

**Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de
Investimento Coletivo, S.A.**

REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO / FUNDO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
IMOPLANUS**

Este Regulamento foi atualizado em **5 de fevereiro de 2024**

A autorização do Fundo pela 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 Gestora no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	5
1. O Fundo.....	5
2. A Entidade Gestora	7
3. As entidades subcontratadas	11
4. O Depositário.....	11
5. A Entidade Comercializadora.....	14
6. Avaliadores Externos (Peritos Avaliadores de Imóveis)	15
7. O Auditor.....	15
CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	16
1. Política de Investimento do Fundo e de Distribuição de Rendimentos	16
1.1 Política de Investimento e de Distribuição de Rendimentos.....	16
1.2 Parâmetro de Referência (<i>benchmark</i>).....	17
1.3 Limites ao investimento e de endividamento	17
1.4 Características especiais do Fundo	19
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos... 19	
3. Sustentabilidade	20
4. Valorização dos ativos.....	21
4.1 Momento de referência da valorização	22
4.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação	22
4.2.1. Valorização dos imóveis.....	22
4.2.2. Valorização dos outros ativos.....	25
4.2.3. Câmbio	26
5. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo	26
5.3. Outros custos e encargos	27
6. Política de distribuição de rendimentos.....	31
CAPÍTULO III - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO	32
1. Características gerais das unidades de participação	32
1.1 Definição	32

1.2 Forma de representação	32
2. Valor da unidade de participação	33
2.1 Valor inicial	33
2.2 Valor para efeitos de subscrição	33
2.3 Valor para efeitos de resgate	33
3. Condições de subscrição e resgate	34
3.1 Períodos de subscrição e resgate	34
3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie	35
4. Condições de subscrição	35
4.1 Mínimos de subscrição	35
4.2 Comissões de subscrição	35
4.3 Data da subscrição efetiva	35
4.4 Subscrição incompleta	35
5. Condições de resgate	36
5.1 Comissões de resgate	36
5.2 Pré-aviso	36
5.3 Condições de transferência	36
6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação	36
7. Admissão à negociação	37
8. Condições de Transmissão	37
CAPÍTULO IV - CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO FUNDO	37
CAPÍTULO V - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	40
CAPÍTULO VI - OUTRAS INFORMAÇÕES	43
1. Assembleia de Participantes	43
1.1. Composição e direito de voto	43
1.2. Competência	44
1.3. Convocação	45
1.4. Quórum	45
1.5. Maioria	46
2. Comité Consultivo	46
CAPÍTULO VII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	47
1. Valor da unidade de participação	47
2. Consulta da Carteira	47

3. Documentação	47
4. Relatório e contas	48
5. Auditor do Fundo	48
CAPÍTULO VIII – REGIME FISCAL	48
1. No que ao Fundo respeita	48
2. No que ao Participante respeita	49
2.1.1. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)	50
2.1.2. Não residentes	50

CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O Fundo

a) A denominação do organismo de investimento coletivo é “**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus**” (a seguir, “Fundo”), não tendo ocorrido qualquer alteração de denominação ao longo da sua vida.

b) O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, não tendo ocorrido qualquer alteração ao tipo de organismo ao longo da sua vida.

c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 21 de dezembro de 2006, e tem duração determinada.

d) O Fundo tem uma duração inicial de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de início da sua atividade que ocorreu em 29 de dezembro de 2006, prorrogável por iguais períodos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes, desde que obtida com uma antecedência de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo, e efetuadas as comunicações legalmente previstas.

e) Em 29 de dezembro de 2011 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de 5 (cinco) anos com efeitos a partir de 29 de dezembro de 2011, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 26 de outubro de 2011.

f) Em 23 de junho de 2016 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de 5 (cinco) anos com efeitos a partir de 29 de dezembro de 2016, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 19 de maio de 2016.

g) Em 30 de junho de 2021 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de 5 (cinco) anos com efeitos a partir de 29 de dezembro de 2021, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 25 de junho de 2021.

h) A data da última atualização do Regulamento foi em 5 de fevereiro de 2024.

i) O número de participantes do Fundo em 5 de fevereiro de 2024 é de 2 (dois).

j) Em Assembleia de Participantes de 4 de maio de 2018 foi deliberada uma redução de capital até ao valor máximo de € 400.000,00 (quatrocentos mil euros), tendo o Fundo concretizado a 23 de maio de 2018 uma redução do capital no valor de € 399.585,54 (trezentos e noventa e nove mil e quinhentos e oitenta e cinco euros e cinquenta e quatro cêntimos) através do reembolso de 931 (novecentas e trinta e uma) unidades de participação com o valor unitário de € 429,2004 (quatrocentos e vinte e nove euros e vinte cêntimos).

k) Em Assembleia de Participantes de 8 de março de 2019 foi deliberada uma redução de capital até ao valor máximo de € 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil euros), tendo o Fundo concretizado a 13 de março de 2019 uma redução de capital no valor de € 234.303,73 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos e três euros e setenta e três cêntimos) através do reembolso de 545 (quinhentas e quarenta e cinco) unidades de participação com o valor

unitário de € 429,9151 (quatrocentos e vinte e nove euros e noventa e dois cêntimos).

l) Em Assembleia de Participantes de 11 de outubro de 2022 foi deliberada a transferência da gestão do Fundo da Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. para a ECS, SGOIC, S.A, agora denominada Statusdesafio Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., passando esta última a ser a Entidade Gestora do Fundo.

2. A Entidade Gestora

a) O Fundo é gerido pela Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a seguir, "Entidade Gestora" ou "Statusdesafio"), registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 514 295 597, com sede Rua Doutor António Cândido, nº10, 4º andar, 1050-076, Lisboa, cujo capital social, inteiramente realizado, 500.000,00 (quinhentos mil) Euros., registada como intermediário financeiro na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o n.º 381 desde 19/07/2018.

b) Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Entidade Gestora adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis de integrar o património do Fundo, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.

c) Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Entidade Gestora selecionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar instruções ao depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.

d) Em particular, compete à Entidade Gestora:

- i. Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- ii. Emitir, em ligação com o depositário, as respetivas unidades de participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu resgate e respetivo reembolso;
- iii. Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
- iv. 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;
- v. Gerir o risco associado ao investimento incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
- vi. Determinar o valor patrimonial do Fundo e das respetivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;
- vii. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
- viii. Deliberar acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo, de forma fundamentada e nos termos da lei e do presente Regulamento;
- ix. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;

- x. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis e dos documentos constitutivos do Fundo;
- xi. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
- xii. Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o depositário, os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do Fundo;
- xiii. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de reabilitação, de promoção imobiliária ou outros, nas suas respetivas fases;
- xiv. Gerir instalações e prestar serviços de administração imobiliária;
- xv. Deliberar sobre a celebração de contratos de liquidez com o depositário e sobre propostas a apresentar à Assembleia de Participantes relativamente a alterações ao presente Regulamento, incluindo nomeadamente alterações relativas à prorrogação da duração, ao aumento ou redução de capital ou à liquidação do Fundo e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos participantes, de forma fundamentada e nos termos da lei e do presente Regulamento;
- xvi. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- xvii. Registrar e arquivar os documentos do Fundo, pelo tempo legalmente previsto;
- xviii. Comercializar as unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob gestão;
- xix. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- xx. Garantir que os participantes dos organismos de investimento coletivo que gere são tratados equitativamente, abstendo-se de

colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes;

f) No exercício das suas atribuições, a Entidade 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 participantes.

g) O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido.

h) A política de aplicações do Fundo é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.

i) A Entidade Gestora e o depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.

j) A Entidade Gestora e o depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

k) A Entidade Gestora é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento.

l) A substituição da Entidade Gestora depende da deliberação da Assembleia de Participantes e da autorização da CMVM, que é notificada à Entidade Gestora no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da receção do pedido completamente instruído, ocorrendo a

substituição no final do mês seguinte àquele em que for autorizada, ou em data diversa indicada pelo requerente com o acordo expresso das Entidades Gestoras e do Depositário, de acordo com o do artigo 72.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (doravante designado “**RGA**”).

m) A substituição da Entidade Gestora, deliberada em Assembleia de Participantes, depende de comunicação direta à CMVM e necessita do acordo prévio do Depositário.

n) Caso a substituição da Entidade Gestora venha a ser determinada, esta manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva e cooperará com os participantes e com a nova entidade gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega a esta de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante.

3. As entidades subcontratadas

a) Não existem entidades subcontratadas, nos termos e para os efeitos do artigo 70.º do RGA.

b) Caso seja necessário ou conveniente, nos melhores interesses dos participantes, a Entidade Gestora poderá recorrer à subcontratação, sempre com absoluto respeito por todas as disposições legais aplicáveis.

c) A subcontratação de serviços a entidades terceiras não afeta a responsabilidade da Entidade Gestora, nos termos referidos nas alíneas j) e k) do ponto 2, do presente Capítulo do Regulamento de Gestão.

4. O Depositário

- a) O depositário dos ativos do Fundo é a **Caixa Geral de Depósitos, S.A.** (“depositário”), registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 500960046, com o capital social de € 681,570.760,00 (seiscentos e oitenta e um milhões, quinhentos e setenta mil e setecentos e sessenta euros), com sede na Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro com o número 125, desde 29/07/1991.
- b) O depositário atua com honestidade, equidade e profissionalismo.
- c) O depositário não exerce atividades relativas ao Fundo ou à Entidade Gestora que possam criar conflitos de interesses entre os participantes, a Entidade Gestora e o próprio depositário, salvo se:
- i. Separar, funcional e hierarquicamente, o desempenho das suas funções de depositário de outras funções potencialmente conflitantes; e
 - ii. Identificar, gerir, acompanhar e divulgar devidamente os potenciais conflitos de interesses aos participantes do Fundo.
- d) O depositário desempenha ainda as seguintes funções, sem prejuízo dos demais deveres e competências constantes nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Entidade Gestora, competindo-lhe designada e especialmente:
- i. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - ii. No que respeita aos demais ativos, (1) verificar que o Fundo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade é comprovada, com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora e, se disponíveis, em comprovativos externos e (2) manter um registo atualizado dos mesmos;

- iii. Efetuar todas as operações de compra e venda de valores, de cobrança dos correspondentes juros e dividendos e de exercício de direitos de subscrição e opção;
- iv. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as unidades de participação subscritas na conta de títulos dos participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao preço de subscrição;
- v. Pagar aos participantes o valor correspondente à respectiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo, bem como o valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação das respectivas unidades de participação;
- vi. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;
- vii. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos, à política de distribuição dos rendimentos dos Fundos, à matéria de conflito de interesses e ao cálculo do valor patrimonial, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
- viii. Assegurar que a aquisição, a alienação, a subscrição, o resgate, o reembolso e a extinção das unidades de participação sejam efetuados de acordo com a lei e o presente Regulamento;
- ix. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do Fundo e das respectivas unidades de participação é efetuado nos termos da lei e do presente Regulamento;
- x. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;
- xi. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;

- xii. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e o Regulamento de Gestão;
- xiii. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
- xiv. Informar imediatamente a Entidade Gestora de qualquer alteração na composição dos seus órgãos de administração, devendo a Entidade Gestora notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
- xv. Controlar os fluxos de caixa do Fundo.
- xvi. Registrar as unidades de participação representativas do Fundo, não integradas em sistema centralizado e;
- xvii. Cumprir a lei, os regulamentos, os Documentos Constitutivos e os contratos celebrados no âmbito da gestão do Fundo.

e) A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão.

f) O recurso pelo Depositário a subcontratação de serviços de entidades terceiras não afeta a responsabilidade prevista na alínea anterior do presente artigo.

g) As relações entre o Depositário e a Entidade Gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.

h) A substituição do Depositário está sujeita a comunicação imediata à CMVM.

5. A Entidade Comercializadora

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Entidade Gestora.

6. Avaliadores Externos (Peritos Avaliadores de Imóveis)

a) Os imóveis do Fundo são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores”), diretamente contratados pela Entidade Gestora, que fazem parte da seguinte lista:

Nome Denominação	Nº de registo
1. Aura REE Portugal, Lda	PAI/2017/0031
2. BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
3. BPICTURE - CONSULTORIA, UNIPESSOAL Lda	PAI/2019/0033
4. BRICK - Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2009/0048
5. CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0001
6. CPU Consultores de Avaliação, Lda	PAI/2013/0121
7. Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
8. João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2011/0048
9. Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
10. More Value - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
11. P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda	PAI/2003/0018
12. PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda	PAI/2003/0050
13. QUANTS, Lda	PAI/2018/0100
14. REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda	PAI/2013/0102
15. Rockvalue Consulting Portugal, Lda	PAI/2011/0023
16. Savills Portugal - Consultoria, Lda	PAI/2006/0004
17. Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda	PAI/2009/0047
18. TKA, Lda	PAI/2006/0005
19. Trustval - Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
20. UON Consulting, S.A.	PAI/2003/0023
21. Worx Consultoria, Lda	PAI/2021/0040
22. Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda	PAI/2008/0011
23. ATTA POPOULOS, Lda	PAI/2022/0048
24. Colliers International Portugal Sociedade de Mediação Imobiliária, Unipessoal Lda	PAI/2023/0036

b) Os avaliadores externos são responsáveis perante a Entidade Gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

7. O Auditor

O Auditor do Fundo é a **BDO & Associados, SROC, Lda**, representada pelo Dra. Ana Gabriela Barata de Almeida (ROC n.º 1366), com sede

na Av. da República, n.º 50 - 10º 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 29 e na CMVM com o nº 20160976

CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do Fundo e de Distribuição de Rendimentos

1.1 Política de Investimento e de Distribuição de Rendimentos

a) O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital em obediência a sãos critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e ativos predominantemente imobiliários, nos termos da lei e do presente Regulamento. Neste contexto, a administração do Fundo por conta e no interesse exclusivo dos participantes tem em vista a maximização do valor das participações e dos rendimentos a distribuir aos participantes e o bom desempenho das respetivas finalidades económicas, sociais e financeiras.

b) Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do Fundo é norteada por princípios de diversificação de riscos e de liquidez, e por critérios de rentabilidade efetiva ou potencial no tocante às aplicações em imóveis e à respetiva exploração, obedecendo às regras definidas na lei e no presente Regulamento.

c) Sem prejuízo do aproveitamento de outras oportunidades que a análise da situação e da evolução previsível do mercado permitam em cada momento detetar, o património do Fundo deverá ser investido na

aquisição de imóveis destinados a habitação, comércio ou escritórios, bem como no desenvolvimento de projetos de construção, renovação, remodelação e promoção de imóveis.

d) O património do Fundo pode ser investido em:

- i. Aquisição de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção nos termos de parecer genérico da CMVM (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos);
- ii. Participações em sociedades imobiliárias (não sendo imposto qualquer limite ao investimento) ou noutros fundos de investimento imobiliário; e
- iii. A título acessório numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização antecipada, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento de mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros representados ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

e) O investimento em ativos imobiliários será realizado preferencialmente na zona da Grande Lisboa e Distrito de Setúbal.

1.2 Parâmetro de Referência (*benchmark*)

Na gestão do Fundo não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.3 Limites ao investimento e de endividamento

a) A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

b) O valor dos ativos imobiliários não poderá representar menos de dois terços (2/3) do ativo total do Fundo.

c) A Entidade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, como forma de financiamento, com carácter não permanente, junto do setor financeiro, nos termos normais do mercado, ou através de qualquer outro meio legal admitido a cada momento, incluindo através da emissão de obrigações, não se encontrando esta emissão sujeita à deliberação da Assembleia de Participantes. Com acordo dos Participantes dado em Assembleia de Participantes pode ainda financiar-se através do recurso a empréstimos dos participantes, não existindo limites ao endividamento.

d) A alavancagem poderá ser utilizada para financiar a aquisição de imóveis para a sua carteira de ativos e/ou para a concretização da construção dos seus projetos imobiliários em conformidade com a política de investimentos, bem como para suprir necessidades de tesouraria, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento.

e) Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo sempre ser observado um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos participantes na respetiva contratação. Os referidos empréstimos deverão também assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade do Fundo.

f) O Fundo poderá ainda, com acordo dos participantes dado em Assembleia de Participantes, obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus participantes.

g) A emissão de obrigações pelo Fundo obedecerá ao disposto no Código das Sociedades Comerciais e demais legislação aplicável, com as adaptações resultantes do RGA;

h) Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, os participantes poderão assumir as dívidas do Fundo, desde que haja acordo dos respetivos credores e seja assegurado que, quando o Fundo for o promotor imobiliário e a garantia legal dos adquirentes dos imóveis termine em data posterior à extinção do mesmo, o depositário fique fiel depositário do valor considerado razoável pelo liquidatário para suportar os custos resultantes da responsabilidade imputada ao Fundo, salvo nos casos em que essa responsabilidade esteja coberta por contrato de seguro; findo o período de garantia e caso não tenha sido utilizada a totalidade do valor reservado para essa finalidade, esse saldo será partilhado pelos participantes de acordo com a distribuição das unidades de participação à data de encerramento da liquidação;

i) Sem prejuízo do disposto anteriormente, a Entidade Gestora adotará uma política prudencial relativamente aos níveis de endividamento do Fundo de modo a não comprometer a solidez financeira do Fundo e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

1.4 Características especiais do Fundo

Não aplicável.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco dos ativos do Fundo, nomeadamente

derivados, operações de empréstimo e reporte, e swaps de retorno total.

3. Sustentabilidade

O Fundo apresenta os seguintes riscos e potenciais impactos na rentabilidade em matéria de sustentabilidade:

a) 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 os seus potenciais impactos negativos podem pôr em risco a rentabilidade do Fundo ao longo do tempo e conseqüentemente o valor do investimento.

b) 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 onde o Fundo pode investir, 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 Entidade 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 (e conseqüentemente no desempenho de longo prazo do Fundo) dos ativos subjacentes e na alocação global da carteira. Os riscos de sustentabilidade são avaliados e geridos pela

Entidade Gestora durante o processo de tomada de decisão de investimento / seleção de ativos e construção da carteira através da avaliação de informação pública.

c) A gestão do património imobiliário do Fundo irá ter em conta, tão expeditamente quanto possível, a legislação relacionada com a sustentabilidade de forma a melhorar os diversos padrões em termos de responsabilidade social. De acordo com o disposto no Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, a gestão dos investimentos do presente Fundo, a Entidade Gestora tem em conta os principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade. No momento atual, o Fundo enquadra-se no artigo 6º do referido Regulamento.

4. Valorização dos ativos

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

b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

- i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;

- ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

4.1 Momento de referência da valorização

Os ativos imobiliários são valorizados com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, salvo nas seguintes situações:

- i. Previamente à aquisição ou alienação de imóveis, não podendo a data de referência da avaliação ser superior a 6 (seis) meses em relação à data do contrato onde o preço de transação é fixado;
- ii. Sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- iii. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital do Fundo, com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização do referido aumento ou redução;
- iv. Previamente a qualquer fusão ou cisão do Fundo, caso a última avaliação tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos;
- v. Previamente a qualquer liquidação do Fundo em espécie, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização da referida liquidação; e
- vi. No desenvolvimento de projetos de construção

4.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

4.2.1. Valorização dos imóveis

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes. São definidos por regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores independentes para efeitos do presente regulamento de gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, e ainda nas seguintes situações:

- i. na circunstância de existirem projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores, nos seguintes termos:
 - a. previamente ao início do projeto;
 - b. com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, considerando-se como tal a 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;
 - c. em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.
- ii. na circunstância de existirem projetos de reabilitação, de melhoramento, de ampliação e requalificação de imóveis de montante que represente pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor final do imóvel são avaliados, nos termos da alínea anterior;

iii. Previamente à liquidação em espécie do Fundo, sempre que aplicável, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores independentes.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento) por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador independente. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

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

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A

contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

i) 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:

- a) O organismo de investimento coletivo:
 - i. nos termos do contrato-promessa, receba tempestivamente os fluxos financeiros associados à transação;
 - ii. transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel, e bem assim, transfira a posse para o promitente adquirente.
- b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
- c) nos termos previstos no contrato-promessa, os fluxos financeiros em dívida sejam quantificáveis.

4.2.2. Valorização dos outros ativos

a) 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 *infra* relativo ao câmbio:

- i. Desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 meses da data de referência; ou
- ii. Desde que, distando a data de divulgação do mesmo mais de 3 meses da data de referência, tal valor é o que reflete o justo valor atendendo às especificidades dos fundos de investimento mobiliário em que o Fundo invista.

b) Os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação.

4.2.3. Câmbio

As posições cambiais são avaliadas em função das últimas cotações conhecidas no momento de referência de valorização da carteira difundidas através de meios de informação especializados como sejam a Bloomberg ou a Reuters, ou pelo Banco de Portugal.

5. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

5.1. Comissão de gestão

a) Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Gestora cobrará uma comissão de gestão anual, a qual resulta da aplicação de uma taxa anual de:

- 0,8% (a que corresponde uma taxa mensal de 0,067%) para um Valor Líquido Global do Fundo até 20 milhões de euros;
- 0,6% (a que corresponde uma taxa mensal de 0,05%) na parte do Valor Líquido Global do Fundo que exceda os 20 milhões de euros;

b) A comissão de gestão será calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo apurado no final de cada mês, sendo paga mensal e postecipadamente. Sobre esta comissão recai Imposto do Selo à taxa legalmente em vigor a partir de 1 de janeiro de 2019.

c) O valor mínimo anual da comissão de gestão será de 100.000 € (cem mil euros) e o máximo de 200.000 € (duzentos mil euros).

d) Para os anos de 2023 e 2024, os valores da comissão de gestão a pagar pelo Fundo e mencionados nas alíneas a), b) e c) anteriores reduzem-se para 70% e 85%, respetivamente.

e) Não existe componente variável da comissão de gestão.

5.2. Comissão de depósito

a) Pelo exercício da sua atividade, o depositário cobrará uma comissão de depósito de 0,075% (zero virgula zero setenta e cinco por cento) ao ano, calculada sobre o valor líquido global do Fundo (VLGF) no final do ano a que respeita, com um valor de comissão mínima anual implícita de € 2.500,00.

b) Sobre esta comissão recai Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor a partir de 1 de janeiro de 2019.

c) A Comissão será paga até ao final de janeiro do ano subsequente.

5.3. Outros custos e encargos

Constituem encargos do Fundo:

a) A comissão de gestão;

b) A comissão de depósito;

c) As despesas relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta do Fundo, nomeadamente despesas referentes a:

- i. Elaboração de projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo mesmo que essa integração não se concretize;

- ii. Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram o Fundo;
- iii. Custas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido por força dos ativos do Fundo, incluindo comissões de mediação, honorários de advogados e solicitadores, referentes ao Fundo em virtude de alterações legais, fiscais ou regulatórias, bem como os honorários incorridos a respeito do cumprimento de obrigações legais, fiscais ou regulatórias do Fundo e referentes a ativos que integrem ou potencialmente venham a integrar o património do Fundo mesmo que essa integração não se concretize;
- iv. Comissões relativas a prospeção comercial, ações publicitárias e mediação imobiliária, quando a estas houver lugar, relativas a operações referentes a ativos que integrem ou potencialmente venham a integrar o património do Fundo mesmo que essa integração não se concretize;
- v. Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos do Fundo;
- vi. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património do Fundo; e
- vii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.
- viii. Despesas associadas a *due diligences*, auditores, avaliadores externos, consultores e advogados, referentes ao Fundo ou a ativos que integrem ou potencialmente venham a integrar o património do Fundo, mesmo que essa integração não se concretize;
- ix. Custos de transação ou de exploração onerosa dos ativos do Fundo, tais como *property management* (gestão operacional e administrativa dos imóveis do Fundo), consultoria imobiliária e outros serviços de apoio necessários para o funcionamento

eficiente dos ativos que integrem ou potencialmente venham a integrar o patrimônio do Fundo mesmo que essa integração não se concretize;

- x. Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a ativos da sua carteira ou a ativos em estudo, realizadas por conta do Fundo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo e desde que seja concretizada a operação;
- xi. Custos relacionados a iniciativas ambientais, sociais e de *governance* (ESG), que estejam direta ou indiretamente relacionados às atividades e iniciativas do Fundo, incluindo, mas não se limitando a: despesas de implementação de práticas sustentáveis, tais como eficiência energética, gestão de resíduos, conservação de recursos naturais e redução de emissões de gases de efeito estufa; custos de programas de responsabilidade social, como ações de apoio à comunidade, educação, saúde e segurança ocupacional, diversidade e inclusão; despesas com a conformidade regulatória e ética empresarial, incluindo a contratação de consultoria especializadas, formações e iniciativas de *corporate governance*;
- xii. Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao Fundo, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
- xiii. Custos com a preparação de reportes e relatórios periódicos solicitados pelos Participantes; Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o patrimônio do Fundo, desde que não correspondam a serviços a que o depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito, incluindo nomeadamente:
 - a. Despesas de transferências;
 - b. Despesas com conversões cambiais;

- c. Despesas com transações no mercado de capitais; e
- d. Despesas com transações no mercado monetário.
- xiv. Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo Fundo pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património do Fundo;
- xv. Despesas relativas a campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção do património do Fundo;
- xvi. Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo;
- xvii. Despesas de condomínio ou equiparadas, incluindo a vigilância e segurança, 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 enquanto proprietário, superficiário ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;
- xviii. Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- xix. Custos com publicações junto da CMVM ou outra entidade pública e preparação das comunicações a dirigir aos Participantes do Fundo, incluindo despesas de tradução, quando necessárias;
- xx. Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- xxi. Custo com a remuneração do(s) representante(s) comum(ns) dos obrigacionistas do Fundo, bem como com as convocatórias e realização das assembleias de obrigacionistas. A fixação da remuneração do(s) representante(s) comum(ns) dos obrigacionistas seguirá a prática de mercado;
- xxii. Custos conexos com a convocatória e realização das Assembleias de Participantes;
- xxiii. Outros custos diretamente conexos com o Fundo, incluindo as despesas relacionadas com a adoção e implementação de

- soluções e ferramentas tecnológicas na medida em que aproveitem especificamente ao Fundo;
- xxiv. Taxa de supervisão da CMVM;
 - xxv. Outras despesas e encargos que devam ser suportados pelo Fundo para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património do Fundo; e
 - xxvi. Outros custos que sejam aprovados pela Assembleia de Participantes, desde que adequados à gestão sã e prudente do Fundo, com respeito pelo disposto no artigo 69.º do RGA;

6. Política de distribuição de rendimentos

a) O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos distribuíveis aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo, caracterizando-se consequentemente como um fundo de distribuição.

b) A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes, deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

c) São distribuíveis, nos termos da alínea a) do presente ponto, os montantes correspondentes aos rendimentos do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

d) Nos termos da alínea anterior do presente ponto, a Entidade Gestora é responsável por definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para

salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

e) A periodicidade da distribuição dos rendimentos será anual.

f) Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

g) As distribuições de rendimentos que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão de informação da CMVM.

CAPÍTULO III - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1 Definição

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

1.2 Forma de representação

a) As unidades de participação não têm valor nominal.

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

1.3. Sistema de Registo

A entidade registadora das unidades de participação é o Depositário. Em conformidade, as unidades de participação são detidas pelos participantes através de contas de registo individualizado de valores mobiliários abertas junto do depositário.

2. Valor da unidade de participação

2.1 Valor inicial

a) O Fundo constituiu-se com um capital inicial de € 10.000.000 (dez milhões), representado por 20.000 (vinte mil) unidades de participação com o valor unitário de € 500 (quinhentos).

b) Sob proposta da Entidade Gestora, e mediante deliberação da Assembleia de Participantes,, poderá ser aumentado ou reduzido o capital do Fundo, através, respetivamente, da emissão de novas unidades de participação ou do reembolso de unidades de participação emitidas.

2.2 Valor para efeitos de subscrição

Com exceção da subscrição para efeitos de constituição do Fundo, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Ver *infra* as condições de subscrição.

2.3 Valor para efeitos de resgate

Os resgates só podem ser realizados em caso de redução de capital e em situações expressamente previstas na legislação aplicável. Ver *infra* as condições de resgate.

3. Condições de subscrição e resgate

3.1 Períodos de subscrição e resgate

a) A subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da receção da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e o 179º dia seguinte, devendo a respetiva liquidação financeira ter lugar no dia útil seguinte. Se as unidades de participação forem integralmente subscritas antes do termo desse período, termina o período de subscrição inicial, ocorrendo a liquidação financeira no dia útil seguinte ou se, inversamente, as mesmas não atingirem o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito. Em caso de aumento de capital, a data de subscrição de unidades de participação será a que constar das condições do aumento de capital aprovadas pela Assembleia de Participantes.

b) Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado, os participantes que tiverem manifestado estarem contra a prorrogação, terão direito ao reembolso das unidades de participação que detiverem, se no prazo de trinta dias após a deliberação solicitarem o resgate das respetivas unidades de participação, sendo o valor para efeito de resgate o valor da unidade de participação referente ao último dia previsto para a duração do Fundo.

c) No caso de se verificar ato de fusão, transformação ou cisão do Fundo, os participantes que votem contra, têm o direito de resgatar as respetivas unidades de participação, até 5 (cinco) dias uteis antes da

produção de efeitos da decisão, sendo o valor para efeito de resgate o do dia útil anterior ao da produção de efeitos da operação.

d) Em qualquer dos casos, a liquidação financeira dos resgates deverá ocorrer no prazo máximo de 12 (doze) meses.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes.

4. Condições de subscrição

4.1 Mínimos de subscrição

O montante mínimo de subscrição inicial é de 5.000 (cinco mil) euros, correspondente a 10 (dez) unidades de participação.

4.2 Comissões de subscrição

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição

4.3 Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do Fundo, num regime de realização integral.

4.4 Subscrição incompleta

Não sendo totalmente subscrita a emissão, o número de unidades de participação será fixo e igual ao número de unidades de participação que for efetivamente subscrito durante o período de subscrição.

5. Condições de resgate

5.1 Comissões de resgate

Não será cobrada qualquer comissão de resgate.

5.2 Pré-aviso

a) A liquidação dos pedidos de resgate será, por regra, e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pelos Participantes em Assembleia de Participantes, realizada no prazo de 60 dias contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

b) Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 dias previsto no parágrafo anterior apenas se iniciará com a venda dos ativos que permita a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de 1 (um) ano, nos termos previstos no artigo 250.º do RGA. São extensíveis a todos os demais casos previstos na lei o disposto quanto às condições para efeitos de reembolso

5.3 Condições de transferência

Não aplicável.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Não aplicável.

7. Admissão à negociação

Não aplicável.

8. Condições de Transmissão

a) Os participantes podem negociar livremente as suas unidades de participação, sendo o preço respetivo aquele que for determinado entre o vendedor e o comprador.

b) O participante transmitente terá de dar direito preferência aos restantes participantes do Fundo na transmissão das suas unidades de participação.

c) Caso se verifique uma transmissão de unidades de participação, o transmitente informará a Entidade Gestora sobre os termos da mesma, por carta registada com aviso de receção, assinada pelo transmitente e pelo transmissário, na qual indicará a data da transmissão, a identificação do transmissário (se este for uma pessoa singular, o nome completo, domicílio, naturalidade, estado civil, bilhete de identidade/cartão de cidadão e número de contribuinte e, se for uma pessoa coletiva, a denominação social, sede, número de matrícula e número de contribuinte).

d) O participante transmissário sub-roga-se nos direitos e obrigações assumidos pelo participante transmitente, designadamente pelo cumprimento do presente Regulamento de Gestão.

CAPÍTULO IV - CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO FUNDO

a) O Fundo será dissolvido e liquidado no termo do prazo estabelecido para a sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra das causas

de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, designadamente, em resultado de deliberação de liquidação tomada pela Assembleia de Participantes nos termos do presente Regulamento de Gestão, podendo a liquidação do Fundo ser suscitada pelos participantes ou pela Entidade Gestora no interesse dos participantes. A decisão de liquidação deverá ser anunciada por aviso publicado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

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

c) O pagamento do produto da liquidação, i.e., o reembolso das unidades de participação do Fundo deve ocorrer no máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da dissolução do Fundo.

d) O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela Entidade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt), no decurso dos 5 (cinco) dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

e) É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes.

f) Entrando o Fundo em liquidação, a Entidade Gestora aprovará e divulgará aos participantes o plano de liquidação, com uma estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver, o qual incluirá, se aplicável, o processo de venda dos ativos imobiliários do Fundo;

g) Durante o período de liquidação do Fundo, a Entidade Gestora:

i. Para além da elaboração, envio e publicação de relatório e contas, enviará mensalmente à CMVM uma cópia da memória

explicativa da evolução do processo de liquidação, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 250.º do RGA;

ii. Procederá à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral do Fundo nos termos previstos na alínea b) do n.º 7 do artigo 250.º do RGA;

iii. Divulgará aos Participantes cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais;

iv. Responde pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades no processo de liquidação que lhe sejam imputáveis.

h) A duração do Fundo pode ser prorrogada, uma ou mais vezes, por deliberação favorável da Assembleia Geral do Fundo, sob proposta da Entidade Gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo.

i) No caso de se verificar a prorrogação do Fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, terão o direito a obter o resgate das unidades de participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, nos termos do ponto 5 do capítulo III deste Regulamento.

j) Na circunstância de o Fundo ser prorrogado, a prorrogação do prazo do Fundo em nada afetará os direitos e obrigações da Entidade Gestora ou dos participantes, nos termos da Lei e deste Regulamento de Gestão.

CAPÍTULO V - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

a) A qualidade de participante do Fundo adquire-se no momento da subscrição efetiva das unidades de participação, ou na respetiva aquisição, e cessa no momento da extinção das unidades de participação no âmbito da operação de reembolso, liquidação ou fusão, ou da alienação das unidades de participação.

b) A subscrição ou aquisição de unidades de participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, considerando-se que o mandato dos participantes é atribuído pela simples subscrição ou aquisição das unidades de participação e mantém-se inalterado enquanto a participação perdurar.

c) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:

- i. Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição em caso de aumento de capital do Fundo, o documento com informações fundamentais destinadas aos investidores ("DIF"), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
- ii. Obter gratuitamente, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão, o relatório e contas anual, junto da Entidade Gestora e do depositário, que serão facultados em papel aos participantes que o requeiram;
- iii. Subscriver as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos e bem assim

à titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;

- iv. A requererem a liquidação do Fundo, nos termos da Lei e nas condições fixadas neste Regulamento;
- v. A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação, sem pagar a respetiva comissão de resgate se a mesma vier a ser instituída neste Regulamento, quando ocorra o aumento da comissão de gestão e de depósito, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias após a data da sua comunicação, bem como dos rendimentos que forem distribuídos pelo Fundo para as unidades de participação detidas;
- vi. A reunirem e votarem em Assembleias de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
- vii. À informação pormenorizada sobre o património do Fundo, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
- viii. A ser ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
 - a. Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
 - 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%;

- O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5 (cinco) euros.

b. Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e reembolsos, ao património do Fundo, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.

Os montantes devidos nos termos presente alínea devem ser pagos aos participantes lesados no prazo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada participante dentro daquele prazo.

d) O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à Entidade Gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

e) De modo a garantir a adequada gestão do Fundo e por força do cumprimento de todas as obrigações legais e regulamentares a que a Entidade Gestora está adstrita no âmbito da sua atividade de gestão de organismos de investimento coletivo imobiliários, os Participantes subscritores fornecem e autorizam o tratamento pela Entidade Gestora, e se aplicável, a entidade por si subcontratada, dos seus dados pessoais, nomeadamente, nome, morada, idade, data de nascimento, número de documento de identidade, número de contribuinte fiscal, telefone e endereço eletrónico.

f) O Participante em qualquer momento poderá requerer o acesso aos seus dados, assim como requerer a sua retificação, por solicitação escrita ou pessoal, junto da Entidade Gestora.

g) Além do estabelecido nesta cláusula, a Entidade Gestora garante que cumpre todas as obrigações que para si resultam das leis de proteção de dados pessoais nomeadamente com o disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016 (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados) e com a Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto de 2019 (Lei da Proteção de Dados Pessoais), adotando uma política e procedimentos para o efeito, os quais são disponibilizados aos Participantes e se encontram disponíveis no sítio da internet da Entidade Gestora.

CAPÍTULO VI - OUTRAS INFORMAÇÕES

1. Assembleia de Participantes

1.1. Composição e direito de voto

a) Todos os titulares de unidades de participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, sendo o direito de voto de cada participante correspondente à proporção de unidades de participação detidas.

b) Os Participantes que pretendam participar na Assembleia de Participantes devem ter inscritas em conta de valores mobiliários escriturais as suas unidades de participação, desde que comprovem a efetiva titularidade até à data marcada para a reunião.

c) Para efeitos do disposto na alínea anterior, as unidades de participação deverão permanecer registadas em nome do participante até ao encerramento da Assembleia de Participantes.

d) As Assembleias de Participantes podem ser efetuadas através de meios telemáticos, cabendo à Entidade Gestora assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações bem como proceder ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.

e) As deliberações dos Participantes podem ainda ser tomadas através de Deliberação Unânime por Escrito, devendo, para o efeito, ser observadas as formalidades constantes do Código das Sociedades Comerciais.

1.2. Competência

Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora:

- a) O aumento global das comissões de gestão ou outras que constituem encargo do Fundo;
- b) A modificação significativa da política de investimentos do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação, nos termos definidos em legislação aplicável;
- d) O aumento e redução do capital do Fundo e respetivas condições;
- e) A emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e as respetivas condições;
- f) A prorrogação da duração do Fundo;
- g) A continuidade do Fundo, havendo interesse dos participantes que tenham votado a favor da prorrogação, caso seja deliberada nos termos da alínea anterior a não prorrogação do Fundo;

- h) A substituição da Entidade Gestora, salvo exceção legalmente prevista, e 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 entidade gestora integrada no mesmo grupo económico;
- i) A liquidação do Fundo nos termos da legislação aplicável;
- j) A fusão, cisão e transformação do Fundo;
- k) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes, nos termos previstos no presente Regulamento;
- l) A assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes, nos termos previstos no presente Regulamento.

1.3. Convocação

A convocatória da Assembleia de Participantes será efetuada por carta registada ou por correio eletrónico com recibo de leitura expedidos para todos os participantes, devendo mediar entre a expedição das cartas registadas ou mensagens de correio eletrónico e a data da reunião, pelo menos, 21 (vinte e um) dias. Caso a Assembleia de Participantes seja convocada por convocatória divulgada em meio de difusão público, entre a última divulgação e a data da reunião da Assembleia de Participantes, deve mediar, pelo menos, um mês.

1.4. Quórum

a) Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representado.

- b) Encontrando-se presentes todos os participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Universal, desde que a mesma tenha sido convocada pela Entidade Gestora, sendo neste caso dispensados os prazos e formalidades de convocatória previstos nos pontos 3.3. e na alínea anterior do presente ponto;
- c) A Assembleia de Participantes poderá ainda deliberar com dispensa de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade que a Assembleia de Participantes se constitua e delibere sobre determinado assunto.

1.5. Maioria

As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição em contrário.

2. Comité Consultivo

- a) O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por 6 membros, três representantes eleitos pela Assembleia de Participantes e por igual número de elementos designados pela Entidade Gestora, competindo à última a designação do Presidente.
- b) Será igual a quantidade de direitos de voto atribuídos aos representantes eleitos pela Assembleia de Participantes no seu conjunto e aos representantes da Entidade Gestora no seu conjunto.
- c) O Comité Consultivo reunirá exclusivamente por convocação da Entidade Gestora, e pelo menos uma vez em cada semestre civil, mediante o envio de mensagem de correio eletrónico, carta simples, ou carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do

Comité, com a antecedência mínima de dez (10) dias úteis em relação à data da sua realização.

d) O Comité Consultivo emitirá parecer por maioria simples, devendo encontrar-se presentes para efeitos de deliberação, pelo menos metade dos seus membros.

e) Competirá ao Comité Consultivo, nomeadamente:

- i. Acompanhar os processos de promoção imobiliária;
- ii. Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, com vista a dotá-la de informação complementar para a sua tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes e tomada de decisões quanto a financiamentos;
- iii. Dar parecer sobre os investimentos e desinvestimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Entidade Gestora.
- iv. Dar parecer sobre quaisquer outros assuntos que a Entidade Gestora entenda ver apreciados pelo Comité Consultivo.

CAPÍTULO VII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).

2. Consulta da Carteira

A composição da carteira do Fundo é publicada trimestralmente no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).

3. Documentação

Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser solicitada junto da Entidade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário e, obtida no site da CMVM (www.cmvm.pt).

4. Relatório e contas

O relatório e contas do Fundo será elaborado anualmente com referência a 31 de dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento e obtido no site da CMVM (www.cmvm.pt).

5. Auditor do Fundo

As contas do Fundo são auditadas pelo Auditor identificado no Capítulo I.

CAPÍTULO VIII – REGIME FISCAL ¹

O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.

O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.

1. No que ao Fundo respeita

¹ Na sequência da aprovação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, procedeu-se a uma profunda reforma do regime de tributação dos fundos e respetivos participantes, que entrou em vigor a 1 de julho de 2015.

a) Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.

b) O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC, 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. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

c) 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 a 30 de junho de 2015.

d) É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

2. No que ao Participante respeita

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa das unidades de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de mercado da unidade de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas.

2.1. Pessoas singulares

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

a) 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 unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

b) 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 IRS.

2.1.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

c) Quando os titulares, pessoas singulares, sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 28%.

2.2. Pessoas coletivas

2.2.1 Residentes

a) 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.

b) Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da unidade de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

c) 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%.

2.2.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos prediais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

c) No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 25%.

d) Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, exceto quando essa entidade seja residente noutro 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 celebrado e vigore convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação.