DOCUMENTO ÚNICO

PROSPETO E REGULAMENTO DE GESTÃO

IMOPOUPANÇA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOPOUPANÇA

12 de maio de 2026

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

PARTE I
Informação geral

CAPÍTULO I
Informações gerais sobre o OIC, a sociedade gestora e outras entidades

1 - O OIC
a) O organismo de investimento coletivo (OIC) denomina-se Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança (adiante designado apenas por Imopoupança ou por OIC);
b) O OIC constituiu-se como um fundo de investimento imobiliário aberto em 16 de julho de 2010;
c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 14 de janeiro de 2010 e tem duração indeterminada;
e) O número de participantes do OIC em 31 de dezembro de 2025 era de 2929.
d) A data da última atualização do presente documento foi a 12 de maio de 2026.

2 - A sociedade gestora
a) O OIC é gerido pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º esq., 1050-124 Lisboa, adiante designada abreviadamente por "Sociedade Gestora";
b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 1.000.000 (um milhão de euros);
c) A sociedade gestora constituiu-se em 2 de setembro de 2000 e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM desde 28 de setembro de 2006;
d) A sociedade gestora pode ser substituída mediante autorização da CMVM desde que exista acordo do depositário e desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados.

3 - As entidades subcontratadas
A Sociedade Gestora não procede à subcontratação de serviços.

4 - O depositário
a) O depositário do OIC é Banco BPI, S.A., com sede Rua Tenente Valadim, n.º 284, no Porto e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM;
b) O depositário, no exercício das suas funções, age de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes e está sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:

i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;
ii. Promover o registo das unidades de participação representativas do OIC não integradas em sistema centralizado;
iii. Guardar os ativos do OIC, com exceção de numerário, nos termos da legislação aplicável;
iv. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
v. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
vi. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
vii. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIC;
viii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do OIC;

ix. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, nomeadamente quanto:
   a. À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
   b. À política de distribuição dos rendimentos;
   c. Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
   d. À matéria de conflito de interesses;

x. Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;

xi. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC, nos termos definidos na legislação aplicável.

c) O Banco BPI, S.A. é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a legislação aplicável, perante a Sociedade Gestora e os participantes, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda, por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações;

d) A Sociedade Gestora e o Depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes;

d) O Depositário responde perante a Sociedade Gestora e os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do Regulamento de gestão do OIC;

e) O incumprimento pelo Depositário dos deveres que para si resultam do presente Regulamento de Gestão, das leis e regulamentos aplicáveis, poderá acarretar a substituição do mesmo por iniciativa da Sociedade gestora, mediante autorização da CMVM.

d) O OIC no âmbito da sua atividade procede à aquisição, alienação e arrendamento de imóveis pelo que, observará os condicionalismos legais em vigor e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do OIC e dos participantes.

5 - As entidades comercializadoras

a) A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do OIC junto dos investidores é Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, nº 284, Porto.

b) O OIC é comercializado presencialmente junto dos balcões da entidade comercializadora. As unidades de participação são também comercializadas pelo Banco BPI, S.A. através do serviço de banca telefónica e através da internet (site www.bpinet.pt), tendo acesso a estas formas de comercialização os clientes desta entidade.

6 - O auditor

O auditor do OIC é Oliveira, Reis e Associados, SROC, Lda., com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, nº 75, 8º piso, Fração 8.02, 1070-061 Lisboa.

7 - Avaliadores externos

Os peritos avaliadores de imóveis que prestam serviços ao OIC são os seguintes:

Peritos Avaliadores de Imóveis	N.º de Registo na CMVM
CPU Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2013/0121
Casaol - Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Garen - Avaliações de Activos, Lda	PAI/2007/0019
PVW Tinsa – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
TKA, Lda.	PAI/2006/0005

REVC – Real Estate Valuers & Consultants	PAI 2013/0102
Ktesios Appraisal – Consultadoria e Avaliação de Imobiliário, Lda.	PAI/2009/0049
Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
UON Consulting, S.A.	PAI/2003/0023
P&I – Prop. E Inv.- Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
Rightvalue, Lda.	PAI/2009/0044
Mencovaz- Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011

CAPÍTULO II
Política de investimento e de distribuição de rendimentos

1 - Política de investimento do OIC

a) O objetivo do OIC, que se constituiu como fundo de investimento imobiliário aberto e de distribuição, consiste na aquisição de imóveis que se destinem prioritariamente a ser arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa, na maioria ao Estado ou a outros entes públicos, e no remanescente a entidades privadas, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do presente Documento Único.

b) Poderá também contratar-se a compra e venda de imóveis para realização de mais-valias e o desenvolvimento de projetos de requalificação de imóveis, destinados a arrendamento ou outras formas de exploração onerosa, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte.

c) Tendo em atenção o seu objetivo, a carteira de valores do OIC será constituída em obediência a sãos critérios de segurança, rentabilidade, liquidez e sustentabilidade, privilegiando a valorização crescente de capital a longo prazo e tomando em devida consideração os fatores económicos, sociais e ambientais na composição do património do OIC.

d) Não obstante os riscos em matéria de sustentabilidade tidos em consideração pela Sociedade Gestora referidos na alínea anterior, o OIC não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 8.º e 9.º respetivamente do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR") e, por conseguinte, no momento atual, o OIC não cumpre ainda inteiramente com a metodologia descrita na Política de Sustentabilidade da Fundiestamo pelo que se enquadra no artigo 6.º do referido Regulamento.

e) Os projetos de construção referidos na alínea b) só serão desenvolvidos pelo OIC na circunstância de estar previamente assegurado um arrendatário para o imóvel e acordado um limite máximo para o investimento a realizar, ainda que o projeto envolva a compra de um terreno e seja necessário construir um edifício de raiz.

f) Tendo em atenção o seu objetivo, a carteira de valores do OIC será também constituída em obediência a sãos critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, por direitos de propriedade, de usufruto, de superfície e outros direitos de conteúdo análogo sobre prédios urbanos (de acordo com parecer genérico da CMVM), bem como por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. O OIC poderá ainda investir em participações em sociedades imobiliárias e em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com os limites definidos na lei.

g) O investimento será efetuado no território nacional.

2 - Parâmetros de referência (benchmarks)
Não será utilizado qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário.

3 – Limites ao investimento

3.1 - Limites contratuais ao investimento
A composição do património do OIC respeitará os seguintes limites:
a) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do OIC;
b) As participações em sociedades imobiliárias admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não podem representar mais de 25% do ativo total do OIC;
c) O investimento em imóveis localizados em Estados da OCDE fora da União Europeia não pode representar mais do que 25% do ativo do OIC;
d) O limite para a aquisição de unidades de participação em organismos de investimento alternativo imobiliários é de 25% do ativo total do OIC;
e) Os limites referidos na alínea a) e b) anteriores são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de atividade do OIC.

3.2 - Limites legais ao investimento
A composição do património do OIC respeitará os seguintes limites legais:
a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do OIC;
b) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do OIC;
c) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10 % do ativo total do OIC;
d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do organismo quando a contraparte ou contrapartes sejam:
    i. Os promotores das sociedades de investimento coletivo;
    ii. A Sociedade Gestora;
    iii. A sociedade de investimento coletivo heterogerida;
    iv. As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Sociedade Gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida;
    v. As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Sociedade Gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
    vi. As entidades em que a Sociedade Gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;
    vii. O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas iv) a vi);
    viii. Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
    ix. À exceção do Estado e de outras entidades públicas, Entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.
e) O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25 % do ativo total do OIC.
f) O limite previsto na alínea anterior é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25 % do ativo total do OIC.

g) Os limites referidos nas alíneas a) a d), são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de atividade do OIC.
h) O limite previsto na alínea a) não se aplica durante os últimos 24 meses da duração inicial do OIC.
i) A CMVM pode autorizar que o OIC detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos nas alíneas anteriores, em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora.

4 – Técnicas e instrumentos de gestão

4.1 - Instrumentos financeiros derivados
A Sociedade Gestora poderá recorrer a instrumentos financeiros derivados apenas para efeitos de cobertura de risco. Para este efeito, a Sociedade Gestora poderá utilizar instrumentos negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, dos Estados Unidos da América e outros, desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão. A exposição resultante dos ativos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados utilizados, não pode ser superior ao ativo do OIC e, quanto aos instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o OIC não pode apresentar uma exposição superior a um terço do ativo do OIC.

4.2 - Reportes e empréstimos
A Sociedade Gestora poderá celebrar contratos de reporte, apenas para efeitos de cobertura de risco.
A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do OIC, até um limite de 25% do seu ativo total.

4.3 - Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC, nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez

O OIC investe numa classe de ativos menos líquidos, o que determina maiores exigências na gestão do risco de liquidez.

A sociedade gestora selecionou para o OIC, no interesse dos investidores, os seguintes mecanismos de gestão de liquidez que adota obrigatoriamente:

a) Janela de resgate
Trata-se de uma restrição temporária e parcial do direito dos participantes do OIC de resgatarem as suas unidades de participação. Os resgates das unidades de participação do OIC só podem ocorrer com um intervalo conforme a classe de unidade de participação que se detenha, sem prejuízo de poderem ser recebidos pedidos de resgate a todo o tempo.

b) Período de pré-aviso para resgate
Em circunstâncias excecionais de mercado pode ser ativado pela entidade gestora uma extensão de três meses ao período de notificação prévia que os participantes do OIC devem observar, de acordo com a classe de unidade de participação que detenham, para poderem resgatar os seus investimentos, passando a vigorar os seguintes períodos de pré-aviso estendido para efeitos de resgate: Classe A – 6 meses; Classe B – 9 meses; Classe C – 15 meses; e, Classe D – 9 meses.

Existem outros mecanismos de gestão de liquidez do OIC, designadamente a suspensão de operações de subscrição e resgate, que apenas podem ser utilizados para o OIC em circunstâncias excecionais conforme infra se detalha.

A sociedade gestora reconhece que, em face da conjuntura económica ou da situação específica do OIC, a CMVM poderá, em relação ao OIC, exigir o reforço dos seus mecanismos de gestão de liquidez, incluindo os seus montantes mínimos de liquidez.

5 - Características especiais do OIC

É característica da política de investimento do OIC o investimento em ativos imobiliários e a concentração quer do respetivo arrendamento ou exploração onerosa dos respetivos imóveis ao Estado ou a outros entes públicos.

6 - Valorização dos ativos

a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

b) O valor de cada unidade de participação em vigor, em cada dia, é calculado no final do dia útil seguinte e será publicitado no sistema de difusão de informação da CMVM, e, além disso, afixado diariamente nos balcões do depositário e da entidade colocadora.

6.1 - Regras de valorimetria

a) Os imóveis devem ser valorizados com base em avaliações efetuadas por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima de seis meses e ainda nas seguintes situações:
   i. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
   ii. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data do aumento ou da redução;
   iii. Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
   iv. Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data de realização da liquidação;
   v. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;

b) No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por dois peritos avaliadores nos seguintes termos:
   i. Previamente ao início do projeto;
   ii. Com uma periodicidade de doze meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
   iii. Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses;

c) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis.

e) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação, caso corresponda à média das anteriores.

f) Em derrogação do disposto em c), os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto em a) e b).

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados mediante os métodos de avaliação previstos no Regulamento da CMVM, designadamente sempre que exista uma alteração significativa do valor do imóvel, considerando-se para o efeito uma incorporação de valor

superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização.

h) Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

i) Considera-se que os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis têm montante significativo quando representam pelo menos 50% do valor final do imóvel.

j) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante do número anterior.

k) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

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

i. O OIC receba tempestivamente, nos termos do contrato promessa, os fluxos financeiros, associados à transação;
ii. O OIC transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
iii. O OIC transfira a posse para o promitente adquirente;
iv. O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
v. Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato promessa sejam quantificáveis.

m) A Sociedade Gestora selecionará os peritos avaliadores dos imóveis por forma a assegurar a sua adequada pluralidade e não contratará peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade, tal como definida na Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro.

n) Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data da avaliação anterior, devendo a entidade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel.

o) Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data da avaliação anterior, devendo a entidade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel.

p) Um imóvel não pode ser avaliado pelo mesmo perito avaliador em mais do que duas datas sucessivas; em cada período de quatro anos, pelo mesmo perito avaliador em mais do que 50% das valorizações. Excetuam-se as avaliações de projetos de construção ou de reabilitação de imóveis ou de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, caso em que os mesmos peritos avaliadores podem realizar todas as avaliações exigíveis até à conclusão do projeto ou da obra. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.

q) O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do OIC, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.

r) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

s) A carteira do OIC é valorizada ao seu justo valor, de acordo com as regras fixadas no presente Documento, nos termos definidos no Regulamento da CMVM.

6.2 - Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação (das Classes A, B, C e D). O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

b) O valor de cada unidade de participação em vigor, em cada dia, é calculado no final do dia útil seguinte e será publicitado no sistema de difusão de informação da CMVM, e, além disso, afixado diariamente nos balcões do depositário e da entidade colocadora.

7 - Custos e encargos

7.1 - Síntese de todos custos e encargos

A tabela seguinte indica todos os custos e encargos a suportar diretamente pelo OIC e pelos participantes:

Imputação de Custos	Custos
Imputáveis diretamente ao participante	a. Comissão subscrição b. Comissão de Resgate
Imputáveis diretamente ao OIC	a. Comissão de Gestão (anual) b. Comissão de Depósito (anual) c. Taxa de Supervisão d. Os custos emergentes das auditorias exigidas por lei ou regulamento; e. Todas as despesas relacionadas com a remodelação, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, incluindo respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias; f. Despesas de condomínio; g. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do OIC a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo; h. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do OIC; i. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de comercialização de bens do OIC; j. Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do OIC; k. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo, designadamente: a) Despesas com transferências; b) Despesas com conversões cambiais, c) Despesas com transações no mercado monetário. l. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do OIC. m. Custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias; n. A taxa de supervisão atualmente devida à CMVM e calculada sobre o valor líquido global do OIC; Imposto de selo; o. Outros encargos devidamente documentados que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do OIC ou diretamente conexos com o património do OIC.

A tabela seguinte discrimina a Taxa de Encargos Correntes ([1]) suportados pelo OIC:

([1]) A Taxa de Encargos Correntes (TEC) consiste no quociente entre a soma da comissão de gestão fixa, a comissão de depósito, a taxa de supervisão, os custos de auditoria e outros custos correntes do OIC, num dado período, e o seu valor líquido global médio nesse mesmo período. A Taxa de Encargos Correntes

Encargos	Valor	% VLGF Médio	VLGF Médio
Comissão de Gestão	€ 792 626	1,0000%	€ 79 259 047
Imp. Selo s/ Comissão de Gestão	€ 31 705	0,0400%	
Comissão de Depósito	€ 39 579	0,0499%	
Imp. Selo s/ Comissão de Depósito	€ 1 583	0,0020%	
Taxa de Supervisão	€ 24 696	0,0312%	
Custos de Auditoria	€ 7 380	0,0093%	
Custos de Avaliação	€ 47 426	0,0598%	
Majoração das taxas CMVM	€ 1 581	0,0020%	
Imposto de Selo Verba 29	€ 39 532	0,0499%	
Custos de Circularização de saldos - Auditoria	€ 369	0,0005%	
Total de encargos correntes	**€ 986 478**		
Taxa de Encargos Correntes (TEC)		**1,2446%**	

7.2 - Comissões e encargos a suportar pelos OIC

7.2.1 - Comissão de gestão

a) Valor da comissão:
A comissão de gestão é de 1,00% ao ano (taxa nominal) e reverte a favor da Sociedade Gestora.

b) Modo de cálculo da comissão:
Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC antes do cálculo de comissões.

c) Condições de cobrança da comissão:
A comissão é paga mensalmente até ao dia dez do mês seguinte àquele a que respeita.

7.2.2 - Comissão de depósito

a) Valor da comissão:
A comissão de depositário é de 0,05% ao ano (taxa nominal) e reverte a favor do Depositário.

b) Modo de cálculo da comissão:
A comissão é calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC antes do cálculo de comissões.

c) Condições de cobrança da comissão:
A comissão é paga mensalmente até ao dia dez do mês seguinte àquele a que respeita.

7.2.3 - Outros custos e encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito, o OIC suportará os seguintes encargos:

a) Todas as despesas relacionadas com a remodelação, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis incluindo respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias, de:

i. Elaboração de projetos de remodelação, gestão e fiscalização de projetos e obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes ao acompanhamento dos projetos em curso;

---

apresentada foi apurada com referência a 31 de dezembro de 2025, tendo sido o seu cálculo validado pelo auditor do OIC.

ii. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo OIC;
iii. Quaisquer impostos ou taxas, devidos pelo OIC;
iv. Todas as custas judiciais referentes a processos em que o OIC, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados e solicitadores;
v. Comissões de mediação e prospeção imobiliária, se a elas houver lugar, desde que sejam concretizadas as operações em causa;
vi. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de remodelação que integrem o património do OIC;
vii. Todos os encargos com a realização de manutenção e conservação e/ou benfeitorias nos bens do OIC incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo OIC.

b) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis do OIC estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que em qualquer caso sejam imputados ao OIC;
c) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do OIC a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o OIC, desde que seja concretizada a operação;
d) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do OIC;
e) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de comercialização dos bens do OIC;
f) Custos de auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao OIC incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do OIC;
g) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do OIC, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário está obrigado a prestar, incluindo despesas de transferência, com conversões cambiais e com transações no mercado de capitais e no mercado monetário;
h) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do OIC;
i) Imposto de selo;
j) Taxa de Supervisão da CMVM; e
k) Outros custos que devam ser suportados pelo OIC para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património do OIC.

8 - Política de distribuição de rendimentos

O OIC caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes, nos termos das alíneas seguintes:

a) Elegibilidade para distribuição. Serão elegíveis para distribuição os resultados líquidos obtidos no período decorrido desde a data de reporte da distribuição anterior, até à data da nova distribuição, sendo os mesmos resultantes da soma algébrica dos Resultados Correntes com os Resultados Eventuais. Os Resultados Correntes resultam da diferença entre os Proveitos e Ganhos Correntes e os Custos e Perdas Correntes, assim discriminados:
   i. Proveitos e Ganhos Correntes - Juros e proveitos equiparados, rendimentos de títulos, ganhos em operações financeiras e ganhos em ativos imobiliários (incluindo as mais valias realizadas e potenciais), reversões de ajustamentos e de provisões e rendimentos de ativos imobiliários;
   ii. Custos e Perdas Correntes – Juros e custos equiparados, comissões, perdas em operações financeiras, perdas em ativos imobiliários (incluindo as menos valias realizadas e potências), imposto sobre o rendimento (determinado em moldes idênticos aos que virão a ser observados nas demonstrações financeiras do fim do exercício), impostos indiretos, provisões e fornecimentos e serviços externos.

b) Os resultados eventuais integram as regularizações registadas nas rubricas de ganhos e perdas extraordinárias e de ganhos e perdas de exercícios anteriores, bem como, os decorrentes da assunção de créditos como incobráveis e da sua recuperação.

c) Obrigatoriedade de distribuição. Serão objeto de distribuição pelo menos 90% dos resultados correntes obtidos no período decorrido desde a data de reporte da distribuição até à data da nova distribuição, determinados de acordo com o ponto anterior e deduzidos das mais valias potenciais.

d) Periodicidade da distribuição. A distribuição de rendimentos será anual, podendo a sociedade gestora, quando considere ser no melhor interesse dos participantes, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou, em casos devidamente justificados, optar pela não distribuição ou, bem assim, pela redução da percentagem a distribuir, referida no número anterior.

e) Reinvestimento automático. Os participantes podem optar pelo reinvestimento automático dos rendimentos em novas unidades de participação do OIC, no ato da subscrição ou até à data do pagamento dos rendimentos.

CAPÍTULO III
Unidades de participação e condições de subscrição, transferência, resgate ou reembolso

1 - Características gerais das unidades de participação

1.1 - Definição

O património do OIC é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

1.2 - Forma de representação

As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.

Caso aplicável, identificação das diferentes categorias de unidades de participação, bem como das respetivas características.

1.3 – Classes de unidades de participação

O OIC emite unidades de participação em quatro classes diferentes:

Classe A: São unidades de participação da Classe A todas aquelas emitidas em data anterior a 26 de setembro de 2015. Estas unidades de participação estão sujeitas às condições de resgate aplicáveis às unidades de participação da Classe A.

Classe B: São unidades de participação da Classe B todas aquelas emitidas em data posterior a 26 de setembro de 2015 (inclusive). Estas unidades de participação estão sujeitas às condições de resgate aplicáveis às unidades de participação da Classe B.

Classe C: São unidades de participação da Classe C todas aquelas emitidas em data posterior a 18 de novembro de 2019 (inclusive). Estas unidades de participação estão sujeitas às condições de resgate aplicáveis às unidades de participação da Classe C.

Classe D: São unidades de participação da Classe D todas aquelas emitidas em data posterior a 22 de dezembro de 2021 (inclusive). Estas unidades de participação estão sujeitas às condições de resgate aplicáveis às unidades de participação da Classe D.

1.3 - Sistema de registo

O registador único do OIC é o Banco BPI, S.A., com sede Rua Tenente Valadim, n.º 284, no Porto e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.

2 - Valor da unidade de participação

2.1 - Valor inicial
O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do OIC foi de 5 euros.

2.2 - Valor para efeitos de subscrição
a) As subscrições serão efetuadas pelo valor da unidade de participação calculado na primeira avaliação subsequente. Assim, a ordem de subscrição será transmitida com desconhecimento do valor da unidade de participação a que será concretizada, o qual será apurado no dia útil seguinte ao do pedido. Os pedidos de subscrição serão considerados efetuados no dia útil em que são apresentados no respetivo canal de comercialização, desde que sejam efetuados até às 15h00, hora de Lisboa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no primeiro dia útil seguinte.

2.3 - Valor para efeitos de resgate
a) Os resgates serão efetuados pelo valor da unidade de participação da data relevante, consoante estejam em causa resgates de unidades de participação da Classe A, da Classe B, Classe C ou da Classe D. Assim, a ordem de resgate será transmitida com desconhecimento do valor da unidade de participação a que será concretizada, sendo o valor da unidade de participação correspondente à respetiva data de resgate. O valor de resgate obtém-se deduzindo ao valor da unidade de participação a comissão de resgate aplicável.

3 - Condições de subscrição e de resgate

3.1 - Períodos de subscrição e resgate

3.1.1 - Subscrição
A qualidade de participante do OIC adquire-se com a subscrição e pagamento das Unidades de Participação, através da Entidade Colocadora. Os pedidos de subscrição serão considerados efetuados no dia útil em que são apresentados no respetivo canal de comercialização, desde que sejam efetuados até às 15h00, hora de Lisboa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no primeiro dia útil seguinte.

3.1.2 – Resgate
Os pedidos resgate serão considerados efetuados nos termos a seguir descritos para cada uma das Classes das unidades de participação.

a) **<u>Unidades de participação da Classe A</u>**
As Unidades de Participação poderão ser resgatadas trimestralmente, aos dias 15 de março, 15 de junho, 15 de setembro e 15 de dezembro, ou, caso esses dias não sejam um dia útil, no dia útil seguinte (as "Datas de Resgate").
Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de três meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de dezembro para o resgate a realizar no dia 15 de março seguinte, até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de junho seguinte, até 15 de junho para o resgate a realizar no dia 15 de setembro seguinte e até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia 15 de dezembro seguinte. Caso os dias para apresentação do resgate não sejam dias úteis, o pedido pode ser apresentado no dia útil seguinte.
São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00 do dia em questão. Após essa hora consideram-se pedidos apresentados no dia útil seguinte.
Os participantes apenas podem pedir o resgate decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

b) <u>Unidades de participação da Classe B</u>

As unidades de participação poderão ser resgatadas semestralmente, aos dias 15 de março e 15 de setembro, ou, caso esses dias não sejam um dia útil, no dia útil seguinte (as "Datas de Resgate").

Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de seis meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia 15 de março do ano seguinte e até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de setembro do mesmo ano.

São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00, hora portuguesa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no dia útil seguinte.

Os participantes apenas podem pedir o resgate decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

c) <u>Unidades de participação da Classe C</u>

As unidades de participação poderão ser resgatadas anualmente, ao dia 15 dezembro, ou, caso esse dia não seja um dia útil, no dia útil seguinte (as "Datas de Resgate").

Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de doze meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de dezembro para o resgate a realizar no dia 15 de dezembro do ano seguinte.

São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00, hora portuguesa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no dia útil seguinte.

Os participantes apenas podem pedir o resgate decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

d) <u>Unidades de participação da Classe D</u>

As unidades de participação poderão ser resgatadas semestralmente, aos dias 15 de março e 15 de setembro, ou, caso esses dias não sejam um dia útil, no dia útil seguinte (as "Datas de Resgate").

Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de seis meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia 15 de março do ano seguinte e até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de setembro do mesmo ano.

São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00, hora portuguesa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no dia útil seguinte.

Os participantes apenas podem pedir o resgate decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

3.2 - Subscrições e resgates em numerário

As subscrições e resgates serão sempre em numerário.

4 – Condições de subscrição

4.1 - Mínimos de subscrição

Os montantes mínimos são referidos em valor, pelo que o número mínimo de unidades de participação a subscrever é variável em função do valor das mesmas na data de subscrição. Assim, o mínimo de subscrição:

- Primeira aplicação: 500 euros;
- Aplicações seguintes: 500 euros

4.2 - Comissões de subscrição

É aplicada uma comissão de subscrição de 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre o montante subscrito a todas as subscrições de Unidades de Participação de valor global inferior a

1.000.000,00 € (um milhão de Euros), que reverte a favor da entidade comercializadora: a Entidade Colocadora.

4.2.1 – Isenções
Não será cobrada comissão de subscrição nas seguintes situações:

a) Quando as subscrições que levem a que a entidade subscritora passe a ter mais de € 1.000.000,00 (um milhão de Euros) investidos no OIC, e bem assim qualquer subscrição efetuada por entidade cujo valor global de participação no OIC seja superior a €1.000.000,00 (um milhão de Euros);

b) Quando as subscrições de Unidades de Participação de valor global inferior a € 1.000.000,00 (um milhão de Euros) por cada entidade, tenham origem num só representante comum (designadamente sociedade gestora) de fundos de investimento mobiliário e imobiliário e fundos de pensões e sejam no seu conjunto de valor global superior a € 1.000.000,00 (um milhão de Euros). A isenção aplicável nestes casos será realizada através da anulação e devolução da comissão de subscrição que tiver sido cobrada.

4.3 - Data de subscrição efetiva
As subscrições assumir-se-ão como efetivas na data da liquidação financeira, ou seja, assim que a importância correspondente ao preço de subscrição seja integrada no ativo do OIC.

5 - Condições de resgate
Os Participantes que detenham unidades de participação das Classes A e B apenas poderão resgatar unidades de participação da Classe B depois de terem resgatado todas as unidades de participação da Classe A. Neste quadro, e em caso de pedido de resgate, aplicar-se-á o mesmo sobre as unidades de participação da Classe A até que sejam todas, objeto de resgate.
Os Participantes que detenham unidades de participação das Classes A e/ou B e C, apenas poderão resgatar unidades de participação da Classe C, depois de terem resgatado todas as unidades de participação das Classes A e/ou B, nos termos do acima referido.
Os Participantes que detenham unidades de participação das Classes A e/ou B e/ou C e D, apenas poderão resgatar unidades de participação da Classe D, depois de terem resgatado todas as unidades de participação das Classes A e/ou B e/ou C, nos termos do acima referido.

5.1 - Comissões de resgate
É aplicada uma comissão de resgate, que reverte a favor das entidades comercializadoras, calculada em função do período de permanência da aplicação nos termos a seguir indicados:

- 2% até 2 anos decorridos sobre a data de subscrição;
- 1,5% entre 2 anos e um dia e 3 anos após a data de subscrição;
- 1% entre 3 anos e um dia e 4 anos após a data de subscrição;
- 0,5% entre 4 anos e um dia e 5 anos após a data de subscrição;
- 0% acima de 5 anos

A comissão de resgate será deduzida ao valor a receber pelo participante.
Para efeito de apuramento do valor da comissão de resgate os cálculos utilizados seguirão o método contabilístico "FIFO" (*first in, first out*), ou seja, incidindo o resgate sobre parte das unidades de participação detidas por um participante, considerar-se-ão resgatadas aquelas que tiverem sido subscritas há mais tempo.
O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica:

a) Aos participantes que adquiram essa qualidade após a não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;

b) Aos participantes que adquiram essa qualidade em momento anterior à não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, mas apenas relativamente às subscrições realizadas após essa data.

5.3 - Pré-aviso

a) **<u>Unidades de participação da Classe A</u>**
Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de três meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de dezembro para o resgate a realizar no dia 15 de março seguinte, até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de junho seguinte, até 15 de junho para o resgate a realizar no dia 15 de setembro seguinte e até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia 15 de dezembro seguinte. Caso os dias para apresentação do resgate não sejam dias úteis, o pedido pode ser apresentado no dia útil seguinte.
São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00 do dia em questão. Após essa hora consideram-se pedidos apresentados no dia útil seguinte.

b) **<u>Unidades de participação da Classe B</u>**
Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de seis meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia 15 de março do ano seguinte e até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de setembro do mesmo ano.
São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00, hora portuguesa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no dia útil seguinte.

c) **<u>Unidades de participação da Classe C</u>**
Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de doze meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de dezembro para o resgate a realizar no dia 15 de dezembro do ano seguinte.
São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00, hora portuguesa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no dia útil seguinte.

d) **<u>Unidades de participação da Classe D</u>**
Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de seis meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia 15 de março do ano seguinte e até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de setembro do mesmo ano.
São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00, hora portuguesa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no dia útil seguinte.

e) Os pedidos de resgate podem ser cancelados nos 30 dias seguintes aos do pedido desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda em 6 meses a data prevista para o resgate.

f) A liquidação do valor do resgate - pagamento ao participante da quantia devida - será efetuada trinta dias corridos após a realização do resgate. Caso o dia da liquidação não seja dia útil, a liquidação será efetuada no dia útil seguinte.

g) Na medida em que seja conveniente para a proteção do interesse dos demais participantes e da manutenção de níveis de liquidez adequados a uma prudente gestão do OIC, a Sociedade Gestora poderá diferir a liquidação dos resgates na medida em que estes excedam no seu conjunto, à data em que são apresentados os pedidos e tendo em consideração o valor da unidade de participação nessa mesma data, o mais baixo dos seguintes valores:

- **i.** 10% do valor líquido global do OIC; ou
- **ii.** € 10.000.000,00 (dez milhões de euros),

caso em que a liquidação do resgate, na parte que exceda os valores acima referidos, será diferido nos termos do número seguinte.

h) O diferimento da liquidação nos termos do número anterior não poderá em todo o caso estender-se para além do primeiro aniversário da data na qual foi efetuado o pedido (assim, se o pedido for efetuado a 15 de dezembro de determinado ano, o diferimento não poderá ir para além de 15 de dezembro do ano seguinte). Caso se verifique o diferimento da liquidação, o mesmo será realizado em uma ou mais vezes e com periodicidade a determinar, conforme se afigure conveniente para o OIC do ponto de vista da Sociedade Gestora. Os pedidos de resgate apresentados após a deliberação de diferimento da liquidação de pedidos de resgate anteriores, apenas poderão ser objeto de liquidação após terem sido liquidados os pedidos de resgate apresentados em data anterior.

i) Nos casos de liquidação diferida de resgate nos termos dos números anteriores, a Sociedade Gestora informará, com periodicidade mensal, os participantes afetados da evolução da capacidade do OIC em fazer face à liquidação dos seus pedidos de resgate.

6 - Condições de transferência

Não aplicável.

7 - Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

a) A emissão de unidades de participação será suspensa por determinação da Sociedade Gestora sempre que o interesse dos participantes o aconselhe.

b) A Sociedade Gestora poderá suspender as operações de resgate de unidades de participação quando excederem as de subscrição, num só dia, em 5% do ativo total do OIC ou, num período não superior a cinco dias seguidos, 10% do mesmo ativo, e bem como, sempre que tal seja aconselhável em virtude do interesse dos participantes do OIC, informando o público deste facto nos termos das normas aplicáveis.

8 - Admissão à negociação

As unidades de participação não se encontram admitidas à negociação.

CAPÍTULO IV

Condições de dissolução, liquidação e prorrogação da duração do OIC

a) Se os interesses dos participantes o exigirem, a Sociedade Gestora poderá decidir a liquidação e partilha do OIC. Esta decisão será imediatamente comunicada à CMVM e objeto imediato de aviso ao público através do sistema de difusão de informação da CMVM e de afixação em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas respetivas entidades comercializadoras. A dissolução produz efeitos desde a notificação da decisão da CMVM. O prazo de liquidação não excederá 1 ano.

b) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do OIC.

c) Em caso algum os participantes poderão pedir a liquidação ou partilha do OIC.

CAPÍTULO V

Direitos dos participantes

Os participantes têm direito nomeadamente a:

a) Receber o documento de informação fundamental (DIF) antes da subscrição do OIC, qualquer que seja a modalidade de comercialização do OIC;

b) Obter o documento único, sem qualquer encargo, junto da entidade gestora, do depositário e da entidade colocadora, qualquer que seja a modalidade de comercialização do OIC;

c) Consultar os documentos de prestação de contas do OIC que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;

d) Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da Lei e das condições constantes dos documentos constitutivos do OIC;
e) Receber a sua quota-parte do OIC em caso de liquidação do mesmo;
f) A ser ressarcidos pela entidade gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
   i. Em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis no momento do cálculo do valor da unidade de participação e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em valor absoluto, a 0,5% do valor corrigido da unidade de participação; ou o valor acumulado do erro for, em termos absolutos, igual ou superior a 0,5% do valor corrigido da unidade de participação apurado no dia da respetiva regularização, e que
   ii. Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OIC, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.
g) Receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos do OIC que venham a ser distribuídos
h) A subscrição de unidades de participação do OIC implica a aceitação plena e sem reservas do disposto nos documentos constitutivos e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para a gestão do OIC.

CAPÍTULO VI
Outras informações

1 - Foro competente
Para as questões emergentes da execução ou interpretação deste Regulamento de Gestão, bem como dos atos de gestão por ele enquadrados, é competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

PARTE II

CAPÍTULO I
Outras informações sobre a sociedade gestora e outras entidades

1 - Outras informações sobre a sociedade gestora

a) Órgãos Sociais

Conselho de Administração:
Presidente: Pedro Miguel dos Santos Moreira
Vogal, com funções executivas: Filipe Carlos Mendes de Sousa
Vogal, com funções não executivas: Vanda Cristina Dias Marques Valadares

Conselho Fiscal:
Presidente: Luís Sérgio Berenguer Costa
Vogal: Helena Maria da Costa Ferreira Guerra
Vogal: Joana Neves Vinhas Frade
Suplente: Ana Paula da Costa Ribeiro

Mesa da Assembleia Geral:
Presidente: Filipe Arraiais Lima Bacelar

Secretário: Rita Isabel Freitas Vicente

b) Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade

Membro do Conselho Fiscal	Acumulação de Funções	
	Entidade	Função
Pedro Miguel dos Santos Moreira	N.A.	N.A.
Filipe Carlos Mendes de Sousa	Aprosol – Associação de Proprietários em Troia	Vogal do Conselho Fiscal
Vanda Cristina Dias Marques Valadares	Parpública, SGPS, S.A.	Técnica Economista
	Lisnave-Estaleiros Navais, S.A.	Vogal do Conselho Fiscal
	Águas do Tejo Atlântico, S.A.	Vogal do Conselho Fiscal
	Invisible Time Consulting & Advisory Services, Lda.	Sócia-gerente

c) Principais funções exercidas pelos membros do Conselho Fiscal fora da sociedade

Membro do Conselho Fiscal	Acumulação de Funções	
	Entidade	Função
Luís Sérgio Berenguer Costa	N.A.	N.A.
Helena Maria da Costa Ferreira Guerra	Autoridade Tributária e Aduaneira	Técnica Economista Assessora
Joana Neves Vinhas Frade	CA Indosuez Indosuez Wealth (Europe) Sucursal em Portugal*	Responsável pelo Cumprimento Normativo
	Imofundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.**	Vogal do Conselho Fiscal
	Banco Credibon, S.A.***	Responsável Jurídica e de conformidade

* Cessou funções a 12/06/2025
** Cessou funções em 31/12/2025
*** Iniciou funções a 16/06/2025

d) Outros OIC geridos pela sociedade gestora

Denominação do OIC	Tipo	Política de Investimento
Fundo de Investimento Imobiliário Fundiestamo I	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública	Aquisição de prédios urbanos para arrendamento maioritariamente ao Estado e a outros entes públicos e em termos residuais a compra e venda para realização de mais-valias e desenvolvimento de projetos de construção para arrendamento de imóveis.
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado –Imomadalena	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado –Imoaveiro	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado –Cabeço da Bola	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional

e) Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao OIC.
   a. Sociedade Gestora: +351 21 791 50 17
   b. BPI Direto: +351 21 720 77 07

2 - Política de remuneração

A política de remunerações dos órgãos sociais da Sociedade Gestora obedece ao estabelecido no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, no Estatuto do Gestor Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março e sucessivas alterações (adiante designado abreviadamente por "EGP") e na Portaria n.º 317-A/2021, de 23 de dezembro que estabelece as regras quanto à elegibilidade, composição, determinação e atribuição aos gestores públicos, que exerçam funções executivas em empresas públicas do Setor Empresarial do Estado, e encontra-se disponível em: www.fundiestamo.com.
Os detalhes da política de remuneração atualizada podem ainda ser facultados em papel, aos investidores que assim o solicitem.

CAPÍTULO II
Divulgação de informação

1 - Valor da unidade de participação

a) O valor da unidade de participação pode ser consultado em todos os locais onde o OIC é comercializado.

b) O valor da unidade de participação é publicado diariamente através do sistema de difusão de informação da CMVM, podendo ser consultado também em www.cmvm.pt.

2 - Consulta da carteira

A composição da carteira do OIC é publicada trimestralmente através do sistema de difusão de informação da CMVM em www.cmvm.pt

3 - Documentação

O Documento Único, o DIF e o relatório e contas podem ser obtidos, sem encargos, junto da Sociedade Gestora, do Banco Depositário e da Entidade Colocadora e consultados através do sistema de difusão de informação da CMVM em www.cmvm.pt

4 - Relatórios e contas

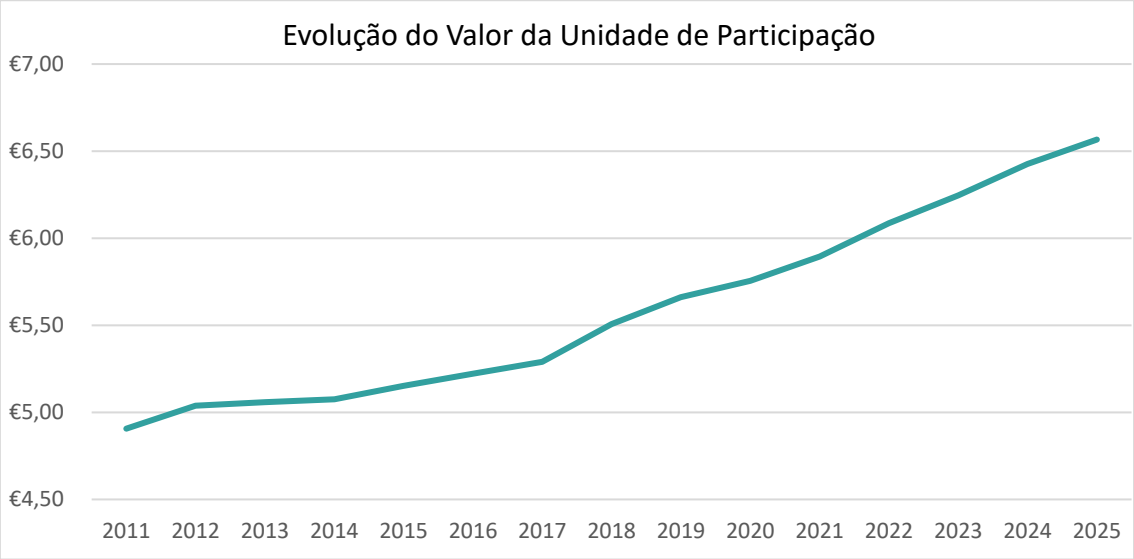
a) As contas anuais do OIC são encerradas com referência a 31 de dezembro de cada ano e serão disponibilizadas juntamente com o relatório do auditor, nos cinco meses seguintes à data da sua realização e, no segundo, nos dois meses seguintes à data da sua realização.

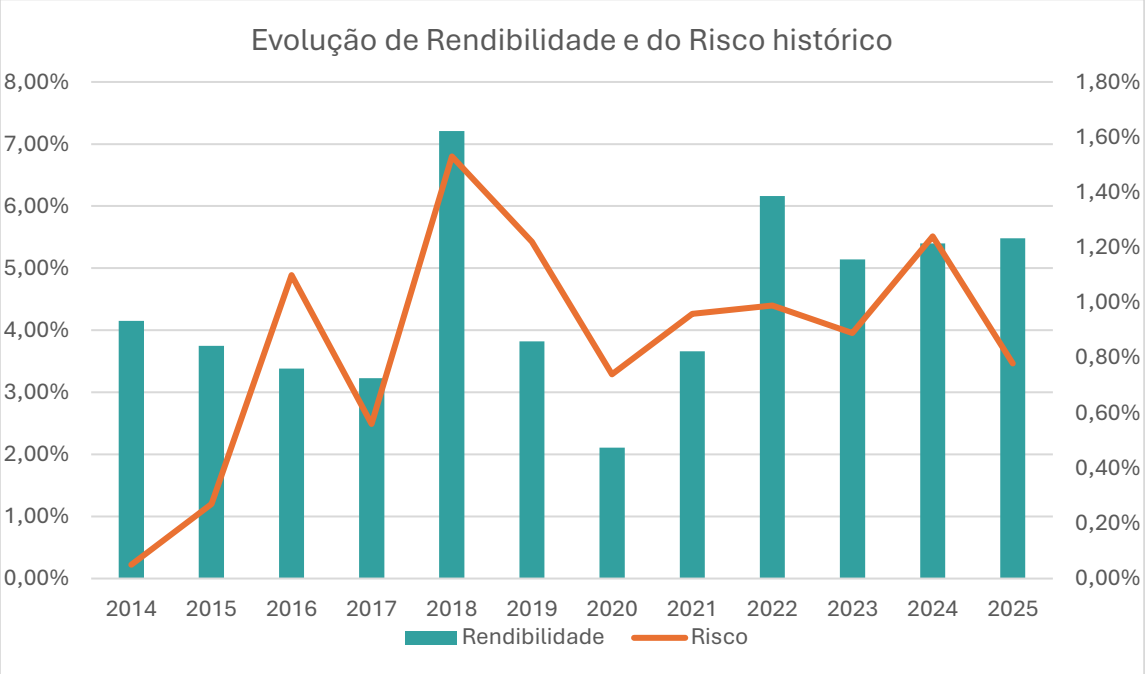
b) A Sociedade Gestora publicará um aviso relativo à publicação dos documentos de prestação de contas, anual, no prazo de cinco meses contados do termo do exercício anterior sendo a publicação efetuada através do sistema de difusão de informação da CMVM em www.cmvm.pt.

c) Os documentos de prestação de contas poderão ser enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

CAPÍTULO III

Evolução histórica dos resultados do OIC





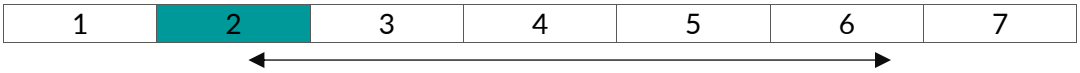
TAXAS DE RENDIBILIDADE E DE RISCO PARA INVESTIMENTO COM A DURAÇÃO DE UM ANO

Rendibilidade e Risco Histórico		
Ano	Rendibilidade	Risco
2011	4,62%	0,04%
2012	4,61%	0,03%
2013	4,23%	0,05%
2014	4,15%	0,05%
2015	3,75%	0,27%
2016	3,38%	1,10%
2017	3,23%	0,56%
2018	7,21%	1,53%
2019	3.82%	1,22%
2020	2,11%	0,74%
2021	3,66%	0,96%
2022	6,16%	0,99%
2023	5,14%	0,89%
2024	5,40%	1,24%
2025	5,48%	0,78%

Da análise do quadro adjacente resulta que a rendibilidade de um investimento no OIC, pelo período de um ano, obteria em 2025 uma rendibilidade de 5,48%.
O OIC é gerido por conta e no interesse exclusivo dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido.
A política de investimentos aplicações do OIC será norteada por princípios que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
O OIC representa um nível de risco ligado ao mercado imobiliário pelo que situações de crise na atividade imobiliária ou de crise generalizada poderão ter como consequência a redução do valor dos imóveis ou das rendas.
O OIC apresenta risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários.
O OIC apresenta o risco de se poderem gerar conflitos de interesses – tendo em conta que a Fundiestamo é detida a 100% pela sociedade de capitais públicos Parpública – Participações Públicas, (SGPS), SA, e uma vez que as transações do OIC (investimentos em imóveis que podem ser transacionados, arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa) serão realizadas, na sua maioria, com o Estado ou Outros entes públicos.
Apresenta o risco de concentração uma vez que as arrendatárias dos imóveis detidos da maioria dos imóveis detidos pelo OIC, são, na sua maioria, entidades participadas pelo Estado Português, ficando o OIC exposto ao risco do Estado Português.
Não existe qualquer garantia para o participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rendibilidade do seu investimento pelo que existe um risco de perda de parte do investimento.
Não existe garantia de que haverá um mercado secundário para a negociação das unidades de participação, nem certezas acerca da evolução desse mercado secundário, por conseguinte os investidores deverão ter presente que poderão enfrentar uma situação de ausência ou de escassa liquidez no mercado secundário relativamente às unidades de participação.
As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.

No cálculo das rentabilidades apresentadas não são incluídos quaisquer impostos aplicáveis, exceto aqueles que se encontrem implícitos no valor da unidade de participação.
O cálculo de medidas de rentabilidade do OIC foi efetuado com base no valor patrimonial das respetivas unidades de participação.

Indicador Sumário de Risco (ISR)



O indicador de risco pressupõe que as unidades de participação são detidas durante 5 anos e 1 dia. O risco pode variar significativamente em caso de resgate antecipado, podendo ser recebido um valor inferior.
A Sociedade Gestora informa os investidores sempre que se justifique ou com uma periodicidade mínima anual da evolução do nível de risco inerente ao OIC.
O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o OIC sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da nossa incapacidade para pagar a sua retribuição.
O OIC encontra-se classificado na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco. Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo, e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na nossa capacidade para pagar a sua retribuição.
O indicador sumário de risco do investimento foi determinado usando dois critérios principais:

- **a.** Risco de mercado ou risco de variação dos preços dos ativos que compõem a carteira do OIC em particular risco de mercado imobiliário, incluindo o mercado de arrendamento;
- **b.** Risco de liquidez, existindo um investimento significativo em ativos suscetíveis de, em determinadas circunstâncias, apresentar um nível reduzido de liquidez.

Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento.

CAPÍTULO IV
Perfil do investidor a que se dirige o OIC

O OIC destina-se a ser colocado junto de investidores não profissionais (público em geral) e qualificados, com uma perspetiva de estabilidade de valorização do seu capital no médio prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e com um bom potencial de rendibilidade. Destina-se a investidores com um perfil de risco conservador, mas com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, constituindo uma alternativa de poupança através de um investimento num OIC que adota uma política de investimento que assume fundamentalmente o risco associado ao Estado e outros entes públicos.

CAPÍTULO V
Regime fiscal

O regime fiscal que a seguir se descreve respeita ao regime fiscal em vigor na data do presente documento em Portugal e assenta na interpretação da Sociedade Gestora sobre o mesmo.
O regime fiscal aplicável aos rendimentos ou às mais-valias auferidos por investidores individuais depende da legislação fiscal aplicável à situação pessoal de cada investidor individual e/ou do local onde o capital é investido.
Neste quadro, se os investidores não estiverem perfeitamente seguros acerca da sua situação fiscal, devem procurar um consultor profissional ou informar-se junto de organizações locais que prestem este tipo de informação. A Sociedade Gestora alerta designadamente para o

facto de a interpretação do regime fiscal descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades (nomeadamente a interpretação da Administração Fiscal).

1. Tributação dos rendimentos obtidos pelo OIC

a) O OIC é tributado à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) correspondente a 21%, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos que qualifiquem como rendimentos de capitais, rendimentos prediais e mais-valias, dos gastos ligados a esses rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

b) As mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias e menos-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado desses ativos a 30 de junho de 2015.

c) O OIC está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas no artigo 88.º do Código do IRC, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

d) Os prejuízos fiscais apurados pelo OIC são reportáveis, nos termos dos n.os 1 e 2 do artigo 52.º do Código do IRC, sem limite temporal, não podendo a dedução do prejuízo fiscal exceder 65% do lucro tributável dos períodos de tributação em que se proceda à referida dedução, salvo se os mesmos forem referentes aos períodos de tributação de 2020 e 2021, podendo, nestas situações, a dedução ascender a 75% do lucro tributável.

e) É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC por referência ao último dia de cada trimestre, o qual deverá ser pago no mês imediatamente seguinte, à taxa de 0,0125%.

f) A aquisição de imóveis para integrarem o património do OIC está sujeita a imposto de selo, a uma taxa de 0,8%, e às taxas gerais aplicáveis, em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), as quais incidirão sobre o mais elevado dos seguintes valores: o preço declarado ou o valor patrimonial tributário que consta na respetiva matriz predial.

g) Os imóveis integrantes do património do OIC estão ainda sujeitos a tributação, em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

2. Tributação dos rendimentos obtidos pelos participantes

A tributação, ao abrigo do atual regime fiscal, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015.

Aos participantes aplica-se o seguinte regime:

Pessoas singulares

a) **Residentes** (i.e., titulares de unidades de participação residentes em território português)

i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola:

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento., caso em que os rendimentos são tributados

conjuntamente com os restantes rendimentos do participante às taxas previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido das sobretaxas concretamente aplicáveis

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre o saldo líquido positivo entre as mais e as menos-valias do período de tributação, salvo opção pelo englobamento pelo titular dos rendimentos, caso em que os rendimentos são tributados conjuntamente com os restantes rendimentos do participante às taxas previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido das sobretaxas concretamente aplicáveis.

Esta opção pelo englobamento é obrigatória para todos os participantes que, cumulativamente, *i)* possuam um rendimento coletável em sede de IRS igual ou superior ao valor do último escalão de tributação (incluindo as mais-valias e as menos-valias fiscais obtidas) e *ii)* tenham detido os valores mobiliários por um período inferior a 365 dias.

Ao saldo apurado entre as mais-valias e menos-valias referentes a valores mobiliários admitidos à negociação ou a partes de organismos de investimento coletivo abertos detidos há mais de dois anos, poderá ser aplicável o mecanismo de exclusão de tributação previsto no n.º 5 do artigo 43.º do Código do IRS, o qual se traduz na redução da tributação efetiva, consoante a antiguidade da detenção das unidades de participação, conforme se detalha:

Período de detenção	Exclusão de tributação
≤ 2 anos	-
> 2 anos < 5 anos	10%
≥ 5 Anos < 8 anos	20%
≥ 8 anos	30%

ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final. Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação (mais-valias) concorrem para o apuramento da matéria coletável do sujeito passivo, sujeito às taxas marginais de IRS e demais taxas adicionais de IRS aplicáveis.

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10% (sendo os mesmos qualificados como rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal).
Os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais-valias) são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.
Caso o participante seja residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria governamental: (i) os rendimentos distribuídos pelo OIC e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35%, e (ii) os rendimentos decorrentes de transmissão de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias.
São igualmente sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% os rendimentos pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, caso em que a tributação ocorre nos termos gerais.

Pessoas coletivas

a) Residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.
Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.
Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial relativamente a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10% (sendo os mesmos qualificados como rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal).
Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.
No caso de titulares pessoas coletivas que não sejam residentes num Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações e sejam detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa definitiva de 25%, e os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados autonomamente à taxa de 25%.
Caso o participante seja pessoa coletiva residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria governamental, os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% e os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados à taxa de 25%.
São igualmente sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% os rendimentos pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, caso em que a tributação ocorre nos termos gerais.