação, cisão e redução de capital.

**ARTIGO 13**  
**(AUMENTO E REDUÇÃO DO CAPITAL SOCIAL)**

1. A Entidade Gestora pode propor à assembleia de acionistas um aumento ou redução do capital social da EdP. O aumento e redução do capital seguirá sempre os procedimentos legais e regulamentares aplicáveis, sendo precedido (i) da avaliação dos ativos da EdP; (ii) da aprovação

prévia pela assembleia de acionistas; e (iii) da emissão de um parecer pelo Auditor sobre o preço de subscrição.

2. Sendo a EdP um organismo de investimento coletivo sujeita ao regime de subscrição particular, o aumento ou redução do seu capital está apenas sujeito a notificação depois do facto à CMVM.
3. A redução do capital só pode ter lugar nos seguintes eventos: (i) reembolso dos acionistas que se tenham oposto ao prolongamento da duração da EdP; (ii) transformação; (iv) fusão ou cisão; (v) outras situações previstas na lei devidamente justificadas pelo órgão de administração e (vi) por deliberação dos acionistas em assembleia de acionistas, nos termos do artigo 19º.

#### **ARTIGO 14**

##### **(CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE)**

#### **1. Períodos de Subscrição e Resgate**

- (i) A incorporação como organismo de investimento coletivo resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima existente numa SIC, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Como resultado, não houve um período inicial de subscrição.
- (ii) Dado que a incorporação como SIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima existente, EdP considera-se constituída e inicia a sua atividade na data do registo da conversão, após autorização como tal pela CMVM.
- (iii) Em caso de aumento de capital, as condições de subscrição serão definidas na proposta da entidade gestora, que ficará sujeita à deliberação da assembleia de acionistas, tal como exigido por lei e pelo presente Regulamento de Gestão.

#### **2. Subscrição e Reembolso em dinheiro e em espécie**

- (i) A subscrição de ações em espécie é permitida, mediante autorização de todos os acionistas, e desde que o valor com que os imóveis são incluídos nos registos da EdP seja igual ou inferior à avaliação determinada pelas avaliações efetuadas.
- (ii) O resgate de ações em espécie não é permitido.

#### **ARTIGO 15**

##### **(CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO)**

1. As subscrições só podem ser efetuadas em aumentos de capital, após deliberação da assembleia de acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos pela lei e pelo presente Regulamento de Gestão.
2. Não há taxas de subscrição.
3. No caso de aumentos de capital, a subscrição efetiva de ações só é concluída quando o montante correspondente ao preço de emissão é integrado nos ativos da EdP.

4. Se as ordens de subscrição excederem o montante do aumento de capital, deve ser feita uma distribuição proporcional entre os subscritores, na proporção das ações detidas por cada um.
5. Se a subscrição não atingir o montante destinado ao aumento de capital, o mesmo deve ser considerado reduzido ao montante do capital efetivamente subscrito.

## **ARTIGO 16**

### **(CONDIÇÕES DE RESGATE E REEMBOLSO)**

1. Os acionistas só podem resgatar as suas ações nos seguintes casos:
  - (i) Quando um acionista vota contra a prorrogação da duração da EdP;
  - (ii) Em caso de liquidação e distribuição, deliberada pela Sociedade Gestora ou pelos acionistas;
  - (iii) Quando ocorra um aumento da comissão de gestão e de depósito, para os Acionistas que manifestem essa intenção após tal aumento lhes ser comunicado pela Sociedade Gestora, conforme o disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 27.º do RGA, e
  - (iv) Outras situações previstas na lei, em particular no caso de redução de capital, cisão, fusão e transformação.
2. Não há taxas de resgate.

**ARTIGO 17**  
**(EMISSÃO DE OBRIGAÇÕES)**

A Sociedade pode emitir obrigações nos termos das disposições legais aplicáveis e nas modalidades permitidas por lei e nos termos definidos nos seus estatutos.

**CAPÍTULO IV**  
**DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS**

**ARTIGO 18**  
**(DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS)**

1. Sem prejuízo de outros direitos que lhes são conferidos por lei ou pelo presente Regulamento de Gestão, os acionistas têm os seguintes direitos:
  - (i) Obter o Regulamento de Gestão junto da Entidade Gestora;
  - (ii) Obter, num suporte duradouro ou através do sítio da CMVM na Internet, o relatório anual e as contas, gratuitamente, da Entidade Gestora, que será disponibilizado, gratuitamente, em papel aos acionistas, mediante pedido;
  - (iii) Subscriver as ações nos termos da lei e nas condições estabelecidas no Regulamento de Gestão;
  - (iv) Receber o montante correspondente ao valor de resgate ou ao produto da liquidação das ações;
  - (v) Ser reembolsado pelo órgão de gestão por quaisquer prejuízos sofridos, caso o órgão de gestão seja considerado responsável nos termos das disposições legais que regulam EdP;
  - (vi) Receber os montantes de indemnização referidos no número anterior num prazo não superior a 30 dias após os prejuízos sofridos, salvo se outra data for fixada pela CMVM, devendo tal procedimento ser comunicado individualmente a cada acionista dentro desse prazo;
  - (vii) Participar nas assembleias de acionistas, nos termos estabelecidos no artigo 19.º do presente Regulamento de Gestão.
2. A subscrição de ações implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, bem como a atribuição à Entidade Gestora dos poderes necessários para efetuar a gestão da EdP], nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

**ARTIGO 19**  
**(ASSEMBLEIA DE ACIONISTAS)**

**1. Direitos de Voto**

Todos os titulares de ações EdP têm direito a participar na Assembleia de Acionistas, sendo que cada acionista detém os direitos de voto correspondentes ao número de ações detidas.

## **2. Capacidade**

A Assembleia de Acionistas tem o poder de deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo dos poderes do órgão de gestão:

- (i) O aumento das taxas de gestão e de depositário;
- (ii) A modificação substancial da sua política de investimento, da política de distribuição de rendimentos e do prazo para o cálculo ou divulgação do valor das ações;
- (iii) A emissão ou cancelamento de ações para subscrição ou reembolso e as respetivas condições;
- (iv) O aumento e redução do capital e as respetivas condições;
- (v) O prolongamento da duração;
- (vi) A fusão, cisão e transformação;
- (vii) A substituição do órgão de gestão, por iniciativa deste último ou dos acionistas, a menos que esteja legalmente prevista uma exceção;
- (viii) A liquidação da SIC, nos termos previstos na lei;
- (ix) A aceitação de créditos ou garantias da EdP pelos seus acionistas;
- (x) A assunção das dívidas da EdP pelos seus acionistas;
- (xi) A nomeação dos membros do conselho de administração;
- (xii) A nomeação do auditor;
- (xiii) A remuneração dos membros dos órgãos sociais, tal como proposta pelo conselho de administração, se aplicável;
- (xiv) A prestação de caução pelos membros dos órgãos sociais ou a renúncia à mesma;
- (xv) Todas as matérias que lhe sejam especialmente atribuídas por lei ou pelo contrato de sociedade.

As matérias sujeitas a deliberação da Assembleia de Acionistas são limitadas pelos poderes e deveres atribuídos a outros órgãos sociais da EdP e ao órgão de administração, bem como pela legislação aplicável, e não devem ser exercidas sempre que sejam consideradas incompatíveis com o quadro legal aplicável.

Para além do acima referido, a Assembleia de Acionistas tem poderes para deliberar sobre todas as demais matérias previstas no Código das Sociedades Comerciais, exceto quando tais regras sejam incompatíveis com a natureza da EdP ou com as regras estabelecidas no RGA.

## **3. Convocação**

A convocação da assembleia geral compete ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, por sua iniciativa ou a pedido da Entidade Gestora, ou do Conselho de Administração, por carta registada com aviso de receção, em conformidade com os termos e prazos estabelecidos por lei.

## **4. Quórum**

Para que a Assembleia de Acionistas seja considerada devidamente convocada e possa validamente reunir e aprovar deliberações em primeira convocação, o número de votos dos acionistas presentes ou devidamente representados deve exceder metade do número de votos correspondente à totalidade do capital social.

Em segunda convocação, a Assembleia de Acionistas poderá reunir e deliberar qualquer que seja o número de acionistas e o montante do capital social representado.

#### **5. Maioria**

As deliberações da Assembleia de Acionistas devem ser aprovadas por maioria dos votos expressos, exceto quando uma disposição legal ou estatutária ou o Regulamento de Gestão exigirem uma maioria qualificada.

### **ARTIGO 20**

#### **(CONCESSÃO DE CRÉDITO PELOS ACIONISTAS)**

À EdP podem ser concedidos empréstimos por qualquer um dos seus acionistas, mediante acordo prévio de todos os acionistas na Assembleia de Acionistas.

### **ARTIGO 21**

#### **(ASSUNÇÃO DE DÍVIDAS DA EdP PELOS ACIONISTAS)**

Por deliberação favorável da Assembleia de Acionistas, qualquer dos acionistas pode assumir as dívidas da EdP, desde que exista um acordo com os respetivos credores e que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção da EdP são da responsabilidade dos acionistas da EdP, até ao montante que receberam na liquidação.

### **ARTIGO 22**

#### **(COMITÉ CONSULTIVO)**

- 1.** A SIC tem um Comité Consultivo, de natureza puramente consultiva e não vinculativa, composto por um representante nomeado por cada acionista que detém ações representativas de 5% (cinco por cento) ou mais do capital social do SIC e por um número igual de elementos nomeados pelo órgão de gestão.
- 2.** O membro do Comité Consultivo designado pelo acionista com o maior número de ações presidirá às reuniões e terá o voto de qualidade.
- 3.** O órgão de direção é responsável pela convocação do Comité Consultivo quando estiver prestes a decidir sobre as matérias identificadas no número 4, através do envio de carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico com recibo de leitura a cada membro do Comité Consultivo, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência em relação à data da respetiva data.
- 4.** O Comité Consultivo emitirá pareceres não vinculativos por maioria simples dos seus membros.

**5.** O Comité Consultivo emitirá, entre outros:

- (i) Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente para comentar a tomada de decisões sobre investimentos e desinvestimentos relevantes da SIC, mesmo no âmbito da respetiva liquidação, nomeadamente no que diz respeito à aquisição, venda, revenda, gestão, promoção imobiliária e exploração de bens imóveis, e na tomada de decisões sobre financiamento;
- (ii) Comentar as informações que a Entidade Gestora fornece sobre o progresso dos processos de desenvolvimento e construção imobiliária;
- (iii) Emitir parecer sobre a aquisição e venda de ações de empresas imobiliárias, bem como sobre a respetiva gestão, se aplicável, e também sobre nomeações ou alterações na composição dos órgãos sociais dessas empresas; e
- (iv) Pronunciar-se sobre quaisquer outros assuntos relevantes no âmbito da atividade da SIC, nomeadamente:
  - a) A estratégia de gestão e implementação da sua política de investimento;
  - b) A nomeação de quaisquer prestadores de serviços ou consultores relevantes necessários para alcançar os objetivos estabelecidos no plano de negócios da EdP;
  - c) Medidas a adotar para alinhar o planeamento do desenvolvimento e outras funções para alcançar os objetivos e marcos estabelecidos no plano de negócios da EdP;
  - d) Especificações de conceção ou alterações apresentadas pelas equipas operacionais da Entidade Gestora e assegurar o alinhamento com a operação e o plano de negócios da EdP;
  - e) A gestão e monitorização da atualidade do projeto da EdP vs orçamento e gestão de soluções de engenharia de valor e potenciais otimizações de custos;
  - f) Estratégia de vendas e marketing, incluindo conselheiros para apoiar o processo e supervisionar a área comercial;
  - g) Definição da estratégia global, posicionamento no mercado e plano de negócios;
  - h) Seleção e envolvimento da equipa de gestão operacional de topo;
  - i) Manutenção das condições dos ativos;
  - j) Capex;
  - k) Financiamento por terceiros;
  - l) O orçamento anual;
  - m) A distribuição de rendimentos ou alterações no capital da SIC;

**6.** A entidade gestora informará o Comité Consultivo nas reuniões a realizar, de forma sucinta, dos assuntos mais relevantes relacionados com os seguintes aspetos da sua atividade como entidade gestora da EdP no que respeita:

- a) Comunicações com terceiros interessados, entidades governamentais;



- b) Controlo do desempenho das partes interessadas e garantia do cumprimento contratual;
  - c) Identificação e gestão de todos os riscos dos projetos da EdP, a fim de mitigar quaisquer potenciais ameaças para a sua concretização com sucesso;
  - d) Relatórios dos investidores;
  - e) Supervisionar todos os aspetos dos projetos de desenvolvimento, especialmente os que têm impacto na eficiência operacional;
  - f) Rever e monitorizar o desempenho dos ativos da EdP em relação ao orçamento e aos anos anteriores, e fazer previsões rolantes;
  - g) Contabilidade, faturação, reconciliação e gestão de caixa, e cumprimento de obrigações fiscais.
- 7.** O órgão de gestão convocará, estará presente e preparará, pelo menos, a reunião mensal única do Comité Consultivo, com o âmbito abaixo indicado:
- a) Discutir o estado da estratégia da EdP, o seu plano de negócios de aquisição e outros desenvolvimentos relacionados com a atividade da EdP, com a elaboração da respetiva ata;
  - b) Fornecer uma atualização do estado geral, comercial, de custos, cronograma e progresso da conceção, bem como para fornecer um relatório financeiro e um relatório mensal será entregue;
  - c) Fornecer uma atualização do estado e progresso comercial, custos, cronograma e conceção, bem como um relatório financeiro e um rastreador mensal de emissões;
  - d) Informar sobre o estado do relatório comercial (ou seja, das vendas);
  - e) Informar sobre o estado técnico e de desenvolvimento.
- 8.** As reuniões mensais do Comité Consultivo podem ser realizadas por via eletrónica ou por comunicação à distância (nomeadamente por tele ou videoconferência), e das mesmas deverá ser elaborada uma ata.

**CAPITULO V**  
**CONDIÇÕES PARA LIQUIDAÇÃO**  
**ARTIGO 23**  
**(CONDIÇÕES PARA LIQUIDAÇÃO)**

1. EdP será liquidada no fim do termo estabelecido para a sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra causa de dissolução mencionada na lei ou neste Regulamento de Gestão.
2. A liquidação e subsequente partilha dos bens da EdP poderá ser decidida pelo Órgão de Gestão, em conformidade com a proteção dos interesses dos acionistas ou poderá ser aprovado e exigido na Assembleia Geral de acionistas. A decisão de liquidar a EdP deve ser imediatamente notificada à CMVM, comunicada individualmente a cada acionista e divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.
3. Uma vez que esteja decidida a liquidação, nos termos dos parágrafos anteriores, o Órgão de Gestão venderá o ativo, pagará o passivo e distribuirá o produto da venda do ativo e quaisquer outros recursos em numerário no seu balanço aos acionistas, através do Depositário, recebendo cada acionista um pro rata correspondente à percentagem das ações que detém.
4. O período de liquidação, a partir da data da resolução que desencadeia o seu início, não deve exceder 1 (um) ano..
5. O período para pagamento aos acionistas de qualquer produto da liquidação, contado a partir do cálculo do valor final da liquidação, não excederá 5 (cinco) dias úteis a contar da conclusão do processo de liquidação, a menos que a CMVM autorize um período mais longo mediante pedido justificado do Órgão de Gestão.
6. A liquidação sempre que exigido por lei, será sempre justificado perante a CMVM e precedido de uma auditoria completa das suas demonstrações financeiras.
7. A decisão de liquidação é irreversível e determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates da SIC.

**CAPÍTULO VI**  
**DURAÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO E AUSÊNCIA DE GARANTIAS**

**ARTIGO 24**

**(DURAÇÃO DA SIC)**

A EdP foi estabelecida como SIC a 1 de agosto de 2023. A sua duração inicial é de 20 (vinte) anos desde a data da sua constituição e poderá ser estendido uma ou mais vezes por períodos adicionais de 20 (vinte) anos, sujeitos a uma deliberação da assembleia de acionistas para o efeito até 6 (seis) meses antes do seu termo.

**ARTIGO 25**

**(ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO)**

Não há intenção de solicitar a admissão da EdP à negociação no mercado regulamentado ou no sistema de negociação multilateral.

**ARTIGO 26**

**(GARANTIAS)**

A EdP não dá qualquer garantia de lucros ou de proteção do capital.

**CAPÍTULO VII**  
**DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

**ARTIGO 27**

**(VALOR DAS AÇÕES)**

O valor das ações é publicado mensalmente no Sistema de Divulgação de Informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)), com referência ao último dia do trimestre a que a informação se refere e até ao último dia do mês subsequente ao trimestre a que a informação respeite.

**ARTIGO 28**

**(CONSULTA DA CARTEIRA DE VALORES)**

A composição da carteira de valores da EdP é publicada trimestralmente, no Sistema de Divulgação de Informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)), com referência ao último dia do trimestre a que a informação se refere e até ao último dia do mês subsequente ao trimestre a que a informação respeite.

**ARTIGO 29**

**(DOCUMENTAÇÃO)**

Toda a documentação relacionada com EdP pode ser solicitada ao Órgão de Gestão, bem como ao Depositário. Alguma desta documentação, em particular o Regulamento de Gestão e o Relatório Anual e Contas, pode ser obtida através do site da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

**ARTIGO 30**

**(RELATÓRIO E CONTAS)**

1. O relatório e as contas devem ser elaborados anualmente com referência a 31 de dezembro e são disponibilizados nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.
2. O Órgão de Gestão publica um anúncio no prazo de cinco meses após o encerramento do exercício, através do Sistema de Divulgação de Informações da CMVM, no qual é feita referência à possibilidade de consulta do relatório e contas na sede social do Órgão de Gestão e do Depositário e à capacidade do Órgão de Gestão de enviar gratuitamente a qualquer acionista, mediante pedido.

**ARTIGO 31**

**(RESEARCH)**

Não são aplicáveis, neste caso, políticas da entidade responsável pela gestão quanto à contratação de estudos de investimento (research).

## **ARTIGO 32**

### **(EXECUÇÃO DE OPERAÇÕES E TRANSMISSÃO DE ORDENS)**

1. A Entidade Gestora procura realizar os melhores esforços por forma a obter o melhor resultado possível na execução de operações e na transmissão das ordens de negociação por conta dos organismos de investimento coletivo que gere, procurando sempre obter a melhor contrapartida pecuniária global.
2. No caso de operações relativas a ativos imobiliários, designadamente, de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Entidade Gestora empregará todos os esforços no sentido de encontrar contrapartes com capacidade para assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais assumidas, com solidez financeira e económica, procurando mitigar ou mesmo eliminar, se possível, o risco de incumprimento, recorrendo ao aconselhamento jurídico e à utilização das melhores práticas utilizadas no mercado. Nestas operações, a Entidade Gestora terá em conta também outros fatores, tais como a liquidez do ativo, a sua potencial valorização, o período previsível para a concretização da operação.
3. No caso de operações com instrumentos financeiros passíveis de integrar a carteira de organismos de investimento imobiliário fechados, a Entidade Gestora terá em conta, designadamente, o preço do instrumento financeiro e todos os custos relativos à execução e liquidação da operação, a liquidez do instrumento financeiro transacionado, a rapidez da execução ou a natureza da ordem.