



REGULAMENTO DE GESTÃO

IBERIAN FOREST FUND Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data de atualização: 5 de fevereiro de 2024

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



CAPÍTULO I

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

1. O FUNDO

1. O FUNDO denomina-se Iberian Forest Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por FUNDO.
2. O FUNDO constitui-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular ao abrigo do disposto na regulamentação aplicável.
3. O FUNDO foi autorizado pela CMVM em 19 de junho de 2008, tendo a duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 (dez) anos.
4. Por deliberação da Assembleia de Participantes de 20 de fevereiro de 2018, o prazo do FUNDO foi prorrogado por mais 10 (dez) anos, a partir de 22 de julho de 2018 até 22 de julho de 2028;
5. O Capital do Fundo é de €5.528.426,70 (cinco milhões quinhentos e vinte e oito mil quatrocentos e vinte e seis euros e setenta cêntimos) (VLGF de 30 de outubro de 2023) e encontra-se dividido em 50.000 (cinquenta mil) unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de €100 (cem euros) cada;
6. Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 5 de fevereiro de 2024;
7. Número de participantes do FUNDO em 5 de fevereiro de 2024: 2 (dois);
8. Data de constituição: 21 de julho de 2008.

2. A ENTIDADE GESTORA

1. O FUNDO é gerido pela Statusdesafio Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede Rua Doutor António Cândido, nº10, 4º andar, 1050-076, Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 514 295 597.
2. A Sociedade Gestora / Entidade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de €500.000 (quinhentos mil euros).



3. A Entidade Gestora constituiu-se em 22 de fevereiro de 2017, iniciou a atividade em 19 de julho de 2018 nos termos do registo, como intermediário financeiro autorizado, na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada, abreviadamente, por CMVM.
4. É obrigação da Sociedade Gestora atuar no interesse exclusivo dos participantes, com o respeito pela lei e pelo Regulamento de Gestão, sendo seu compromisso a administração dos valores patrimoniais do FUNDO de acordo com a política de investimentos, competindo-lhe a prática de todos os atos necessários ou convenientes à boa administração do FUNDO.
5. São obrigações e funções da Entidade Gestora, além de outras que lhe sejam cometidas pela lei, as seguintes:
 - a. Selecionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a sua política de investimentos prevista neste regulamento;
 - b. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista neste Regulamento de Gestão e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os valores do FUNDO;
 - c. Gerir o risco associado ao investimento incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
 - d. Efetuar operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista neste Regulamento;
 - e. Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
 - f. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - g. Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
 - h. Manter em ordem a escrita do FUNDO, registando e conservando os documentos;
 - i. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na lei e neste Regulamento;
 - j. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
 - k. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de investimento nas suas respetivas fases;
 - l. Controlar a atividade das Entidades Subcontratadas referidas no número 6 deste capítulo;



- m. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do FUNDO e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do FUNDO, nomeadamente as impostas ao ou aos arrendatários de ativos do FUNDO.
6. Sem prejuízo de, por sua iniciativa, convocar Assembleias de participantes, a Sociedade Gestora está obrigada a convocar a Assembleia Geral de participantes que terá lugar nos seis meses seguintes ao decurso de 9 anos completos de FUNDO, ou de uma renovação de Prazo subsequente.
7. A substituição da Sociedade Gestora por iniciativa dos participantes depende de deliberação da respetiva assembleia, convocada para o efeito. A Sociedade Gestora poderá ainda ser substituída por iniciativa própria sempre que se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico. A substituição da Sociedade Gestora é comunicada imediatamente à CMVM.

3. O DEPOSITÁRIO

1. O Depositário dos valores mobiliários do FUNDO é o Novo Banco, S.A., sociedade aberta, com sede na Av. da Liberdade nº 195, em Lisboa, pessoa coletiva nº 513 204 016, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº 513 204 016, com o capital social de 6.567.843.862,91 Euros (seis mil quinhentos e sessenta e sete milhões, oitocentos e quarenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois euros e noventa e um cêntimos) e encontra-se registado, desde 26 de 2014 de 2014 na CMVM como intermediário financeiro.
2. São obrigações e funções do Depositário, além de outras previstas na lei ou neste Regulamento de Gestão, as seguintes:
- a. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do FUNDO, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
 - b. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do FUNDO;
 - c. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão;
 - d. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o FUNDO, a contrapartida lhe é entregue nos prazos conformes à prática do mercado; Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO;



- e. Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate das unidades de participação e em caso de liquidação, nos termos legalmente e regulamentarmente previstos, bem como de acordo com o regulamento de gestão do FUNDO;
 - f. Compete ainda ao Depositário o registo das unidades de participação representativas do FUNDO, não integradas em sistema centralizado;
 - g. Satisfazer os pedidos de subscrição de unidades de participação que lhe sejam apresentados, inscrevendo na conta de títulos dos participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao valor de subscrição, as unidades de participação subscritas;
 - h. Verificar que o FUNDO é titular dos direitos sobre os ativos não financeiros que detém e manter um registo atualizado sobre os mesmos;
 - i. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do FUNDO bem como elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos do FUNDO;
 - j. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e deste regulamento relativamente a: política de investimentos; política de distribuição de rendimentos; ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo de unidades de participação; à matéria de conflito de interesses;
 - k. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
 - l. 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;
 - m. Controlar os fluxos de caixa do organismo de investimento coletivo, em particular a receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes ou em nome destes no momento da subscrição de unidades de participação.
3. A substituição do Depositário poderá ocorrer a todo o tempo, nos termos da regulamentação aplicável, e está sujeita a comunicação imediata à CMVM.

4. ENTIDADES COMERCIALIZADORAS



As subscrições serão feitas nas instalações da Sociedade Gestora¹.

5. OS PERITOS AVALIADORES

1. Identificação dos peritos avaliadores do FUNDO:

Nome Denominação	Nº de registo
ATTA POPOULOS, Lda.	PAI 2022 0048
Aura REE Portugal, Lda.	PAI 2017 0031
BDOTPrime – Mediação Imobiliária, Lda	PAI 2015 0029
Bpicture - Consultoria, Unipessoal, Lda.	PAI 2019 0033
Brick - Serviços de Engenharia, Lda.	PAI 2009 0048
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI 2006 0001
Colliers Portugal	PAI 2023 0036
CPU – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda.	PAI 2013 0121
Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI 2006 0007
Francisco Estêvão Magalhães da Motta de Sottomayor	PAI 2008 0001
João Frederico Brum Prezado Damião Pinheiro	PAI 2017 0025
João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI 2011 0048
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI 2006 0009
Luis Carlos de Sousa Araújo Parreira	PAI 2023 0015
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI 2008 0011
MoreValue - Avaliações, Lda.	PAI 2014 0116
P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI 2003 0018
Paulo Jorge Norte Castanheira (AVFII/11/114)	PAI 2011 0114
PVW - Price Value and Worth, Avaliação Imobiliário, Lda.	PAI 2003 0050
Quants, Lda.	PAI 2018 0100
REVC – Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI 2013 0102
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI 2011 0023
Rui Miguel Moreira de Almeida (AVFII/07/020)	PAI 2007 0020
Savills Portugal - Consultoria, Lda.	PAI 2006 0004
Structure Value - Avaliações Imobiliárias, Lda (AVFII/09/047)	PAI 2009 0047
TKA, Lda.	PAI 2006 0005
Trustval – Avaliações e Consultadoria, Lda.	PAI 2017 0047
UON Group, Lda. (AVFII/13/033)	PAI 2003 0023
Worx - Consultadoria, Lda.	PAI 2021 0040

¹ Até 31/10/2012 todas as subscrições realizadas neste FUNDO foram feitas nas instalações do banco que exercia as funções de Depositário na altura.



6. AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS

- a) Não existem entidades , 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 Responsável pela Gestão poderá recorrer à subcontratação, sempre com absoluto respeito por todas as disposições legais aplicáveis.

7. AUDITOR DO FUNDO

O Auditor do FUNDO é a Alves da Cunha, A. Dias & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, com sede na Rua Américo Durão, 6 - 8º Esq, 1900-064 Lisboa.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

1.1. Política de Investimentos

- a) O FUNDO tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento florestal sustentado, procurando criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, através da sua política de investimentos em prédios urbanos, rústicos ou mistos predominantemente afetos à exploração florestal, com vista ao seu posterior arrendamento a entidade que proceda à sua exploração e gestão operacional.

Estes investimentos não estarão condicionados por limites de concentração geográfica e serão preferencialmente realizados em território português podendo, excepcionalmente e quando a salvaguarda dos interesses dos participantes o justifique, ser feitos em território espanhol.
- b) Os direitos do FUNDO sobre os prédios urbanos, rústicos ou mistos poderão revestir a forma de direito de propriedade, de superfície, de usufruto e de arrendamento.
- c) O FUNDO investirá prioritariamente em eucalipto e pinheiro-bravo, podendo fazê-lo em outras espécies florestais, como o montado de sobreiro, se estas espécies florestais



se encontrarem integradas em prédios rústicos ou mistos adquiridos para exploração das espécies de investimento prioritário.

- d) O FUNDO poderá ainda, mediante contrato oneroso, permitir a utilização dos prédios na animação turística relacionada com o turismo de natureza, na gestão e exploração de concessões de caça turística e na promoção da produção e exploração de todos os seus recursos silvestres.
- e) Sem prejuízo da lei, o FUNDO pode ainda deter unidades de participação em outros Fundos de Investimento Imobiliário.
- f) Acessoriamente, o FUNDO 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 instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- g) Dentro da Política de Investimento, o FUNDO não estará limitado nos seguintes itens, pelo que:
 - i. O investimento em prédios rústicos ou mistos pode ascender até 100% do ativo total do FUNDO;
 - ii. O peso de um só imóvel poderá representar o ativo total do FUNDO;
 - iii. O FUNDO pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.
 - iv. O nível de endividamento do FUNDO não pode representar mais do que 33% do ativo total do FUNDO.
- h) O FUNDO poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo junto do setor financeiro, nos termos normais do mercado, através do recurso a empréstimos de participantes, 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 Geral do FUNDO.
- i) A emissão de obrigações pelo FUNDO obedecerá ao disposto no Código das Sociedades Comerciais e demais legislação aplicável.



- j) A Sociedade 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.

1.2. Parâmetros de Referência do Mercado Imobiliário

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

1.3. Limites Legais ao Investimento

- a) De Investimento – A partir do início do terceiro ano de vigência do FUNDO, o valor dos ativos imobiliários, incluindo os povoamentos florestais existentes, não pode representar menos de dois terços do respetivo ativo total.

1.4. Autolimites ao Investimento

O investimento em participações em Sociedades Imobiliárias está limitado a 10% do ativo total do FUNDO.

1.5 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, eventos 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 consequentemente 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 consequentemente 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 Sociedade 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 tem em conta padrões em termos de responsabilidade ambiental, social e de governação. No momento atual, o FUNDO enquadra-se no artigo 6º do referido Regulamento, não tendo em consideração os critérios da UE para atividades económicas ambientalmente sustentáveis.

2. DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS

A Entidade Gestora só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.

A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados terá como limite máximo o valor do ativo total do FUNDO, podendo o FUNDO estar exposto a uma única contraparte.

3. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

3.1. Os imóveis devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:

- 3.1.1. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;



3.1.2. Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;

3.1.3. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

3.1.4. Com uma periodicidade mínima anual.

3.2. Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação.

b) O valor das unidades de participação será calculado reportado ao último dia do mês respetivo, pela Sociedade Gestora.

3.3. Regras de Valorimetria

a) Os direitos reais sobre os imóveis são valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

b) Os direitos reais sobre prédios adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante da alínea anterior.

c) Os direitos reais sobre prédios adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do FUNDO pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva inscrita no passivo do FUNDO, registada ao preço de custo.

d) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto em e).

e) Os restantes ativos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontram admitidos à negociação.

f) Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados 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.

4. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELO FUNDO

4.1. Comissão de gestão

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este regulamento, a Sociedade Gestora tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma Comissão de Gestão Fixa no valor de 3.000,00€ (três mil euros), apurada com referência ao último dia de cada mês, a suportar pelo FUNDO, e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.
- b) O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade. Os débitos da comissão de gestão serão efectuados numa base mensal e cobrados até ao décimo dia do mês seguinte ao período a que dizem respeito – correspondentes a duodécimos daquela base anual.

4.2. Comissão de depósito

- a) O Depositário tem direito a cobrar ao FUNDO uma comissão de 0,035 % ao ano (taxa nominal anual), calculada mensalmente sobre o valor do ativo total do FUNDO de acordo com a seguinte fórmula:

Comissão de depósito = $[0,035 \% \times (\text{n}^\circ \text{ de dias do mês}/365)] \times \text{Valor do Ativo Total do FUNDO no final do mês.}$

- b) Comissão mínima de 500 € ao trimestre;
- c) A comissão de depósito será cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita.

A comissão de gestão e a comissão de depósito serão calculadas em simultâneo.

4.3. Outros encargos

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

- a) Despesas relativas quer às compras e vendas de imóveis quer à aquisição de direitos de superfície ou de usufruto por conta do FUNDO ou a ativos que integrem ou



potencialmente venham a integrar o património do Fundo, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias, despesas associadas a *due diligences*, auditores, avaliadores externos, consultores e advogados;

- b) Despesas relativas à aquisição de outros direitos reais ou ao arrendamento de imóveis por conta do FUNDO ou a ativos que integrem ou potencialmente venham a integrar o património do Fundo, incluindo as respetivas comissões de mediação, consultores e advogados, uma vez concretizado o negócio;
- c) Despesas com os ativos do FUNDO, entre as quais, encargos de manutenção, conservação ou de realização de benfeitorias em imóveis, equipamentos e infraestruturas pertencentes ao FUNDO, a gestão florestal, o inventário florestal, a manutenção de um sistema de evidenciação e certificação florestal, a proteção contra incêndios, nela se incluindo o seguro, a vigilância florestal e restantes medidas complementares;
- d) Custos e encargos decorrentes da elaboração de estudos, fiscalização de investimentos, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de investimento florestal, que integrem ou potencialmente venham a integrar o património do FUNDO;
- e) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao FUNDO;
- f) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do FUNDO;
- g) Custos com publicações obrigatórias;
- h) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao FUNDO;
- i) Custas judiciais bem como 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 do FUNDO;
- j) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;



- k) 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 imobiliários do FUNDO;
- l) 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*;
- m) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- n) Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do FUNDO;
- o) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do FUNDO;
- p) 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 FUNDO;
- q) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do FUNDO;
- r) 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;
- s) Taxa de Supervisão da CMVM;
- t) 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;

- u) Custos conexos com a convocatória e realização das Assembleias de Participantes;
- v) 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;
- w) Outros custos diretamente conexos com o património do FUNDO;
- x) Outros custos que sejam aprovados pela Assembleia de Participantes, desde que adequados à gestão sã e prudente do FUNDO, com respeito pelo disposto na regulamentação aplicável.

5. POLÍTICA DE RENDIMENTOS

- a) O FUNDO não distribui rendimentos, revestindo a característica de FUNDO de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do FUNDO serão reinvestidos.
- b) A Sociedade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do FUNDO, desde que tal seja aprovado em assembleia de participantes.

6. EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE VOTO

6.1. A Sociedade Gestora participará nas assembleias gerais das sociedades participadas pelo FUNDO, tendo em conta os seguintes fatores de decisão quanto à participação e ao exercício dos direitos de voto (inerentes às participações sociais detidas pelo FUNDO) nas referidas assembleias gerais: (i) A relevância dos assuntos incluídos na respetiva ordem de trabalhos; (ii) A responsabilidade associada à participação social detida pelo FUNDO, particularmente se a mesma representar uma participação qualificada na sociedade participada pelo Fundo, correspondendo a uma posição igual ou superior a 2% do capital daquela sociedade participada e, bem assim, na responsabilidade associada à mesma; ou (iii) A ponderação relativa dos custos implicados na participação social em causa e dos benefícios que a mesma permite obter, no exclusivo interesse dos Participantes.

6.2. Serão objeto de especial ponderação sobre a participação pela Sociedade Gestora nas assembleias gerais das sociedades participadas pelo FUNDO, mesmo em casos onde se possa verificar uma preponderância dos custos face aos benefícios, ou ordens de trabalho que



incluam assuntos de grande relevância para a vida e estrutura societária das referidas sociedades participadas pelo FUNDO tais como:

- a) Aprovação dos documentos de prestação de contas;
- b) Distribuição de dividendos;
- c) Alteração de estatutos;
- d) Composição dos órgãos sociais;
- e) Aumento e redução de capital;
- f) Aquisição ou alienação de ações próprias;
- g) Políticas de remuneração e indemnização;
- h) Fusão, cisão e transformação do Fundo;
- i) Adoção alteração ou eliminação de medidas defensivas;
- j) Transações com partes relacionadas.

6.3. No que respeita aos potenciais benefícios a ponderar na decisão a tomar pela Sociedade Gestora de participar ou não participar nas assembleias gerais das sociedades participadas pelo FUNDO, destacam-se:

6.4. O grau de influência que o exercício do direito de voto do FUNDO possa assumir no contexto de uma deliberação da sociedade participada em causa e a projeção, positiva ou negativa, dessa deliberação social nos objetivos do FUNDO;

6.5. A relevância da participação na assembleia geral e do exercício do direito de voto pela Entidade Gestora no controlo dos riscos inerentes ao investimento do FUNDO;

6.6. O nível da informação que a participação na assembleia geral pela Entidade Gestora permita obter e a relevância dessa informação para a gestão do investimento e dos riscos do FUNDO;

6.7. O reforço das boas práticas de governo societário nas sociedades participadas pelo FUNDO e consequente possível aumento do valor da participação social por si detida na sociedade em causa.

6.8. Para além da participação e do exercício de direitos de voto nas assembleias gerais das sociedades participadas pelo FUNDO, existe a possibilidade de os representantes diretos de Sociedade Gestora apresentarem propostas de deliberação para serem apreciadas, discutidas



e votadas, caso seja considerado ser este meio mais adequado na defesa dos investimentos realizados.

6.9. A Sociedade Gestora disponibiliza gratuitamente aos Participantes, no seguimento da solicitação destes, informações relativamente ao exercício dos direitos de voto pela Sociedade Gestora, incluindo as medidas anteriormente referidas de acompanhamento dos assuntos societários relevantes enumerados na anterior alínea (b), de certificação de que o exercício dos direitos de votos cumpre os objetivos da política de investimentos do FUNDO e de prevenção ou gestão de conflitos de interesse decorrentes do exercício dos direitos de voto tendo sempre presente o interesse dos participantes.

6.10. A Sociedade Gestora facultará também os esclarecimentos necessários quanto ao fundamento subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto pela Sociedade Gestora na(s) sociedade(s) participada(s) pela Sociedade.

6.11. A Sociedade Gestora não exercerá os direitos de voto inerentes a participações sociais detidas pelo FUNDO com o objetivo de reforçar a influência societária da entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com aquela.

6.12. O exercício dos direitos de voto nas sociedades participadas pelo FUNDO será sempre efetuado por representantes diretos da Sociedade Gestora, nomeadamente, administradores, diretores ou outros responsáveis devidamente mandatados para o efeito.

6.13. Para efeitos de uma gestão no exclusivo interesse do FUNDO, o direito de voto da Sociedade Gestora nas sociedades participadas pelo FUNDO não será exercido no sentido de aprovar a inclusão ou manutenção de cláusulas estatutárias de intransmissibilidade das ações representativas do capital social daquelas sociedades ou que limitem, sob qualquer forma, a sua transmissibilidade, cláusulas limitativas do direito de voto ou outras suscetíveis de impedir o êxito de ofertas públicas de aquisição.

7. COMITÉ CONSULTIVO

7.1. O FUNDO poderá ter um Comité Consultivo, com caráter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em assembleia de participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.



7.2. O Comité Consultivo reúne quando para tal seja convocada pela Sociedade Gestora e deliberará por maioria simples dos seus membros, competindo-lhe:

- i. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do FUNDO e tomada de decisões quanto a financiamentos.
- ii. Apreciar as informações que a Sociedade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
- iii. Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

1.1. Definição

- a) Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal designadas por unidades de participação.

1.2. Forma de representação

- a) As unidades de participação não têm valor nominal.
- b) As unidades de participação são meramente nominativas e escriturais, procedendo o Depositário ao registo na conta do participante, das unidades de participação do FUNDO.

1.3. Sistema de registo

Compete ao Depositário proceder ao registo das mesmas em nome dos participantes, através de comunicação escrita efetuada pela Entidade Comercializadora ou pela Sociedade Gestora com a seguinte informação:

- a) Data de transmissão de ordem;
- b) Número de unidades de participação a adquirir, subscrever, alienar, reembolsar ou resgatar e/ou montante em euro da transação a efetuar;



- c) Número de conta bancária e de valores mobiliários na qual deverão ser efetuados, respetivamente e consoante o caso, o débito ou o crédito, consoante se trate de uma subscrição ou resgate.

2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do FUNDO foi de Euros 100,00 (cem euros).

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital.

3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

3.1. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de Euros 15.000,00 (quinze mil euros).

3.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada comissão de subscrição.

3.3. Boletim de subscrição

Após a verificação da capacidade de subscrição pela Sociedade Gestora, a qualidade de participante é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação de um boletim de subscrição, o qual deve conter os seguintes elementos:

- i. Identificação do subscritor;
- ii. Indicação do montante da subscrição e do número de unidades subscritas;
- iii. Menção sobre o risco inerente ao investimento proposto ao subscritor;
- iv. Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

3.4. Condições de subscrição inicial



- a) O montante de subscrição é de Euros 15.000.000,00 (quinze milhões de euros), sendo o valor das unidades de participação para efeitos de subscrição de Euros 100,00 (cem euros) por Unidade de Participação.
- b) O período de subscrição decorre por fases ao longo dos primeiros dois anos e meio de vida do FUNDO, sendo que as subscrições parcelares podem ocorrer mensalmente ao longo de 30 meses.
- c) No ato de constituição do FUNDO, o período de subscrição faseado será concretizado nos seguintes termos:
 - i. Primeiro período – O primeiro período no montante máximo de quatro milhões de euros, correspondendo a quarenta mil unidades de participação, decorre entre o primeiro e o trigésimo dia de calendário subsequente à notificação de autorização por parte da CMVM. A liquidação financeira para todos os participantes deverá ocorrer no primeiro dia útil subsequente a cada subscrição efetuada nesse período.
 - ii. Períodos Subsequentes (do 2º ao 13º e do 15º ao 31º) -Decorrem mensalmente entre o dia da liquidação financeira da subscrição anterior e o primeiro dia útil do mês seguinte, período em que se processam os novos pedidos de subscrição. As liquidações financeiras para todos os participantes ocorrem no primeiro dia útil subsequente ao termo de cada período de subscrição, datas em que se inicia novo período de subscrição. Nestes períodos, a subscrição será efetuada pelos montantes efetivamente subscritos sendo que para todos os períodos as unidades a emitir terão sempre valor igual ao da primeira subscrição, ou seja, de 100 (cem) euros.
 - iii. O 14º Período decorre entre o dia da liquidação financeira do período de subscrição anterior e o dia 20 de julho de 2009. A respetiva liquidação financeira para todos os participantes ocorre no primeiro dia útil subsequente.
 - iv. A duração total do período de subscrição inicial (Primeiro período + períodos subsequentes incluindo o 14º período) não pode ser superior aos dois anos e meio de vida do FUNDO (30 meses).
 - v. Se o montante da oferta, 150.000 unidades de participação, estiver integralmente colocado num prazo inferior ao prazo da oferta acima mencionado, o FUNDO



encerrará as subscrições, ocorrendo a liquidação financeira no primeiro dia útil após o encerramento da oferta.

- vi. No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o FUNDO ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito.
- vii. No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do FUNDO, deverá ser efetuado o rateio entre os participantes das unidades de participação a subscrever.

3.5. Novas subscrições

Novas subscrições só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes e comunicação à CMVM, pelo que a subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do FUNDO, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, com base no último valor divulgado para a unidade de participação.

4. CONDIÇÕES DE REEMBOLSO

4.1. Comissões de reembolso

Não será cobrada comissão de reembolso.

4.2. Pré-aviso

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente será efetuado 60 dias a contar da data considerada como final do período inicialmente previsto de duração do FUNDO, com base no último valor divulgado para a unidade de participação. Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, o prazo de 60 dias 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.



CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO E DE AUMENTO OU REDUÇÃO DO CAPITAL DO FUNDO

1. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- a) Para além das situações previstas na lei, quando os participantes do FUNDO assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Gestora proceder à liquidação e partilha do FUNDO, 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 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação do FUNDO.
- c) A decisão de dissolução determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do FUNDO.
- d) O pagamento do produto da liquidação, i.e., o reembolso das unidades de participação do FUNDO, ocorrerá no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da dissolução.
- e) O reembolso das unidades de participação do FUNDO no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie caso todos os Participantes venham a prestar o seu consentimento nesse sentido.
- f) Entrando o FUNDO em liquidação, a Sociedade 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 Sociedade Gestora:
 - i. Para além da elaboração, envio e publicação de relatório e contas, divulgará aos Participantes, uma cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, é enviada mensalmente à CMVM, nos termos do disposto na legislação aplicável;
 - ii. Poderá proceder a reembolsos parciais aos participantes mediante redução do capital, através da redução do número de unidades de participação em circulação



ou da redução do valor das mesmas, quando o pagamento de todos os encargos imputáveis esteja assegurado. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral do FUNDO nos termos previstos na regulamentação aplicável.

- iii. Divulgará aos participantes cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.
- h) A duração do FUNDO pode ser prorrogada, uma ou mais vezes, por deliberação favorável da Assembleia Geral do FUNDO, sob proposta da Sociedade Gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do FUNDO.

2. AUMENTOS E REDUÇÕES DE CAPITAL

Sob proposta da Sociedade Gestora, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas, mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

- a) Aumentos de Capital:
 - i. o montante do aumento de capital;
 - ii. os períodos de subscrição das unidades de participação emitidas em razão do aumento de capital;
 - iii. as condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos participantes na subscrição das unidades de participação a emitir.
- b) Reduções de Capital:
 - i. o montante da redução de capital;
 - ii. As condições e o prazo de realização da redução do capital se efetuará tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do FUNDO.
- c) Em caso de aumento de capital do FUNDO 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.



- d) É permitida a “liquidação em espécie” nos atos de aumento, redução e liquidação do FUNDO desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.

CAPÍTULO V

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES E ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

1. 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 FUNDO, 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 FUNDO, em caso de liquidação;
 - iii. Ao resgate das unidades de participação do Fundo nos termos previstos nas normas aplicáveis, designadamente, entre outros que sejam previstos na lei:
 - a. Aquando da sua liquidação conforme o disposto na regulamentação aplicável;
 - b. Em caso de transformação e cisão do FUNDO, para os Participantes que se oponham, conforme o disposto na regulamentação aplicável;
 - c. Em caso de redução do capital do FUNDO, conforme o disposto na regulamentação aplicável;
 - d. Em caso de prorrogação do prazo de duração do FUNDO, para os participantes que se oponham à prorrogação, conforme o disposto na regulamentação aplicável.
 - iv. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do FUNDO, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
 - v. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados;

- vi. Serem ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela, ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior, em valor absoluto, a 0,5% do valor da unidade de participação e o prejuízo sofrido por participantes seja superior a Euros 5,00 (cinco euros), sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
 - vii. Receber os montantes devidos nos termos da alínea anterior num período não superior a 30 dias após a deteção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
 - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Banco Depositário, antes da subscrição do FUNDO;
 - ix. Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores, o documento de informação fundamental ("DIF"), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
 - x. Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
- b) Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando ocorra o aumento da comissão de gestão e de depósito (até 40 dias após a data da sua comunicação). A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO.



2. TITULARIDADE DO FUNDO E AUTONOMIA DOS PARTICIPANTES

O FUNDO pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação. O património do FUNDO é autónomo, e, como tal, não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

3. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

- 3.1. Os detentores de unidades de Participação têm o direito de participar nas Assembleias de Participantes, cabendo a cada participante o número de votos correspondente ao número e categoria de unidades de participação que possuir.
- 3.2. A Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou de qualquer participante, convocará a Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada ou de correio eletrónico com recibo de leitura a cada um dos participantes com a antecedência de 21 (vinte e um) dias sobre a data da sua realização. 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 Geral, deve mediar, pelo menos, um mês.
- 3.3. As Assembleias de Participantes podem ser efetuadas através de meios telemáticos, devendo ser assegurada a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações bem como o registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.
- 3.4. A Sociedade Gestora convocará uma Assembleia de Participantes que será obrigatoriamente realizada no 1.º semestre do 9.º ano de vigência do FUNDO para deliberar sobre:
- (a) prorrogação do prazo de duração do FUNDO;
 - (b) proposta de Regulamento de Gestão a aplicar no caso de prorrogação da vigência do FUNDO, o qual pode, entre outras matérias, suprimir tipos ou categorias de unidades de participação, sempre desde que obtida a autorização pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
 - (c) aumento ou redução de capital do FUNDO;
 - (d) liquidação do FUNDO.
- 3.5. Aos participantes que votarem negativamente a prorrogação do prazo de duração prevista no número 3 antecedente assiste o direito de resgate das respectivas unidades de participação, seguindo-se a tramitação prevista no presente Regulamento. Poderão votar na assembleia de



participantes quem, na data de registo, às 0 horas (GMT) do 5.º (quinto) dia de negociação das unidades de participação anterior à data da realização da assembleia de participantes (“Data de Registo”), for titular de unidades de participação que lhe confirmam, pelo menos, um direito de voto.

3.6. O exercício dos direitos referidos no número anterior não é prejudicado pela transmissão das unidades de participação, em momento posterior à Data de Registo, nem depende de bloqueio das mesmas entre aquela data e a data da assembleia de participantes.

3.7. Os participantes que pretendam participar na assembleia de participantes deverão comunicar tal intenção ao Presidente da assembleia de participantes e ao intermediário financeiro onde a sua conta de registo individualizado esteja aberta, através de qualquer meio escrito, incluindo correio eletrónico, até ao dia anterior à Data de Registo.

3.8. O intermediário financeiro referido no número anterior deverá enviar ao Presidente da assembleia de participantes, até ao fim do dia referido no ponto 3.6., informação sobre o número de unidades de participação registadas em nome do seu cliente, com referência à Data de Registo, podendo para o efeito utilizar o correio eletrónico.

3.9. Alternativamente aos pontos 3.7. e 3.8., a Sociedade Gestora procurará confirmar, através dos seus registos internos e dos registos existentes junto do Depositário, a titularidade das unidades de participação, sendo esta uma obrigação de meios e não de resultados que está dependente de as informações obtidas serem consideradas suficientes pela Sociedade Gestora para comprovar a qualidade de participante.

3.10. Qualquer participante poderá fazer-se representar na assembleia de participantes por pessoas com capacidade jurídica plena, comunicando a designação do representante ao Presidente da assembleia de participantes, até ao dia referido no ponto 3.7., mediante apresentação do respetivo documento.

3.11. Quem tenha declarado a intenção de participar na assembleia de participantes e transmita a titularidade das unidades de participação entre a Data de Registo e o fim da assembleia de participantes, deve comunicá-lo imediatamente ao Presidente da assembleia dep.

3.12. A assembleia funciona e delibera, em primeira convocatória, com qualquer número de participantes presentes ou representados, salvo disposição legal que exija um quórum constitutivo distinto.



- 3.13. As deliberações são tomadas por maioria simples de votos representados na assembleia de participantes, salvo disposição legal que exija maioria qualificada, não se contando as abstenções.
- 3.14. A assembleia de participantes reúne e delibera validamente em segunda convocatória observando o disposto no regime legal aplicável.
- 3.15. Dependem de deliberação favorável, tomada por maioria simples, as seguintes matérias:
- (a) aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO (incluindo as comissões de gestão e depósito);
 - (b) modificação substancial da política de investimentos do FUNDO, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
 - (c) a emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respectivamente, de subscrição ou reembolso e respectivas condições;
 - (d) aumento ou redução do capital do FUNDO e respectivas condições;
 - (e) prorrogação da duração do FUNDO;
 - (f) fusão, cisão e transformação do FUNDO;
 - (g) substituição da Sociedade Gestora por iniciativa desta ou dos participantes, excepto quando, sendo a iniciativa da Sociedade Gestora, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
 - (h) liquidação do FUNDO quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo da duração inicialmente prevista ou de qualquer uma das suas prorrogações;
 - (i) outras matérias que a lei ou o presente regulamento de gestão façam depender de deliberação favorável da assembleia de participantes.
- 3.16. A assembleia de participantes não é competente para se pronunciar sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria para além do disposto na alínea (b) do número antecedente.
- 3.17. Mesa da Assembleia de Participantes



3.17.1 A mesa da Assembleia de Participantes é constituída por um presidente e um secretário.

3.17.2. O cargo de presidente da mesa será desempenhado por um administrador representante da entidade gestora, secretariado por um colaborador da mesma entidade.

CAPÍTULO VI OUTRAS INFORMAÇÕES

1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

- a) A Sociedade Gestora procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da CMVM.
- b) O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

2. CONSULTA DA CARTEIRA DO FUNDO

A Entidade Gestora divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o FUNDO, 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 DO FUNDO

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



CAPÍTULO VII CONTAS DO FUNDO

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

CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL

1. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DO FUNDO

- Em sede de IRC:

Os rendimentos de qualquer natureza, obtidos pelo FUNDO estão isentos de IRC

- Em sede de IMI:

Aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário aplicam-se as taxas de IMI previstas no CIMI.

- Em sede de IMT:

Aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário aplicam-se as taxas de IMT previstas no CIMT.

2. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DOS PARTICIPANTES

2.1 Rendimentos de capitais

- 2.1.1 Residentes e não residentes com estabelecimento estável ao qual sejam imputáveis os rendimentos

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação no FUNDO obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola por participantes pessoas singulares residentes em território português estão sujeitos a retenção na fonte, em sede de IRS, à taxa liberatória de 10%, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento, caso em que o imposto retido terá a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação no FUNDO obtidos por participantes sujeitos passivos de IRC, quando não sejam entidades isentas

relativamente a este tipo de rendimentos, ou obtidos por participantes sujeitos passivos de IRS no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, estão sujeitos a retenção na fonte, em sede de IRC e de IRS, à taxa de 10%, sendo de englobamento obrigatório, e tendo esta retenção a natureza de imposto por conta.

No caso de englobamento, os respetivos titulares do rendimento têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no art.º 40.º - A do Código do IRS e no n.º 8 do art.º 46.º do Código do IRC.

Quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto a este tipo de rendimentos, a prova da isenção de que aproveitam deve ser efetuada perante a entidade pagadora dos rendimentos até à data em que deve ser efetuada a retenção.

2.1.2 Participantes não residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação no FUNDO obtidos por entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos possam ser imputados estão dispensados de retenção na fonte em sede de IRS e IRC, exceto quando estas entidades:

- Sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- Sejam detidas direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

A prova da qualidade de não residente deve ser efetuada perante a entidade pagadora dos rendimentos até à data em que deve ser efetuada a retenção.

2.2 Mais-valias

2.2.1 Residentes e não residentes com estabelecimento estável ao qual sejam imputáveis os rendimentos

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação de unidades de participação no FUNDO é tributado à taxa de 21,5%,

quando obtido por sujeitos passivos de IRS fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo ser feita a opção pelo englobamento, caso em que o imposto assim pago terá a natureza de imposto por conta.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação de unidades de participação no FUNDO, quando obtido por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, é tributado de acordo com o regime das mais-valias, nos termos previstos nos Códigos do IRS e do IRC.

2.2.2 Não residentes

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação de unidades de participação no FUNDO, quando obtido por entidades não residentes, estão isentas de imposto em Portugal, nos termos do art.º 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Caso não seja aplicável a isenção prevista naquele art.º 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, o saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação de unidades de participação no FUNDO, quando obtido por entidades não residentes, é tributado à taxa de 10%.

Nota: A descrição do regime fiscal na esfera do FUNDO e dos seus participantes acima efetuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.