PROSPETO



01 de setembro de 2026

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

PARTE I

REGULAMENTO DE GESTÃO DO FII

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FII, A SOCIEDADE GESTORA PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O Fundo de investimento imobiliário

a) A denominação do fundo de investimento imobiliário é Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios, anteriormente designado por *Organismo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios*, e antes disso por, *Fundo de Investimento Imobiliário Aberto BPN Imonegócios*, de ora em diante abreviadamente designado por "FII".

b) O FII constitui-se como fundo de investimento imobiliário aberto, destinado apenas a participantes profissionais.

c) O FII foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 22-12-1999 e tem duração indeterminada.

d) O FII iniciou a sua atividade em 22-03-2000.

e) A data da última atualização do prospeto foi em 17-07-2026.

f) O número de participantes do FII, a 01-09-2026, é apenas de 1.

2. A entidade responsável pela gestão

a) O FII é gerido pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("Fundiestamo" ou "Sociedade Gestora"), com sede social na Rua Ivone Silva nº 6, 1º Esq. freguesia das Avenidas Novas em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o número único de matrícula e pessoa coletiva 505 091 500, por mandato dos investidores, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação e se mantém enquanto essa participação subsistir.

b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, sendo seu único acionista a Parpública - Participações Públicas SGPS SA .

c) A Fundiestamo está autorizada em Portugal e encontra-se registada e sujeita à supervisão da CMVM.

d) A entidade responsável pela gestão assume o compromisso para com os participantes de administrar os ativos do FII em obediência aos objetivos estabelecidos no ponto 1 do Capítulo II, e com observância de regras estritas de segurança e valorização dos investimentos que realizar e subsequentes operações sobre os investimentos realizados.

e) Mediante autorização da CMVM e nos termos da Lei, a entidade gestora pode ser substituída.

f) São obrigações e funções da entidade responsável pela gestão:

(i) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento imobiliário, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades.

(ii) Como responsável pela condução dos negócios do FII e sua legal representante, compete à entidade responsável pela gestão adquirir, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e comprar, vender, subscrever, trocar e reportar ou receber quaisquer valores mobiliários e outros instrumentos financeiros permitidos por lei, bem como exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os ativos do FII, adquirir unidades de participação ou ações noutros organismos de investimento imobiliário, títulos de dívida pública de curto prazo e fazer outras aplicações financeiras legalmente permitidas e, em geral, praticar todos os atos necessários à sua correta administração.

(iii) No exercício da sua competência, cabe ainda à entidade responsável pela gestão:

a) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
b) Comunicar, através do depositário e das entidades comercializadoras, os preços de emissão das unidades de participação;
c) Deliberar quanto à suspensão da emissão e do reembolso de unidades de participação, com sujeição às restrições impostas por lei;
d) Determinar o valor do FII e das unidades de participação emitidas;
e) Selecionar os valores que devem constituir o património do FII, de acordo com a política de investimentos prevista no presente regulamento, e efetuar ou dar instruções ao depositário para que este efetue as operações adequadas à execução dessa política;
f) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente regulamento;
g) Manter em ordem a escrita do FII e designadamente, preparar e divulgar com a periodicidade legal e regularmente fixada, um relatório de atividade e das contas do mesmo; e
h) Exercer todas as demais funções e cumprir todas as demais obrigações previstas na lei.

(iv) No exercício das suas atribuições, a entidade responsável pela gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

3. As entidades subcontratadas

Não aplicável.

4. O depositário

a) O depositário das unidades de participação do FII é o ABANCA Portugal SA., com sede na Avenida António Augusto de Aguiar, n.º 132, em Lisboa, encontrando-se este registado na CMVM como intermediário financeiro desde 19 de julho de 1993.

b) No exercício das suas funções, compete ao depositário:

(i) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do organismo de investimento imobiliário, consoante sejam titulados ou escriturais;

(ii) Efetuar todas as compras e vendas dos valores do fundo de investimento imobiliário de que a Sociedade Gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;

(iii) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição e de resgate de unidades de participação;

(iv) Pagar aos participantes a sua quota-parte nos lucros do fundo de investimento imobiliário;

(v) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda;

(vi) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do presente regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos;

(vii) Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efetuados de acordo com a lei e o presente regulamento;

(viii) Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efetue de acordo com a lei e o presente regulamento;

(ix) Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente regulamento;

(x) Assegurar que nas operações relativas aos valores que integrem o fundo de investimento imobiliário a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;

(xi) Assegurar que os rendimentos do fundo de investimento imobiliário sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente regulamento;

(xii) Cobrar aos participantes por conta da entidade responsável pela gestão as comissões referidas no Capítulo III deste Regulamento; e

(xiii) Todas as demais funções que lhe forem atribuídas por lei.

c) O depositário e a entidade responsável pela gestão respondem solidariamente perante os participantes por todos os compromissos assumidos nos termos da lei e do presente regulamento.

d) A responsabilidade do depositário não é afetada pelo fato da guarda de valores do FII ser por ele confiada no todo ou em parte a um terceiro.

5. A entidade comercializadora

a) A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do FII junto dos investidores profissionais é o depositário.

b) O FII é comercializado em todos os balcões do ABANCA Portugal S.A..

6. O Auditor

Mazars & Associados, SROC, S.A., registado na CMVM com o nº 20161394, com sede social na Rua Tomás da Fonseca, Torres de Lisboa, Torre G, 5º andar, 1600-209 Lisboa, representada pelo Dr. Pedro Miguel Pires Jesus, ROC nº 1930, Contribuinte fiscal nº 223 019 933, com domicílio na mesma morada.

7. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos responsáveis pelas avaliações dos imóveis que constituem o património do FII são os seguintes:

Peritos Avaliadores de Imóveis	N.º de Registo na CMVM
CPU Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2013/0121
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
Garen - Avaliações de Activos, Lda	PAI/2007/0019
PVW Tinsa – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
Custo Marginal – Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Luso-Roux – Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
GesvaltPremium, S.A.	PAI/2017/0092

8. Consultores externos

Não existe atualmente qualquer contrato de prestação de serviços desta natureza, celebrado entre o FII e entidades de consultoria de investimento.

9. Autoridade de supervisão

Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do FII

a. Política de investimento

a) O FII é administrado por conta dos participantes profissionais, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. O objetivo de investimento do FII é o de alcançar, numa perspetiva de médio/longo prazo, uma valorização crescente do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores integrada por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários (imóveis e outros ativos imobiliários), nos termos e segundo as regras previstas no presente regulamento e na lei.

Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do FII será pautada por princípios de prudência e rentabilidade, que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez, com vista à valorização das unidades de participação e defesa dos interesses dos participantes.

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

O FII evitará investimentos de aquisição de imóveis e de arrendamento de imóveis a empresas cuja atividade se insira em sectores como, por exemplo, a indústria petrolífera ou a indústria de celulose, bem como outras atividades que tenham um impacto ambiental significativo.

Os princípios de uma boa governação são seguidos na atividade de gestão do FII, nomeadamente na minimização e controlo dos riscos operacionais, dos riscos de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo e dos riscos legais.

b) Tendo em atenção o seu objetivo, o FII investirá em imóveis, podendo ainda deter outros ativos imobiliários como unidades de participação ou ações de outros OIA imobiliários abertos ou admitidos á negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral e participações em sociedades imobiliárias, sendo que estas últimas aplicações são contadas para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de ativos imobiliários pelo FII adquirente. Não obstante o objetivo do FII, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem, a cada momento, o património daquele. O FII incorre em riscos próprios dos mercados imobiliários destacando-se o risco de preço, o risco de liquidez resultante da dificuldade de proceder à rápida alienação de património imobiliário, e o risco de catástrofes naturais para o qual o organismo de investimento imobiliário detém uma apólice de seguros. Os riscos de crédito e de taxa de juro são de expressão reduzida, bem como a exposição a riscos cambiais.

Podem integrar a carteira de valores do FII, respeitando a política de investimento definida, os seguintes ativos:

i. Imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas, podendo os mesmos ser detidos em direito de propriedade, de superfície ou outros direitos reais de conteúdo equivalente, sendo a compropriedade possível nos termos e condições legais;
ii. Imóveis que correspondam a prédios rústicos e mistos;
iii. Participações em sociedades imobiliárias (SI) desde que estas sejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral nos termos permitidos por lei, ou que não estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral desde que adquiram 100% do capital e a SI esteja sujeita a uma fiscalização externa equivalente à do OIC;
iv. Unidades de participação ou ações em organismos de investimento imobiliário (inclusive sob forma societária), desde que admitidos à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral;
v. Liquidez, sendo que este conceito inclui para o efeito valores em caixa, depósitos bancários à ordem e a prazo, certificados de depósito, unidades de participação em organismos de investimento imobiliário do mercado monetário (fundos de tesouraria) e bilhetes do tesouro emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Dado ser possível o investimento em ações, define-se como orientação genérica quanto ao exercício dos direitos de voto inerentes às ações detidas pelo FII, que a entidade responsável pela gestão far-se-á representar nas respetivas assembleias gerais, exercendo diretamente o direito de voto ou através de representante, o qual deverá agir exclusivamente por conta da

entidade responsável pela gestão, encontrando-se vinculado às instruções escritas emitidas por esta.

c) Em relação ao nível de especialização do FII em termos setoriais ou geográficos, o FII realizará uma cuidadosa política de aplicações imobiliárias, as quais se centram predominantemente sobre o mercado de imóveis para arrendamento, nos sectores do mercado imobiliário de comércio, indústria, serviços e lazer. Acessoriamente, o organismo de investimento imobiliário poderá também proceder à compra de imóveis para revenda, desde que, em cada momento, as condições do mercado objetivo o permitam. O FII investe maioritariamente nas grandes áreas metropolitanas de Lisboa e Porto podendo a título residual realizar aplicações nas restantes zonas geográficas de Portugal e de Estados-Membros da União Europeia.

2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

Na gestão do FII não é adotado nenhum parâmetro de referência *(benchmark)*.

3. Limites ao investimento e de endividamento

3.1 A carteira de ativos do FII será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor, designadamente:

a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do fundo de investimento imobiliário;
b) O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do ativo total do fundo de investimento imobiliário;
c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do fundo de investimento imobiliário;
d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do fundo de investimento imobiliário;
e) O valor dos imóveis arrendados, ou o objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do fundo de investimento imobiliário quando a contraparte ou contrapartes sejam as seguintes entidades:

i) Os promotores dos organismos de investimento coletivo sob forma societária;

ii) A sociedade gestora;

iii) A sociedade de investimento coletivo heterogerida;

iv) As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora ou de sociedade heterogerida;

v) As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;

vi) As entidades em que a sociedade gestora ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% do capital social ou dos direitos de voto;

vii) O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas anteriormente;

viii) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;

ix) Entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa singular ou coletiva.

f) O endividamento do FII não pode representar mais de 25% do seu ativo total.

3.2. O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do ativo total do fundo de investimento imobiliário;

3.3. Os limites definidos nas alíneas a) a e) do número 3.1 são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, devendo ser respeitados no prazo de dois anos a contar da data de constituição do fundo de investimento imobiliário.

4. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos de instrumentos financeiros

O FII não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem à utilização de reportes e empréstimos de instrumentos financeiros.

5. Valorização dos ativos do FII

5.1. Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente para efeitos internos e divulgado mensalmente com referência ao último dia do mês e determina-se pela divisão do valor líquido global do FII pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do FII é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

b) O momento do dia relevante para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do FII corresponde às 17h00 de Lisboa.

5.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

a) Os imóveis devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. A periodicidade de avaliação dos imóveis é de 12 meses. Se for efetuado um contrato promessa de compra e venda ou uma escritura pública de compra e venda direta (sem haver antes um contrato promessa de compra e venda), a avaliação do imóvel em causa não pode ter mais de 6 meses.

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

c) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser valorizados no ativo do FII pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva ser inscrita no passivo do FII.

d) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea anterior 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**.**

e) A aquisição de imóveis, quando efetuada a preço superior ao valor resultante da média simples referida na alínea a) supra, é justificada perante a CMVM.

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

g) O valor líquido global do FII é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.

h) As unidades de participação ou ações de organismos de investimento imobiliário detidas pelo FII são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, exceto no caso de unidades de participação ou ações admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.

i) 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 ou, na sua falta, de acordo com o disposto em Regulamento da CMVM, com as devidas adaptações.

6. Comissões e encargos a suportar pelo FII

Tabela de Encargos*

	Valor	Modo de Cálculo	Condições de Cobrança
Comissão de Gestão	2 421 686 €	1,00%	Mensal
Comissão de Depósito	278 550 €	0,11%	Trimestral

Encargos Correntes:			
Taxa de Supervisão	75 267 €	0,00266%	Mensal
Auditoria	57 244 €	0,02364%	Anual
Avaliações	64 376 €	0,02658%	Anual
Imposto de Selo - comissões	108 009 €	0,04460%	Anual
Imposto de Selo - VLGF	119 838 €	0,04949%	Anual

*Nota: a tabela de encargos refere-se ao ano que terminou em 2025. O Valor poderá variar de ano para ano.

6.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade a entidade responsável pela gestão receberá do FII uma comissão anual de 1 % (um por cento), calculada diariamente sobre o valor do património líquido deste último e cobrada mensalmente.

6.2. Comissão de depósito

Pelo exercício das suas funções, o depositário receberá do FII uma comissão anual de 0,1% (zero vírgula, dez por cento) a partir do início do 2º semestre de 2025, calculada diariamente sobre o valor do património líquido deste último, depois de deduzida a comissão de gestão, e cobrada trimestralmente.

6.3. Outros encargos

Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito, constituem encargos do FII os seguintes:

1. Todas as despesas relacionadas com o arrendamento, promoção, compra, manutenção e venda de imóveis:
   a) Despesas notariais, registos prediais, certidões prediais e de teor matricial, bem como todas as despesas com licenças camarárias devidas pelo FII;
   b) Quaisquer impostos ou taxas devidas pelo FII;
   c) Todas as custas judiciais referentes a processos em que o FII, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido ou que por qualquer outro motivo seja parte, assim como honorários e despesas excecionais de advogados e solicitadores, diretamente relacionados com a exploração onerosa dos ativos do FII;
   d) Despesas com a comercialização e divulgação dos imóveis do FII, incluindo comissões de mediação imobiliária, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente, caso em que a diferença para esses 5% será encargo da entidade responsável pela gestão;
   e) Todos os encargos com a realização de promoção e manutenção e/ou benfeitorias nos imóveis do FII incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo mesmo;
   f) Despesas decorrentes da celebração de contratos de seguros sobre os imóveis do FII; e
   g) Contribuições para despesas comuns de condomínio relativas a prédios urbanos ou frações autónomas de que o FII seja proprietário.

2. Despesas referentes a avaliações e peritagens técnicas, realizadas por conta do FII, a imóveis propriedade deste ou que venham a ser por este adquiridos.

3. Despesas com auditorias e revisão legal das contas do FII.

4. Despesas com consultoria fiscal (consultores fiscais).

5. Despesas com o pagamento da taxa de supervisão pelo FII à CMVM.

6. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do FII.

7. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos imóveis do FII.

8. Todas as despesas de compra e venda de instrumentos financeiros e outros valores por conta do FII, nomeadamente:
   a) Despesas com transferências;
   b) Despesas com conversões cambiais;
   c) Despesas com transações no mercado de capitais; e
   d) Despesas com transações no mercado monetário.

7. Política de distribuição de rendimentos

O FII capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos e, nesse sentido, é um fundo de investimento imobiliário de capitalização. Os seus rendimentos não são distribuídos.

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 FII é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal e com igual valor unitário, que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação do FII adotam a forma escritural, não sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, transferência, resgate ou reembolso.

1.3. Sistema de Registo

O sistema utilizado de registo das unidades de participação do fundo de investimento imobiliário utilizado pelo banco depositário é o Oficina 2000 que pertence ao ABANCA Portugal S.A..

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do FII foi de € 4,988 (quatro euros vírgula novecentos e oitenta e oito cêntimos).

2.2. Valor para efeitos de subscrição

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere, pelo que o pedido de subscrição é realizado a preço desconhecido.

2.3. Valor para efeitos de resgate

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado no primeiro dia útil do mês em que é processado o resgate, pelo que o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

a) Subscrição

A sociedade gestora e a entidade comercializadora processarão mensalmente todos os pedidos de subscrição recebidos durante o mês, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere.

b) Resgate

Mensalmente, a sociedade gestora e a entidade comercializadora registam os pedidos de resgate efetuados. Os mesmos serão processados 12 meses após a data do registo do pedido (comunicação do banco depositário).

O participante pode cancelar o pedido de resgate nos trinta dias seguintes ao pedido, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda o resgate.

Os participantes apenas podem pedir o resgate das unidades de participante do FII decorridos doze meses a contar da respetiva subscrição.

Os pedidos de subscrição e resgate só serão considerados nesse dia útil se efetuados até as 17h.

Sem prejuízo do disposto, a Sociedade Gestora obriga-se a proceder ao pagamento do valor do resgate das unidades de participação emitidas até 25 de março de 2015, num prazo não superior a

cinco dias úteis, a contar da data do pedido do mesmo. Neste caso, o valor para efeitos de resgate é o último valor da unidade de participação conhecido na data de liquidação financeira pelo que o pedido poderá ser feito a preço desconhecido.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Os valores das subscrições, resgates e reembolsos deverão ser pagos em numerário, por débito em conta da entidade pagadora.

Excecionalmente, e desde que obtida previamente autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, poderão ser aceites pagamentos de subscrições, resgates e reembolsos em espécie.

As unidades de participação só podem ser emitidas após o montante ou o ativo em espécie correspondente ao preço de subscrição ser efetivamente integrado no património do FII.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação do FII a subscrever é o correspondente ao montante de € 500,00 (quinhentos euros) na subscrição inicial, e de € 250,00 (duzentos e cinquenta euros) em cada uma das subscrições seguintes.

4.2. Comissões de subscrição

Não é cobrada qualquer comissão de subscrição.

4.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão das unidades de participação só se realiza quando a importância ou o ativo em espécie correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do FII.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

5.1.1. A entidade responsável pela gestão fará cobrar, através da entidade comercializador, uma comissão de resgate aos participantes, calculada de acordo com o período de permanência no FII e que obedecerá à seguinte tabela:

Até 730 dias.....0,25 %
Igual ou superior a 731 dias.....0%

5.1.2. Para efeito de apuramento do valor da comissão de resgate, os cálculos utilizados seguirão o método "FIFO" (*first in, first out*), ou seja, incidindo o resgate sobre parte das unidades de participação detidas por um participante, considerar-se-ão resgatadas aquelas que tiverem sido subscritas há mais tempo.

5.1.3. O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2. Pré-aviso

A entidade responsável pela gestão obriga-se a proceder ao pagamento do valor do resgate num prazo não superior a três meses, a contar da data do processamento do mesmo. O pagamento do resgate traduz-se no pagamento ao participante da quantia devida, por crédito em conta.

No caso de resgate de unidades de participação emitidas até 25 de março de 2015, vide último parágrafo da alínea b) do ponto 3.1 supra.

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

Em circunstâncias excecionais, incluindo situações de agravada falta de liquidez do FII, e se o interesse dos participantes o justificar, as operações de subscrição e resgate de unidades de participação podem ser suspensas, nos termos definidos em regulamento da CMVM, por decisão da entidade responsável pela gestão, sendo que essa decisão é comunicada de imediato à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Só a entidade responsável pela gestão e sempre no interesse dos participantes, e nunca estes, individual ou coletivamente, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do FII, devendo anunciar a sua decisão no Sistema de Difusão de Informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), comunicação imediata e individual a cada participante e através de aviso fixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pela respetiva entidade comercializadora.

Decidida a liquidação do FII nos termos mencionados supra, a entidade responsável pela gestão realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do depositário, o produto da respetiva liquidação.

O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do FII, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, será no limite máximo, o prazo previsto para efeitos de pagamento do resgate acrescido de cinco dias uteis.

A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do organismo de investimento imobiliário.

CAPÍTULO V

DIREITOS DOS PARTICIPANTES

1. Aquisição da qualidade de participante do FII

A qualidade de participante do FII adquire-se com a liquidação financeira da subscrição das respetivas unidades de participação, feita nas instalações da entidade comercializadora, através do preenchimento do boletim de subscrição assinado pelo interessado ou por seu representante.

2. Direitos dos participantes

Os participantes adquirem *ipso facto* o direito a:

a) Titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o património líquido do FII qualquer que seja a modalidade de comercialização do FII;

b) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (DIF);

c) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto, demais documentos constitutivos e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e da entidade comercializadora, qualquer que seja a modalidade de comercialização do FII, que serão facultados, gratuitamente, em papel ou em ficheiro informático aos participantes que o requeiram;

d) Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos, sendo que, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo FII ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de capitalização, os participantes podem proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;

e) Receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação do FII;

f) Informação detalhada acerca do património do FII e sobre a evolução do mesmo, através do relatório da sua atividade, elaborado nos termos da lei e distribuído anualmente;

g) Ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:

i) 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, quando:

§ A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5%; e

§ O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5,00 (cinco euros).

ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do FII, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

3. Aceitação do disposto nos documentos constitutivos do FII

A subscrição de unidades de participação do FII implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos, a saber, o presente prospeto e o documento sucinto com informações fundamentais destinadas aos investidores (DIF).

PARTE II INFORMAÇÃO ADICIONAL APLICÁVEL AOS OIC ABERTOS

CAPÍTULO I OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão

a) Órgãos sociais:

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente
Dr. Filipe Arrais Lima Bacelar

Secretária
Dra. Rita Isabel Freitas Vicente

Conselho de Administração:

Presidente
Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira

Vogal Executivo
Dr. Filipe Carlos Mendes de Sousa

Vogal não Executiva
Dra. Vanda Cristina Dias Marques Valadares

Conselho Fiscal:

Presidente
Dr. Luís Sérgio Berenguer Costa

Vogais
Dra. Helena Maria da Costa Ferreira Guerra
Dra. Joana Neves Vinhas Frade

Vogal suplente
Dra. Ana Paula da Costa Ribeiro

b) A entidade responsável pela gestão é integralmente detida pela Parpública- Participações Públicas SGPS SA. que, por sua vez, é uma sociedade anónima de capitais públicos que é detida em 100% pela Entidade do Tesouro e Finanças. Não existem relações de grupo ou domínio com o depositário ou com a entidade comercializadora.

c) Outros OIC geridos pela sociedade gestora a 01 de setembro de 2026:

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

Fundo de Investimento Imobiliário Imopoupança	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto	Aquisição de imóveis que se destinem prioritariamente a ser arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa, na maioria ao Estado ou a outros entes públicos, e no remanescente a entidades privadas, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários. Poderá também contratar-se a compra e venda de imóveis para realização de mais-valias e o desenvolvimento de projetos de requalificação de imóveis, destinados a arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – Imomadalena	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional.
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – Cabeço da Bola	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional.

d) Contactos para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao FII:

Fundiestamo – S.G.O.I.C., S.A.
Endereço de correio eletrónico: geral@fundiestamo.pt
N.º de telefone (rede fixa): 351 217 915 017
N.º de fax: 351 217 915 012
Edifício Arcis, Rua Ivone Silva, nº 6, 1º Esq., 1050-124 Lisboa

2. Política de Remuneração

A Política de Remunerações pode ser consultado no site da sociedade gestora [Política de Remunerações].

As remunerações dos membros dos órgãos sociais são fixadas pela Assembleia Geral.

Atendendo à dimensão e estrutura organizativa da Fundiestamo, à dimensão dos organismos de investimento coletivo por si geridos e ao âmbito e complexidade das respetivas atividades, não existe comité de remunerações, impendendo sobre o Conselho Fiscal a elaboração de propostas de alteração à política de remunerações, as quais são submetidas à aprovação da Assembleia Geral da Fundiestamo.

CAPÍTULO II

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é divulgado mensalmente em todos os locais de comercialização do FII, e publicado mensalmente no Sistema de Difusão de Informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do FII é divulgada mensalmente no Sistema de Difusão de Informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

3. Documentação

Estão disponíveis nas agências e nas instalações da entidade comercializadora, bem como na sede social da entidade responsável pela gestão, o presente prospeto, bem como o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (DIF).

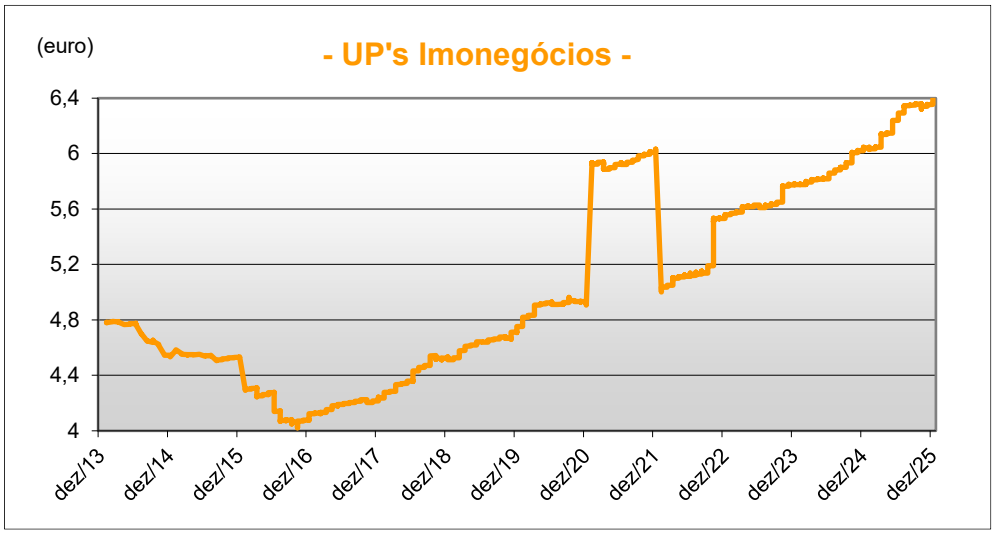
4. Relatórios e contas

Os relatórios e contas anuais do FII e respetivos relatórios do auditor, com referência a 31 de dezembro de cada ano civil, são disponibilizados, nos cinco meses seguintes. A entidade responsável pela gestão fará publicar um aviso com menção de que o relatório anual, elaborado de acordo com a lei, se encontra à disposição do público em todos os locais de comercialização do FII e será enviado sem encargos aos participantes que o requeira.

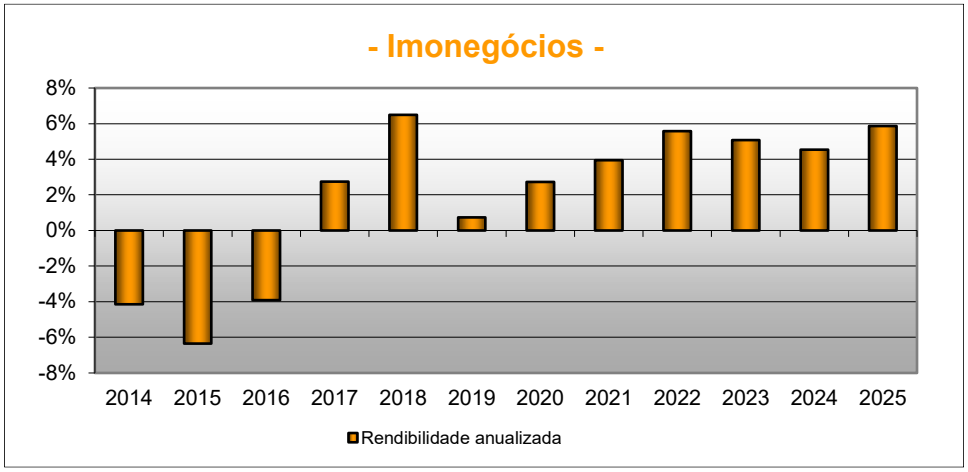
CAPÍTULO III

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Evolução do valor da unidade de participação (últimos 10 anos)



Rendibilidade (últimos 10 anos)



Indicador Sumário de Risco (ISR)O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras no futuro, em virtude de flutuações dos mercados.

SRI - Indicador sumário de risco

Risco mais baixo — Risco mais elevado

1	**2**	3	4	5	6	7

Classificamos este produto na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco. Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo, e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na nossa capacidade para pagar a sua retribuição.

A definição da categoria de risco do FII deve-se à rendibilidade e ao nível de risco do mesmo, registados nos últimos cinco anos.

O FII incorre em riscos próprios dos mercados imobiliários destacando-se o risco de preço, o risco de liquidez resultante da dificuldade de proceder à rápida alienação de património imobiliário e o risco de catástrofes naturais para o qual o FII detém uma apólice de seguros. Os riscos de crédito, de taxa de juro e cambial são de expressão reduzida.

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

CAPÍTULO IV

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O FII adequa-se a clientes de tolerância moderada ao risco, com expectativas de valorização do investimento numa perspetiva de médio e longo prazo. O período mínimo de investimento recomendado é superior a 2 anos.

CAPÍTULO V

REGIME FISCAL

1. No que ao fundo de investimento imobiliário respeita

1.1. Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC")

O FII é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2015), 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.
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 que 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.
O FII está ainda sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.
Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

1.2. Imposto do Selo

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

1.3. Imposto Municipal de Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

O FII está sujeito e não isento de Imposto Municipal de Imóveis (IMI) e de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

2. No que ao participante respeita

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de "tributação à saída". 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 aquisição/subscrição das mesmas, exceto quanto as unidades de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa das unidades de participação, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor das unidades de participação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

2.1. Pessoas coletivas

a. Residentes

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.
Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a

rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

b. Não residentes

Os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%, e os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, também à taxa de 10%. No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável ou detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos auferidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a uma tributação autónoma à taxa de 25%.