

O N E M A R K P R O P E R T I E S

Pacote de Compliance

Guia de Utilização e Instruções

Versão 1.0 · Junho 2026

Documento Confidencial — Uso Interno

1. Visão Geral do Pacote

O presente pacote reúne os formulários de compliance necessários ao cumprimento, pela OneMark Properties, das obrigações legais aplicáveis à comercialização de ativos imobiliários, designadamente as decorrentes da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto (combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo), da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto (Registo Central do Beneficiário Efetivo), do Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD) e da legislação fiscal e regulatória conexa.

O pacote integra seis formulários, em versão portuguesa e inglesa, em formato Word editável (.docx) e PDF, num total de vinte e três ficheiros.

2. Composição do Pacote

Referência	Designação	PT	EN
OMP-KYC-PS / IN	KYC Pessoa Singular / Individual	✓	✓

Referência	Designação	PT	EN
OMP-KYC-PC / CO	KYC Pessoa Coletiva / Corporate	✓	✓
OMP-DOF / SOF	Declaração de Origem de Fundos / Source of Funds	✓	✓
OMP-UBO	Declaração de Beneficiário Efetivo / UBO Declaration	✓	✓
OMP-RGPD / GDPR	Consentimento RGPD / GDPR Consent	✓	✓
OMP-SOW	Source of Wealth Statement (apenas EN)	—	✓

3. Parâmetros Adotados

Os formulários foram desenhados com base nas seguintes opções de política interna, validadas pela direção da OneMark Properties:

- **Limiar de diligência reforçada:** operações de valor igual ou superior a 500.000 € (quinhentos mil euros) ativam a obrigação de preenchimento da Declaração de Origem de Fundos e, nas operações com compradores internacionais, a Source of Wealth Statement.
- **Política PEP:** as operações que envolvam Pessoas Politicamente Expostas, familiares próximos ou pessoas estreitamente associadas não são objeto de recusa automática. São, ao invés, escaladas para análise e aprovação específica do Comité de Compliance.
- **Idiomas:** todos os formulários disponíveis em português e inglês, com terminologia jurídica equivalente em ambas as versões.
- **Formatos:** Word editável (.docx) para uso interno e preenchimento assistido em reunião; PDF para envio direto ao cliente e arquivo.

4. Aplicação por Tipo de Comprador

4.1. Comprador Pessoa Singular

- **Sempre:** OMP-KYC-PS-001 + OMP-RGPD-001
- **Se valor ≥ 500 k€:** acrescentar OMP-DOF-001
- **Se comprador internacional:** utilizar versões EN; se valor ≥ 500 k€, considerar OMP-SOW-001 adicionalmente
- **Se PEP / familiar / associado:** encaminhar para Comité de Compliance antes da abertura formal do processo

4.2. Comprador Pessoa Coletiva

- **Sempre:** OMP-KYC-PC-001 + um OMP-UBO-001 por cada beneficiário efetivo + OMP-RGPD-001

- **Se valor ≥ 500 k€:** acrescentar OMP-DOF-001
- **Se entidade offshore ou jurisdição de risco:** diligência reforçada obrigatória, com encaminhamento ao Comité de Compliance
- **Se algum membro do órgão social ou UBO for PEP:** encaminhamento ao Comité antes da abertura formal

5. Workflow Recomendado

Para garantir a coerência operacional, sugere-se o seguinte fluxo de processamento dos formulários:

- **Passo 1 — Receção da manifestação de interesse:** envio do pacote PDF ao potencial comprador (apenas os formulários aplicáveis ao seu perfil).
- **Passo 2 — Recolha do preenchimento:** receção dos formulários preenchidos e assinados, acompanhados dos documentos comprovativos.
- **Passo 3 — Verificação documental:** validação pelo Compliance Officer ou pelo responsável designado, com preenchimento da secção "Reservado à OneMark Properties".
- **Passo 4 — Classificação de risco:** atribuição de um nível de risco (Baixo, Médio, Elevado, Reforçado) com base nos critérios definidos.
- **Passo 5 — Aprovação:** decisão pelo responsável competente; nos casos PEP ou risco reforçado, escalonamento para o Comité de Compliance.
- **Passo 6 — Arquivo:** conservação por 7 anos após o termo da relação comercial (artigo 51.º da Lei n.º 83/2017).

6. Recomendações Operacionais

- **Validação jurídica final:** recomenda-se vivamente que o pacote seja revisto pela CCA Legal (assessor jurídico da OneMark) antes da entrada em produção, para garantir o alinhamento integral com a prática mais recente da CMVM, do Banco de Portugal e da CNPD.
- **Designação do Compliance Officer:** nos termos do artigo 16.º da Lei n.º 83/2017, deve ser designado um responsável pelo cumprimento normativo, cuja identidade e contactos devem ser comunicados às autoridades competentes.
- **Comité de Compliance:** formalizar a sua composição (sugere-se um membro executivo, o Compliance Officer e um membro independente — eventualmente da assessoria jurídica), bem como o respetivo regulamento de funcionamento.
- **Encarregado de Proteção de Dados (DPO):** criar o endereço dpo@themark-properties.com referido nos formulários RGPD e designar o respetivo titular.
- **Atualização periódica:** rever o pacote anualmente, ou sempre que ocorram alterações relevantes na legislação aplicável.
- **Formação interna:** promover sessões de formação à equipa comercial sobre a aplicação dos formulários e sobre os sinais de alerta a observar.

7. Pontos Pendentes de Decisão Interna

Identificam-se os seguintes pontos que requerem decisão da direção antes da entrada em produção do pacote:

- Composição nominal do Comité de Compliance e respetivo regulamento;
- Designação do Compliance Officer e do DPO;
- Definição da matriz de risco interna por jurisdição de origem dos compradores;
- Lista de jurisdições consideradas "de risco elevado" (alinhada com a lista da União Europeia, do GAFI ou outra que se entenda adotar);
- Política de outsourcing de verificações documentais (eventualmente a empresas especializadas em KYC, com integração tecnológica).

Para qualquer esclarecimento adicional sobre a aplicação dos formulários, contactar o Compliance Officer da OneMark Properties.