

# REGULAMENTO DE GESTÃO



# IMOPUPANÇA

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Código ISIN PTGFICHM0004

Código LEI: 213800YHLIRNFUQE9X33

Data de Autorização:

14 de janeiro de 2010

A autorização do fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objetividade ou atualidade da informação prestada pela entidade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do fundo.

## CAPÍTULO I

### INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

#### Artigo 1º

##### O Fundo

1. **Denominação.** O Fundo denomina-se Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança, adiante designado abreviadamente por "Fundo".
2. **Tipo de fundo.** O Fundo constitui-se como fundo de investimento imobiliário aberto, sendo de distribuição de resultados conforme o disposto no artigo 13.º deste Regulamento de Gestão. O objetivo principal do Fundo é proporcionar aos seus participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos imobiliários. No contexto deste mesmo carácter de diversificação da política de investimentos, não se encontram definidas regras sobre a incidência dos investimentos em áreas geográficas ou sectores económicos específicos.
3. **Constituição e Autorização.** A constituição do Fundo como fundo especial de investimento imobiliário aberto ocorreu em 16 de julho de 2010, tendo sido autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente por "CMVM", mediante deliberação tomada em 14 de janeiro de 2010.
4. **Caracterização.** O património do Fundo é autónomo, não respondendo pelas dívidas dos participantes, da Sociedade Gestora ou do Depositário. O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de Unidades de Participação emitidas.
5. **Duração.** O Fundo constitui-se com duração indeterminada.
6. **Risco.** Considerando a política de investimentos do Fundo, o mesmo tem associados os seguintes fatores de risco:
  - a) O 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 e/ou rendas.
  - b) O risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários.

c) O risco de se poderem gerar conflitos de interesses, tendo em conta que a Sociedade Gestora é detida indiretamente a 100% pelo Estado Português e que as transações do Fundo (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, ou com entidades que dependam, de forma direta ou indireta, destes últimos.

d) O risco de concentração no Estado Português, uma vez que as arrendatárias dos imóveis detidos pelo Fundo serão, na sua maioria, entidades participadas pelo Estado Português;

e) O risco de perda do capital investido uma vez que não existe qualquer garantia para o participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rendibilidade do seu investimento.

**7. Tipo de investidores.** O Fundo destina-se a ser colocado junto de investidores não qualificados (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 fundo que adota uma política de investimento que assume fundamentalmente o risco associado ao Estado e outros entes públicos.

**8. Número de participantes.** À data de 31 de dezembro de 2022 era de 3347.

**9. Atualização do regulamento de gestão.** O presente Regulamento de Gestão foi atualizado no dia 22 de agosto de 2023.

## **Artigo 2º**

### **A Sociedade Gestora**

**1. Denominação e sede.** A administração, gestão e representação do Fundo compete à 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".

2. **Capital subscrito e realizado.** O capital social da Sociedade Gestora é de € 1.000.000,00 (um milhão de Euros), totalmente realizado.

3. **Acionista único.** O capital da Sociedade Gestora é detido na sua totalidade pela PARPÚBLICA - Participações Públicas, (SGPS), S.A., que, por sua vez, é detida na totalidade pelo Estado português.

4. **Data de constituição e Data de Autorização.** A autorização e constituição da Sociedade Gestora ocorreu através da aprovação e publicação do Decreto-lei n.º 209/2000, de 2 de setembro, encontrando-se registada na CMVM desde 28 de setembro de 2006 sob o n.º 317.

5. **Membros dos Órgãos Sociais.** Os Órgãos Sociais bem como os elementos que os constituem, são os seguintes:

Conselho de Administração para o triénio 2020-2022

Presidente: Diogo Supico de Faria e Silva

Vogal, com funções executivas: Ana Paula Pinheiro Torres Aguiar de Carvalho d'Orey

Vogal, com funções executivas: Nuno Miguel Gonçalves Filipe

Conselho Fiscal para o triénio 2023-2025

Presidente: Dr. Luís Sérgio Berenguer Costa

Vogal: Dra. Helena Maria da Costa Ferreira Guerra

Vogal: Dra. Maria do Rosário Amado Pinto Correia

Suplente: Dra. Ana Paula da Costa Ribeiro

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: Dr. João Manuel de Castro Plácido Pires

Secretário: Dr. Eduardo Manuel da Silva Lima

6. **Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora.**

N.A.

7. **Experiência da Sociedade Gestora.** A Sociedade Gestora tem vindo a desenvolver a sua atividade no âmbito da gestão de fundos de investimento imobiliários fechados, quer de

subscrição particular, quer de subscrição pública. A gestão do Fundo insere-se no âmbito de atuação e experiência até aqui adquirida pela Sociedade Gestora, no exercício da sua atividade, e permitir-lhe-á assegurar, tal como tem vindo a fazer até aqui em relação aos restantes fundos que administra, a prossecução do interesse dos respetivos participantes.

#### **8. Funções da Sociedade Gestora.**

a) Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, remodelar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis, bem como comprar, vender e subscrever quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento de Gestão, e bem assim praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.

b) Compete à Sociedade Gestora, em observância da política de investimento estabelecida, selecionar os ativos imobiliários que devem integrar o património do Fundo, bem como instruir o Depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução da referida política.

c) Em particular, compete à Sociedade Gestora:

- Representar o fundo;

- Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais;

- Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo;

- Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;

- Determinar nos termos legais, o valor patrimonial do Fundo e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, de acordo com os condicionalismos legais;

- Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;

- Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
  - Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento de Gestão;
  - Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
  - Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário e com os participantes;
  - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de remodelação e construção de imóveis.
  - Conservar os documentos do Fundo, cumprindo os prazos legais;
  - Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes.
- d) No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos respetivos participantes.
- e) A Sociedade Gestora é detida, através de participações diretas ou indiretas, a 100 por cento pelo Estado.

## 9. Outros Fundos Geridos pela Sociedade Gestora

<b>Denominação do Fundo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Política de Investimento</b>	<b>VLGV em Euros (*)</b>	<b>Nº de Participantes(*)</b>
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.	€ 171.061.470,08	872
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – Subfundo	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional	€ 2.279.513,83	2

<b>Denominação do Fundo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Política de Investimento</b>	<b>VLGV em Euros (*)</b>	<b>Nº de Participantes(*)</b>
Imomadalena	Particular			
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – Subfundo Imoaveiro	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional	€ 439.391,31	2
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – Subfundo Imoresidências	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional	€ 21.533.014,49	2
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – Subfundo Cabeço da Bola	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional	€ 17.239.821,32	2

(\*) À data de 31 de dezembro de 2022

### **Artigo 3º**

#### **Depositário**

1. **Denominação e sede.** O depositário do Fundo é o Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, n.º 284, no Porto, adiante designado abreviadamente por "Depositário".
2. **Obrigações / Funções.** São obrigações e funções do Depositário, para além de outros previstos na lei ou neste Regulamento de Gestão, as seguintes:
  - 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 Fundo não integradas em sistema centralizado;
  - iii. Guardar os ativos do Fundo, 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 Fundo;
- viii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
- ix. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, nomeadamente quanto:
  - (1) À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
  - (2) À política de distribuição dos rendimentos;
  - (3) Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
  - (4) 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 Fundo, nos termos definidos na legislação aplicável.

O Banco BPI 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. A Sociedade Gestora e o Depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.



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 Fundo;

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.

**3. Responsabilidade do Depositário com a Sociedade Gestora.** A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

#### **Artigo 4º**

##### **Comercialização**

1. **Denominação e sede.** A comercialização das unidades de participação (“Entidade Colocadora”) encontra-se a cargo do Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, n.º 284 Porto.

2. **Funções.** No exercício das suas funções, compete designadamente à Entidade Colocadora:

a) A receção e satisfação dos pedidos de subscrição das unidades de participação que lhe sejam apresentados;

b) A receção e satisfação dos pedidos de resgate das unidades de participação de que os participantes sejam titulares, de acordo com as pertinentes disposições da lei e deste Regulamento de Gestão;

c) Facultar aos investidores de forma gratuita e em momento prévio à subscrição de unidades de participação, o prospeto relativo ao Fundo;

d) Publicitar em local visível o valor diário da unidade de participação.

e) Enviar ou disponibilizar aos respetivos participantes, mensalmente, um extrato que contenha, nomeadamente, o número de Unidades de Participação detidas, o seu valor e o valor total do investimento;

f) Comunicar individualmente aos respetivos participantes determinados factos relevantes, dentro dos prazos legalmente impostos para o efeito.

3. **Canais.** As unidades de participação do Fundo serão comercializadas pela Entidade Colocadora na sua rede nacional de balcões. As unidades de participação são também comercializadas pelo Banco BPI através do serviço de banca telefónica e através da internet (site [www.bpinet.pt](http://www.bpinet.pt)), pelo BPI através da internet (site [www.bpionline.pt](http://www.bpionline.pt)).

4. **Responsabilidade.** A Entidade Colocadora responde, solidariamente com a Sociedade Gestora, perante os participantes, pelos danos causados no exercício da sua atividade.

#### **Artigo 5º**

##### **Registador Único**

O registador único do Fundo é o Banco BPI, S.A. com sede na Rua Tenente Valadim, número 284, Porto, registado na CMVM como intermediário financeiro, desde 23/12/2002, sob o n.º 300.

#### **Artigo 6º**

##### **Os Peritos Avaliadores**

Os peritos avaliadores a que a Sociedade Gestora recorre para a avaliação dos imóveis do Fundo são os seguintes:

<b>Peritos Avaliadores de Imóveis</b>	<b>Nº de Registo CMVM</b>
CPU Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2013/0121
Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda.	PAI/2003/0047
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2003/009
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
L2i - Investimentos Imobiliários, Lda	PAI/2003/0048
Ktesios Appraisal – Consultadoria e Avaliação de Imobiliário, Lda.	PAI/2009/0049
Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
Value Thinking – Avaliação e Consultoria Unipessoal, Lda.	PAI/2005/0004
UON Consulting, S.A.	PAI/2003/0023
P&I – Prop. E Inv.- Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
Rightvalue, Ld.	PAI/2009/0044
Mencovaz- Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
J. Curvelo, Lda.	PAI/2003/0036

### **Artigo 7º**

#### **Revisor Oficial de Contas do Fundo**

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é Oliveira, Reis e Associados, SROC, Lda. representada por Carlos Manuel Moleirinho Grenha.

### **CAPÍTULO II**

# **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

## **Artigo 8º**

### **Política de Investimento**

#### **1. Política de Investimento**

- a) O objetivo do Fundo, que se constitui 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 Regulamento de Gestão.
- b) Poderá também contratar-se a compra e venda de imóveis para realização de mais-valias e o desenvolvimento de projetos de construção e remodelação 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 Fundo será constituída em obediência a são 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 Fundo.
- d) Não obstante os riscos em matéria de sustentabilidade tidos em consideração pela Sociedade Gestora referidos no ponto anterior, o Fundo 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 fundo 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 Fundo 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 Fundo 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 ou, residualmente, sobre terrenos destinados à construção (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 Fundo 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.
- h) Não será utilizado qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário.

## **2. Limites ao Investimento**

A composição do património do Fundo respeitará os seguintes limites:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do Fundo;
- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo;
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10 % do ativo total do Fundo;
- e) 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) A Sociedade Gestora;
  - ii) As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Sociedade Gestora;

- iii) 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;
- iv) 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;
- v) O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas ii) a iv);
- vi) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
- vii) 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.

## **Artigo 9º**

### **Derivados, Reportes e Empréstimos**

1. **Endividamento.** A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, até um limite de 25% do seu ativo total.
2. **Derivados ou Reportes.** A Sociedade Gestora poderá recorrer a instrumentos financeiros derivados e/ou celebrar contratos de reporte, 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 Fundo e, quanto aos instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o Fundo não pode apresentar uma exposição superior a um terço do ativo do Fundo.

## **Artigo 10º**

### **Valorização dos Ativos**

1. **Valor líquido global do Fundo.** O valor líquido global do Fundo é apurado diariamente nos dias úteis deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas

legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes até ao momento de valorização da carteira.

## **2. Valor patrimonial das Unidades de Participação**

a) O valor patrimonial das unidades de participação é apurado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

b) O momento de referência para calcular o valor das Unidades de Participação em determinado dia é as 17h00 horas desse dia.

c) Para efeitos de divulgação, a Sociedade Gestora calculará com a periodicidade prevista no artigo 19.º, o valor da unidade de participação.

## **3. 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 Fundo, 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. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20/prct, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis.

d) Os projetos de construção devem ser reavaliados mediante os métodos de avaliação previstos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015, 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.

e) 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. 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.

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

g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, 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.

h) 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 Fundo receba tempestivamente, nos termos do contrato promessa, os fluxos financeiros, associados à transação;



- ii. O Fundo transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
  - iii. O Fundo 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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. Exceção fazem-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 Fundo 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.
- m) O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do Fundo, 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.
- n) 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.
- o) A carteira do Fundo é valorizada ao seu justo valor, de acordo com as regras fixadas no presente Regulamento de Gestão, nos termos definidos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015.

## Artigo 11º

### Comissões e Encargos a Suportar Pelo Fundo

#### 1. Comissão de Gestão

- a) **Valor da comissão:** Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anual de 1% (um por cento), taxa nominal.
- b) **Modo de cálculo:** Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo antes do cálculo de comissões.
- c) **Condições de cobrança da comissão:** A comissão é paga mensalmente até ao dia dez do mês seguinte.

#### 2. Comissão de Depósito

- a) **Valor da comissão:** Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará uma comissão de depositário anual de 0,05% (zero ponto zero cinco por cento), taxa nominal.
- b) **Modo de cálculo:** Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo 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.

#### 3. Outros Encargos

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

- a) Todas as despesas relacionadas com a construção, remodelação, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis incluindo respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias, de:
  - i. Elaboração de projetos de construção, remodelação, gestão e fiscalização de projetos e obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes ao acompanhamento dos projetos em curso;
  - ii. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;

- iii. Quaisquer impostos ou taxas, devidos pelo Fundo;
  - iv. Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, 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 Fundo;
  - vii. Todos os encargos com a realização de manutenção e conservação e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo.
- b) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis do Fundo 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 Fundo;
  - c) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação;
  - d) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
  - e) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de comercialização dos bens do Fundo;
  - f) Custos de auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao Fundo incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
  - 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 Fundo, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário está obrigada 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 Fundo;

- i) Taxa de Supervisão da CMVM;
- j) Outros custos que devam ser suportados pelo Fundo para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património do Fundo.

## **Artigo 12º**

### **Regras de Determinação dos Resultados do Fundo e da sua Afetação**

1. **Regras aplicáveis.** Os resultados do Fundo serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, designadamente com o disposto no Regulamento da CMVM 2/2005.
2. **Princípios subjacentes.** A determinação dos resultados do Fundo é feita com base em princípios e critérios subjacentes à avaliação dos elementos patrimoniais, por forma a que as contas sejam formuladas com clareza, expressando uma imagem fiel do património, da situação financeira e dos resultados do fundo.
3. **Resultados distribuíveis.** Os resultados distribuíveis do Fundo serão afetados a cada participante considerando o respetivo número de Unidades de Participação de que seja titular.

## **Artigo 13º**

### **Política de Rendimentos**

1. **Fundo de distribuição.** O Fundo caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes, nos termos das alíneas seguintes.
2. **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:

a) 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;

b) 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.

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.

**3. 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.

**4. 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.

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

### **CAPÍTULO III**

#### **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE**

##### **Artigo 14º**

##### **Características Gerais das Unidades de Participação**

1. **Definição.** O Fundo é dividido em partes de características idênticas, designadas por unidades de participação, as quais conferem direitos idênticos aos participantes, não estando prevista a emissão de unidades de participação de diferentes categorias.

2. **Forma de representação.** As unidades de participação adotam a forma escritural, são nominativas e são fracionadas, para efeitos de subscrição e de resgate.

## Artigo 15º

### Valor da Unidade de Participação

1. **Valor de subscrição inicial.** O valor da unidade de participação, para efeitos de subscrição inicial do Fundo, é de € 5,00 (cinco euros).

2. **Valor para efeitos de subscrição.** As subscrições serão efetuadas pelo valor da unidade de participação calculado na primeira avaliação subsequente. Assim, a ordem de subscrição será transmitida sem conhecimento 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 16h30, hora de Lisboa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 16h30, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no primeiro dia útil seguinte.

3. **Valor de Resgate.** O valor de resgate será o valor da unidade de participação correspondente à respetiva data de resgate.

## Artigo 16º

### Condições de Subscrição

1. **Subscrição.** A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição e pagamento das unidades de participação, através da Entidade Colocadora.

2. **Mínimo de subscrição.** O montante mínimo de subscrição é de €500,00 (quinhentos Euros), tanto para a subscrição inicial como para qualquer subscrição subsequente, salvo nos casos previstos no n.º 7, nos quais não há lugar à imposição de um valor mínimo de subscrição.

3. **Comissões de subscrição.** Sem prejuízo do disposto nos n.ºs. 7 e 8, 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. **Datas de subscrição.** As subscrições terão uma periodicidade diária.

5. **Data da 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 Fundo.

6. **Suspensão da Subscrição.** A emissão de unidades de participação será suspensa por determinação da Sociedade Gestora sempre que o interesse dos participantes o aconselhe.

7. **Isenções.** Encontram-se isentas do pagamento de comissão de subscrição as subscrições diretamente decorrentes do exercício da opção de reinvestimento em unidades de participação dos rendimentos distribuídos nos termos do Artigo 13.º;

8. **Outras 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 Fundo, e bem assim qualquer subscrição efetuada por entidade cujo valor global de participação no Fundo 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.

## **Artigo 17º**

### **Resgate**

1. **Datas de Resgate.**

a) Unidades de Participação da Classe A

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) Unidades de Participação da Classe B

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 seguinte, e até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de setembro do mesmo ano. 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 doze meses a contar da data da respectiva subscrição.

c) Unidades de Participação da Classe C

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. 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 doze meses a contar da data da respectiva subscrição.

d) Unidades de Participação da Classe D



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 seguinte, e até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de setembro do mesmo ano. 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 doze meses a contar da data da respetiva subscrição.

**2. Liquidação.** Sem prejuízo do disposto no n.º 5, a liquidação do valor do resgate 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.

**3. Comissões.** A comissão de resgate é 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,

sendo deduzida ao valor a receber pelo participante.

**4. Suspensão.** A Sociedade Gestora poderá suspender as operações de resgate de Unidades de Participação quando excederem os de subscrição, num só dia, em 5% do ativo total do fundo de investimento ou, num período não superior a cinco dias seguidos, em 10% do mesmo ativo bem como sempre que tal seja aconselhável em virtude do interesse dos participantes do Fundo, informando o público deste facto nos termos das normas aplicáveis.

**5. Diferimento da liquidação pela Sociedade Gestora.** 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 Fundo, 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:

- a) 10% do valor líquido global do Fundo; ou
- b) € 10.000.000,00 (dez milhões de euros).

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

**6. Condições do diferimento da liquidação.** 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 tranches e com periodicidade a determinar, conforme se afigure conveniente para o Fundo 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.

**7. Prestação de informação.** 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 Fundo em fazer face à liquidação dos seus pedidos de resgate.

## **CAPÍTULO IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

#### **Artigo 18º**

##### **Direitos e Obrigações dos Participantes**

**1. Regime de comunhão.** O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes, sendo cada um deles titular de quota-parte dos valores que o integram, denominadas Unidades de Participação.

2. **Direitos.** As Unidades de Participação conferem aos seus titulares, entre outros direitos previstos nas normas aplicáveis e neste Regulamento de Gestão, os seguintes direitos:

- a) À titularidade de uma quota-parte dos valores que integram o Fundo;
- b) A receber um exemplar atualizado deste Regulamento de Gestão e do prospeto antes da subscrição das Unidades de Participação;
- c) A obter o presente Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora, do Depositário ou da Entidade Colocadora;
- d) À subscrição e ao resgate das suas unidades de participação de acordo com a lei e com o disposto neste Regulamento de Gestão;
- e) À quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do Fundo, na proporção das unidades de participação detidas;
- f) À informação periódica e detalhada acerca do património do Fundo e evolução do mesmo, nos termos da lei;
- g) A consultar e receber os documentos de prestação de contas do Fundo, se o requererem e sem encargos;
- h) A serem ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, 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 e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
- i) A ser informado individualmente caso:
  - i. Haja lugar à liquidação do Fundo;
  - ii. Devam ser aumentadas as comissões devidas relativamente a um investimento no Fundo (subscrição, gestão e depósito);
  - iii. Deva ser alterada a política de investimento ou de rendimentos do Fundo; ou
  - iv. Haja lugar à substituição da Sociedade Gestora ou do Depositário.

3. **Subscrição.** A subscrição de unidades de participação é efetuada mediante entrega à Entidade Colocadora de um boletim de subscrição em modelo aprovado pela CMVM devidamente preenchido e assinado, implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

## **CAPÍTULO V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **Artigo 19º**

##### **Valor das Unidades de Participação**

**Cálculo e Divulgação.** O valor das Unidades de Participação é calculado diariamente e divulgado no dia seguinte aos balcões da Entidade Colocadora e no sistema de difusão de informação da CMVM.

#### **Artigo 20º**

##### **Carteira do Fundo e Nível de Risco**

1. **Carteira do Fundo.** Mensalmente, com referência ao último dia útil do mês, a Sociedade Gestora divulgará no sistema de difusão de informação da CMVM a composição discriminada da carteira do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

2. **Nível de risco.** A Sociedade Gestora informa os investidores sempre que assim se justifique mas sempre com uma periodicidade mínima semestral, no sistema de difusão de informação da

CMVM, da evolução do nível de risco inerente ao Fundo, incluindo uma descrição dos respetivos condicionantes e de quaisquer factos relevantes, com impacto no valor do património do Fundo.

### **Artigo 21º**

#### **Documentação do Fundo**

1. Os documentos do Fundo, encontram-se disponíveis para consulta na sede da Sociedade Gestora e do Depositário.
2. O Prospeto, este Regulamento de Gestão e os Relatório e Contas são igualmente disponibilizados através do sistema de difusão da CMVM e através dos locais e meios utilizados pela Entidade Colocadora para distribuição das Unidades de Participação.

### **CAPÍTULO VI**

#### **CONTAS DO FUNDO**

### **Artigo 22º**

#### **Relatório e Contas do Fundo**

1. **Encerramento e disponibilização.** As contas do Fundo são encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro sendo acompanhadas de relatório de gestão e relatório do auditor registado na CMVM, de acordo com o estabelecido na lei, sendo disponibilizados respetivamente nos três e dois meses seguintes pelos meios previstos no artigo anterior.
2. **Aviso.** Assim que estejam disponíveis, os participantes do Fundo serão avisados através do sistema de difusão de informação da CMVM de tal circunstância.
3. **Envio.** Os Relatório e Contas serão enviados sem encargos para os participantes que o pretendam.

## CAPÍTULO VII

### CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

#### Artigo 23º

##### Liquidação do Fundo

1. **Decisão.** A Sociedade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes com salvaguarda do mercado, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, sendo essa deliberação comunicada individualmente a cada participante.

2. **Participantes.** Os Participantes não podem exigir a liquidação e partilha do Fundo.

3. **Suspensão das Subscrições e Resgates.** Deliberada a liquidação e partilha do Fundo nos termos do n.º 1 são imediatamente suspensas todas as operações de subscrição e resgate das Unidades de Participação.

4. **Comunicação subsequente.** Decidida, nos termos do número anterior, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora comunicará imediatamente esse facto à CMVM e através sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

5. **Processo.** A dissolução do Fundo será sempre precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e atualizada do seu património.

Decidida a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das Unidades de Participação detidas. O reembolso dos participantes ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do Fundo.

6. **Valor final de liquidação.** O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Sociedade Gestora, através dos locais e meios utilizados pela Entidade Colocadora para comercialização das unidades de participação e ainda através do sistema de difusão de informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo ser enviadas à CMVM no mesmo prazo.

## **CAPÍTULO VIII**

### **REGIME FISCAL**

#### **Artigo 24º**

##### **Regime Fiscal**

O regime fiscal que a seguir se descreve respeita ao regime fiscal em vigor na data do prospeto 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 Fundo**

a) O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC (21%), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, 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 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 as mais-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 Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

d) Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

e) É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo do último trimestre e pago no mês imediatamente seguinte, à taxa de 0,0125%.

f) As aquisições de imóveis a favor do Fundo estão sujeitas a tributação, à taxa legal, em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas.

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

## **2. Tributação dos rendimentos obtidos pelos participantes**

### Pessoas singulares

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

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

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de UP estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva 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 às taxas previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido das sobretaxas concretamente aplicáveis.

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

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória 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 concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% quando o participante seja residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 31/2004, de 10 de março e alterada pela Portaria n.º 292/2011, de 8 de novembro.

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 Fundo 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 e respeitem 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 obtidos são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%, quando se trate de rendimentos distribuídos ou decorrentes de operações de resgate de unidades de participação ou autonomamente à taxa de 10 %, nas restantes situações.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de UP 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 decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 25%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o resgate ou com a transmissão onerosa da unidade de participação.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% quando o participante seja pessoa coletiva residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro retificada pela Declaração de Retificação n.º 31/2004, de 10 de março e alterada pela Portaria n.º 292/2011, de 8 de novembro.

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.

## **CAPÍTULO IX**

### **FORO COMPETENTE**

#### **Artigo 25º**

##### **Estipulação de Foro**

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.