



Asset Management

**DOCUMENTO ÚNICO**  
(PROSPETO E REGULAMENTO DE GESTÃO)

# CARTEIRA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Data de Atualização: 6 de agosto de 2024

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

## PARTE I INFORMAÇÃO GERAL

### CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

#### 1. O Fundo

- a) A denominação do Organismo de Investimento Alternativo (OIA), de tipo Imobiliário, doravante “Fundo” é "**Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto**".
- b) O Fundo foi constituído, por cisão do CA IMOBILIÁRIO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO, como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto, de acordo com a legislação aplicável, destinado unicamente a investidores profissionais enumerados no artigo 30º do Código de Valores Mobiliários.
- c) Com a entrada em vigor do novo Regime de Gestão de Ativos a 28 de maio de 2023 e a conseqüente necessidade de eliminar da denominação do Fundo a expressão «Especiais», a denominação do mesmo é alterada para "**Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto**".
- d) A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 30 de Dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade em 30 de Dezembro de 2013 e tem duração indeterminada.
- e) A data da última atualização do presente Documento Único foi a 23 de julho de 2024.
- f) O número de participantes do Fundo em 30 de abril de 2024 era de 2.

#### 2. A sociedade gestora

- a) O Fundo é gerido por mandato dos participantes que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação e que se mantém até essa participação subsistir, pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 Lisboa.
- b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 375.000 Euros.
- c) A sociedade gestora constituiu-se em 6 de Julho de 1990 e encontra-se registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996, com o número 249, estando sujeita à sua supervisão.
- d) A substituição da Sociedade Gestora só poderá ocorrer por sua iniciativa caso se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora legalmente constituída, desde que o interesse dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados e mediante autorização da CMVM, a qual notifica a Sociedade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido. Na ausência de decisão da CMVM no prazo estabelecido, a autorização considera-se concedida. A substituição produz efeitos no final do mês seguinte àquele em que for autorizada ou em data diversa indicada pela requerente com o acordo expresso das sociedades gestoras e do depositário.
- e) Compete à sociedade gestora a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do Fundo, de acordo com elevados critérios de diligência e competência profissional e, em especial:
  - i. Comprar, vender, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer valores que nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão, possam integrar o património do Fundo, outorgando as respetivas escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, arrendamento e outros, em integral respeito pela política de investimento;
  - ii. Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;

- iii. Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado imobiliário, de acordo com os condicionalismos legais;
  - iv. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais em matéria de endividamento, quanto à obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
  - v. Deliberar de forma fundamentada sobre eventuais alterações ao presente Regulamento de Gestão, incluindo a liquidação do Fundo e quaisquer outras que se mostrem adequadas à boa gestão do Fundo e à defesa dos interesses dos participantes;
  - vi. Representar o Fundo em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relativos ao exercício de direitos e cumprimento de obrigações respeitantes a ativos que façam parte do património sob gestão;
  - vii. Selecionar as entidades responsáveis pela comercialização do Fundo, celebrando com as mesmas os contratos que se mostrem adequados;
  - viii. Determinar, nos termos legais, o valor líquido global do Fundo e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos legais;
  - ix. Emitir, resgatar ou reembolsar, em ligação com o Depositário, as unidades de participação no Fundo.
  - x. Dar cumprimento aos deveres de informação que se encontram definidos na Lei e no presente Regulamento de Gestão, de forma completa e atempada e fornecendo quaisquer informações adicionais no prazo que venha a ser fixado;
  - x. Manter as contas do Fundo em ordem, de acordo com os princípios contabilísticos em vigor;
  - xi. Elaborar e publicar um relatório anual da atividade e contas do Fundo
  - xii. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário, com as entidades comercializadoras das unidades de participação do Fundo e com os participantes do Fundo;
  - xiv. Definir, em estreita colaboração com as entidades comercializadoras, a política de comercialização, eventuais campanhas publicitárias e outras medidas relativas à comercialização das unidades de participação do Fundo;
  - xv. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo;
  - xvi. Controlar e supervisionar a atividade dos peritos avaliadores de imóveis, em particular, a análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos mesmos quanto, (i) às respetivas conclusões, (ii) à adequação dos métodos utilizados face à classificação contabilística do imóvel e (iii) eventuais limitações que possam ter impacto no valor das avaliações.
  - xvii. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
  - xviii. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Participantes;
  - xix. Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
  - xx. Registar e conservar os documentos referentes ao Fundo e seus ativos.
- f) No exercício das suas atribuições, a sociedade gestora observará os condicionalismos legais em vigor, assumindo uma gestão prudente e criteriosa com vista à maximização do valor das unidades de participação do Fundo e uma adequada defesa dos interesses dos respetivos participantes.
- g) A sociedade gestora responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
- h) A sociedade gestora indemniza os participantes, nos termos e condições definidos no Regulamento nº 7/2023 da CMVM, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente: (a) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo, (b) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates e (c) Cobrança de quantias indevidas.

### 3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora para qualquer tipo de prestação de serviços, no âmbito da Gestão do Fundo.

### 4. O depositário

- a) O Depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A, com sede na Rua Castilho, número 5, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e pessoa coletiva n.º 500792615, com o capital social de €2.420.000.000,00, a qual se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 124, encontrando-se ainda sujeita à supervisão do Banco de Portugal.
- b) Ao Depositário competem, designadamente as seguintes funções:
  - i. Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a sociedade gestora, nomeadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo.
  - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo, nos seguintes termos:
    - a. No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, compete ao depositário guardar todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que lhe possam ser fisicamente entregues, assegurando que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros são registados nestes livros em contas separadas, em nome do organismo de investimento coletivo, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao Fundo;
    - b. No que respeita aos demais ativos, compete ao Depositário verificar, de acordo com a documentação e informação facultada pela sociedade gestora e, caso disponíveis, com base em comprovativos externos, que o Fundo é titular de direitos sobre os referidos ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade é demonstrada, bem como manter um registo atualizado dos ativos.
  - iii. Executar as instruções da sociedade gestora, exceto se as mesmas 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 do valor do respetivo resgate das unidades de participação, reembolso ou produto da liquidação;  
Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
  - vi. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
  - vii. Fiscalizar e garantir perante os participantes do Fundo o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente (i) quanto à respetiva política de investimentos, incluindo a aplicação de rendimentos, (ii) à política de distribuição de rendimentos, (iii) ao cálculo do valor, à emissão, ao regate, reembolso, alienação e extinção de registo de unidades de participação, e (iv) à matéria de conflito de interesses;
  - viii. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
  - ix. Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, de modo a que a sociedade gestora possa notificar imediatamente a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a referida alteração;
  - x. Assegurar o acompanhamento adequado da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes, ou em nome destes, aquando da subscrição de unidades de participação.

- c) O Depositário responde perante a sociedade gestora e os participantes por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no número anterior.
- e) A substituição do depositário está sujeita a comunicação imediata à CMVM e nos termos contratualizados entre a sociedade gestora.
- f) O depositário acumula as funções de único intermediário financeiro registador das unidades de participação representativas do Fundo;
- g) O depositário não exerce atividades relativas ao Fundo ou à sociedade gestora que possam criar conflitos de interesses entre os participantes, a sociedade gestora e o próprio depositário, salvo se (i) separar, funcional e hierarquicamente, o desempenho das suas funções de depositário de outras funções potencialmente conflituantes; e (ii) Identificar, gerir, acompanhar e divulgar devidamente os potenciais conflitos de interesses aos participantes do Fundo.

#### 5. As entidades comercializadoras

- a) A entidade responsável pela colocação das Unidades de Participação do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., com sede na Rua Castilho, nº 5, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e pessoa coletiva n.º 500792615, com o capital social de €2.420.000.000,00, a qual se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 124.
- b) As Unidades de Participação do Fundo são comercializadas em todas as agências da Caixa Económica Montepio Geral e na respetiva sede.
- c) A Entidade Comercializadora é responsável por aferir a qualidade de investidor profissional.

#### 6. O Auditor

O Fundo é auditado pela Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associado, SROC, Lda, com sede na Rua da Torrinha, 228 H, 6º Div. 1, 4050-610 Porto, NIPC501381171, inscrição na OROC sob o n.º 28 e registo na CMVM sob o n.º 20161383, fazendo-se representar pelo sócio Noé Gonçalves Gomes, Revisor Oficial de Contas inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 498 e na CMVM com o nº 20160176 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

#### 7. Avaliadores externos

Os peritos avaliadores de imóveis independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do Fundo, as quais ocorrem com uma periodicidade mínima de doze meses, e ainda, quer previamente à sua aquisição e alienação, quer previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, se aplicável, e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, e de acordo com a regulamentação emanada pela CMVM são os seguintes:

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS	CMVM – Nº de Registo
ÁGUA BRANCA – Projectos de Engenharia, Unipessoal, Lda.	PAI/2003/0002
APPLETON CONSULTING, LDA	PAI/2012/0055
BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
BENEGE – Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0001
CERAT – Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
FAST VALUE, LDA	PAI/2006/0026
GAREN – Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
HANDBIZ, LDA	PAI/2011/0054

JONES LANG LASALLE (PORTUGAL) – Sociedade Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda,	PAI/2006/0009
LUSOVAL – Avaliação de Património, Lda	PAI/2005/0012
MORE VALUE – Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
NCG – Consultoria e Gestão, Lda	PAI/2004/0029
NOVAVAL – Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2010/0075
NOVIMED SERVIÇOS – Serviços Imobiliários, Lda	PAI/2010/0040
PRIME YIELD – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
PROMATT – Avaliação e Gestão Imobiliária Lda	PAI/2017/0063
QUANTS, Lda	PAI/2018/0100
REVC – Real Estate Valuers And Consultants, Lda	PAI/2013/0102
RIGHT VALUE – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2009/0044
ROCKVALUE – Consulting Portugal, Lda	PAI/2011/0023
SAVILLS PORTUGAL – Consultoria Lda	PAI/2006/0004
TERRAVAL – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
TKA, Lda	PAI/2006/0005
TORRES MASCARENHAS, LDA	PAI/2010/0054
TRUSTVAL – Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
UON Consulting, SA	PAI/2003/0023
URBANFLOW – Engenharia e Consultoria, Lda	PAI/2012/0032
X-YIELD – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	PAI/2016/0204

## 8. Consultores externos

Não existem consultores externos no âmbito da gestão do Fundo.

## CAPÍTULO II

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

#### 1. Política de investimento do Fundo

##### 1.1 Política de Investimento

- a) O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária, nem de tipologia de imóveis.
- b) O Património do Fundo destina-se a ser aplicado predominantemente na aquisição de bens imóveis de empresas que estejam em processos de reestruturação nomeadamente financeira, resultantes de processos de negociação de crédito ou adquiridos por Instituições de Crédito em reembolso de crédito próprio, concedidos, maioritariamente, pelos participantes da Classe A e da Classe A1. Neste sentido a política de investimento será maioritariamente orientada para a aquisição de imóveis que não asseguram um retorno periódico.
- c) O património do Fundo será gerido numa perspetiva de maximização dos valores no longo prazo através de projetos de reestruturação, de construção, se aplicável, de promoção, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento, ampliação e de requalificação e da legalização administrativa de imóveis em carteira, assente numa perspetiva de geração de mais-valias através da alienação dos mesmos.

- d) O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos e/ou em Sociedades Imobiliárias admitidas a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.
- e) O Fundo não privilegiará o investimento em qualquer tipo de ativo, nem qualquer forma de exploração onerosa dos imóveis.
- f) O Fundo poderá investir em prédios rústicos e projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, desde que não representem, no seu conjunto, mais de 25% do ativo total do Fundo.
- g) A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, 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 meses.
- h) Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios localizados essencialmente em Portugal, podendo ainda o Fundo investir em imóveis noutros Estados da União Europeia e da OCDE. A política de investimentos do Fundo tem um âmbito genérico, não privilegiando qualquer segmento específico do mercado imobiliário, nem qualquer zona geográfica específica.

### 1.1.1 Estratégias de Investimento e fatores de Sustentabilidade (ESG<sup>1</sup> - Ambiente, Social e Governo)

- a) A Sociedade Gestora, sempre que atendível e à semelhança dos fatores financeiros, no processo de decisão do investimento toma em consideração eventos ou condições ambientais, sociais ou de governança que, se ocorrerem, poderão causar um impacto material negativo no valor do investimento.
- b) O Fundo, não obstante a avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela sociedade gestora, não tem como objetivo realizar quaisquer investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º respetivamente do Regulamento SFDR<sup>2</sup>, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros.
- c) Assim, o Fundo encontra-se inserido no artigo 6º do referido Regulamento, pois:
  - os investimentos subjacentes não têm em conta a promoção de características ambientais e/ou sociais;
  - os investimentos subjacentes não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia;
  - Não serão divulgados os indicadores relativos à sustentabilidade aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários do Fundo;
  - O Fundo não está sujeito a uma política de exclusão nem a uma política de *engagement*, com vista à promoção de características ambientais e/ou sociais nos seus ativos imobiliários.
- d) Consequentemente, este produto não é destinado a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade, e/ou que desejam investir num fundo que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados.

<sup>1</sup> A sigla ESG significa Environmental, Social and Governance, em que (i) Environmental (Ambiental), é o fator que considera as questões ambientais (nomeadamente alterações climáticas, e consumo de recursos), (ii) Social (Social), diz respeito à parte social, promoção do respeito dos direitos humanos, a relação da entidade com as pessoas que ela se relaciona (trabalhadores, clientes, fornecedores e à comunidade em geral, incluindo-se neste ponto as respostas a questões de saúde e segurança, proteção do consumidor) e (iii) Governance (Governança), são as políticas empresariais e de governação da entidade, nomeadamente, os códigos de ética e conduta, a política de remuneração, etc.

<sup>2</sup> Regulamento UE nº 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a Sustentabilidade no setor dos serviços financeiros e demais regulamentação complementar

## 2. Parâmetro de Referência (*benchmark*)

Na gestão do Fundo, a Sociedade Gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

## 3. Limites ao Investimento

### 3.1. Limites contratuais ao investimento

A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, tendo como limites contratuais:

- a) O limite de aquisição de unidades de participação num fundo de investimento é de 20% do ativo total do Fundo, apenas podendo ser adquiridas unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.
- b) A sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos de investimento imobiliário que administre, adquirir mais de 20% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- c) O investimento em participações numa sociedade imobiliária admitida a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo e só pode ser efetuado desde que:
  - i O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pelos fundos de investimento;
  - ii O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira do fundo de investimento;
  - iii A sociedade imobiliária não possua participações em quaisquer outras sociedades;
  - iv A sociedade imobiliária tenha sede estatutária e efetiva num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual o respetivo fundo de investimento pode investir;
  - v As contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a regime equivalente ao dos fundos de investimento em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
  - vi A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a sociedade gestora do fundo de investimento a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
  - vii Aos imóveis e outros ativos que integrem o património da sociedade imobiliária ou por esta adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos fundos de investimento, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.

### 3.2. Limites legais ao investimento

A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, tendo que respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo de Investimento;
- b) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo;
- c) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo de Investimento;
- d) O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do ativo total do Fundo;
- e) O valor dos móveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do Fundo sempre que a contraparte ou contrapartes sejam:
  - i A sociedade gestora;



- ii Entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora;
  - iii Entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as entidades com quem as primeiras se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
  - iv Entidades em que a sociedade gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;
  - v O Depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas ii) a iv);
  - vi Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
  - vii Entidades que, nos termos da Lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.
- f) O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do ativo total do Fundo.
- g) Para efeitos do disposto na alínea b), constituí um imóvel, o conjunto das frações autónomas de um mesmo edifício submetido ao regime da propriedade horizontal, e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem.

Os limites referidos nas alíneas a) a e) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

**3.3** O Fundo de Investimento pode endividar-se até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total, para fazer face a necessidades de investimentos em ativos imobiliários ou de liquidez, desde que seja manifestamente essencial à sua atividade e o mesmo se revista carácter não permanente.

- a) A aquisição de imóveis cuja contraprestação seja diferida no tempo é considerada para efeitos da determinação dos limites ao endividamento.
- b) Para a contratação de empréstimos serão tidos em consideração os prazos, os custos, o indexante e o spread dos respetivos empréstimos, de acordo com as condições de mercado à data da contratação dos mesmos.
- c) O efeito de alavancagem é assegurado pelas seguintes garantias:
  - (i) Nos empréstimos bancários são assumidas hipotecas;
  - (ii) Os pagamentos diferidos são assegurados através de reserva de propriedade e/ou hipoteca.

**3.4** Em casos devidamente fundamentados o Fundo poderá deter transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas do n.º 3 desde que a sociedade gestora obtenha, nos termos da Lei, a competente aprovação da CMVM.

## **4. Técnicas e instrumentos de gestão**

### **4.1 Instrumentos financeiros derivados**

O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados.

### **4.2 Reportes e empréstimos**

O Fundo não recorre à utilização de operações de empréstimo e de reporte de instrumentos financeiros.

#### **4.3 Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do Fundo, nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez**

Enquanto OIA imobiliário, o Fundo investe numa classe de ativos menos líquidos, o que determina maiores exigências na gestão do risco de liquidez no interesse dos participantes, pelo que o Fundo adota os seguintes mecanismos de gestão de liquidez, com vista a uma adequada e eficaz gestão de pedidos de resgate, quer na sua gestão diária do risco de liquidez, quer e em condições excecionais de mercado, conforme melhor descritos no Capítulo III, a saber:

- a) Mecanismos de gestão de liquidez na gestão corrente do risco de liquidez:
  - i. *Janela de resgate* - restrição temporária e parcial do direito dos participantes do Fundo de resgatarem as suas unidades de participação, sem prejuízo de poderem ser recebidos pedidos de resgate a todo o tempo.
  - ii. *Período de pré-aviso para resgate* - período de notificação que os participantes do Fundo devem observar para poderem resgatar os seus investimentos.
  - iii. *Comissões de resgate* - montante pago ao Fundo pelos participantes aquando do resgate de unidades de participação e que garante que os participantes que permanecerem no Fundo não sejam injustamente prejudicados.
  
- b) Mecanismos de gestão de liquidez de utilização exclusiva em circunstâncias excecionais de mercado:
  - iv. *Suspensão das operações de subscrição e resgate* - pode ocorrer quando estejam esgotados os meios líquidos detidos pelo Fundo e o recurso ao endividamento, quando os pedidos de resgate excederem, num período não superior a 5 (cinco) dias, 10% do valor líquido global do Fundo e não determina a suspensão simultânea da subscrição, podendo esta apenas efetuar-se após obtenção de declaração do participante, por escrito ou noutra suporte de idêntica fiabilidade, de que tomou conhecimento prévio da suspensão do resgate. A suspensão das operações de subscrição ou de resgate pode ocorrer noutras circunstâncias excecionais, desde que obtido o acordo do depositário. A suspensão da subscrição ou do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao da tomada de decisão

#### **5. Características especiais do Fundo**

Não aplicável.

#### **6. Valorização dos Ativos**

O valor da Unidade de Participação é calculado mensalmente no último dia útil de cada mês de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação do Fundo em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira do Fundo.

##### **6.1 Regras de valorimetria**

A valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo será efetuada de acordo com os seguintes critérios:

- a) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima correspondente à periodicidade do resgate das unidades de participação do Fundo, a qual é de doze meses, sendo ainda necessário realizar-se avaliações nas seguintes situações:

- i) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - ii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - iii) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
  - iv) Previamente à fusão e cisão do Fundo de Investimento, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação.
- b) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo, e até que ocorra a avaliação seguinte.
  - c) Sem prejuízo do disposto na alínea b) supra, os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.
  - d) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal são valorizados no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida.
  - e) Os imóveis adquiridos por permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na Lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo do Fundo e aquele que figura no respetivo passivo.
  - f) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
    - a. O Fundo de Investimento:
      - i. Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
      - ii. Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
      - iii. Transfira a posse para o promitente adquirente;
    - b. O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
    - c. Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
  - g) Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de mediação da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização;
  - h) As unidades de participação em Fundos de Investimento Imobiliário Abertos que integrem o património do Fundo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
  - i) Os restantes ativos, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com as metodologias previstas nos Artigos 30º e 31º do Regulamento nº 7/2023 da CMVM.
  - j) O valor da unidade de participação do Fundo, calculado em cada valorização poderá ser superior, inferior ou igual à anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é em função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.
  - k) As unidades de participação do Fundo das classes A e A1 têm sempre o mesmo valor.

## 6.2 Momento de referência da valorização

As 17 horas (dezassete horas) do último dia útil de cada mês correspondem ao momento temporal relevante, para:

- a) efeitos da valorização dos ativos que integram o património do Fundo e
- b) determinação da composição da carteira do Fundo, na qual são consideradas todas as transações efetuadas e confirmadas, até esse momento.

## 7. Custos e encargos

### 7.1 Síntese de todos os custos e encargos

#### Tabela de Encargos

CUSTOS	% DA COMISSÃO
<b>IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO PARTICIPANTE</b>	
Comissão de subscrição	0%
Comissão de resgate	• Unidades de Participação da classe A e A1 - 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado;
<b>IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO FUNDO</b>	
Comissão de gestão	
Componente fixa (taxa anual)	2%
Componente variável	Equivalente a 10% (dez por cento) da diferença entre a performance do Fundo e a Taxa Euribor a 12 (doze) meses aferida no 1.º (primeiro) dia útil de cada ano adicionada de 2% (dois por cento) entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$
Comissão de depósito (taxa anual)	0,10%
Taxa de supervisão (taxa mensal)	0,0026%
Outros Custos (não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes)	Despesas relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo, comissões bancárias, impostos e taxas

#### Tabela de encargos correntes durante o ano de 2023

ENCARGOS	VALOR (€)	% VLG
Comissão de gestão - componente fixa	1.272.471,40 €	2,0822%
Comissão de depósito	63.623,60 €	0,1041%
Taxa de supervisão	20.560,20 €	0,0336%
Custos de auditoria	18.450,00 €	0,0302%
Outros encargos correntes (Imposto de Selo e encargos com avaliações)	716.129,54 €	1,1718%
Total Encargos correntes	2.091.234,74 €	3,4219%
<b>TAXA ENCARGOS CORRENTES (TEC)</b>		<b>3,4219%</b>

- a) 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 da valorização da carteira independentemente do seu pagamento.
- b) A dedução a que se refere o número anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:
  - i Dedução ao património do Fundo de todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes à comissão de gestão, à comissão de depósito e à taxa de supervisão;
  - ii Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
  - iii Dedução da comissão de gestão variável; e
  - iv Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

## 7.2 Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

### 7.2.1 Comissão de Gestão

Pelo exercício da sua atividade a sociedade gestora receberá do Fundo uma comissão composta por uma componente fixa e uma componente variável:

- i Componente Fixa - Taxa nominal de 2% (dois por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo e cobrada mensalmente, até ao último dia útil do mês seguinte;
- ii Componente Variável - Equivalente a 10% (dez por cento) da diferença entre a performance do Fundo e a Taxa Euribor a 12 (doze) meses aferida no 1.º (primeiro) dia útil de cada ano adicionada de 2% (dois por cento) entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula:  $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$ . A comissão será calculada diariamente tendo por base o património líquido do Fundo, e cobrada anualmente até ao último dia útil de Janeiro do ano seguinte.

### 7.2.2 Comissão de depósito

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário receberá do Fundo uma comissão equivalente a uma taxa nominal anual de 0,1% (zero vírgula um por cento) calculada diariamente sobre valor líquido global do Fundo, cobrada trimestralmente e paga até ao 5.º (quinto) dia útil do mês seguinte.

### 7.2.3 Outros custos e encargos

Para além da Comissão de Gestão e da Comissão de Depósito, constituem encargos do Fundo, decorrentes da sua atividade e em conformidade com a respetiva política de investimento, os seguintes:

- a) Honorários de peritos avaliadores respeitantes a avaliações obrigatórias, periódicas ou não, e relativos a valores imobiliários a adquirir, desde que venham a integrar os valores do Fundo, ou que sejam já parte integrante do património do Fundo;
- b) Honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do Fundo;
- c) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores, relativamente a imóveis que constituam património do Fundo;
- d) Todas as despesas ou custos judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
- e) Impostos relativos a rendimentos produzidos pelo património do Fundo;
- f) Despesas com custos de financiamento relacionados com endividamento;
- g) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- h) Honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária de ativos imobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo, desde que relativos a negócios que se concretizem para o Fundo;
- i) Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
- j) Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objeto ativos imobiliários propriedade do Fundo;
- k) Elaboração de estudos, projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- l) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo para efeitos de maior eficiência/sustentabilidade, bem como as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário;
- m) Custos e despesas relacionados com prestação de serviços de acompanhamento e/ou manutenção dos imóveis e respetiva operação.

- n) Custos com compensações e indemnizações a arrendatários ou outros ocupantes de imóveis que integrem o património do Fundo;
- o) Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objeto imóveis integrantes do património do Fundo;
- p) Comissões bancárias que não sejam devidas ao depositário do Fundo de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
- q) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- r) Taxa de supervisão do Fundo de Investimento devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, no valor mensal de 0,0260 (zero vírgula zero duzentos e sessenta) por mil do valor líquido global do Fundo, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200 nem superior a € 20 000;
- s) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- t) Contribuições para despesas de condomínio, incluindo a segurança, limpeza, manutenção, seguros, fornecimentos e abastecimentos de água, energia e telecomunicações, e outras despesas relativas a prédios ou frações autónomas de que o Fundo seja proprietário.

Adverte-se que poderão ser imputados ao Fundo outros custos ou encargos resultantes do cumprimento de obrigações legais, desde que devidamente documentados.

#### **8. Política de distribuição de rendimentos**

A política de distribuição de rendimentos do Fundo é uma política de capitalização, ou seja, os rendimentos do Fundo não são distribuídos, capitalizando a totalidade dos rendimentos obtidos, pelo que se trata de um fundo de capitalização de rendimentos.

#### **9. Exercício dos Direitos de Voto**

- a) Caso o Fundo venha a adquirir valores mobiliários que impliquem o exercício de direitos de voto, caberá à Sociedade Gestora, no exercício das suas funções, representar o Fundo e exercer os direitos de voto inerentes às ações por este detidas.
- b) Em qualquer circunstância, a detenção de valores mobiliários que impliquem o exercício de direitos de voto, visará apenas a detenção indireta de imóveis. Assim, a detenção de ações em sociedades imobiliárias será tratada, ao nível do exercício dos direitos de voto, em moldes semelhantes à forma de gestão de um imóvel, apenas representando uma forma de estruturação diferente devido ao veículo utilizado para prosseguir determinado investimento, sem que tal tenha impacto material na forma de atuação da Entidade Gestora.

### **CAPÍTULO III**

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

### **1. Características Gerais das Unidades de Participação**

#### **1.1 Definição**

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

#### **1.2 Forma de representação**

- a) As unidades de participação da classe A e A1 adotam a forma escritural, são nominativas, inteiras e desmaterializadas.
- b) O Fundo é composto por duas classes distintas de Unidades de Participação:

i) Unidades de participação da **Classe A**

As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente, nos termos do disposto no ponto 3.1 alíneas b) e e) (Condições de Resgate) do presente Documento Único.

ii) Unidades de participação da **Classe A1**

As unidades de participação do Fundo da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, sem garantia de capital ou rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual, nos termos do ponto 3.1 alínea b) e f) (Condições de subscrição e de resgate) do presente Documento Único.

**A partir do dia 26 de Setembro de 2015 deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1.**

### 1.3 Sistema de Registo

O sistema de registo das Unidades de Participação do Fundo é assegurado por um único intermediário financeiro registador, sendo o Banco Depositário a entidade responsável pelo registo.

## 2. Valor da Unidade de Participação

### 2.1 Valor inicial

O valor das unidades de participação do Fundo para efeitos de constituição do mesmo, foi de 10 Euros (dez Euros) cada uma.

### 2.2 Valor para efeitos de subscrição

O valor da Unidade de Participação, para efeitos de subscrição da classe A1, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere. O pedido de subscrição será assim realizado a preço desconhecido.

### 2.3 Valor para efeitos de resgate

- a) O valor da Unidade de Participação, para efeitos de resgate da classe A, será o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere. O pedido de resgate será assim realizado a preço desconhecido.
- b) O valor da Unidade de Participação, para efeitos de resgate da classe A1, será o valor calculado com referência ao último dia útil do mês Março, conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês imediatamente subsequente. O pedido de resgate será assim realizado a preço desconhecido.

## 3. Condições de subscrição e de resgate

### 3.1 Períodos de subscrição e resgate

- a) A periodicidade das subscrições será mensal, sem prejuízo de existir recolha de pedidos de subscrição diariamente.
- b) A periodicidade dos resgates será:
  - **Mensal** – para as unidades de participação da **classe A**;
  - **Anual** – para as unidades de participação da **classe A1** podendo as unidades de participação ser resgatadas na data de referência de 31 de Março de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate.
- c) O valor de resgate terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil do referido mês (data de referência do valor da Unidade de Participação para efeitos do resgate).

- d) Os pedidos de subscrição das unidades de participação da classe A1 terão que ser efetuados até às dezasseis horas do último dia útil de cada mês, sob pena de apenas serem considerados no mês seguinte, independentemente do canal de comercialização utilizado.
- e) Os pedidos de resgate das unidades de participação da classe A poderão ser efetuados em cada dia do mês sendo que, os pedidos efetuados no último dia útil do mês, após as dezasseis horas, apenas serão considerados no mês seguinte.
- f) Os pedidos de resgate das unidades de participação da classe A1 terão que ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação à data de referência acima referida.
- g) Os participantes da Classe A1 podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra até 2 (dois) dias úteis antes da data de referência para o cálculo do valor do resgate.
- h) Os participantes da classe A1 apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

### **3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

Exceionalmente, e mediante aceitação da Sociedade Gestora, a liquidação dos atos de subscrição das unidades de participação do Fundo poderá ser realizada em espécie, o mesmo se verificando para o resgate.

## **4. Condições de subscrição**

### **4.1 Mínimos de subscrição**

O montante mínimo de subscrição é de:

- i. 15.000 (quinze mil) unidades de participação tratando-se da subscrição inicial de unidades de participação da **Classe A1**;
- ii. 5.000 (cinco mil) unidades de participação tratando-se da subscrição adicional de unidades de participação da **Classe A1**.

### **4.2 Comissões de subscrição**

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.

### **4.3 Data da subscrição efetiva**

A subscrição assume-se como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do Fundo, ou seja, no primeiro dia útil de cada mês (desde que efetuada até às dezasseis horas do último dia útil do mês anterior) em que o respetivo valor é, por um lado debitado ao participante que adquire unidades de participação do Fundo e, por outro, incorporado no valor global do Fundo.

## **5. Condições de Resgate**

### **5.1 Comissões de resgate**

1. No ato de resgate de Unidades de Participação do Fundo é cobrada a seguinte comissão de resgate:

- Unidades de Participação das classes A e A1: 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado.

2. O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplicam às subscrições feitas após a data da entrada em vigor dessas alterações.

3. O critério de seleção das unidades de participação objeto de resgate baseia-se na antiguidade da subscrição, denominado de "FIFO" ou seja, as primeiras unidades de participação subscritas são as primeiras a serem resgatadas.

4. A comissão de resgate cobrada nas unidades de participação da classe A e classe A1 reverte a favor do Fundo.



## **5.2 Pré-aviso**

O pagamento ao participante titular de unidades de participação das classes A e A1 do montante dos valores resgatados, deduzido da comissão de resgate, será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a 30 (trinta) dias de calendário a contar da data de cálculo do valor do resgate.

## **6. Condições de transferência**

- a) A transferência de unidades de participação terá que obedecer às condições previstas para as subscrições quanto à qualidade dos Participantes - exclusivamente profissionais, junto da Entidade Comercializadora.
- b) A efetividade da transferência de unidades de participação fica dependente da comunicação/conhecimento por parte da Entidade Comercializadora.
- c) Não existe qualquer comissão para efeitos de transferência ou poderão verificar-se comissões aplicáveis à transferência junto da Entidade Comercializadora.

## **7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Unidades de Participação**

- a) Quando os pedidos de resgate de Unidades de Participação excederem, num período não superior a 5 (cinco) dias, 10% do valor líquido global do Fundo de Investimento e desde que esgotados os meios líquidos detidos pelo Fundo e o recurso ao endividamento, a sociedade gestora poderá suspender as operações de resgate.
- b) A sociedade gestora pode suspender as operações de resgate ou de subscrição quando, noutras circunstâncias excecionais, o interesse dos participantes o aconselhe e desde que obtido o acordo do depositário.
- c) Decidida a suspensão, a sociedade gestora deve promover a afixação, bem visível, em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, de um aviso destinado a informar o público sobre a situação de suspensão e, logo que possível, a sua duração.
- d) As suspensões previstas nas alíneas a) e b), as razões que as determinarem, a justificação do interesse dos participantes e, bem assim, a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma devem ser imediatamente comunicadas pela sociedade gestora à CMVM.
- e) A suspensão do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao do envio da comunicação à CMVM.
- f) A suspensão do resgate não determina a suspensão simultânea da subscrição, mas a subscrição de Unidades de Participação só pode efetuar-se mediante declaração escrita do participante de que tomou prévio conhecimento da suspensão do resgate.
- g) A CMVM, por sua iniciativa ou a solicitação da sociedade gestora, pode, quando ocorram circunstâncias excecionais suscetíveis de perturbarem a normal atividade do Fundo de Investimento ou de porem em risco os legítimos interesses dos investidores, determinar a suspensão da subscrição ou do resgate das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, a qual produz efeitos imediatos relativamente a todos os pedidos de resgate que, no momento da notificação da suspensão, não tenham sido satisfeitos.

## **8. Admissão à negociação**

Não aplicável.

## **CAPÍTULO IV**

### **CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO FUNDO**

- a) Só a sociedade gestora poderá decidir, fundada no interesse dos participantes e com salvaguarda da defesa do mercado, a dissolução e subsequente liquidação e partilha do Fundo.
- b) Tomada a decisão de dissolução, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM.
- c) O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.
- d) O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela sociedade gestora, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, no decurso dos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo de Investimento ser enviadas à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação que ocorre no momento do pagamento do produto da liquidação aos participantes.
- e) A decisão de dissolução e respetivos motivos é imediatamente comunicada, individualmente, a cada participante, sendo ainda objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas entidades comercializadoras.
- f) Durante o período de liquidação:
  - i) suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira do Fundo;
  - ii) mantém-se o dever de elaboração, envio e publicação de relatórios e contas, devendo ainda ser enviada mensalmente à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação;
  - iii) apenas são realizadas pelo liquidatário as operações adequadas à liquidação; iv) o Depositário mantém os seus deveres e responsabilidades.
- g) A dissolução por decisão da sociedade gestora determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates e a entrada imediata em liquidação.
- h) Os participantes do Fundo não podem exigir a sua liquidação.

## **CAPÍTULO V**

### **DIREITOS DOS PARTICIPANTES**

A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação e após a respetiva liquidação financeira.

Os participantes têm direito nomeadamente a:

- a) Receber um exemplar atualizado do Documento Informativo de Organismo de Investimento Alternativo Exclusivamente Dirigido a Investidores Profissionais com suficiente antecedência relativamente à subscrição do Fundo, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- b) Obter o Documento Único e os documentos de prestação de contas do Fundo junto da sociedade gestora, do Depositário e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- c) Subscrever e resgatar as Unidades de Participação nos termos da Lei e nas condições constantes dos documentos constitutivos do Fundo, tendo os participantes direito a, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo Fundo ou uma modificação significativa da política de investimento ou da política de distribuição de rendimentos, proceder ao resgate das unidades de participação, sem pagar a respetiva comissão, até 40 dias após a data da comunicação das referidas alterações;
- d) Receber o montante correspondente ao valor do resgate ou do produto da liquidação das unidades de participação;

- e) Serem ressarcidos pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% do valor da Unidade de Participação, e o prejuízo sofrido pelo participante seja superior a € 5,00;
- f) Serem ressarcidos pela sociedade gestora em virtude de erros ocorridos na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;
- g) Receber os montantes devidos nos termos dos pontos anteriores no prazo máximo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
- h) Serem informados, individualmente sobre:
  - Dissolução;
  - Liquidação do Fundo;
  - Aumento global das comissões de gestão e de depósito;
  - Modificação significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos, da política de endividamento ou da periodicidade de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
  - Substituição da sociedade gestora ou do Depositário.
- i) A subscrição de Unidades de Participação do Fundo implica a aceitação dos documentos constitutivos do mesmo e confere à sociedade gestora todos os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

## **CAPÍTULO VI**

### **OUTRAS INFORMAÇÕES**

#### **I. Divulgação de informação**

##### **1. Valor da unidade de participação**

- a) A sociedade gestora fará publicar mensalmente no sistema eletrónico de difusão de informação da CMVM o valor da Unidade de Participação.
- b) O valor da Unidade de Participação apurado mensalmente estará disponível diariamente em todos os locais de comercialização.

##### **2. Consulta da carteira**

A composição da carteira do Fundo é reportada mensalmente à CMVM, podendo ser consultado no seu sistema eletrónico de difusão de informação, com referência ao último dia de cada trimestre.

##### **3. Documentação do Fundo**

- a) Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser obtida junto das entidades comercializadoras, bem como aos balcões do Banco Depositário, e poderá ser enviada aos participantes, sem quaisquer ónus ou encargos, a pedido destes.
- b) A sociedade gestora publicará um aviso no sistema eletrónico de difusão de informação da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório e Contas Anual do Fundo.

#### **4. Relatórios e Contas do Fundo**

- a) As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano.
- b) A sociedade gestora disponibilizá-las-á até 5 (cinco) meses subsequentes àquela data. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora de contas. As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da sociedade gestora, que se pronunciará sobre a avaliação efetuada pela sociedade gestora dos valores do Fundo.
- c) O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sites da sociedade gestora, da Entidade Depositária e dos comercializadores.

#### **5. Autoridade de supervisão**

O Fundo está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), com sede na Rua Laura Alves, nº 4, 1050138 Lisboa, cujos contactos são os seguintes:

Telefone: 21 317 7000 – Fax: 21 353 7077 – endereço eletrónico: [cmvm@cmvm.pt](mailto:cmvm@cmvm.pt) | [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)

## **II Perfil do investidor a que se dirige o Fundo**

A emissão de unidades de participação destina-se exclusivamente a investidores profissionais.

Este produto não é destinado a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade, e/ou que desejam investir num fundo que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados

## **III. Regime Fiscal**

A informação seguinte sintetiza o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal, considerando a reforma do regime de tributação dos FUNDO e dos respetivos participantes, ocorrida em 01 de julho de 2015, com a entrada em vigor Decreto-Lei nº7/2015 de 13 de janeiro, que alterou o artigo 22.º do EBF, introduziu o novo artigo 22.º -A e, bem assim, definiu o correspondente regime transitório.

*O enquadramento aqui descrito é o geral e está sujeito a alterações que poderão ter efeito retroativo.*

### **1. Tributação do FUNDO:**

#### **1.1 Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)**

O FUNDO é tributado à taxa geral de IRC (21% em 2021) sobre o seu lucro contabilístico, corrigido nos termos do Código do IRC, com exclusão dos rendimentos de capitais, prediais e mais/menos-valias obtidos e os correspondentes gastos incorridos, bem como dos rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

A referida exclusão de tributação na esfera do FUNDO, em sede de IRC, não compreende, porém, os rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais/menos-valias que tenham proveniência de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável para o efeito.

*Regime transitório - As mais e menos-valias decorrentes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015, e aos quais seja aplicável a exclusão de tributação introduzida naquela data, são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015 face ao período de detenção total. Por outro lado, as mais e menos-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015, e aos quais seja aplicável a exclusão de tributação introduzida naquela data, são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado de tais ativos a 30 de junho de 2015.*

O FUNDO está isento de derrama estadual e de derrama municipal e está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no art.º 88º do Código do IRC, com as necessárias adaptações.

O FUNDO pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, reduzindo assim a sua base de tributação, em IRC, nos termos do disposto nos nºs 1 e 2 do art.º 52º do Código do IRC.

### **1.2 Tributação de rendimentos obtidos em imóveis sítos fora do território nacional**

Os rendimentos obtidos de imóveis sítos fora do território nacional são tributados, na esfera do FUNDO, de acordo com as regras aplicáveis nos países em que os imóveis estão localizados. Nestes casos os rendimentos obtidos são líquidos de eventuais impostos aí suportados, os quais constituem um encargo do FUNDO.

### **1.3. Impostos Municipais: IMI e IMT**

O FUNDO está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional de Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) determinado por aplicação da taxa de 0,4% sobre o somatório dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o FUNDO seja titular.

### **1.4 Imposto do Selo**

#### *a) Suportado pelo FUNDO*

As comissões (de gestão e de depositário) suportadas pelo FUNDO estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

Trimestralmente, é devido Imposto do Selo sobre o valor do ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

#### *b) Suportado pelo Participante*

As comissões de subscrição e de resgate (existindo) encontram-se sujeitas a Imposto do Selo, à taxa de 4%. Assim o participante suportará uma taxa de 4% sobre o valor das respetivas comissões.

## **2. Tributação dos Participantes**

A tributação dos rendimentos auferidos pelos Participantes (nos termos previstos pelo Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro) incide apenas sobre a parte desses rendimentos que são gerados a partir de 1 de julho de 2015 e como previsto no respetivo regime transitório.

As mais-valias ou menos-valias tributáveis resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação são apuradas como a diferença entre:

- os respetivos valores de realização e aquisição; ou
- o respetivo valor de realização e o valor de mercado das unidades de participação, àquela data de 1 de julho de 2015, caso este seja superior ao valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 (que até essa data não tenham sido distribuídos ou resgatados), aplicando-se a esses rendimentos a tributação em vigor até 30 de junho de 2015.

## **2.1 Pessoas singulares**

### *a) Residentes*

i) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os obtidos com o resgate de Unidades de Participação que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, podendo o Participante optar pelo seu englobamento; neste caso, os rendimentos são tributados conjuntamente com os demais rendimentos do Participante, aplicando-se-lhe a tabela de taxas gerais constante do artigo 68º do Código do IRS.

A diferença positiva entre as mais e as menos valias obtidas com a transmissão onerosa de Unidades de Participação está sujeita a tributação autónoma, à taxa liberatória de 28%, salvo opção pelo englobamento, caso em que é tributada conjuntamente com os demais rendimentos do Participante, aplicando-se-lhe a tabela de taxas gerais constante do artigo 68º do Código do IRS.

O referido saldo, positivo ou negativo, quando inclua mais e menos-valias respeitantes a valores mobiliários admitidos à negociação ou a partes de organismos de investimento colectivo abertos detidos por um período superior a 2 anos, deve ter em consideração a exclusão de tributação de até 30% do rendimento prevista no artigo 43.º do Código do IRS, conforme tabela que se apresenta de seguida:

Período de detenção da UP	% do Rendimento tributável
Até 2 anos	100%
Superior a 2 anos e inferior a 5 anos	90%
Igual ou superior a 5 anos e inferior a 8 anos	80%
Igual ou superior a 8 anos	70%

A retenção na fonte à taxa de 28% incidente nos rendimentos obtidos do resgate de unidades de participação é aplicada em base diferenciada, consoante a antiguidade da detenção das unidades de participação resgatadas, conforme a tabela síntese supra apresentada.

ii) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de Unidades de Participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos do IRC e do IRS, estando os rendimentos distribuídos pelo FUNDO sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28%, com a natureza de imposto por conta do imposto devido a final.

#### *b) Não residentes*

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, obtidos com a transmissão de Unidades de Participação e com o resgate de Unidades de Participação, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos da lei, são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação que sejam obtidos por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%.

A diferença positiva entre as mais e menos-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação que sejam obtidas por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, estão sujeitos a uma taxa especial de tributação de 28% (requer apresentação de declaração).

Em qualquer caso (participantes residentes ou não residentes), os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação e, bem assim, as mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação, pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%.

## 2.2 Pessoas coletivas

*a) Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes, relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis*

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidades de Participação por pessoas coletivas que sejam isentas de IRC nestas categorias de rendimentos, estão igualmente isentos de IRC.

*b) Não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis (mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei)*

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os decorrentes de operações de resgate de Unidades de Participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

Este regime não se aplica:

- Quando os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e as mais-valias decorrentes de operações de resgate de Unidades de Participação são obtidos por entidades coletivas não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, caso em que estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória a título definitivo de 35%;
- Quanto à diferença positiva entre as mais e menos-valias decorrentes de operações da transmissão de Unidades de Participação são obtidos por entidades coletivas não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, caso em que se encontram sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (requer apresentação de declaração);
- Em qualquer caso (participantes residentes ou não residentes), quanto aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação e, bem assim, as mais-



valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação, pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, caso em que estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%; e

- Quando os titulares dos rendimentos são entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes no território nacional que não sejam residentes noutro Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da EU) ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada Convenção para Evitar a Dupla tributação que preveja troca de informações, caso em que são aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

*c) Outras operações tributáveis*

- Aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a Unidades de Participação

Estão sujeitas a IMT, a aquisição resgate, aumento ou redução do capital do FUNDO e outras operações relativas a Unidades de participação, de que resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados ou unidos de facto, fiquem a deter, pelo menos, 75% das Unidades de Participação representativas do património do FUNDO.

**A informação apresentada não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha permanente atualizada.**



Asset Management