

**FIDELIDADE – SOCIEDADE GESTORA DE
ORGANISMOS DE INVESTIMENTO
COLETIVO, S.A.**

REGULAMENTO DE GESTÃO

**ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO SOB A FORMA DE FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

IBERFID– FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

24 de junho de 2024

A autorização do organismo de investimento coletivo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	5
I.1. O Organismo de Investimento Coletivo (OIC)	5
I.2. A Sociedade Gestora.....	5
I.3. As Entidades Subcontratadas.....	8
I.4. O Depositário.....	9
I.5. As Entidades Comercializadoras	11
I.6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis	11
I.7. O Auditor	12
CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÔNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS. 12	
II.1. Política de Investimento do Fundo.....	12
II.1.1. Política de Investimento	12
II.1.2. Parâmetro de referência – “ <i>benchmarking</i> ”	14
II.1.3. Limites ao Investimento e ao Endividamento.....	14
II.1.4. Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens	16
II.1.5. Política de Exercício do Direito de Voto.....	17
II.1.6. Características Especiais do Fundo	18
II.2. Instrumentos Financeiros Derivados, Reportes e Empréstimos.....	18
II.3. Valorização dos Ativos.....	18
II.3.1. Momento de Referência da Valorização.....	18
II.3.2. Regras de Valorimetria e Cálculo do Valor da Unidade de Participação.....	19
II.3.2.1. Valorização dos imóveis.....	19
II.3.2.2. Valorização dos outros ativos.....	20
II.4. Comissões e Encargos a Suportar pelo Organismo de Investimento Coletivo ...	21
II.4.1. Comissão de Gestão	22
II.4.2. Comissão de Depósito	22
II.4.3. Outros Encargos	22
II.5. Política de distribuição de rendimentos.....	24

CAPÍTULO III. UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO.....	25
III.1. Características Gerais das Unidades de Participação	25
III.1.1. Definição	25
III.1.2. Forma de Representação.....	25
III.2. Valor da Unidade de Participação.....	25
III.2.1. Valor Inicial da Unidade de Participação	25
III.2.2. Valor da Unidade de Participação para Efeitos de Subscrição	25
III.2.3. Valor da Unidade de Participação para Efeitos de Resgate	26
III.3. Condições de Subscrição e de Resgate	27
III.3.1. Períodos de Subscrição e de Resgate	27
III.3.2. Subscrições e Resgates em Numerário ou em Espécie	27
III.3.3. Condições de Subscrição.....	28
III.3.3.1. Mínimos de Subscrição	28
III.3.3.2. Comissões de Subscrição	28
III.3.3.3. Data da Subscrição Efetiva	28
III.3.4. Condições de Resgate	28
III.3.4.1. Comissões de Resgate	28
III.3.4.2. Pré-aviso.....	28
III.3.4.3. Condições de Transferência.....	29
III.4. Condições de Suspensão das Operações de Subscrição e de Resgate das Unidades de Participação	29
III.5. Admissão à Negociação	29
CAPÍTULO IV. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES.....	29
IV.1. Direitos dos Participantes	29
IV.2. Obrigações dos Participantes	30
CAPÍTULO V. CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO	31
V.1. Causas de Liquidação do Fundo	31
V.2. Condições da liquidação.....	31
CAPÍTULO VI. ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS	31
VI.1. Capital do Fundo	31
VI.2. Duração do Fundo.....	32
VI.3. Assembleia de Participantes.....	32
VI.4. Prazo e Regime de Subscrição.....	34

VI.5. Prestação de Garantias, Concessão de Crédito ao Fundo e Assunção de Dívidas do Fundo pelos seus Participantes	35
VI.6. Garantias de Capital e Rendimentos	35
VI.7. Regime de Liquidação do Fundo	35
CAPÍTULO VII. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	36
VII.1. Valor da Unidade de Participação.....	36
VII.2. Composição Discriminada da Carteira.....	36
VII.3. Documentação	36
VII.4. Relatório e Contas	37
CAPÍTULO VIII. REGIME FISCAL	37
VIII.1. Nota Importante	37
VIII.2. Tributação ao Nível do Fundo	37
VIII.3. Tributação ao Nível do Participante.....	38
VIII.3.1. Pessoas Singulares Residentes em Território Português	38
VIII.3.2. Pessoas Singulares Não Residentes em Território Português.....	38
VIII.3.3. Pessoas Coletivas Residentes em Território Português	39
VIII.3.4. Pessoas Coletivas Não Residentes em Território Português.....	39

CAPÍTULO I. INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

I.1. O Organismo de Investimento Coletivo (OIC)

- a) A denominação do Organismo de Investimento Coletivo (OIC) é **“IBERFID – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”**.
- b) O OIC constitui-se como organismo de investimento coletivo alternativo, imobiliário, fechado, de subscrição particular, sob a forma contratual de fundo de investimento (fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular), adiante designado abreviadamente por “Fundo”, na classificação do Regime da Gestão de Ativos (“RGA”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, atualmente em vigor.
- c) O capital inicial do Fundo foi de € 51.000.000,00, representado através de 10.200.000 unidades de participação com o Código ISIN PTFDDBIM0002.
- d) Em 10 de novembro de 2023 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a redução do capital do Fundo no valor de € 29.999.999,82 (vinte e nove milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e nove euros e oitenta e dois cêntimos), passando a ser de € 21.000.000,18 (vinte e um milhões de euros e dezoito cêntimos) assim como a alteração da forma de cálculo da comissão de depósito, nos termos da deliberação da Assembleia de Participantes de 9 de novembro de 2023.
- e) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 17 de agosto de 2020, sob o número 1648.
- f) O Fundo foi constituído em 06 de novembro de 2020 e tem duração inicial de 10 (dez) anos, com data de liquidação em 06 de novembro de 2030, sem prejuízo de a sua duração poder ser prorrogada uma ou mais vezes por períodos de 5 (cinco) anos.
- g) O Fundo iniciou a sua atividade em 06 de novembro de 2020.
- h) A última atualização do Regulamento de Gestão ocorreu em 24 de junho de 2024.
- i) A 24 de junho de 2024, o Fundo tem 1 (um) participante.

I.2. A Sociedade Gestora

- a) O Fundo é gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (**“Sociedade Gestora”**), com sede em Lisboa, no Largo do Chiado, n.º 8, 1º Andar, 1249-125 Lisboa, por mandato dos investidores, o qual se considera atribuído pela simples subscrição das unidades de participação.

- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima com um capital social de 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) Euros, constituída em 8 de fevereiro de 2018 e está registada na CMVM, desde 7 de junho de 2018, sob o número 380.
- c) Como responsável pela administração do Fundo, compete à Sociedade Gestora desenvolver a sua atividade de forma independente, com um elevado grau de diligência, na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, sempre com a prevalência do interesse dos Participantes dos organismos de investimento coletivo que gere e da integridade do mercado.
- d) Compete à Sociedade Gestora:
 - (i) Gerir o investimento praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento estabelecida, em especial:
 - 1) A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos; e
 - 2) A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
 - (ii) Gerir o Fundo em todas as suas vertentes, em particular:
 - 1) Prestar todos os serviços necessários à adequada observância dos seus deveres fiduciários;
 - 2) Em ligação com o depositário, emitir, resgatar ou reembolsar as unidades de participação do Fundo e, quando aplicável, assegurar a correta execução dos procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - 3) Se e quando aplicável, proceder ao registo dos Participantes do Fundo, conservando os correspondentes documentos nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão;
 - 4) Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e às aquisições de imóveis, na estrita observância dos condicionalismos legais aplicáveis e do presente Regulamento de Gestão;
 - 5) Prestar todos os serviços relacionados com a gestão do Fundo e dos ativos que compõem o seu património, incluindo sociedades em que tenha investido por conta do Fundo;
 - 6) Celebrar os negócios jurídicos necessários à realização de todas as operações necessárias à adequada execução da política de investimento e ao exercício dos direitos, direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo;

- 7) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e das obrigações contratuais assumidas no âmbito da atividade do Fundo, nomeadamente o que se refere a operações especialmente vedadas, adotando sempre a prudência requerida para a defesa e promoção do Fundo e dos seus Participantes;
 - 8) Avaliar a carteira e determinar o valor patrimonial do Fundo e das respetivas unidades de participação, comunicando o mesmo aos Participantes do Fundo e ao público em geral, nos termos e pelos canais previstos na Lei e no presente Regulamento de Gestão;
 - 9) Implementar a política de distribuição de rendimentos do Fundo, realizando todas as operações necessárias à sua prossecução.
 - 10) Deliberar, de forma fundamentada e atenta às limitações legais, sobre o endividamento a assumir por conta do Fundo;
 - 11) Cumprir com os deveres de informação preconizados na Lei e no presente Regulamento de Gestão, assegurando o esclarecimento e análise das questões e reclamações veiculadas pelos Participantes do Fundo e entidades terceiras e o registo e conservação de documentos;
 - 12) Prestar os serviços de contabilidade necessários à gestão do Fundo e, nomeadamente, preparar e divulgar anualmente o relatório e contas do Fundo, sempre enquadrado pela legislação específica aplicável;
 - 13) Desenvolver, controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão do portfólio imobiliário, nomeadamente a gestão do arrendamento, a gestão das instalações e dos imóveis, e o desenvolvimento de projetos de reabilitação, construção, promoção e outros, nas suas respetivas fases;
 - 14) Deliberar as propostas a apresentar à Assembleia de Participantes relativamente a alterações ao Regulamento de Gestão do Fundo, nomeadamente: prorrogação do termo do Fundo, aumento ou redução do capital do Fundo, liquidação do Fundo, quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses do Fundo e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos Participantes; de forma fundamentada, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão;
 - 15) Comercializar as unidades de participação do Fundo.
- (iii) O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos Participantes, com vista à maximização do valor das unidades de participação e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteadada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e

competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez;

- (iv) No exercício da sua atividade, enquanto representante legal dos Participantes, a Sociedade Gestora atua de modo independente no interesse exclusivo dos Participantes e da integridade do mercado, observando os requisitos legais e regulamentares aplicáveis à sua atividade, de acordo com critérios de elevada diligência, cuidado e competência profissional, evitando conflito de interesses ou, sendo estes inevitáveis, assegurando que o Fundo e os respetivos participantes são tratados equitativamente, e responde perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão;
- (v) A Sociedade Gestora é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento de Gestão.
- (vi) A Sociedade Gestora pode ser substituída mediante autorização da CMVM, dependendo ainda de deliberação favorável da Assembleia de Participantes do Fundo, correspondente a 100% (cem por cento) dos votos inerentes às unidades de participação em circulação, exceto quando a mesma decorra de iniciativa da Sociedade Gestora e se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma entidade gestora integrada no mesmo grupo económico, nos termos do disposto no artigo 72.º do RGA.
- (vii) Verificado o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a substituição da Sociedade Gestora pode ser requerida pelos Participantes, devendo ser imediatamente comunicada à CMVM.
- (viii) Em caso de substituição, a Sociedade Gestora manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva e cooperará com os Participantes e com a nova entidade gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega a esta de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante.

I.3. As Entidades Subcontratadas

- a) Não existem entidades subcontratadas.
- b) Caso seja necessário ou conveniente, nos melhores interesses dos Participantes, a Sociedade Gestora poderá recorrer à subcontratação, sempre com o absoluto respeito por todas as disposições legais aplicáveis.

I.4. O Depositário

- a) O depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A. (o “**Depositário**”), com sede na Avenida João XXI n.º 63,1000-300 Lisboa inscrito na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de julho de 1991, sob o número de registo 125.
- b) São obrigações e funções do Depositário, para além de outras previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, as seguintes:
- (i) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a Sociedade Gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção das unidades de participação do Fundo;
 - (ii) Guardar os ativos, com exceção do numerário, do Fundo, nos seguintes termos:
 - 1) No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:
 - I) O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues no Depositário;
 - II) Para este efeito, o Depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, em nome do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.
 - 2) No que respeita aos demais ativos:
 - I) Verificar que o Fundo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, devendo essa verificação ser realizada com base nas informações ou documentos facultados pela Sociedade Gestora e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;
 - II) Manter um registo atualizado dos mesmos;
 - (iii) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se estas forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
 - (iv) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
 - (v) Promover o pagamento aos Participantes da correspondente quota-parte dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;

- (vi) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
 - (vii) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
 - (viii) Assumir uma função de vigilância, fiscalizando e garantindo, perante os Participantes, o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente no que se refere:
 - 1) À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - 2) À política de distribuição dos rendimentos;
 - 3) Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, à alienação e extinção de registo das unidades de participação;
 - 4) À matéria de conflito de interesses;
 - (ix) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar o interesse dos Participantes;
 - (x) Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
 - (xi) Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, nomeadamente do disposto no art.º 132º, n.º 2 do RGA;
 - (xii) Compete ainda ao Depositário o registo das unidades de participação representativas do Fundo não integradas em sistema centralizado de registo.
- c) Mediante autorização da CMVM nesse sentido, o Depositário poderá ser substituído a todo o tempo por sua iniciativa, por iniciativa da Sociedade Gestora ou por iniciativa dos Participantes, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo contrato, devendo ser sempre assegurada a proteção do interesse dos Participantes.
- d) O Depositário manter-se-á em funções até que estejam reunidas todas as condições para a sua substituição, designadamente a contratação de uma nova entidade para assegurar as funções de depositário e a autorização da CMVM.
- e) A substituição do Depositário produzirá efeitos no último dia do mês seguinte àquele em que seja concedida a autorização para esse efeito, salvo se outra data vier a ser acordada entre a Sociedade Gestora, o anterior e o novo Depositários e aceite pela CMVM no âmbito do correspondente pedido de autorização.
- f) O pedido de autorização para a substituição do Depositário é instruído com os documentos impostos por lei e em regulamentação da CMVM.

- g) O Depositário substituído transmitirá atempadamente ao seu sucessor toda a informação relevante.
- h) O Depositário é responsável, nos termos gerais, perante a Sociedade Gestora e os Participantes:
 - (i) Pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda;
 - (ii) Por qualquer prejuízo sofrido pelos Participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

I.5. As Entidades Comercializadoras

- a) As unidades de participação serão subscritas na sede da Sociedade Gestora, sendo esta a única entidade comercializadora das mesmas.
- b) A comercialização das unidades de participação ocorrerá por contacto direto da Sociedade Gestora com os potenciais investidores, podendo o capital do Fundo ser subscrito por investidores profissionais e por contrapartes elegíveis.
- c) A Sociedade Gestora poderá contratar entidades comercializadoras, cumpridas as condições e formalidades previstas no RGA e em regulamentação da CMVM.

I.6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

- a) Poderão ser peritos avaliadores dos imóveis do Fundo as pessoas ou entidades identificadas na lista seguinte, aplicando-se à sua contratação e ao exercício da sua atividade o disposto para este efeito no RGA, no Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro (“**RRGA**”) e na Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro).

NOME DENOMINAÇÃO	N.º DE REGISTO
Aura REE Portugal, Lda.	PAI/2017/0031
BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda.	PAI/2015/0029
BPicture – Consultoria Unipessoal, Lda	PAI/2019/0033
Fast Value, Lda.	PAI/2006/0026
QUANTS, Lda.	PAI/2018/0100
Handbiz, Lda.	PAI/2011/0054
João Ferreira Lima – Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2011/0048
Ktesios Appraisal - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2009/0049
Leksi - Consulting, Unipessoal Lda.	PAI/2016/0336
More Value - Avaliações, Lda.	PAI/2014/0116
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013

NOME DENOMINAÇÃO	N.º DE REGISTO
REIKS – Real Estate Investment Kapital Services - Avaliação, Consultoria e Gestão Imobiliária, Lda.	PAI/2017/008
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Torres Mascarenhas, Unipessoal, Lda.	PAI/2010/0054
TRUSTVAL – Avaliações e Consultoria, Lda.	PAI/2017/0047
UON Consulting, S.A.	PAI/2003/0023
X - Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.	PAI/2016/0204
PVW Tinsa – Avaliações Imobiliárias, Lda	PAI/2003/0050
ATTA POPOULOS, Lda	PAI/2022/0048
Luís Carlos de Sousa Araújo Parreira	PAI/2023/0015

- b) O avaliador externo é responsável, perante a Sociedade Gestora, por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

I.7. O Auditor

- a) O Revisor Oficial de Contas é a BDO & Associados, SROC, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50, 10º Piso, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e registada na CMVM com o número 20161384, representada pelo sócio Gonçalo Raposo da Cruz, registado na CMVM com o número 20160800, e exercerá um mandato inicial de 3 (três) anos, automaticamente renovável nos termos e com os limites legais.

CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

II.1. Política de Investimento do Fundo

II.1.1. Política de Investimento

- a) O objetivo do Fundo, sendo um fundo de investimento imobiliário, consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, baseada em critérios

de prudência, seletividade, segurança, rentabilidade e liquidez, acautelando e valorizando os interesses dos seus Participantes.

- b) Composição do ativo do Fundo e respetivos limites percentuais:
- (i) O património do Fundo poderá ser composto, sem limites máximos percentuais relativamente ao valor do seu ativo total, por imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas e prédios rústicos ou mistos, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de organismos de investimento alternativo imobiliários, ;
 - (ii) Os imóveis integrados no património do Fundo serão destinados à exploração económica pelo Fundo, por via de arrendamento e outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas e, à realização de mais-valias através da venda ou revenda;
 - (iii) O Fundo poderá desenvolver projetos de construção ou de reabilitação, sem limite percentual relativamente ao valor do seu ativo total, os quais serão ultimamente destinados à exploração económica pelo Fundo, por via de arrendamento e outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas tais como a realização de mais-valias através da venda ou revenda;
 - (iv) O Fundo poderá adquirir outros direitos sobre imóveis, nos termos previstos em regulamento da CMVM, tendo em vista a respetiva exploração económica;
 - (v) O Fundo poderá adquirir ou alienar imóveis cuja contraprestação seja diferida no tempo, considerando-se este tipo de aquisição para efeitos de determinação dos limites de endividamento;
 - (vi) As participações em sociedades imobiliárias poderão ser parte integrante do património do Fundo, com as condições específicas previstas na lei, até ao limite de 100% (cem por cento) do ativo total do Fundo;
 - (vii) O Fundo poderá investir em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário, até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do ativo total do Fundo;
 - (viii) Em qualquer caso, a Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das unidades de participação de um específico organismo de investimento imobiliário;
 - (ix) Acessoriamente e residualmente, o Fundo poderá 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 União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses;

- c) Os investimentos imobiliários a realizar pelo Fundo incidirão na aquisição de imóveis ou frações autónomas destinados a atividades de todo o espectro do sector imobiliário nomeadamente destinados a escritórios, comércio, serviços, hotelaria, logística, armazéns ou indústria, saúde e residencial
- d) O Fundo pode investir em ativos imobiliários localizados em países da União Europeia e da OCDE.

II.1.2. Parâmetro de referência – “benchmarking”

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

II.1.3. Limites ao Investimento e ao Endividamento

- a) A composição do património do Fundo terá em consideração os limites legais estabelecidos para os fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, pautando-se nomeadamente pelas seguintes regras:
 - (i) O valor dos ativos imobiliários não poderá representar menos de 2/3 (dois terços) do valor do ativo total do Fundo;
 - (ii) Não podem ser adquiridos pelo Fundo imóveis em regime de compropriedade, exceto compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas propriedade do Fundo e nas situações previstas na alínea (iii) infra;
 - (iii) O Fundo pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros Organismos de Investimento Alternativo, empresas de seguros ou fundos de pensões, devendo existir, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel;
 - (iv) O património do Fundo poderá incorporar imóveis detidos a título de direito de propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente, devendo encontrar-se livres de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação;
 - (v) As unidades de participação de organismos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do ativo total do Fundo;
 - (vi) A Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das unidades de participação de um mesmo organismo de investimento imobiliário;
- b) Operações suscetíveis de gerar conflitos de interesses:
 - (i) Sem prejuízo do disposto nas subalíneas seguintes e das disposições do RGA nesta matéria, a Sociedade Gestora não pode realizar por conta do

Fundo quaisquer operações suscetíveis de gerarem conflitos de interesses com as seguintes entidades:

- 1) A própria Sociedade Gestora;
 - 2) As entidades que detenham participações superiores a 10% (dez por cento) do capital social ou dos direitos de voto da Sociedade Gestora;
 - 3) 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;
 - 4) 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% (vinte por cento) do capital social ou dos direitos de voto;
 - 5) O Depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas 2) a 4);
 - 6) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nos pontos anteriores;
 - 7) O pessoal e demais colaboradores de qualquer das entidades referidas nos pontos 1) a 5);
 - 8) Os diferentes organismos de investimento coletivo por si geridos ou organismos de investimento coletivo geridos por entidades referidas nos pontos anteriores.
- (ii) A Sociedade Gestora pode, por conta do Fundo, arrendar ou contratar outra forma de exploração onerosa de imóveis às entidades referidas na subalínea anterior, desde que os termos de referência gerais da relação contratual (nomeadamente, *yield*, duração, opção de compra, renovações, remuneração do investimento nas situações de construção ou bem feitorias de elevado montante), podendo esta abranger o arrendamento de múltiplos imóveis, tenham sido aprovados em assembleia de participantes (i) por 75% dos votos emitidos; e (ii) pela maioria dos votos emitidos correspondentes às unidades de participação dos Participantes que não se encontrem numa das relações previstas na subalínea (i) acima. Para evitar dúvidas, esclarece-se que a subscrição de unidades de participação por novos participantes implica a aceitação das deliberações passadas da assembleia de participantes relativas àqueles termos de referência gerais.
- c) Política de endividamento / alavancagem:
- (i) O Fundo, preservando em todo o instante a sua solvabilidade, adotará uma política prudente de endividamento para a prossecução da otimização da rentabilidade dos Participantes do Fundo, a qual será alicerçada no equilíbrio entre a distribuição de resultados e a apreciação de capital ou do valor dos ativos.
 - (ii) Os níveis de endividamento serão decididos ao nível do portfólio do Fundo, tendo em consideração a expectativa de evolução futura do valor dos ativos

imobiliários e o cumprimento do serviço da dívida (custos e amortizações) através dos rendimentos atuais e esperados.

- (iii) O Fundo recorrerá a financiamento junto dos bancos nacionais e internacionais sem prejuízo do eventual recurso a outras entidades legalmente habilitadas para o efeito.
- (iv) O recurso ao endividamento encontra-se limitado, no momento da contratação de financiamento, ao montante correspondente a 100% (cem por cento) do capital subscrito pelos Participantes.
- (v) A Sociedade Gestora poderá, por conta do Fundo, obter crédito junto dos seus Participantes.

II.1.4. Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens

- a) A política de transmissão de ordens e execução de operações (“Política”) da sociedade gestora tem por objetivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível na execução de operações e na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos organismos de investimento imobiliários que gere.
- b) O compromisso previsto no número anterior não se traduz numa obrigação de obter sempre o melhor resultado possível na execução de cada uma das operações consideradas, mas de empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política, sendo aplicável:
 - (i) a todos os tipos de instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento imobiliário; e
 - (ii) às operações relativas a ativos imobiliários, que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento imobiliários.
- c) A sociedade gestora considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz:
 - (i) pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pelo fundo de investimento sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem; e
 - (ii) pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço/renda do ativo imobiliário, pelo prazo de pagamento/recebimento, pelas garantias subjacentes e por todos os custos relativos à execução da operação e suportados pelo Fundo.
- d) Não obstante o preço do instrumento financeiro e o preço/renda do ativo imobiliário, bem como os respetivos custos de execução serem os fatores mais importantes no processo de determinação da melhor execução, a sociedade gestora considera também outros fatores, tais como:

- (i) no caso dos instrumentos financeiros, a liquidez do ativo financeiro, a rapidez de execução ou a natureza da ordem; e
 - (ii) no caso dos ativos imobiliários, a liquidez do ativo imobiliário, o seu potencial de valorização e o período previsível até à concretização da operação.
- e) A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os objetivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos dos fundos de investimento imobiliários.
- f) Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo, falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a sociedade gestora de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. A eventual ocorrência de imprevistos, não impedirá a sociedade gestora de desenvolver, sempre, todos os esforços razoáveis e necessários para obtenção do melhor resultado possível.
- g) As políticas de execução de operações e de transmissão de ordens encontram-se disponíveis no sítio da Internet da Sociedade Gestora.

II.1.5. Política de Exercício do Direito de Voto

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

- a) A sociedade gestora acompanha os eventos societários relevantes relativamente a empresas participadas pelo Fundo – nomeadamente, mas não exclusivamente, assembleias gerais, comunicação de factos relevantes e divulgação de resultados;
- b) A participação da sociedade gestora nas assembleias gerais das sociedades imobiliárias detidas pelo Fundo far-se-á, sempre, na defesa do exclusivo interesse dos participantes e tendo presente os objetivos e a política de investimento do Fundo;
- c) A sociedade gestora far-se-á representar nas referidas assembleias gerais, salvo impedimento inultrapassável, exercendo o direito de voto ou diretamente ou através de representante, o qual deverá agir exclusivamente por conta da sociedade gestora, não podendo ter qualquer conflito de interesses com esta ou com a sociedade participada, e encontrando-se vinculado às instruções escritas emitidas pela sociedade gestora;
- d) O sentido do voto será definido, caso a caso, em função da matéria objeto de deliberação. Como orientação geral, merecem oposição sistemática em assembleia geral: (i) as propostas de deliberações que sejam inválidas; (ii) as propostas que venham a implicar alterações à governação ou à política remuneratória em empresas participadas em desvio às regras ou recomendações setoriais aplicáveis; (iii) as propostas de deliberações não precedidas dos elementos informativos suficientes;
- e) A definição do sentido do voto e o seu subsequente exercício não terão nunca por propósito o reforço da influência, sobre a sociedade imobiliária participada, de

entidade que se encontre em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora;

- f) Se for detetada alguma situação real ou potencial de conflito de interesses no exercício do direito de voto será dado início ao procedimento previsto na política de prevenção, comunicação e sanção de conflitos de interesses da sociedade gestora;
- g) A sociedade gestora disponibiliza gratuitamente aos participantes, após solicitação, informações pormenorizadas sobre as medidas e sentido de voto adotados com a devida fundamentação, através de correio eletrónico, no prazo de 8 (oito) dias contado do pedido efetuado;
- h) A sociedade gestora assegura o envio da comunicação à CMVM e ao mercado da justificação do sentido de exercício do direito de voto inerente a ações da carteira do Fundo.

II.1.6. Características Especiais do Fundo

Não aplicável.

II.2. Instrumentos Financeiros Derivados, Reportes e Empréstimos

- a) O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados, nem de reportes, daí que não sejam aplicáveis quaisquer técnicas e instrumentos de gestão específicas.
- b) O recurso ao endividamento pelo Fundo encontra-se limitado, no momento da contratação de financiamento, ao montante correspondente a 100% (cem por cento) do capital subscrito pelos Participantes.

II.3. Valorização dos Ativos

II.3.1. 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. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento de valorização da carteira. Para efeitos meramente internos, o valor da unidade de participação será calculado diariamente.
- b) O momento do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do Fundo corresponde às 17:00 horas.

II.3.2. Regras de Valorimetria e Cálculo do Valor da Unidade de Participação

II.3.2.1. Valorização dos imóveis

- a) Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelo RGA e em regulamento da CMVM.
- b) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação posterior nos termos das alíneas seguintes;
- c) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, por 2 (dois) peritos avaliadores, sem prejuízo das situações que exigem avaliações com menor periodicidade, designadamente:
 - (i) Previamente à aquisição e alienação de imóveis, não podendo a data do contrato em que é fixado o preço da transação ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data de referência das avaliações do imóvel;
 - (ii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo, e nos demais casos previstos na lei;
 - (iii) Imóveis sujeitos (i) a quaisquer projetos de construção ou (ii) a projetos de reabilitação ou a obras de melhoramento, ampliação e requalificação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor final do imóvel, nas seguintes instâncias:
 - 1) Previamente ao início do projeto;
 - 2) Com uma periodicidade mínima de 12 (meses) e sempre que o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização apresente um valor correspondente a uma incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) do valor inicial estimado e contratado para o investimento total, no período que ocorrer primeiro;
 - 3) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - 4) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação do Fundo, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses;
 - (iv) Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - (v) Previamente aos aumentos e reduções de capital do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integram o património do Fundo tenha sido

realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de concretização da operação;

- (vi) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização da liquidação.
- d) Os imóveis devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos por 2 (dois) peritos avaliadores.
- e) Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20% (vinte por cento) por referência ao menor dos 2 (dois) valores, o imóvel em causa será avaliado por um terceiro perito avaliador.
- f) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos 2 (dois) valores de avaliação mais próximos entre si ou pelo terceiro valor caso este corresponda ao valor da média dos restantes valores.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirido, respeitando as regras constantes nas alíneas c) a f) anteriores.
- h) A Sociedade Gestora verifica se o conteúdo e estrutura do relatório de avaliação elaborado pelo perito avaliador respeita as normas aplicáveis, não podendo o mesmo ser utilizado para efeitos da valorização do imóvel objeto do relatório caso não sejam observadas as referidas normas.
- i) São enviados à CMVM, pelos peritos avaliadores, os relatórios de avaliação que contenham limitações.

II.3.2.2. Valorização dos outros ativos

- a) Os instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado serão avaliados tendo por base o valor médio de ofertas de compra e de venda firmes, ou, na sua falta: o valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas e nas demais no n.º 1 a n.º 3 e n.º 8 do art.º 31.º do RRG.A.
- b) As participações em sociedades imobiliárias serão avaliadas de acordo com os seguintes critérios:
 - (i) Valor de aquisição, até 12 (doze) meses após a data de aquisição;
 - (ii) Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 12 (doze) meses face ao momento da avaliação;
 - (iii) Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rentabilidade;
 - (iv) Fluxos de caixa descontados;
 - (v) Outros internacionalmente reconhecidos, em situações excecionais e devidamente fundamentadas por escrito.

- c) As unidades de participação de organismos de investimento imobiliário que integrem o património do Fundo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 (três) meses da data de referência e nas demais condições, conforme o disposto no n.º 12 do art.º 31.º do RRGGA.
- d) No caso de unidades de participação de organismos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado regulamentado, aplicar-se-á o disposto na alínea e).
- e) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado são valorizados:
 - (i) Ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação;
 - (ii) Por recurso à aplicação dos critérios previstos na alínea a) supra e no n.º 6 e n.º 7 do art.º 30.º do RRGGA, caso o preço de fecho ou preço de referência não sejam considerados representativos.
- f) Os ativos materializados em moeda estrangeira serão 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, tais como a Bloomberg ou a Reuters.

II.4. Comissões e Encargos a Suportar pelo Organismo de Investimento Coletivo

Nos termos da Política de custos e encargos do Fundo, são os seguintes os encargos imputáveis diretamente ao Fundo:

Encargo	Valor (%)
Comissão de gestão	Taxa nominal anual de 1,00% (um por cento) sobre o valor líquido global do Fundo
Comissão de depósito ¹	Taxa nominal anual de 0,075% (zero vírgula zero sete cinco por cento) sobre o valor líquido global do Fundo, quando este for inferior ou igual a 20.000.000 (vinte milhões) Euros. Taxa nominal anual de 0,050% (zero vírgula zero cinco por cento) sobre o valor líquido global do Fundo, quando este for superior a 20.000.000 (vinte milhões) Euros.
Taxa de supervisão ²	Taxa nominal mensal de 0,0026% (zero vírgula zero zero dois seis por cento) sobre o valor líquido global do Fundo

¹ Com um valor anual mínimo de 2.500 (dois mil e quinhentos) euros.

² Taxa prevista no n.º 2 do art.º 4.º da Portaria nº 913-I/2003, de 30 de agosto, na versão dada pela Portaria nº 342-B/2016, de 29 de dezembro. A coleta não pode ser inferior a 200,00 (duzentos) Euros nem superior a 20.000,00 (vinte mil) Euros.

Encargo	Valor (%)
Outros encargos ³	(detalhados em II.4.3 <i>infra</i>)

II.4.1. Comissão de Gestão

- a) Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão calculada através da aplicação de uma taxa nominal anual de 1,00% (um por cento) sobre o valor líquido global do Fundo.
- b) A comissão de gestão será liquidada e paga em duodécimos, mensal e postecipadamente, sendo calculada diariamente para efeitos do apuramento do valor da unidade de participação do Fundo.
- c) Não existe componente variável da comissão de gestão.
- d) Sobre o valor da comissão de gestão recai Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

II.4.2. Comissão de Depósito

- a) Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará uma comissão de depósito calculada nos seguintes termos:
 - (i) Aplicação de uma taxa nominal anual de 0,075% (zero vírgula zero sete cinco por cento) sobre o valor líquido global do Fundo, quando este for inferior ou igual a 20.000.000 (vinte milhões) Euros;
 - (ii) Aplicação de uma taxa nominal anual de 0,050% (zero vírgula zero cinco por cento) sobre o valor líquido global do Fundo, quando este for superior a 20.000.000 (vinte milhões) Euros.
- b) A comissão de depósito terá um valor anual mínimo de 2.500 (dois mil e quinhentos) Euros.
- c) A comissão de depósito será cobrada anual e postecipadamente, calculada no último dia de cada ano e pago até ao final do mês subsequente.
- d) Sobre o valor da comissão de depósito recai Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

II.4.3. Outros Encargos

Nos termos da Política de custos e encargos do Fundo, para além da comissão de gestão, comissão de depósito e da taxa de supervisão devida à CMVM, constituirão encargos do Fundo todos os custos diretamente conexos com o seu património, relacionados com a compra, venda e arrendamento dos imóveis, bem

³ Inclui custos não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes (TEC), custos de transação (aquisição, resgate e transferência de UPs); e custos incluídos na TEC, como custos de auditoria e outros custos correntes do Fundo.

como as despesas e outros encargos, devidamente documentados, que tenham de ser suportados pelo Fundo no cumprimento das suas obrigações legais, incluindo, mas sem limitar:

- (i) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, exploração e venda de imóveis, nomeadamente:
 - 1) Elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
 - 2) Todos os encargos com despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo Fundo, inerentes a bens que integrem ou venham a integrar o seu património;
 - 3) Impostos ou taxas devidos pelo Fundo e pelos bens do Fundo;
 - 4) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores, referentes a ativos do Fundo;
 - 5) Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo, que sejam imputáveis ao proprietário dos imóveis;
 - 6) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis que integrem o património do Fundo;
 - 7) Custos de mediação relacionados com as transações concretizadas;
 - 8) Custos decorrentes da celebração de contratos de prestação de serviços com entidades especializadas para a administração e exploração de imóveis, os quais tenham natureza instrumental relativamente à exploração onerosa e à fruição, pelo Fundo, dos bens de que é proprietário;
- (ii) Custos com publicidade e promoção do Fundo e dos seus bens;
- (iii) Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias dos imóveis que integram ou venham a integrar o património do Fundo;
- (iv) Despesas decorrentes das auditorias e revisões de contas do Fundo legalmente exigidas;
- (v) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo que não sejam devidas ao Depositário, nomeadamente:
 - 1) Despesas de transferências;
 - 2) Despesas com conversões cambiais;
 - 3) Despesas com transações no mercado de capitais;
 - 4) Despesas com transações no mercado monetário;

- (vi) Outras despesas e encargos com conexão relevante à atividade do Fundo, designadamente despesas decorrentes de avaliações, realizadas por conta do Fundo, a bens da sua carteira, ou a imóveis em estudo que venham a ser por ele adquiridos, devidamente documentados e nos termos legais admissíveis.
- (vii) Encargos com a realização de estudos de investimento (*research*):
 - 1) Para este efeito, nos termos da Política de custos e encargos do Fundo, apenas constituirão encargos do Fundo os custos associados a serviços efetivamente prestados ao Fundo.
 - 2) A Sociedade Gestora estabeleceu internamente um sistema de verificação das necessidades dos fundos por si geridos de contratação de serviços para a realização de estudos de investimento. Estes estudos poderão ser afetos a diferentes fundos, estando igualmente estabelecidos mecanismos internos próprios para a alocação dos respetivos custos a cada fundo.
 - 3) A alocação prevista no ponto anterior terá em consideração o interesse do Fundo no estudo e no volume patrimonial dos fundos e de outras entidades beneficiárias desse mesmo estudo, de modo a que nunca resulte qualquer prejuízo para o Fundo em benefício de uma outra qualquer entidade.
 - 4) Os Participantes poderão obter, junto da Sociedade Gestora, informações adicionais respeitantes ao orçamento para custos com a realização de estudos de investimento associados ao Fundo.
 - 5) O Relatório e contas anual inclui informação quantitativa sobre os custos de realização de estudos de investimento.

II.5. Política de distribuição de rendimentos

- a) O Fundo caracteriza-se por ser um organismo de investimento coletivo de distribuição parcial de rendimentos distribuíveis aos Participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.
- b) Os rendimentos passíveis de serem distribuídos pelo Fundo correspondem ao resultado líquido do exercício e aos resultados transitados de exercícios anteriores deduzidos das mais-valias potenciais, sendo distribuídos aos Participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
- c) A periodicidade da distribuição de rendimentos será anual.
- d) A Sociedade Gestora poderá, sempre que a evolução dos investimentos e das aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do Fundo, bem como à respetiva

distribuição extraordinária ou à distribuição ordinária meramente parcial de rendimentos, tendo sempre presente os interesses dos Participantes do Fundo.

- e) As distribuições de rendimentos que vierem a ser efetuadas pelo Fundo serão devidamente publicitadas no sistema de difusão da CMVM.

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

III.1. Características Gerais das Unidades de Participação

III.1.1. Definição

- a) O património do Fundo é representado por 10.200.000 partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam por unidades de participação.

III.1.2. Forma de Representação

- a) As unidades de participação, representando o número de unidades adquiridas pelos subscritores mediante registo em conta aberta junto do Depositário, não têm valor nominal.
- b) As unidades de participação são meramente escriturais, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, transferência, resgate ou reembolso.
- c) Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação do Fundo, a não ser que os Participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do Fundo em indeterminado.
- d) Não existem categorias de unidades de participação.

III.2. Valor da Unidade de Participação

III.2.1. Valor Inicial da Unidade de Participação

- a) O valor da unidade de participação, para efeitos da constituição do Fundo, é de 5 (cinco) Euros.

III.2.2. Valor da Unidade de Participação para Efeitos de Subscrição

- a) Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, para além das subscrições realizadas no período de subscrição inicial, só poderá haver novas subscrições por meio de aumento de capital do Fundo.

- b) Com a única exceção da primeira subscrição, que será liquidada ao valor constante na alínea a) do ponto III.2.1 *supra*, todas as subscrições subsequentes à constituição do Fundo serão efetuadas a valor desconhecido, sendo o respetivo valor o correspondente ao valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da respetiva liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do seu património.

III.2.3. Valor da Unidade de Participação para Efeitos de Resgate

- a) Dato tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou passagem a fundo de duração indeterminada, fusão, cisão ou transformação, bem como nas demais circunstâncias expressamente previstas na lei.
- b) No caso de liquidação, o valor do resgate corresponderá ao valor final de liquidação que venha a ser apurado no final do respetivo processo, devidamente auditado.
- c) Nos casos de redução de capital, o valor do resgate corresponderá ao valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira, tal como definido pela deliberação que tenha aprovado a operação, devendo o valor ser confirmado por parecer do auditor que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do Fundo.
- d) Quando o resgate ocorra no âmbito de decisão de prorrogação do prazo do Fundo, será relevante para o efeito o valor da unidade de participação apurado na data em que ocorreria o termo do período de duração do Fundo então em curso (duração inicial ou sua prorrogação), sem prejuízo do prazo de pagamento que venha a ser definido na deliberação em causa ou no presente Regulamento de Gestão, confirmado por parecer do auditor do Fundo.
- e) Quando o resgate ocorra no âmbito de decisão de passagem de duração determinada do Fundo a duração indeterminada, será relevante para efeitos de resgate o valor da unidade de participação à data de produção de efeitos da passagem a duração indeterminada, confirmado por parecer do auditor do Fundo.
- f) As deliberações que envolvam, ou das quais decorra, a possibilidade de resgate de unidades de participação do Fundo, indicarão a data relevante e o critério de apuramento do respetivo valor de referência, sem prejuízo do disposto nas normas legais e regulamentares de natureza imperativa.
- g) Pelos motivos expostos nas alíneas anteriores, os pedidos de resgate são feitos a preço desconhecido.

III.3. Condições de Subscrição e de Resgate

III.3.1. Períodos de Subscrição e de Resgate

- a) Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, após o termo do período de subscrição inicial, a subscrição subsequente de unidades de participação apenas poderá ocorrer em sede de aumento do capital do Fundo aprovadas pela Assembleia de Participantes.
- b) Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, o reembolso das unidades de participação só ocorrerá aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou passagem a fundo de duração indeterminada, fusão, cisão ou transformação, bem como nas demais circunstâncias expressamente previstas na lei e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do Fundo e nos termos indicados em III.2.3 acima.
- c) As deliberações que envolvam, ou das quais decorra, a possibilidade de subscrição ou resgate de unidades de participação do Fundo, indicarão os períodos específicos para efeitos de subscrição e resgate, bem como a hora limite de aceitação das respetivas operações em cada canal de comercialização (se aplicável), sem prejuízo das normas legais e regulamentares de natureza imperativa.

III.3.2. Subscrições e Resgates em Numerário ou em Espécie

- a) As subscrições e os resgates de unidades de participação do Fundo serão, por regra, realizadas em numerário nas datas e condições previstas nas respetivas ordens de subscrição, nos termos definidos pelo presente Regulamento de Gestão e no RGA.
- b) As subscrições e os resgates poderão ser realizados em espécie mediante acordo de todos os Participantes e em conformidade com as disposições legal e regulamentarmente aplicáveis.
- c) Para o efeito da liquidação em espécie de pedidos de subscrição e resgate:
 - (i) Os imóveis terão de ser avaliados com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da sua entrada ou saída do património do Fundo (data de realização da liquidação);
 - (ii) Os imóveis serão valorizados pela média simples dos valores que lhes sejam atribuídos por 2 (dois) peritos avaliadores de imóveis; caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20% (vinte por cento), o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel valorizado pela média simples dos 2 (dois) valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das anteriores;

- (iii) Para efeito da sua divisão pelo valor de subscrição de referência, o valor atribuído aos imóveis dados para pagamento em espécie das entradas de capital será arredondado por defeito à quarta casa decimal por forma a ser convertido num número inteiro de unidades de participação do Fundo.

III.3.3. Condições de Subscrição

III.3.3.1. Mínimos de Subscrição

Não existe valor mínimo de subscrição do capital inicial do Fundo, nem existirá mínimo de subscrição para aumentos de capital, salvo deliberação específica nesse sentido das Assembleias de Participantes em que os mesmos sejam aprovados.

III.3.3.2. Comissões de Subscrição

A subscrição de unidades de participação do Fundo não está sujeita à cobrança de comissões de subscrição.

III.3.3.3. Data da Subscrição Efetiva

As subscrições de capital só se tornarão efetivas e darão lugar à correspondente emissão de unidades de participação quando a importância correspondente ao montante da subscrição for integrada no ativo do Fundo.

III.3.4. Condições de Resgate

III.3.4.1. Comissões de Resgate

Não haverá lugar à cobrança de comissões de resgate.

III.3.4.2. Pré-aviso

- a) Poderão resgatar as respetivas unidades de participação, sem custos, os Participantes que tenham votado contra:
 - (i) A fusão, transformação ou cisão do Fundo, até 5 (cinco) dias úteis antes da produção de efeitos da operação;
 - (ii) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua passagem a duração indeterminada, no prazo de 1 (um) mês a contar da data da deliberação.

O direito ao resgate é exercido através de carta registada com aviso de receção enviado para a sede da Sociedade Gestora.

- b) A liquidação dos pedidos de resgate, traduzido no pagamento ao Participante da quantia devida nos termos definidos no ponto III.2.3, será, por regra e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pela Assembleia de Participantes,

realizado no prazo de 60 (sessenta) dias contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos.

- c) Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 (sessenta) dias previsto na alínea anterior apenas se iniciará com a concretização da venda dos ativos que permitirá a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de 1 (um) ano, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação do prazo pela CMVM, nos termos previstos no artigo 250.º do RGA.
- d) As deliberações que envolvam, ou das quais decorra, a possibilidade de apresentação de pedidos de resgate de unidades de participação do Fundo, indicarão os períodos específicos para esse efeito, a hora limite de aceitação dos respetivos pedidos e o prazo de pagamento dos mesmos, sem prejuízo das normas legais e regulamentares de natureza imperativa;

III.3.4.3. Condições de Transferência

Não aplicável.

III.4. Condições de Suspensão das Operações de Subscrição e de Resgate das Unidades de Participação

Sem prejuízo de outras causas expressamente previstas na lei, a dissolução do Fundo e a sua entrada em liquidação determinam a imediata suspensão das subscrições e dos regates das suas unidades de participação.

III.5. Admissão à Negociação

Não está prevista a admissão à negociação das unidades de participação do Fundo.

CAPÍTULO IV. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

IV.1. Direitos dos Participantes

Sem prejuízo de outros direitos previstos na legislação aplicável ou no presente Regulamento de Gestão, as unidades de participação conferirão aos seus titulares o direito:

- (i) A obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão do Fundo e os relatórios e contas anuais, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora ou do Depositário, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- (ii) A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes no presente Regulamento de Gestão;

- (iii) A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação de que sejam titulares;
- (iv) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo, proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
- (v) A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão, dependem de deliberação favorável dessa assembleia;
- (vi) A ser informados e ressarcidos pela Sociedade Gestora, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais de direito, dos prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis à Sociedade Gestora, ocorridos (i) no processo de valorização do património do Fundo, (ii) no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação, (iii) na realização de operações por conta do Fundo ou (iv) na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas sempre que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
 - 1) A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5%; e
 - 2) O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a 5 (cinco) Euros.

Os montantes devidos nos termos da presente alínea devem ser pagos aos Participantes lesados no prazo de 30 (trinta) dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos Participantes.

IV.2. Obrigações dos Participantes

- a) O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por cada um dos subscritores, bem como a aquisição de unidades de participação do Fundo em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, bem como a atribuição à Sociedade Gestora dos poderes para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão.

CAPÍTULO V. CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

V.1. Causas de Liquidação do Fundo

O Fundo dissolver-se-á, entrando de imediato em liquidação, por qualquer das causas previstas nas alíneas seguintes:

- (i) Decurso do prazo pelo qual foi constituído sem ser prorrogado;
- (ii) Decisão da Sociedade Gestora, fundada no interesse dos Participantes;
- (iii) Caducidade ou revogação da autorização da constituição do Fundo;
- (iv) Deliberação tomada pela Assembleia de Participantes;
- (v) Outras causas especificamente previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão.

V.2. Condições da liquidação

- a) A dissolução do Fundo e a sua entrada em liquidação determinam a imediata suspensão das subscrições e resgates das unidades de participação do Fundo.
- b) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer num prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início do processo de liquidação do Fundo, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação do prazo pela CMVM, deferindo pedido devidamente fundamentado apresentado pela Sociedade Gestora, nos termos previstos no artigo 250.º do RGA.
- c) O valor final do produto da liquidação do Fundo é divulgado, pela Sociedade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM nos 5 (cinco) dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

CAPÍTULO VI. ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

VI.1. Capital do Fundo

- a) O capital inicial do Fundo era de 51.000.000,00 (cinquenta e um milhões) Euros representado por 10.200.000 (dez milhões e duzentas mil) unidades de participação com o valor inicial de 5 (cinco) Euros.
- b) Sempre que a defesa do interesse dos Participantes o justifique, a Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia de Participantes que o capital do Fundo seja objeto de aumentos ou reduções (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valores de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das unidades de participação do Fundo) mediante deliberação favorável dos Participantes e nas demais condições previstas no presente Regulamento de Gestão e na legislação aplicável

- c) Em 10 de novembro de 2023 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a redução do capital do Fundo no valor de € 29.999.999,82 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove euros e oitenta e dois cêntimos), passando a ser de € 21.000.000,18 (vinte e um milhões de euros e dezoito cêntimos) representado por 4.272.552 unidades de participação.

VI.2. Duração do Fundo

- a) O Fundo constituiu-se em 06 de novembro de 2020 tendo a duração inicial de 10 (dez) anos, prorrogável por períodos de 5 (cinco) anos nos termos da alínea seguinte.
- b) Com antecedência mínima de 6 (seis) meses relativamente ao termo da duração do Fundo, os Participantes, reunidos em Assembleia de Participantes podem, por mais de 50% (cinquenta por cento) dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, deliberar:
- (i) A prorrogação do prazo do Fundo;
 - (ii) A transformação do Fundo em fundo de duração indeterminada (mediante a admissão à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral das unidades de participação);
 - (iii) A transformação do Fundo em fundo aberto.

As operações indicadas em (ii) e (iii) encontram-se sujeitas a autorização da CMVM e ao cumprimento das demais condições legais e regulamentares aplicáveis.

- c) Não existe intenção de solicitar a admissão das unidades participação do Fundo à negociação em mercado regulamentado.

VI.3. Assembleia de Participantes

- a) Terão o direito de participar na Assembleia de Participantes todos os titulares de unidades de participação do Fundo, sendo o direito de voto de cada participante correspondente à proporção das unidades de participação que possuir.
- b) Sem prejuízo da possibilidade de realização de reuniões ao abrigo do n.º 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais, competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de Participantes detentores de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do total de unidades de participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes mediante o envio de convocatória por email (com recibo de leitura) a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data da respetiva realização e publicação de anúncio convocatório no sistema de difusão de informação da CMVM no mesmo prazo.

- c) Para efeitos da realização das convocatórias previstas na alínea anterior, é da responsabilidade do Participante a atualização do seu domicílio e endereço eletrónico junto da Sociedade Gestora ou do Depositário, entidade registadora das unidades de participação de que o Participante é detentor.
- d) Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento dos participantes com legitimidade para o efeito, estes poderão substituir-se àquela e proceder à respetiva convocação, nos termos da alínea b) anterior.
- e) A Assembleia de Participantes poderá deliberar em primeira convocação desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das unidades de participação do Fundo em circulação e, em segunda convocação, que deverá ser agendada para data que diste da primeira pelo menos 15 (quinze) dias, qualquer que seja a proporção de capital presente ou representado.
- f) Salvo quando especificamente estipulado em contrário no presente Regulamento de Gestão ou na regulamentação aplicável, as deliberações serão tomadas quando aprovadas por mais de 50% (cinquenta por cento) dos votos representados na Assembleia de Participantes.
- g) Sem prejuízo do disposto no RGA, dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
 - (i) O aumento global das comissões que constituem encargos do Fundo, bem como a aprovação da remuneração de entidades prestadoras de serviços, nos termos do ponto II.4.3.1.1);
 - (ii) A alteração significativa da política de investimento do Fundo;
 - (iii) A alteração significativa da política de distribuição dos resultados do Fundo;
 - (iv) A alteração significativa da periodicidade de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação do Fundo;
 - (v) A prorrogação da duração do Fundo, a sua passagem a duração indeterminada
 - (vi) A fusão, cisão ou transformação do Fundo;
 - (vii) O aumento e redução do capital do Fundo;
 - (viii) A liquidação do Fundo, nos termos previstos na Lei e no presente Regulamento de Gestão;
 - (ix) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus Participantes, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão;
 - (x) A assunção de dívidas do Fundo pelos seus Participantes, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão;

- (xi) A substituição da sociedade gestora, exceto quando a mesma decorra de iniciativa desta e 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;
 - (xii) A designação do Presidente da Mesa da Assembleia de Participantes.
- h) À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de acionistas das sociedades anónimas.

VI.4. Prazo e Regime de Subscrição

- a) O período de subscrição inicial terá início no dia seguinte ao da notificação de autorização da constituição do Fundo pela CMVM (ou do termo do prazo legal para o efeito) e termo 90 (noventa) dias depois dessa data e decorrerá nos seguintes termos:
- (i) A liquidação financeira dos pedidos de subscrição ocorrerá todas as sextas-feiras do período de subscrição inicial;
 - (ii) O Fundo considerar-se-á automaticamente constituído na data da primeira liquidação financeira do período de subscrição inicial previsto supra;
 - (iii) Caso a procura exceda, no final do período inicial de subscrição, o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respetivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobranes em resultado do processo de arredondamento, serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.
- b) O disposto na alínea a)(iii) anterior será aplicável, com as devidas adaptações, nas subscrições de novas unidades de participação no âmbito de futuras operações de aumento de capital do Fundo, com as especificidades previstas nas alíneas seguintes:
- (i) Os Participantes do Fundo à data terão preferência na subscrição de novas unidades de participação. Caso se verifiquem pedidos de subscrição de participantes do Fundo que excedam o número de novas unidades de participação a emitir, cada Participante terá direito a subscrever o número de novas unidades de participação proporcional à sua participação nesse momento, rateando-se as novas unidades de participação eventualmente sobranes proporcionalmente ao montante total de pedidos efetuados.
 - (ii) Os aumentos de capital subsequentes não ficarão condicionados a qualquer limite mínimo de subscrição de novas unidades de participação.
- c) As subscrições e os resgates poderão ser realizados em espécie, mediante acordo de todos os Participantes.

VI.5. Prestação de Garantias, Concessão de Crédito ao Fundo e Assunção de Dívidas do Fundo pelos seus Participantes

- a) Mediante o acordo prévio da totalidade dos Participantes do Fundo, manifestado em Assembleia de Participantes convocada para o efeito, os Participantes poderão proceder à prestação de garantias ou à concessão de crédito ao Fundo, nos termos do disposto em II.1.3.c) acima.
- b) Os Participantes podem ainda assumir dívidas do Fundo, mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, havendo acordo dos credores e desde que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção do Fundo são da responsabilidade da Sociedade Gestora.

VI.6. Garantias de Capital e Rendimentos

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso de capital ou de pagamento de rendimentos.

VI.7. Regime de Liquidação do Fundo

- a) O Fundo será liquidado no termo da sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra das causas de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, tal como referido em V.2 acima.
- b) O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da prorrogação desse prazo mediante autorização da CMVM.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Durante o período de liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora:
 - (i) Divulgará aos Participantes a cópia da memória explicativa enviada mensalmente à CMVM, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 4 do art.º 250.º do RGA;
 - (ii) Procederá à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, através de reembolsos parciais realizados mediante reduções de capital, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação.

- (iii) Para o efeito do previsto na alínea anterior, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo nos termos previstos na alínea b) do n.º 7 do art.º 250.º do RGA;
 - (iv) A Sociedade Gestora justificará por escrito aos Participantes a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável. Não será considerada irrazoável ou injustificada a retenção pela Sociedade Gestora da liquidez disponível que, na sua avaliação, sejam adequadas a assegurar riscos, incertezas, contingências e custos associados com o processo de liquidação e relacionados, designada mas não exclusivamente, com responsabilidades legais ou fiscais ou potenciais reclamações de terceiros conforme indicado no n.º 9 do art.º 250.º do RGA)
 - (v) Divulgará aos participantes a cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM, de acordo com os termos legais aplicáveis.
- f) Quando a liquidação do Fundo decorra por iniciativa e decisão dos Participantes do Fundo, o Fundo suportará todos os custos e encargos associados ao processo de liquidação.

CAPÍTULO VII. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

VII.1. Valor da Unidade de Participação

A Sociedade Gestora comunicará mensalmente o valor da unidade de participação do Fundo à CMVM, sendo este divulgado aos Participantes, mediante a sua disponibilização no sistema de difusão de informação do portal da CMVM na internet.

VII.2. Composição Discriminada da Carteira

A Sociedade Gestora comunicará mensalmente a composição discriminada da carteira do Fundo à CMVM, sendo esta divulgada trimestralmente aos Participantes, mediante a sua disponibilização no sistema de difusão de informação do portal da CMVM na internet.

VII.3. Documentação

Os Participantes poderão aceder a toda a documentação do Fundo, em suporte duradouro ou através de um sítio na internet, a seu pedido e sem encargos, junto da Sociedade Gestora, do Depositário e do sítio da internet da CMVM (www.cmvm.pt).

VII.4. Relatório e Contas

- a) O Relatório e Contas do Fundo será elaborado numa base anual com referência ao dia 31 do mês de dezembro de cada ano, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.
- b) A Sociedade Gestora divulga um anúncio, no prazo de 5 (cinco) meses a contar do encerramento de cada exercício, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é indicada a possibilidade de consulta, na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e do envio do correspondente relatório e contas do Fundo, sem encargos, para os Participantes que o requeiram.

CAPÍTULO VIII. REGIME FISCAL

VIII.1. Nota Importante

- a) O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate e/ou reembolso das unidades de participação do Fundo.
- b) O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias às apresentadas.

VIII.2. Tributação ao Nível do Fundo

- a) Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT), Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) e Imposto de Selo (IS), às taxas legalmente aplicáveis.
- b) O Fundo é tributado em sede de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC) à taxa geral de 21% (vinte e um por cento), em função do resultado líquido do exercício, sendo excluídos daquele resultado os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias, tal como estes rendimentos são definidos para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).
- c) A exclusão mencionada na alínea b) anterior não se aplica no caso de rendimentos que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004 de 13 de fevereiro, incluindo posteriores alterações e atualizações à referida portaria.
- d) Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável em sede de IRC os gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação, os gastos não dedutíveis em sede de IRC ao abrigo do art.º 23º-A do respetivo Código e os

rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o Fundo.

- e) O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em sede de IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.
- f) O Fundo deve, numa base trimestral, IS sobre o seu ativo global líquido, à taxa de 0,0125% (zero virgula zero um dois cinco por cento).

VIII.3. Tributação ao Nível do Participante

VIII.3.1. Pessoas Singulares Residentes em Território Português

- a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola:
 - (i) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação do Fundo, os quais consistam numa mais-valia, estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28% (vinte e oito por cento), podendo o Participante do Fundo optar pelo seu englobamento.
 - (ii) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação do Fundo, estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28% (vinte e oito por cento), sobre a diferença positiva entre as mais e menos valias do período de tributação.
- b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola:
 - (i) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28% (vinte e oito por cento), tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do valor do imposto devido no final.
 - (ii) Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação do Fundo concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais do Código do IRC e do Código do IRS.

VIII.3.2. Pessoas Singulares Não Residentes em Território Português

- a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação do Fundo são sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10% (dez por cento).
- b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação do Fundo são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10% (dez por cento).
- c) Quando os titulares são pessoas singulares residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação do Fundo são sujeitos a

tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35% (trinta e cinco por cento).

- d) No caso de titulares enquadráveis na alínea c) anterior, os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação do Fundo são tributados autonomamente à taxa de 28% (vinte e oito por cento).

VIII.3.3. Pessoas Coletivas Residentes em Território Português

- a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), tendo o valor de imposto retido a natureza de imposto por conta.
- b) Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação do Fundo concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.
- c) Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC encontram-se isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e digam respeito a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento).

VIII.3.4. Pessoas Coletivas Não Residentes em Território Português

- a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos prediais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação do Fundo, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10% (dez por cento).
- b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação do Fundo estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10% (dez por cento).
- c) Quando os titulares são pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação do Fundo são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35% (trinta e cinco por cento).
- d) No caso de titulares enquadráveis na alínea c) anterior, os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação do Fundo são tributados autonomamente à taxa de 25% (vinte e cinco por cento).
- e) Quando os titulares são pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% (vinte e cinco por cento) por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da

União Europeia, ou num Estado com o qual tenha sido celebrado e vigore convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, os rendimentos decorrentes das unidades de participação do Fundo estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento).