

DOCUMENTO INFORMATIVO DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO EXCLUSIVAMENTE DIRIGIDO A INVESTIDORES QUALIFICADOS

PREDICAPITAL – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Código ISIN: PTITFTIE0009)

Este Organismo de Investimento Imobiliário (OII) é gerido pela Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, integrada no grupo BCP.

Objetivos e Política de Investimento

O OIC aplicará os fundos recebidos dos investidores/Participantes em imóveis, em participações em sociedades imobiliárias e em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário. O investimento em imóveis poderá ser realizado indistintamente em prédios urbanos ou suas frações autónomas, prédios mistos e prédios rústicos, não existindo obrigatoriedade de predominância de qualquer deles. Os imóveis adquiridos podem integrar projetos de construção destinados a turismo, comércio, serviços e/ou habitação, podem ser sujeitos a obras de melhoramento, ampliação e/ou requalificação e podem, igualmente, ser destinados a revenda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa. Os investimentos realizados em ativos imobiliários ficarão, preferencialmente, localizados em Portugal.

Acessoriamente, o OIC investirá em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de Organismos de Investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, e valores mobiliários de curto prazo, emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia.

Tipos de riscos associados à política de investimento:

Risco de mercado imobiliário, incluindo o mercado de arrendamento; o principal risco que incide sobre o OII, pela própria natureza dos ativos que compõem as suas carteiras, é o risco de mercado, que decorre fundamentalmente da fluidez do mercado imobiliário, que se pode materializar através de variações negativas dos preços de mercado ou por via de danos causados sobre os próprios imóveis que depreciem o seu valor. O risco de mercado é controlado mediante avaliações realizadas periodicamente com recurso a peritos avaliadores imobiliários independentes

- Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Responsável pela Gestão, pronunciar-se e deliberar sobre a modificação substancial da política de investimentos do OII.
- O presente OII terá os seus ativos sítos preferencialmente em Portugal, sendo a jurisdição portuguesa a aplicável, salvo se a mesma for afastada por norma imperativa de Direito Internacional Privado.

registados na CMVM e que elaboram os respetivos relatórios de acordo com os regulamentos emanados daquele órgão de supervisão.

Limites de investimento:

- a) Limites legais de investimento a observar pelo OIC:
 - i. Ativos imobiliários (limite mínimo): 66,66% do ativo total do OIC;
- b) Limites voluntários de investimento a observar pelo OIC:
 - i. Sociedades imobiliárias (limite máximo): 25% do ativo total;
 - ii. Unidades de participação de outros OII (limite máximo): 25,00% do ativo total do OIC;
 - iii. Prédios rústicos ou mistos (limite máximo): 100% do ativo total;
 - iv. Projetos de construção (limite máximo): 100% do ativo total;
 - v. Um único imóvel (limite máximo): 100% do ativo total;
 - vi. Contratos de arrendamento com a mesma entidade (limite máximo): 100% do ativo total;
- c) Limite legal de investimento a observar pela Entidade Responsável Pela Gestão:
 - i. Unidades de participação de um OII (limite máximo): 25% com relação ao conjunto de OIC que administre.

Limite voluntário de endividamento:

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

Entidades relacionadas

- Entidade Gestora: Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, com sede na Avenida Professor Doutor Cavaco Silva, Parque Tecnológico, Edifício 3, Porto Salvo, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e identificação fiscal 507.552.881, com o capital social de € 1.500.000,00
- Depositário: Banco Comercial Português, SA, sociedade aberta, com sede na Praça D. João I, nº28, no Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto com o número único de matrícula e de identificação fiscal 501525882, com Capital Social de 4.094.235.361,88 Euros. O Depositário exerce igualmente as funções de entidade registadora das unidades de participação deste OIC.
- Entidade Colocadora/Comercializadora: Banco Comercial Português, SA, sociedade aberta, com sede na Praça D. João I, nº28, no Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto com o número único de matrícula e de identificação fiscal 501525882, com Capital Social de 4.094.235.361,88 Euros
- Auditor: BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda, com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10º, 1069-211 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 501 340 467, com o capital social de € 100.000,00 (cem mil euros).
- Peritos avaliadores de imóveis: responsáveis pela avaliação dos ativos imobiliários detidos pelo Organismo de Investimento Imobiliário:
 - a. **AZ 76, Consultores de Investimento e Engenharia, Lda**, com sede na Rua da Azenha de Cima, nº76, Matosinhos, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 503.134.023
 - b. **CPU Consultores de Avaliação, Lda**, com sede na Av.24 de julho, nº50, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 502.827.505
 - c. **Custo Marginal, Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda**, com sede na Rua Padre Américo, 19-D,1ªA, 1600-864 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Seixal, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 508836301
 - d. **Gesfor, Gestão e Formação, Lda**, com sede na Rua Júlio Brandão, 112, Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 503.368.806
 - e. **J.Curvelo, Lda**, com sede na Rua dos Picheleiros, 40, Setúbal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 502.208.082
 - f. **João Manuel Dias dos Santos**, residente na Rua Luis de Camões, 12, titular do cartão de cidadão 06631609
 - g. **Krata – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda**, com sede na Avenida António Augusto de Aguiar, 163, 5ºdto, 1050-014 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 506668070
 - h. **Luso-Roux, Avaliações, Lda**, com sede na Av. 24 de julho, 74-76, Piso 1, Edifício Big, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 513.769.269
 - i. **NCG, Consultoria e Gestão, Lda**, com sede na Rua Paulo Renato, 1, 13-b, Atelier 2, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 503.333.190
 - j. **Neoconsul, Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.**, com

Para o tratamento equitativo dos investidores contribuem:

- Os dois investidores do OII têm ambos natureza qualificada, fazendo-se representar, cada um deles, no Comité Consultivo previsto para o OII, por dois representantes, a que acresce um quinto, indicado pela Entidade Responsável pela Gestão, cabendo-lhe a emissão de parecer obrigatório, ainda que não vinculativo, sobre propostas de investimento, desinvestimento, contração de financiamento ou oneração de ativos do organismo, e que a obriga a, apenas e se de modo justificado, poder afastar o sentido desse parecer.
- O quórum constitutivo das reuniões do Comité Consultivo, composto pela totalidade dos seus 5 membros, e o quórum deliberativo das emissões dos respetivos pareceres, de 4/5 dos seus membros, para qualquer assunto da sua competência.
- Um Sistema de Controlo Interno que permite aferir da existência de conflitos de interesse entre a Entidade Responsável pela Gestão, o Grupo em que esta se insere e o OII, e que integra três funções independentes: Auditoria Interna, Compliance e Gestão de Risco, que permite a decomposição de cada operação no âmbito do OII e análise da respetiva legalidade, afastamento de eventuais riscos existentes, e o cumprimento dos requisitos de respeito pelos interesses de ambos os Participantes.
- No seguimento dos deveres impostos ao Depositário relativamente à apreciação do cumprimento da política de

- sede na Av. Rio de Janeiro, 56-A, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 502.322.438
- k. **Pragmatur, Promoção Imobiliária e Turística, Lda**, com sede na Estrada da Luz, 65, 1º dto, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 501.631.917
 - l. **Prime Yield, Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda**, com sede na Av. Columbano Bordalo Pinheiro, Edifício Pórtico, 75, 7º Piso, fração 706, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 507.235.452
 - m. **PVW - Price, Value and Worth, Avaliações Imobiliárias, Lda**, com sede na Rua Joaquim António de Aguiar, 66, 2º Dto, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 506.617.220
 - n. **Quadrante, Engenharia e Consultoria, S.A.**, com sede na Rua do Aleixo, 53, r/c, Lote A, Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 504.092.502
 - o. **REVC – Real Estate Valuers and Consultants, Lda**, com sede na Praça de Alvalade, 6, 8ºE, 1700-036 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 510824170
 - p. **Rockvalue Consulting Portugal, Lda**, com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 2 das Amoreiras, 8º andar, sala 7, 1070-102 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 509305261
 - q. **Soundvalor, Engenharia e Avaliação, Lda**, com sede na Rua Virgílio Ferreira, 4, 7º dto, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 508.961.246
 - r. **Terraval, Avaliação e Consultadoria Imobiliária, Lda**, com sede na Rua Custódio Brás Pacheco, Lote 4, Loja 2, Vila Nova de Mil Fontes, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Odemira sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 503.979.252
 - s. **Tinsa Portugal – Avaliações e Consultadoria, S.A.**, com sede na Avenida Defensor de Chaves, 15, 5ºE, 1000-109 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 504654152
 - t. **TKA, Lda**, com sede na Avenida Miguel Bombarda, 36, 2ªA, 1050-165 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 507505611
 - u. **X Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda**, com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3 das Amoreiras, 7º, sala 702, 1070-274 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 513790195
- A “Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.” foi constituída em Outubro de 2006, integra o Grupo Banco Comercial Português e exerce em exclusivo, desde a sua fundação, a atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário, fechados ou abertos, de subscrição pública ou particular, de acordo com as respetivas políticas de investimento. Com o propósito de fazer face a eventuais riscos de responsabilidade profissional decorrentes da atividade desenvolvida, a Interfundos detinha a 30 de junho de 2016 fundos próprios suplementares no montante de 136.651,00 Euros (equivalente a 0,01% do VLG dos organismos de investimento
- prevenção de conflitos de interesses adotada pela entidade responsável pela gestão, deverá a Entidade responsável pela Gestão disponibilizar as informações que se consideram necessárias para o cumprimento daquele dever e informar prontamente o Depositário de quaisquer conflitos de interesses, nomeadamente os decorrentes do artigo 147.º do Regime Geral, que possam comprometer a observância integral das normas legais ou de conduta que lhe são aplicáveis.
- A responsabilidade contratual do Depositário apenas se exclui, nos termos do artigo 122º, nº 6 do RGOIC, em caso de perda de um instrumento financeiro confiado à sua guarda se este provar que a mesma ocorreu devido a acontecimentos externos que não podia controlar e que a perda não pôde ser evitada, apesar de todos os esforços razoáveis realizados para a evitar. Caso contrário, deverá o Depositário repor o status quo ante, no mais curto espaço de tempo possível, devolvendo à Entidade Responsável pela Gestão, em representação do OII prejudicado, um instrumento financeiro do mesmo tipo ou o montante correspondente ao valor necessário para o adquirir, incluindo todos os custos relacionados com a sua aquisição. A extensão desta responsabilidade encontra-se regulada em contrato de prestação de serviços de depositário, celebrado entre a Entidade responsável pela Gestão e o Depositário..

alternativos sob gestão, que na mesma data ascendia a 1.366.510.687 Euros, em conformidade com o disposto no nº2 do art.14º do Regulamento Delegado (EU) 231/2013, da Comissão, de 19 de dezembro de 2012) e (ii) beneficiava/beneficia de um seguro que cobria/cobre, entre outros, o risco de responsabilidade civil profissional – apólice RC78470936, com a cobertura de € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros).

- Os deveres das entidades relacionadas e os direitos dos investidores decorrem da lei e do Regulamento de Gestão do OIC.
- Não haverá lugar a subcontratação.

Atividade

Avaliações dos ativos imobiliários

▪ Imóveis acabados

- Avaliação ordinária – a cada 12 (doze) meses.
- Avaliação extraordinária – até 6 meses antes de:
 - (i) aquisição e alienação sobre a data do contrato onde é fixado o preço da transação
 - (ii) alterações significativas no valor do imóvel
 - (iii) aumento ou de redução de capital do OII sobre a data de concretização
 - (iv) fusão ou cisão de OIIs, sobre a data de produção dos efeitos das mesmas
 - (v) liquidação em espécie, sobre a data da concretização da liquidação.

▪ Projetos de construção, reabilitação, melhoramento, ampliação e requalificação com impacto mínimo de 50% no valor final do imóvel

- Antes do início do projeto.
- A cada 12 (doze) meses
- sempre que ocorra incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição.
- Até 3 meses antes de aumento ou redução de capital, fusão, cisão ou liquidação.

Regras de valorização

▪ Imóveis

- preço de aquisição, até máximo de 12 meses.
- Após 12 meses: média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, exceto se os valores diferirem, entre si, mais de 20%. Nesse caso, realizar-se-á uma 3ª avaliação, e o imóvel é valorizado:
 - pela média simples dos dois (entre os três) valores mais próximos entre si, ou
 - pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das duas primeiras

- A Entidade Responsável pela Gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão de 0,2% (taxa anual nominal), com um mínimo de € 5.000/mês;
- O Depositário tem direito a cobrar pelos seus serviços, uma Comissão de Depósito fixa de € 1.500/mês
- Constituem ainda encargos a suportar pelo OIC: os custos de transação ou de exploração onerosa dos ativos do OIC, os custos de conservação e manutenção de ativos, os custos emergentes de auditorias e de avaliações externas exigidas por norma legal ou regulamentar, a taxa de supervisão devida à CMVM, bem como outras despesas devidamente documentados e exigíveis nos termos legais.
- Dado tratar-se de um OII fechado, só podem realizar-se subscrições subsequentes em operações de aumento de capital. O valor de subscrição das Unidades de Participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial do dia da liquidação do pedido de subscrição.

avaliações.

- **Participações em sociedades imobiliárias**
 - Antes de decorridos 12 (doze) meses sobre a data de aquisição, a valorização é feita pelo custo de aquisição.
 - Depois de decorridos 12 (doze) meses sobre a data de aquisição, a valorização tem por referência as transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 6 (seis) meses face ao momento da avaliação.

- **Unidades de participação de outros OII**
 - Último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, conforme previsto no nº10 do art.32º do Regulamento CMVM 2/2015, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o previsto para os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado.

- **Instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado**
 - preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação, exceto se os preços praticados em mercado regulamentado não forem considerados representativos, caso em que se aplica o previsto para os instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado.

- **Instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado**
 - valor das ofertas de compra firmes de entidades que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo - nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários – com a Entidade Responsável pela Gestão, ou na impossibilidade da sua obtenção, ou
 - valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, contanto que as médias não incluam valores resultantes de ofertas de entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo - nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários – ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos;
 - em caso de impossibilidade de recurso aos dois critérios anteriores, a Entidade Responsável pela Gestão recorrerá a modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

- **Ativos denominados em moeda estrangeira**
 - são valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

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

São exemplos das situações a que nos referimos: a redução de capital do OII, a prorrogação da duração do OII e a liquidação do OII.

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

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

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

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

Divulgação de Informação

- Relatório e contas anuais mais recentes; **N/A**
- O último valor patrimonial líquido do organismo de investimento alternativo ou o último preço de mercado da unidade de participação do organismo de investimento alternativo, nos termos do artigo 143.º: **N/A**.
- Evolução histórica dos resultados do organismo de investimento alternativo, se disponível; **N/A**
- A restante informação relativa ao presente OII pode ser consultada no Regulamento de Gestão do OII, disponível em www.cmvm.pt, na Área de Difusão de Informação - Fundos.

- De acordo com o nº 2 do art. 214º do RGOIC, os organismos de investimento imobiliário de subscrição particular com menos de cinco participantes encontram-se dispensados de cumprir com um conjunto de rácios de imóveis, de acordo com as alíneas b) a g) do art. 211º da mesma lei, mantendo-se a alínea a) que define que o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do valor do ativo do organismo.
- Igualmente estão dispensados de obrigatoriedade de informação sobre mecanismos de gestão da liquidez do organismo de investimento alternativo, sendo a mesma assegurada através da publicação anual dos

mapas contabilísticos e publicação mensal no site da CMVM do valor da unidade de participação, valor de carteira e financiamentos assumidos.

- A entidade responsável pela gestão prepara semestralmente informação quanto ao risco associado de cada organismo de investimento alternativo e os sistemas de gestão de riscos adotados, sem obrigatoriedade da sua publicação.
- Não existem outros deveres de publicação de informação
- A alavancagem decorre da possibilidade de contração de financiamento que será, no máximo, equivalente a 100% do valor do ativo, conforme previsto no Regulamento de Gestão do OIC, que se encontra permanentemente disponível no site da CMVM.