

REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (OIC)

PREDICAPITAL

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

28 de julho de 2023

A autorização do Organismo de Investimento Coletivo pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Entidade Responsável pela Gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

PARTE I

REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC

CAPÍTULO I

Informações Gerais sobre o OIC, a Entidade Responsável pela Gestão e Outras Entidades

1. O OIC

- a) A denominação do OIC é "PREDICAPITAL - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado".
- b) O OIC constituiu-se como Organismo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, exclusivamente, dirigido a investidores qualificados, e de duração determinada.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 2 de março de 2017.
- d) Data de constituição e outras datas e prazos relevantes:
 - i. Data de constituição: 30 de março de 2017.
 - ii. Prazo de duração inicial: 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição.
 - iii. Data termo do prazo de duração em curso: 30 de março de 2027.
- e) Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 28 de julho de 2023.
- f) Número de participantes do OIC: 2.

2. A Entidade Responsável Pela Gestão

- a) O OIC é gerido pela INTERFUNDOS - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Av. Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, em Porto Salvo.
- b) A Entidade Responsável pela Gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 1.500.000 Euros.
- c) A Entidade Responsável pela Gestão constituiu-se em 28-09-2006 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 19-04-2007.
- d) A Entidade Responsável pela Gestão tem que, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos participantes, desempenhar as funções a seguir elencadas e cumprir os deveres abaixo, exemplificativamente, enumerados, sem prejuízo do cumprimento de outros deveres previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos participantes:

- i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
 - A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos; e
 - A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
 - ii. Administrar o organismo de investimento coletivo, em especial:
 - Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
 - Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
 - Distribuir rendimentos;
 - Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
 - Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - Registrar e conservar os documentos.
 - iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira do OII:
 - Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
 - Prestar outros serviços relacionados com a gestão do organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do organismo de investimento alternativo.
- e) Desde que o interesse dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a Entidade Responsável pela Gestão pode ser substituída mediante autorização prévia da CMVM. Considerando que se trata de um organismo de investimento imobiliário fechado, o requerimento de substituição tanto pode ser da iniciativa da própria Entidade Responsável pela Gestão como da iniciativa dos participantes deliberando nesse sentido, no respeito da lei e do disposto neste Regulamento de Gestão. O processo de substituição decorre de acordo com o previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nomeadamente:

- i. A decisão de autorização é notificada pela CMVM ao requerente no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído, e torna-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior, se a mesma for indicada pelo requerente.
- ii. Se o pedido estiver instruído de forma insuficiente, a CMVM, antes de recusar o pedido, notifica o requerente, dando-lhe o prazo máximo de 10 dias para suprir a insuficiência e para se pronunciar quanto à apreciação da CMVM.
- iii. O prazo referido em (i) suspende-se por efeito da notificação referida em (ii).
- iv. Na ausência de decisão da CMVM até ao termo do prazo estabelecido em i., a autorização considera-se concedida.
- v. O pedido de substituição é instruído com os documentos constitutivos alterados em conformidade, devendo estes ser divulgados no momento em que a substituição se torne eficaz.

3. As Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4. O Depositário

- a) O Depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº 28, no Porto, e encontra-se registado, na CMVM como intermediário financeiro desde julho 1991. O Depositário exerce igualmente as funções de entidade registadora das unidades de participação deste OIC.
- b) O Depositário no desempenho das suas funções tem que cumprir os deveres a seguir, exemplificativamente, enumerados, sem prejuízo do cumprimento de outros deveres previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo:
 - 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, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;
 - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do organismo de investimento coletivo, nos seguintes termos:
 - No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

- O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao Depositário;
- Para este efeito, o Depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, em nome do organismo de investimento coletivo.
- No que respeita aos demais ativos:
 - Verificar que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada;
 - Manter um registo atualizado dos mesmos;
- iii. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
- iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- v. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo reembolso ou produto da liquidação;
- vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;
- vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do organismo de investimento coletivo;
- viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, designadamente no que se refere:
 - À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - À política de distribuição dos rendimentos;
 - Ao cálculo do valor, à emissão, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
 - À matéria de conflito de interesses;
- ix. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes.
- 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. O Depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do organismo de investimento coletivo.

- c) Desde que o interesse dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, o Depositário pode ser substituído nas suas funções mediante autorização prévia da CMVM. O processo de substituição do Depositário decorre de acordo com o previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nomeadamente:
- i. A decisão de autorização é notificada pela CMVM ao requerente no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído, e torna-se eficaz na data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior, se a mesma for indicada pela Entidade Responsável pela Gestão;
 - ii. Se o pedido estiver instruído de forma insuficiente, a CMVM, antes de recusar o pedido, notifica a Entidade Responsável pela Gestão, dando-lhe o prazo máximo de 10 dias para suprir a insuficiência e para se pronunciar quanto à apreciação da CMVM;
 - iii. O prazo referido em (i.) suspende-se por efeito da notificação referida em (ii.);
 - iv. Na ausência de decisão da CMVM até ao termo do prazo estabelecido em (i.), a autorização considera-se concedida;
 - v. O pedido de substituição é instruído com o projeto do contrato com o novo depositário e com os documentos constitutivos alterados em conformidade, devendo estes ser divulgados no momento em que a substituição se torne eficaz.

5. Entidades Comercializadoras

- a) A Entidade responsável pela colocação das unidades de participação do OIC junto dos investidores é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº28, no Porto.
- b) Cabe ao Banco Comercial Português, S.A. assegurar, aos seus balcões, a satisfação dos pedidos de subscrição apresentados no decurso do período de subscrição.
- c) O OIC destina-se a ser colocado junto de investidores qualificados.

Considerando que o OIC se destina a ser colocado junto de investidores qualificados, (i) a Entidade Comercializadora só dará sequência a pedidos de subscrição efetuados por investidores qualificados, pedidos esses que terão que ter sido previamente autorizados pela Entidade Responsável Pela Gestão e (ii) os Participantes informarão, antecipadamente, a Entidade Responsável Pela Gestão de qualquer intenção de venda ou oneração de unidades de participação, identificando a contraparte da operação em causa.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

A seguir, a denominação e o número de registo/inscrição na CMVM dos Peritos Avaliadores:

- AZ 76, Consultores de Investimento e Engenharia, Lda. - PAI/2012/0089
- CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda - PAI/2013/0121
- Custo Marginal, Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda - PAI/ 2013/0068
- Gesfor - Gestão e Formação, Lda. - PAI/2014/0150
- João Manuel Dias Santos - PAI/2003/0026
- Valtecsa - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda - PAI/2006/0003
- Luso-Roux, Avaliações, Lda - PAI/2016/0160
- NCG - Consultoria e Gestão, Lda. - PAI/2004/0029
- Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A. - PAI/2007/0012
- Pragmatur - Promoção Imobiliária e Turística, Lda. - PAI/2003/0008
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. - PAI/2005/0013
- PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda. - PAI/2003/0050
- REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda - PAI 2013/0102
- Rockvalue Consulting Portugal, Lda - PAI/2011/0023
- Soundvalor - Engenharia e Avaliação, Lda. - PAI/2015/0080
- Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda. - PAI/2005/0003
- TKA, Lda - PAI/2006/0005
- X Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda - PAI/2016/0204

7. O Auditor

BDO & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda, com sede na Avenida da República, nº50, 10º, 1069-211 Lisboa.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do Organismo de Investimento Coletivo

1.1. Política de Investimentos

- a) O OIC tem como objetivo aplicar os fundos recebidos dos investidores/Participantes em imóveis, em participações em sociedades imobiliárias e em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário. O investimento em imóveis poderá ser realizado indistintamente em prédios urbanos ou suas frações autónomas, prédios mistos e prédios rústicos, não existindo obrigatoriedade de predominância de qualquer deles. Os imóveis adquiridos podem integrar ou vir a integrar projetos de construção destinados a turismo, comércio, serviços e/ou habitação, podem ser sujeitos a obras de melhoramento, ampliação e/ou requalificação e podem, igualmente, ser destinados a revenda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa, consoante as condições de mercado. Os investimentos procurarão sempre criar condições de rendibilidade, segurança e liquidez.
- b) Os investimentos realizados em ativos imobiliários ficarão, preferencialmente, localizados em Portugal, não existindo, todavia, nem limitação ao investimento em ativos imobiliários localizados em qualquer outro País, nem limitações em termos de concentração geográfica.
- c) Acessoriamente, o OIC pode investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de Organismos de Investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

1.2. Sustentabilidade: fatores Ambientais, Sociais e de Governo

Riscos em matéria de sustentabilidade: Os riscos em matéria de sustentabilidade podem ser definidos como eventos ambientais, sociais e/ou de governação nos investimentos detidos pelo Fundo que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais, nos fatores de sustentabilidade, como alterações climáticas e outras questões ambientais, respeito pelos direitos humanos, condições laborais e outras questões sociais, bem como na existência de normas e práticas de governação robustas e transparentes a nível corporativo. A negligência de tais riscos e seus potenciais impactos negativos pode pôr em risco a rendibilidade do Fundo a longo prazo e consequentemente o valor do investimento.

Avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade: Considerando a política e a estratégia de investimento do Fundo, o horizonte temporal recomendado do investimento e o universo de ativos elegíveis para investimento pelo Fundo, podem surgir riscos materiais em matéria de sustentabilidade que poderão causar um impacto adverso no desempenho de longo prazo do Fundo. A fim de reduzir e mitigar estes riscos, a Sociedade Gestora, sempre que atendível, tem em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo potenciais impactos adversos nos fatores de sustentabilidade, em

conformidade com a Política de Sustentabilidade do Grupo BCP em que se insere, disponível em www.millenniumbcp.pt.

Não obstante a avaliação e gestão ativa dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela Sociedade Gestora referidas no ponto anterior, o Fundo não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º 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, encontra-se inserido no artigo 6º do referido regulamento.

1.3. Parâmetros de Referência (benchmark)

Na Gestão do OIC não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.4. Limites ao Investimento e de Endividamento

Limites de investimento:

a) Limites legais de investimento a observar pelo OIC:

i. Ativos imobiliários (limite mínimo): 66,66% do ativo total do OIC;

b) Limites voluntários de investimento a observar pelo OIC:

i. Sociedades imobiliárias (limite máximo): 25% do ativo total;

ii. Unidades de participação de outros OII (limite máximo): 25,00% do ativo total do OIC;

iii. Prédios rústicos ou mistos (limite máximo): 100% do ativo total;

iv. Projetos de construção (limite máximo): 100% do ativo total;

v. Um único imóvel (limite máximo): 100% do ativo total;

vi. Contratos de arrendamento com a mesma entidade (limite máximo): 100% do ativo total;

c) Limite legal de investimento a observar pela Entidade Responsável Pela Gestão:

i. Unidades de participação de um OII (limite máximo): 25% com relação ao conjunto de OIC que administre.

Em conformidade com o que se encontra disposto em norma legal e imperativa os limites relativos ao "valor dos ativos imobiliários", ao "valor dos imóveis", ao "valor dos imóveis arrendados ou objeto de outras formas de exploração onerosa" 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 OII (nº5 do art.211º do RGOIC).

Limites voluntários de endividamento:

O OIC poderá contrair dívida como forma de financiamento do ativo até um montante equivalente a 100% do mesmo. O financiamento pode ser contraído junto de qualquer instituição de crédito, incluindo as pertencentes ao grupo financeiro a que pertence a Entidade Responsável pela Gestão, sem prejuízo de ter que ser, sempre, garantido que as condições contratadas se pautam por critérios de paridade, não discriminação e transparência, no interesse e em benefício dos Participantes.

1.5. Características Especiais do Organismo de Investimento Coletivo

OIC pode investir de forma predominante ou não em prédios rústicos ou mistos.

2. Instrumentos Financeiros, Derivados, Reportes e Empréstimos

Quando a Entidade Responsável pela Gestão entenda conveniente, o OII poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, sendo certo que, em caso de utilização, respeitará as seguintes regras:

- Os instrumentos financeiros derivados, sejam forward rate agreements, sejam interest rate swaps, sejam outros, terão sempre por propósito a cobertura do risco de taxa de juro.
- Os instrumentos financeiros derivados poderão ser negociados em qualquer mercado regulamentado ou não regulamentado da União Europeia.
- No caso dos instrumentos financeiros derivados negociados em mercado não regulamentado, o OII não pode apresentar uma exposição superior a 1/3 do seu VLGf por contraparte e a contraparte não poderá deixar de ser uma instituição de crédito devidamente autorizada pela autoridade de supervisão competente.
- A exposição global resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não poderá ser superior ao VLGf.

3. Orientação Genérica em termos de Política de Exercício do Direito de Voto

Considerando que o OII pode adquirir participações em sociedades imobiliárias, define-se como orientação genérica quanto ao exercício dos direitos de voto inerentes às ações detidas pelo OII o seguinte:

- A participação da Entidade Responsável pela Gestão nas assembleias gerais das sociedades imobiliárias em que o OII possua participação far-se-á, sempre, na defesa do exclusivo interesse dos Participantes e tendo presente os objetivos e a política de investimento do OII;
- A Entidade Responsável pela Gestão far-se-á representar nas referidas assembleias gerais, exercendo o direito de voto ou diretamente ou através de representante, o qual deverá agir exclusivamente por conta da Entidade Responsável pela Gestão, encontrando-se vinculado às instruções escritas emitidas por esta;
- O sentido do voto será definido, caso a caso, em função da matéria objeto de deliberação;
- A definição do sentido do voto e o seu subsequente exercício não terão nunca por propósito o reforço da influência, sobre a sociedade imobiliária participada, de entidade que se encontre em relação de domínio ou de grupo com a Entidade Responsável pela Gestão.

4. Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens

A política de transmissão de ordens e execução de operações (Política) da Entidade Responsável pela Gestão tem por objetivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível, na execução de operações e na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos organismos de investimento imobiliários que gere.

Este compromisso não se traduz numa obrigação de obter sempre o melhor resultado possível na execução de cada uma das operações consideradas, mas de empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política.

A Política é aplicável:

- a todos os tipos de instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento imobiliários; e
- às operações relativas a ativos imobiliários, que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento imobiliários.

A Entidade Responsável pela Gestão considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz:

- pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados

pelo fundo de investimento sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem; e

- pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço/renda do ativo imobiliário, pelo prazo de pagamento/recebimento, pelas garantias subjacentes e por todos os custos relativos à execução da operação e suportados pelo OII.

Não obstante o preço do instrumento financeiro e o preço/renda do ativo imobiliário, bem como os respetivos custos de execução serem os fatores mais importantes no processo de determinação da melhor execução, a Entidade Responsável pela Gestão considera também outros fatores, tais como:

- no caso dos instrumentos financeiros, a liquidez do ativo financeiro, a rapidez de execução ou a natureza da ordem; e
- no caso dos ativos imobiliários, a liquidez do ativo imobiliário, o seu potencial de valorização e o período previsível até à concretização da operação.

A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os objetivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos dos fundos de investimento imobiliários.

Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo, falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a Entidade Responsável pela Gestão de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. A eventual ocorrência de imprevistos, não impedirá a Entidade Responsável pela Gestão de desenvolver, sempre, todos os esforços razoáveis e necessários para obtenção do melhor resultado possível.

5. Orientação Genérica em termos de Política de Alavancagem

Considerando que o OII apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco de taxa de juro, a alavancagem só poderá ser financeira e, mais concretamente, emergente de eventual recurso a empréstimos.

O OII poderá recorrer a empréstimos para o efeito de financiar a aquisição de imóveis para a sua carteira de ativos, em conformidade com a política de investimentos, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento, ou seja, com um efeito máximo de 100%. Os financiamentos serão cobertos pela prestação de garantias hipotecárias sobre os imóveis cuja aquisição tiver sido/for objeto de financiamento. Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer instituição de crédito, incluindo as que revistam simultaneamente a qualidade de participante. As condições dos financiamentos serão contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, no interesse e em benefício dos Participantes. Os financiamentos deverão assegurar a rendibilidade - devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo

financiado - e a solvabilidade do OII. Os empréstimos a contratar deverão prever a possibilidade de conversão dos créditos concedidos em capital do fundo na totalidade dos montantes mutuados ou, pelo menos, na medida em que tais montantes excedam 33% do capital do fundo através de operação de aumento do capital sempre que estejam reunidas as condições legais e regulamentares para o efeito. A Entidade Responsável pela Gestão atua essencialmente no mercado financeiro português, concentrando neste as suas principais operações e exposição, fazendo a gestão de ativos imobiliários e de participações sociais em sociedades imobiliárias.

6. Valorização dos ativos

6.1. Momento de referência da valorização

Momento de referência de valorização da carteira:

- a) O valor da unidade de participação é calculado e divulgado pela Entidade Responsável pela Gestão até às 20 horas do quinto dia útil seguinte ao último dia de cada mês.
- b) O valor da unidade de participação determina-se, em qualquer caso, pela divisão do Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) pelo número de unidades de participação em circulação.
- c) O VLGF é apurado deduzindo ao ativo total (soma dos valores que integram o OII) o passivo total (incluindo as comissões e os encargos suportados até ao momento da valorização da carteira).

6.2. Regras de Valorimetria e Cálculo do Valor da Unidade de Participação

São as seguintes as regras de avaliação e valorização dos ativos do OII:

- a) Regras de avaliação e valorização relativas a imóveis:
 - i. Inicialmente, entre o momento em que passam a integrar a carteira do OII e até que se realize uma avaliação obrigatória nos termos legais ou regulamentarmente previstos, os imóveis serão valorizados pelo respetivo custo de aquisição.
 - ii. As avaliações serão realizadas por dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses.
 - iii. Sem prejuízo do referido no ponto anterior, há situações que podem determinar a realização de avaliações num intervalo temporal inferior (caso as avaliações existentes não possuam a atualidade requerida pela situação em causa), nomeadamente:

1. As aquisições e as alienações de imóveis dependem da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação.
 2. As operações de aumento de capital e de redução de capital do OII dependem da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da respetiva concretização.
 3. As operações de fusão ou cisão do OII dependem da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação.
 4. A operação de liquidação em espécie do OII depende da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de concretização da liquidação.
 5. A ocorrência de circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel - como por exemplo a alteração da classificação do solo - determina a realização imediata de nova avaliação.
 6. Os projetos de construção são avaliados (a) antes do início do projeto, (b) com uma antecedência máxima de 3 (três) meses relativamente a operações de aumento de capital, de redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do OII (c) sempre que o auto de medição da situação da obra apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- iv. Os imóveis são valorizados pela média simples do valor atribuído por dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, sendo certo que se as duas avaliações diferirem, entre si - tomando por referência o menor dos dois valores - mais de 20%, realizar-se-á uma nova avaliação, por um terceiro avaliador, caso em que o imóvel ou é valorizado pela média simples dos dois (entre os três) valores mais próximos entre si, ou pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das duas primeiras avaliações.
 - v. Os imóveis adquiridos em regime de propriedade são inscritos no ativo do OII na proporção da parte adquirida.
 - vi. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OII, sendo a responsabilidade - decorrente da respetiva contrapartida - inscrita no passivo do OII.

- vii. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do ponto anterior 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.
- viii. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco de contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- b) Regras de avaliação e valorização relativas a participações em sociedades imobiliárias:
 - i. Antes de decorridos 12 (doze) meses sobre a data de aquisição, a valorização é feita pelo custo de aquisição.
 - ii. Depois de decorridos 12 (meses) sobre a data de aquisição, a valorização tem por referência as transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação.
- c) Regras de valorização relativas a unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo: as unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo que integrem a carteira do OII são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, conforme previsto no nº10 do art.32º do Regulamento CMVM 2/2015, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- d) Regras de valorização de instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado: os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado são valorizados ao preço de fecho ou ao preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação, exceto se os preços praticados em mercado regulamentado não forem considerados representativos, caso em que se aplica o disposto na alínea seguinte.
- e) Regras de valorização de instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado: os instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado são valorizados tendo por base:
 - i. o valor das ofertas de compra firmes de entidades que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo - nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários - com a Entidade Responsável pela Gestão, ou na impossibilidade da sua obtenção, ou
 - ii. o valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, contanto que as médias não incluam valores resultantes de ofertas de entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo -

nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários - ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos;

- iii. em caso de impossibilidade de recurso aos dois critérios anteriores, a Entidade Responsável pela Gestão recorrerá a modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.
- f) Regras de valorização de ativos denominados em moeda estrangeira: são valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

7. Comissões e encargos a suportar pelo Organismo de Investimento Coletivo

7.1. Comissão de gestão

- a) Valor da comissão: A Entidade Responsável pela Gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão de 0,2% (taxa anual nominal), com um mínimo de € 5.000/mês.
- b) Modo de cálculo da comissão: a Comissão de Gestão é calculada:
 - i. Diariamente, para efeitos, exclusivamente, internos; e
 - ii. Mensalmente, no último dia do mês, para efeitos da sua cobrança e pagamento.
- c) A Comissão de Gestão é calculada, em qualquer caso, sobre o valor do ativo total do OII.
- d) Condições de cobrança da comissão: a Comissão de Gestão é cobrada, mensal e postecipadamente, até ao décimo dia do mês seguinte àquele a que respeita.

7.2. Comissão de depósito

- a) Valor da comissão: O Depositário tem direito a cobrar pelos seus serviços, uma Comissão de Depósito fixa de € 1.500/mês.
- b) Modo de cálculo da comissão: A comissão é apurada:
 - i. Diariamente, para efeitos, exclusivamente, internos; e
 - ii. Mensalmente, no último dia do mês, para efeitos da sua cobrança e pagamento.
- c) Condições de cobrança da comissão: a Comissão de Depósito é cobrada, mensal e postecipadamente, até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito.

7.3. Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o OIC suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão suportados pelo OIC os seguintes encargos:

- i. Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do OIC, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- ii. Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- iii. Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
- iv. Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
- v. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
- vi. Custos com publicações obrigatórias;
- vii. Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao OIC;
- viii. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a ativos do OIC;
- ix. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- x. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- xi. Custos com promoção/publicidade de imobiliário, tendo em vista favorecer a sua colocação no mercado, contanto que essa colocação se concretize;
- xii. Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do OIC;
- xiii. Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
- xiv. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do OIC;
- xv. Taxa de Supervisão da CMVM;
- xvi. Outras despesas e encargos devidamente documentadas e que decorram de obrigações legais.

8. Política de distribuição de rendimentos

- a) O OIC não distribui rendimentos, revestindo a característica de OIC de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do OIC, no caso de existirem, serão reinvestidos.
 - b) A Entidade Responsável pela Gestão poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do OIC desde que tal seja aprovado em assembleia de participantes.
-

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 dos organismos de investimento coletivo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação são, quanto à forma de representação, por imposição legal, obrigatoriamente escriturais.

1.3. Modalidade

As unidades de participação são, quanto à modalidade, por imposição legal, obrigatoriamente nominativas.

1.4. Categorias

Não aplicável.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor da subscrição inicial

O valor de cada unidade de participação, para efeitos de constituição do OIC, é de 100 Euros.

2.2. Valor das subscrições subsequentes

Dado tratar-se de um OIC fechado, só podem realizar-se subscrições subsequentes em operações de aumento de capital. O valor de subscrição das Unidades de Participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial do dia da liquidação financeira referente ao aumento do capital.

2.3. Valor para efeitos de reembolso

Dado tratar-se de um OII fechado, as unidades de participação não são livre e/ou incondicionalmente resgatáveis, embora o sejam em todas as situações expressamente consagradas na lei, nos termos e condições nela previstos. A seguir, enumeramos, apenas exemplificativamente, algumas das situações em que é possível, preenchidos os requisitos previstos nas normas legais e/ou regulamentares, proceder ao resgate de unidades de participação: redução de capital do OII, prorrogação da duração do OII e liquidação do OII.

No caso de redução de capital do OII, o valor de resgate corresponderá ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por Parecer do Auditor do OII.

No caso de prorrogação da duração do OII, o valor de resgate corresponderá ao valor da unidade de participação do último dia do período de duração então em curso, confirmado por Parecer do Auditor do OII.

No caso de liquidação do OII, o valor de resgate corresponderá ao valor final de liquidação por unidade de participação apurado no final do processo, com as contas de liquidação confirmadas por Parecer do Auditor do OII.

3. Condições de subscrição e reembolso

3.1. Períodos de subscrição

Dado tratar-se de um OII fechado, as unidades de participação apenas são passíveis de subscrição no decurso do período de subscrição inicial e subsequentemente no âmbito de operações de aumento de capital.

O período de subscrição inicial do OII decorrerá entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição pela CMVM e o centésimo octogésimo dia seguinte.

As subscrições subsequentes terão lugar no decurso dos noventa dias seguintes à data em que a operação de aumento de capital for aprovada em assembleia de participantes.

3.2. Subscrições e reembolsos em numerário ou em espécie

Na subscrição inicial apenas serão permitidas entradas em numerário.

Nas operações de aumento de capital, de redução de capital e de liquidação do OII serão também permitidas entradas em espécie ou entregas em espécie, consoante o caso, desde que se encontrem reunidos, em cada caso, todos os requisitos legais e/ou regulamentares exigidos e desde que todos os participantes votem favoravelmente.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O montante mínimo da subscrição inicial de unidades de participação deste OIC é de € 15.000,00 (quinze mil euros), por participante, em conformidade com o disposto no art.217º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo. Sem prejuízo do montante mínimo legalmente previsto, na colocação inicial, o capital e as unidades de participação a subscrever ascenderão, respetivamente, a € 3.000.000,00 (três milhões de euros) e 30.000 unidades de participação

Nas subscrições subsequentes, as operações de aumento de capital que venham a ser aprovadas ficam sujeitas a um montante mínimo de € 10.000,00 (dez mil euros).

Regime de subscrição incompleta: caso o montante do aumento de capital proposto e aprovado não seja integralmente subscrito, o mesmo considerar-se-á reduzido ao montante do aumento de capital efetivamente subscrito.

Critério de rateio: caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante previsto, proceder-se-á ao rateio das subscrições, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição de cada participante.

Com exceção da subscrição inicial, que será liquidada ao valor constante do ponto 2.1, todas as subscrições subsequentes, que venham a ocorrer no âmbito de operações de aumento de capital, serão efetuadas a preço desconhecido, sendo o respetivo valor o correspondente ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do Auditor do OII.

4.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada comissão de subscrição.

4.3. Data de subscrição efetiva

A subscrição considera-se efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza: (i) no caso das entradas em numerário, quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do organismo de investimento coletivo, (ii) no caso das entradas em espécie, na data da respetiva escritura pública.

No que tange à subscrição inicial, dado que estamos perante um OIC de subscrição particular, exclusivamente, dirigido a investidores qualificados e considerando que o prazo da subscrição inicial poderá decorrer entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição pela CMVM e o centésimo octogésimo dia seguinte, o OIC considerar-se-á constituído na data da integração na sua carteira, do montante correspondente à liquidação financeira do conjunto das subscrições efetuadas no decurso do referido período. Caso as unidades de participação sejam integralmente subscritas antes do termo do prazo de subscrição, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte àquele em que o capital inicial haja sido integralmente subscrito.

5. Condições de reembolso

Dado tratar-se de um OII fechado, as unidades de participação não são livre e/ou incondicionalmente resgatáveis, embora o sejam em todas as situações expressamente consagradas na lei, nos termos e condições nela previstos.

Se para se proceder ao reembolso se tornar necessária a venda de ativos imobiliários, este só terá lugar 30 dias após a concretização da venda, não podendo, todavia, esse prazo exceder um ano após a data do pedido.

5.1. Comissões de reembolso

Não será cobrada comissão de reembolso.

5.2. Pré-aviso

Em caso de prorrogação da duração do OIC, os Participantes que hajam votado contra essa prorrogação podem pedir o resgate das unidades de participação de que sejam titulares. Verificada aquela condição prévia, só serão contemplados os pedidos de resgate que sejam apresentados por escrito, após a deliberação que tiver aprovado a prorrogação, através do envio de carta registada com aviso de receção para a sede da Entidade Responsável pela Gestão, com o aviso de receção (assinado por alguém identificado por documento oficial de identificação) a ter que anteceder a data termo do período de duração em curso, em, pelo menos, 60 dias.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:
 - i. Direito à quota-parte dos valores que integram o OIC, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - ii. Ao reembolso das unidades de participação, correspondente à quota-parte do valor líquido global do OIC, em caso de liquidação;

- iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do OIC, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
 - iv. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
 - v. Direito ao reembolso das unidades de participação, os participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração do OIC;
 - vi. Serem ressarcidos pela Entidade Responsável pela Gestão dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros a esta imputáveis, ocorridos no processo de valorização do património do OIC, no cálculo e na divulgação do valor da unidade de participação, se verificarem cumulativamente as seguintes condições: a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% e o prejuízo sofrido seja superior a € 5,00;;
 - vii. Serem ressarcidos, nos termos da alínea vi. supra, em virtude de erros ocorridos na realização de operações por conta do OIC ou na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património do OIC, designadamente pelo seu processamento intempestivo;
 - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Entidade Responsável pela Gestão ou do Banco Depositário, antes da subscrição do OIC.
- b) A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à Entidade Responsável pela Gestão os poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC.

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

- a) Quando os participantes do OIC assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das unidades de participação que compõem o OIC, deverá a Entidade Responsável pela Gestão proceder à liquidação e partilha do OIC, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.

- b) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do OIC, salvo autorização da CMVM a requerimento devidamente fundamentado da Entidade Responsável Pela Gestão.
 - c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.
-

CAPÍTULO VI

ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO

- a) O capital investido na subscrição inicial foi de Euros 3.000.000 (três milhões de euros) dividido em 30.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de Euros 100 (Cem euros) cada.

Operações realizadas após a subscrição inicial:

- 30 de outubro de 2017: aumento de capital, pelo montante de € 84.751.500,01 (oitenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta e um mil, quinhentos euros e um cêntimo), através da subscrição e emissão de 806.150,6063 unidades de participação, pelo que o capital do OIC passará a estar representado por 836.150,6063 unidades de participação.
- 29 de setembro de 2022: aumento de capital pelo montante de € 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil euros), através da subscrição e emissão de 14.389,3001 unidades de participação, pelo que o capital do OIC passará a estar representado por 850.539,9064 unidades de participação.

Sob proposta fundamentada da Entidade Responsável pela Gestão e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos, sem prejuízo das condições legalmente previstas, mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar:

Aumentos de Capital:

- o montante do aumento de capital;

- os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
- as condições de participação no aumento de capital e a existência, ou não, de direitos de preferência dos Participantes na subscrição das Unidades de Participação a emitir.

Reduções de Capital:

- o montante da redução de capital;
- as condições e o prazo de realização da redução do capital tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do OIC.

Em caso de aumento de capital do OIC o limite de imóveis e de outros ativos equiparáveis deve ser respeitado no prazo de 1 ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.

É permitida a “liquidação em espécie” nas operações de aumento, de redução e de liquidação do OIC, desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.

- b) OIC foi autorizado pela CMVM em 2 de março de 2017, tendo a duração inicial de [10] anos, contados a partir da data da sua constituição;
- c) As unidades de participação não serão negociadas em mercado regulamentado nem em sistema de negociação multilateral;
- d) O prazo de duração do OIC é prorrogável por períodos subsequentes de [5] anos desde que deliberado em Assembleia de participantes com a antecedência mínima de 6 meses com relação ao termo de duração em curso;
- e) Na Assembleia de Participantes têm direito de participar todos os detentores de unidades de participação do OIC, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação detida.
 - Competência para a convocatória: compete à Entidade Responsável pela Gestão a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção, com o mínimo de trinta dias de antecedência, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais. Na convocatória de uma Assembleia, a Entidade Responsável pela Gestão, fixará logo uma segunda data para a reunião - segunda data essa que distará mais de 15 dias da primeira data - para a eventualidade de a Assembleia de Participantes não poder reunir na primeira data marcada, por falta de representação do capital exigido.
 - Quórum constitutivo (sem prejuízo do disposto no Capítulo V): a Assembleia de Participantes poderá validamente reunir (i) em primeira convocação: desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, dois terços das unidades de participação, (ii) em segunda convocação: qualquer que seja a proporção do capital presente ou representado.

- Quórum deliberativo (sem prejuízo do disposto no Capítulo V): a Assembleia de Participantes poderá deliberar (i) em primeira convocação: desde que as deliberações sejam aprovadas por, pelo menos, dois terços dos votos emitidos, (ii) em segunda convocação: desde que as deliberações sejam aprovadas por, pelo menos, metade mais um dos votos emitidos.
 - Âmbito das deliberações: compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Responsável pela Gestão, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias relativas ao OII:
 - O aumento global das comissões de gestão e depósito;
 - A alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
 - A emissão ou extinção de unidades de participação, para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
 - O aumento e redução do capital e respetivas condições;
 - A prorrogação do prazo de duração;
 - A fusão, cisão e transformação;
 - A substituição da Entidade Responsável pela Gestão por iniciativa desta ou dos Participantes, exceto quando, sendo a iniciativa da Entidade Responsável pela Gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma outra sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
 - A liquidação, quando se trate de OII que não tenha duração determinada ou quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo da duração prevista/em curso;
 - A liquidação em espécie.
 - À convocação e funcionamento da Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de acionistas das sociedades anónimas.
- f) A subscrição inicial decorre entre o primeiro e o centésimo octogésimo dia subsequente à notificação de autorização por parte da CMVM. O regime da subscrição incompleta e o critério de rateio estão referidos no ponto 4.1. do Capítulo III, da Parte I deste Regulamento de Gestão.
- g) Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso de capital ou de pagamento de rendimentos;
- h) O OIC liquida-se no seu vencimento caso não seja deliberada a sua prorrogação em Assembleia de Participantes e obtida a respetiva aprovação pela CMVM;

i) Outra informação: Comité Consultivo.

- Natureza e composição do Comité: órgão colegial de caráter exclusivamente consultivo, composto por cinco membros, sendo um designado pela Entidade Responsável Pela Gestão e quatro eleitos pelos Participantes (dois por cada Participante) em assembleia de participantes.
- Competências do Comité:
 - Acompanhar as atividades da Entidade Responsável Pela Gestão, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do OIC e tomada de decisões quanto a financiamentos;
 - Apreciar as informações que a Entidade Responsável Pela Gestão presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
 - Dar parecer em matéria de investimentos, sempre que isso lhe for solicitado pela Entidade Responsável Pela Gestão;
 - Dar parecer obrigatório não vinculativo a qualquer decisão de investimento ou desinvestimento que individualmente ultrapasse € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros) e em conjunto ultrapasse € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros);
 - Dar parecer obrigatório não vinculativo a quaisquer decisões de contração de financiamento ou de oneração de ativos do organismo, seja qual for o valor do financiamento a contrair ou dos ativos a onerar;
 - Chamar a atenção do Depositário, no âmbito das suas funções de controlo e vigilância, para aspetos concretos do cumprimento deste Regulamento e/ou da lei, em relação a decisões tomadas pela Entidade Responsável Pela Gestão.
- Periodicidade das reuniões: o Comité reúne, ordinariamente, trimestralmente e ainda sempre que seja convocado por qualquer um dos seus membros.
- Convocação do Comité:
 - As reuniões ordinárias são convocadas pela Entidade Responsável Pela Gestão através de email endereçado a cada um dos quatro membros representantes dos Participantes com uma antecedência mínima de oito dias relativamente à data da respetiva realização.
 - As reuniões extraordinárias podem ser convocadas por qualquer um dos cinco membros que compõem o Comité, por carta registada com aviso de receção, endereçada aos demais membros, com uma antecedência mínima de oito dias relativamente à data da respetiva realização.
 - A convocatória, seja para reunião ordinária ou extraordinária, deve conter obrigatoriamente as seguintes informações: lugar, dia e hora da reunião, bem como

a identificação dos assuntos a abordar e documentação de suporte disponível, quando exista.

- Funcionamento do Comité: as reuniões deverão decorrer na sede da Entidade Responsável Pela Gestão ou noutro local escolhido por ela; o Comité apenas poderá validamente reunir com a presença de todos e cada um dos seus cinco membros e terminará com a emissão de um Parecer.
- Parecer do Comité:
 - O parecer do Comité para ser considerado válido precisa estar devidamente fundamentado e ser representativo da vontade de, pelo menos, 4/5 dos seus membros; caso o parecer, embora validamente emitido, não seja consensual, a opinião discordante que o integra tem que ficar escrita, devidamente fundamentada, com a identificação e rúbrica do autor da discordância.
 - A Entidade Responsável Pela Gestão não está obrigada a observar o parecer do Comité, posto que este não tem carácter vinculativo, mas fica obrigada a fundamentar uma decisão que contrarie um parecer validamente emitido.

PARTE II

INFORMAÇÃO ADICIONAL

CAPÍTULO I

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO

a) Órgãos Sociais:

Mesa de Assembleia Geral

Presidente: Ana Patrícia Moniz Macedo

Secretário: Graça Marina Mendes Reizinho

Conselho de Administração

Presidente: Rui Manuel da Silva Teixeira

Vogal: José Carlos Benito Garcia de Oliveira (membro executivo)

Vogal: Maria Constança Cabral Brandão Amado da Fonseca (membro executivo)

Vogal: João Carlos Perdigão da Costa Guerra

Conselho Fiscal

Presidente: Cândido de Jesus Bernardino

Vogal: Isabel Maria Beja Gonçalves Novo

Vogal: João Adriano Azevedo Seixas Vale

Revisor Oficial de Contas

Efetivo: Deloitte & Associados, SROC, SA

Suplente: Jorge Carlos Batalha Duarte Catulo

As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são as seguintes:

Engº. Rui Manuel da Silva Teixeira

Vogal da Comissão Executiva do Banco Comercial Português, S.A.

Vogal do Conselho de Administração do Banco Comercial Português, S.A.

Vogal do Conselho de Administração do Millenniumbcp Ageas Grupo Segurador, SGPS, S.A.

Vogal do Conselho de Administração da Ocidental-Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A.

Vogal do Conselho de Administração da Ocidental-Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.

Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira

Não exerce outras funções

Dra. Maria Constança Cabral Brandão Amado Fonseca

Não exerce outras funções

Dr. João Carlos Perdigão da Costa Guerra

Gerente MRMTO - Transforming Operations, Lda

b) Relações de Grupo com Outras Entidades:

O Banco Comercial Português, S.A. detém 100% do capital da Entidade Responsável pela Gestão.

c) Outros OIC Geridos pela Entidade Responsável pela Gestão:

Para além do OIC aqui Regulamentado, a Entidade Responsável pela Gestão gere ainda OIC constantes no Mapa do anexo no final deste Regulamento de Gestão.

d) Relações de Grupo com Outras Entidades:

À Entidade Responsável pela Gestão não é aplicável qualquer remuneração comissão ou benefício não pecuniário previstos no artigo 92º do Regime Geral.

e) Contactos para esclarecimentos de quaisquer dúvidas relativas ao OIC:

Morada: Av. Prof. Dr. Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Ed.3, 2740-256 Porto Salvo

Endereço eletrónico: interfundos@millenniumbcp.pt

Número de telefone: 211 131 612

2. CONSULTORES DE INVESTIMENTO

Não existem consultores de investimento para o OIC.

3. AUDITOR

Identificação no Ponto 7 do Capítulo 1 da Parte I do presente regulamento.

4. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO

A autoridade de supervisão do OIC é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

CAPÍTULO II

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

- a) A Entidade Responsável pela Gestão procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.
- b) O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

2. CONSULTA DA CARTEIRA

A Entidade Responsável pela Gestão divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o OIC, bem como o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

3. DOCUMENTAÇÃO

- a) Toda a documentação relativa ao OIC poderá ser solicitada junto da Entidade Responsável pela Gestão, bem como aos balcões do Banco Depositário.
- b) A Entidade Responsável pela Gestão publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do OIC, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.

4. RELATÓRIO E CONTAS

O OIC encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o respetivo Relatório Anual publicado nos quatro meses seguintes a essa data.

CAPÍTULO III

Evolução Histórica dos Resultados do Organismo de Investimento Coletivo

Informação não aplicável ao OIC Fechado.

CAPÍTULO IV

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

Informação não aplicável ao OIC Fechado.

CAPÍTULO V

REGIME FISCAL

Tributação do OIC e dos participantes

A informação seguidamente prestada descreve sumariamente o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal. O enquadramento descrito é o geral e está sujeito a alterações, incluindo alterações que podem ter efeito retroativo.

1. Tributação do OIC

a) Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

O Fundo é tributado em IRC à taxa geral de 21%, em função do resultado líquido do exercício apurado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, sendo excluídos daquele

resultado os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias tal como estes rendimentos são definidos para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). A exclusão não se aplica no caso de rendimentos que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro.

Não são considerados para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC os gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação, os gastos não dedutíveis em IRC ao abrigo do artigo 23.º-A do respetivo Código e os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o Fundo.

O Fundo está isento de derrama municipal e derrama estadual, estando sujeito às tributações autónomas em IRC.

No apuramento do lucro tributável, as mais-valias e as menos-valias:

- Resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção até essa data, sendo o remanescente tributado nos termos das regras acima descritas.
- Resultantes da alienação de outros ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos das novas regras.

O Fundo está dispensado de retenção na fonte de IRC.

b) Imposto do Selo

Sobre o valor líquido global do Fundo é devido Imposto do Selo, trimestralmente, à taxa de 0,0125%.

c) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

O Fundo está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional ao IMI. O adicional incide à taxa de 0,4% sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o Fundo seja titular.

2. Tributação dos participantes

A tributação dos rendimentos auferidos pelos participantes de acordo com as regras abaixo descritas incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015, considerando-se como valor de aquisição, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação, o valor de mercado àquela data ou, se superior, o valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se a tais rendimentos a tributação vigente até 30 de junho de 2015.

a) Pessoas singulares

Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

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 estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, liberatória salvo opção pelo englobamento.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

As mais-valias na transmissão onerosa de unidades de participação contribuem para o apuramento do saldo entre mais-valias e menos-valias sujeito a tributação à taxa autónoma de 28%, salvo opção pelo englobamento.

Em caso de englobamento opcional, o referido saldo é adicionado para efeitos de determinação da matéria tributável e sujeito a IRS a taxas progressivas que, em 2023, podem atingir 48%, a que acresce uma taxa adicional de 2,5% no escalão de rendimento tributável superior a € 80 000 e 5% no escalão de rendimento tributável superior a € 250 000.

As mais-valias e as menos-valias realizadas com a transmissão onerosa das unidades de participação que sejam detidas por um período inferior a 365 dias são incluídas no saldo de mais-valias e menos-valias realizadas na transmissão de partes sociais e outros valores mobiliários que está sujeito a englobamento obrigatório nas seguintes condições:

- as valias resultem de ativos detidos por um período inferior a 365 dias; e
- o participante tenha um rendimento coletável, incluindo o referido saldo, igual ou superior ao valor do último escalão de IRS (€78 834).

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

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, com 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 apuramento do lucro tributável, nos termos gerais.

Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei, sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º

150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;

- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação à taxa de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes.
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro. São neste caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRS.

Os rendimentos de participações no Fundo, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

b) Pessoas coletivas

Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

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.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC. Ressalvam-se as pessoas coletivas que beneficiem de uma isenção parcial, no âmbito da qual se exclua da isenção os rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos decorrentes de resgates de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;
- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro, caso em que são aplicáveis as regras previstas no Código do IRC;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

Os rendimentos de participações no Fundo, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

c) Aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular

Estão sujeitas a IMT:

- a aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a unidades de participação das quais resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados

ou unidos de facto, fiquem a dispor de pelo menos 75% das unidades de participação representativas do património do fundo;

- a outorga de procuração que confira poderes de alienação de unidades de participação em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;
- as entregas de bens imóveis dos participantes no ato de subscrição de unidades de participação;
- a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente do resgate das unidades de participação, da liquidação e da redução de capital do fundo.

OII SOB GESTÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO A 31.12.2022

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em EUR (milhares)	Nº Participantes
Funsita - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado de Subscrição Particular	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento.	1 167	1
Imofarma - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			74 973	2232
Imocott - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			14 904	1
I-Marope - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			1 399	5
Fundipar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			18 727	1
Fimobes - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7 356	4
Predicaïma - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			30 708	1
Imoal - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9 190	2
Fundial - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9 352	1
Fimmo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			33 406	2
Oceânico II - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			70 020	1
Oceânico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			4 905	2
Sand Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			68 383	1
Renda Predial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			102 857	2
Imorenda - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			78 917	1
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosotto Acumulação			42 820	1
Predicapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			70 840	2
TDF - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			70 728	2
Imopromoção - Real Estate Development Fund			14 237	4
MONUMENTAL RESIDENCE – Soc. Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A			20 159	1
MULTI 24 – Soc. Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.	10 248	1		
Imóvel - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado		58 331	8	
AF Portfólio Imobiliário - Fundo Aberto de Investimento Imobiliário	Aberto	O Fundo investirá predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento e pontualmente para a realização de mais valias.	237 811	259
Total de Fundos	23		1 051 439	-