

## **PROSPETO**

### **ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (OIC)/FUNDO**



# **I M O P O U P A N Ç A**

## **FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOPOUPANÇA**

**Código ISIN PTGFICHM0004**

**Código LEI: 213800YHLIRNFUQE9X33**

24 de janeiro de 2020

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 entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

**PARTE I**  
**REGULAMENTO DE GESTÃO DO FUNDO**  
**CAPÍTULO I**  
**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS**  
**ENTIDADES**

**1. O Fundo**

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto IMOPOUPANÇA (adiante designado apenas por IMOPOUPANÇA ou por FUNDO).
- b) O FUNDO constitui-se como fundo especial imobiliário aberto. O objetivo principal do FUNDO é proporcionar aos seus participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos imobiliários. No contexto deste mesmo carácter de diversificação da política de investimentos, não se encontram definidas regras sobre a incidência dos investimentos em áreas geográficas ou sectores económicos específicos.
- c) A constituição do FUNDO foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 14 de janeiro de 2010, por tempo indeterminado.
- d) O FUNDO iniciou a sua atividade em 16 de julho de 2010.
- e) A última atualização do prospeto data de 24 de janeiro de 2020.
- f) O número de participantes do FUNDO em 31 de dezembro de 2019 era de 3808.

**2. Entidade gestora**

- a) O FUNDO é administrado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede em Lisboa, na Av. Defensores de Chaves, n° 6, 3° 1049 – 063 Lisboa, adiante designada abreviadamente por "Sociedade Gestora".
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de € 1.000.000 (um milhão de euros).

- c) A Sociedade Gestora constituiu-se em 2 de setembro de 2000 e encontra-se registrada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 28 de setembro de 2006.
- d) No exercício da sua função de entidade gestora e representante legal do FUNDO a Sociedade Gestora atua por conta dos participantes e no interesse exclusivo destes, competindo-lhe, em geral, a prática de todos os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimentos, à administração dos ativos do FUNDO e à comercialização das unidades de participação dos FUNDO que gere, e em especial:
- i) Selecionar os ativos para integrar os FUNDO;
  - ii) Adquirir e alienar os ativos do FUNDO, cumprindo as formalidades necessárias para a válida e regular transmissão dos mesmos;
  - iii) Exercer os direitos relacionados com os ativos do FUNDO;
  - iv) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do FUNDO, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
  - v) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
  - vi) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
  - vii) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do FUNDO e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do FUNDO;
  - viii) Proceder ao registo dos participantes;
  - ix) Distribuir rendimentos;
  - x) Emitir e resgatar unidades de participação;
  - xi) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
  - xii) Conservar os documentos.
- e) A Sociedade Gestora responde perante os participantes, pelo incumprimento ou pelo cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do FUNDO.
- f) A Sociedade Gestora pode ser substituída mediante autorização da CMVM desde que exista acordo do depositário e desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados.

### **3. Entidades subcontratadas (Órgão Consultivo)**

O Banco BPI, S.A., para além das funções de depositário adiante descrita, presta ainda à Sociedade Gestora os seguintes serviços:

- a) Determinação do valor diário das Unidades de Participação;
- b) Registo e contabilização das operações realizadas em execução da política de investimento;

- c) Gestão do Back Office, incluindo toda a parte operacional de gestão do fundo (com exceção da gestão dos ativos que o integram), nomeadamente a contabilidade;
- d) Preparação de informação necessária para reporte às entidades de supervisão ou para divulgação aos Participantes.

#### **4. Depositário**

- a) A entidade depositária dos valores mobiliários do FUNDO é o Banco BPI, S.A. (adiante designado apenas por Banco BPI), com sede na Rua Tenente Valadim, nº 284, no Porto e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 23 de dezembro de 2002.
- b) O depositário, no exercício das suas funções, age de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes e está sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:
  - i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;
  - ii. Promover o registo das unidades de participação representativas do FUNDO não integradas em sistema centralizado;
  - iii. Guardar os ativos do FUNDO, com exceção de numerário, nos termos da legislação aplicável
  - iv. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
  - v. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - vi. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
  - vii. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do FUNDO;
  - viii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do FUNDO;
  - ix. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, nomeadamente quanto:
    - (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, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
    - (4) À matéria de conflito de interesses;

- x. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida, nos termos a definir em regulamento da CMVM e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
  - xi. Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.
  - xii. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do FUNDO, nos termos definidos na legislação aplicável.
- c) O Banco BPI, S.A. é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a legislação aplicável, perante a Sociedade Gestora e os participantes, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda, por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) A Sociedade Gestora e o Depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.
- d) O Depositário responde perante a Sociedade Gestora e os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do Regulamento de gestão do FUNDO;
- e) O incumprimento pelo Depositário dos deveres que para si resultam do presente Regulamento de Gestão, das leis e regulamentos aplicáveis, poderá acarretar a substituição do mesmo por iniciativa da Sociedade gestora, mediante autorização da CMVM.

## **5. Comercialização**

- a) A comercialização das unidades de participação do FUNDO junto dos investidores encontra-se a cargo do Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, nº 284, Porto.
- b) O FUNDO é comercializado presencialmente junto dos balcões da entidade comercializadora. As unidades de participação são também comercializadas pelo Banco BPI, S.A. através do serviço de banca telefónica e através da internet (site [www.bpinet.pt](http://www.bpinet.pt)), tendo acesso a estas formas de comercialização os clientes desta entidade.

## **6. Registador único**

O registador único do FUNDO é o Banco BPI, S.A. com sede na Rua Tenente Valadim, número 284, Porto, registado na CMVM como intermediário financeiro, desde 23/12/2002, sob o n.º 300.

## **7. Peritos avaliadores**

Os peritos avaliadores de imóveis que prestam serviços ao FUNDO são os seguintes:

<b>Peritos Avaliadores de Imóveis</b>	<b>Nº de Registo CMVM</b>
CPU- Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda.	PAI/2013/0121
Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda.	PAI/2003/0047
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2003/009
PVW - Price, Value and Worth, Lda	PAI/2003/0050
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Fator Ordem – Peritagem e Avaliação, Lda	PAI/2010/0065
REVC – Real Estate Valuers & Consultants	PAI 2013/0102
L2i – Investimentos Imobiliários, Lda	PAI/2003/0048
Ktesios Appraisal – Consultadoria e Avaliação de Imobiliário, Lda.	PAI/2009/0049
Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
Value Thinking – Avaliação e Consultoria Unipessoal, Lda.	PAI/2005/0004
UON Consulting, S.A.	PAI/2003/0023
P&I – Prop. E Inv.- Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
Rightvalue, Ld.	PAI/2009/0044

Mencovaz- Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
J. Curvelo, Lda.	PAI/2003/0036

## **CAPÍTULO II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

#### **1. Política de investimento do FUNDO**

##### **1.1. Política de investimento**

- a) O objetivo do FUNDO, que se constitui como fundo especial de investimento imobiliário aberto e de distribuição, consiste na aquisição de imóveis que se destinem prioritariamente a ser arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa, no mínimo em 80% ao Estado ou a outros entes públicos, e no remanescente a entidades privadas, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do presente Regulamento de Gestão.
- b) Poderá também contratar-se a compra e venda de imóveis para realização de mais-valias e o desenvolvimento de projetos de requalificação de imóveis, destinados a arrendamento ou outras formas de exploração onerosa, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte.
- c) Tendo em atenção o seu objetivo, a carteira de valores do FUNDO será constituída em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, por direitos de propriedade, de usufruto, de superfície e outros direitos de conteúdo análogo sobre prédios urbanos (de acordo com parecer genérico da CMVM), bem como por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. O FUNDO poderá ainda investir em participações em sociedades imobiliárias e em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com os limites definidos na lei.
- d) O investimento será efetuado no território nacional.

##### **1.2. Parâmetro de referência (benchmark)**

Não será utilizado qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário.

### **1.3. Limites ao investimento e de endividamento**

1.3.1.A composição do património do FUNDO respeitará os seguintes limites:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do FUNDO;
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do FUNDO;
- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do FUNDO;
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10 % do ativo total do FUNDO;
- e) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do organismo quando a contraparte ou contrapartes sejam:
  - i) A Sociedade Gestora;
  - ii) As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Sociedade Gestora;
  - iii) 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;
  - iv) As entidades em que a Sociedade Gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;
  - 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) À exceção do Estado e de outras entidades públicas, 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) As participações em sociedades imobiliárias admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não podem representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;
- g) O investimento em imóveis localizados em Estados da OCDE fora da União Europeia não pode representar mais do que 25% do ativo do FUNDO;
- h) O limite para a aquisição de unidades de participação em Fundos Imobiliários é de 25% do ativo total do FUNDO;
- i) Os limites definidos nas alíneas a), b) e d) a f) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

Em casos devidamente fundamentados pela Sociedade Gestora, poderá a CMVM autorizar que o Fundo detenha, transitoriamente, uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas acima indicadas.



1.3.2 O FUNDO pode endividar-se até um limite de 25% do seu ativo total.

#### **1.4. Características especiais do FUNDO**

É característica especial da política de investimento do FUNDO o investimento em ativos imobiliários e a concentração quer do respetivo arrendamento ou exploração onerosa dos respetivos imóveis ao Estado ou a outros entes públicos.

#### **2. Derivados, reportes e empréstimos**

A Sociedade Gestora poderá recorrer a instrumentos financeiros derivados e/ou celebrar contratos de reporte, apenas para efeitos de cobertura de risco. Para este efeito, a Sociedade Gestora poderá utilizar instrumentos negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, dos Estados Unidos da América e outros, desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão. A exposição resultante dos ativos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados utilizados, não pode ser superior ao ativo do FUNDO e, quanto aos instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o Fundo não pode apresentar uma exposição superior a um terço do ativo do Fundo.

A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, até um limite de 25% do seu ativo total.

#### **3. Valorização dos ativos**

##### **3.1. Momento de referência da valorização**

- a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis e determina-se pela divisão do valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação (das Classes A, B e C). 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.
- b) O valor de cada unidade de participação em vigor, em cada dia, é calculado no final do dia útil seguinte e será publicitado no sistema de difusão de informação da CMVM, e, além disso, afixado diariamente nos balcões do depositário e da entidade colocadora.

##### **3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação**

- a) Os imóveis devem ser valorizados com base em avaliações efetuadas por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima de seis meses e ainda 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. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data do aumento ou da redução;
  - iii. Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo, 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 fusão;
  - iv. Previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data de realização da liquidação;
  - v. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- b) No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por dois peritos avaliadores nos seguintes termos:
- i. Previamente ao início do projeto;
  - ii. Com uma periodicidade de doze meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - iii. Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses;
- c) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20/prct, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis.
- d) Os projetos de construção devem ser reavaliados mediante os métodos de avaliação previstos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015, designadamente sempre que exista uma alteração significativa do valor do imóvel, considerando-se para o efeito uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização.
- e) Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção. Considera-se que os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis têm montante significativo quando representam pelo menos 50% do valor final do imóvel.
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do FUNDO na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante do número anterior.

- g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do FUNDO pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do FUNDO, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- h) 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:
  - i. O Fundo receba tempestivamente, nos termos do contrato promessa, os fluxos financeiros, associados à transação;
  - ii. O Fundo transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
  - iii. O Fundo transfira a posse para o promitente adquirente;
  - iv. O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
  - v. Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato promessa sejam quantificáveis.
- i) A Sociedade Gestora selecionará os peritos avaliadores dos imóveis por forma a assegurar a sua adequada pluralidade e não contratará peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade, tal como definida na Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro.
- j) Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data da avaliação anterior, devendo a entidade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel.
- k) Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data da avaliação anterior, devendo a entidade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel.
- l) Um imóvel não pode ser avaliado: pelo mesmo perito avaliador em mais do que duas datas sucessivas; em cada período de quatro anos, pelo mesmo perito avaliador em mais do que 50% das valorizações. Exceção fazem-se as avaliações de projetos de construção ou de reabilitação de imóveis ou de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, caso em que os mesmos peritos avaliadores podem realizar todas as avaliações exigíveis até à conclusão do projeto ou da obra. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- m) O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do FUNDO, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.

- n) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
- o) A carteira do Fundo é valorizada ao seu justo valor, de acordo com as regras fixadas no presente Regulamento de Gestão, nos termos definidos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015.

#### 4. Comissões e encargos a suportar pelo FUNDO

A tabela seguinte indica todos os encargos a suportar pelo FUNDO

Custos	% da Comissão
<b>Imputáveis diretamente ao participante</b>	
Comissão subscrição	1,5% (exceto isenções previstas no prospeto)
Comissão de Resgate	2% até 2 anos decorridos da data de subscrição 1,5% entre 2 anos e um dia e 3 anos após a data de subscrição 1,0% entre 3 anos e um dia e 4 anos após a data de subscrição 0,5% entre 4 anos e um dia e 5 anos após a data de subscrição 0% acima de 5 anos
<b>Imputáveis diretamente ao OIC</b>	
Comissão de Gestão (anual)	1,00%
Comissão de Depósito (anual)	0,05%
Taxa de Supervisão	0,0026%
TEC (Taxa de Encargos Correntes)*	1.106%
	Os custos emergentes das auditorias exigidas por lei ou regulamento; Todas as despesas relacionadas com a remodelação, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, incluindo respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias; Despesas de condomínio; Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo; Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;

Outros	<p>Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de comercialização de bens do Fundo;</p> <p>Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do Fundo;</p> <p>Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Despesas com transferências;</li> <li>b) Despesas com conversões cambiais,</li> <li>c) Despesas com transações no mercado monetário.</li> </ul> <p>Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo.</p> <p>Custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias;</p> <p>A taxa de supervisão atualmente devida à CMVM e calculada sobre o valor líquido global do fundo;</p> <p>Imposto de selo;</p> <p>Outros encargos devidamente documentados que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do Fundo ou diretamente conexos com o património do fundo.</p>
--------	---

\*A Taxa de Encargos Correntes (TEC) consiste no quociente entre a soma da comissão de gestão fixa, a comissão de depósito, a taxa de supervisão, os custos de auditoria e outros custos correntes do Fundo, num dado período, e o seu valor líquido global médio nesse mesmo período. A Taxa de Encargos Correntes apresentada foi apurada com referência a 31 de dezembro de 2018, tendo sido o seu cálculo validado pelo auditor do Fundo.

\* O valor líquido global do Fundo, à data de 31 de dezembro de 2018, é de € 36.214.916.

#### **4.1. Comissão de gestão**

##### a) Valor da Comissão

A comissão de gestão é de 1,00% taxa nominal ao ano e reverte a favor da Sociedade Gestora.

b) Modo de cálculo da comissão

Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente sobre o valor líquido global do FUNDO antes do cálculo de comissões.

c) Condições de cobrança da comissão

A comissão é paga mensalmente até ao dia dez do mês seguinte.

#### **4.2. Comissão de depósito**

a) Valor da comissão

A comissão de depositário é de 0,05% anual e reverte a favor do Banco BPI.

b) Modo de cálculo da comissão

A comissão é calculada diariamente sobre o valor líquido global do FUNDO, tratando-se de uma taxa nominal.

c) Condições de cobrança da comissão

A comissão é paga mensalmente até ao dia dez do mês seguinte àquele a que respeita.

#### **4.3. Outros encargos**

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

a) Todas as despesas relacionadas com a remodelação, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis incluindo respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias, de:

- i. Elaboração de projetos de remodelação, gestão e fiscalização de projetos e obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes ao acompanhamento dos projetos em curso;
- ii. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo FUNDO;
- iii. Quaisquer impostos ou taxas, devidos pelo FUNDO;
- iv. Todas as custas judiciais referentes a processos em que o FUNDO, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados e solicitadores;
- v. Comissões de mediação e prospeção imobiliária, se a elas houver lugar, desde que sejam concretizadas as operações em causa;
- vi. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de remodelação que integrem o património do FUNDO;

vii. Todos os encargos com a realização de manutenção e conservação e/ou benfeitorias nos bens do FUNDO incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo FUNDO.

- b) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis do FUNDO estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que em qualquer caso sejam imputados ao FUNDO;
- c) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do FUNDO a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o FUNDO, desde que seja concretizada a operação;
- d) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do FUNDO;
- e) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de comercialização dos bens do FUNDO;
- f) Custos de auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao FUNDO incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do FUNDO;
- g) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do FUNDO, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário está obrigado a prestar, incluindo despesas de transferência, com conversões cambiais e com transações no mercado de capitais e no mercado monetário;
- h) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do FUNDO;
- i) Imposto de selo.
- j) Taxa de Supervisão da CMVM; e
- l) Outros custos que devam ser suportados pelo FUNDO para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património do FUNDO.

## **5. Política de distribuição de rendimentos**

O FUNDO caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes, nos termos das alíneas seguintes:

- a) Elegibilidade para distribuição. Serão elegíveis para distribuição os resultados líquidos obtidos no período decorrido desde a data de reporte da distribuição anterior, até à data da nova distribuição, sendo os mesmos resultantes da soma algébrica dos Resultados Correntes com os Resultados Eventuais. Os

Resultados Correntes resultam da diferença entre os Proveitos e Ganhos Correntes e os Custos e Perdas Correntes, assim discriminados:

- i. Proveitos e Ganhos Correntes - Juros e proveitos equiparados, rendimentos de títulos, ganhos em operações financeiras e ganhos em ativos imobiliários (incluindo as mais valias realizadas e potenciais), reversões de ajustamentos e de provisões e rendimentos de ativos imobiliários;
- ii. Custos e Perdas Correntes – Juros e custos equiparados, comissões, perdas em operações financeiras, perdas em ativos imobiliários (incluindo as menos valias realizadas e potências), imposto sobre o rendimento (determinado em moldes idênticos aos que virão a ser observados nas demonstrações financeiras do fim do exercício), impostos indiretos, provisões e fornecimentos e serviços externos.

Os resultados eventuais integram as regularizações registadas nas rubricas de ganhos e perdas extraordinárias e de ganhos e perdas de exercícios anteriores, bem como, os decorrentes da assunção de créditos como incobráveis e da sua recuperação.

- b) Obrigatoriedade de distribuição. Serão objeto de distribuição pelo menos 90% dos resultados correntes obtidos no período decorrido desde a data de reporte da distribuição até à data da nova distribuição, determinados de acordo com o ponto anterior e deduzidos das mais valias potenciais.
- c) Periodicidade da distribuição. A distribuição de rendimentos será anual, podendo a sociedade gestora, quando considere ser no melhor interesse dos participantes, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou, em casos devidamente justificados, optar pela não distribuição ou, bem assim, pela redução da percentagem a distribuir, referida no número anterior.
- d) Reinvestimento automático. Os participantes podem optar pelo reinvestimento automático dos rendimentos em novas unidades de participação do Fundo, no ato da subscrição ou até à data do pagamento dos rendimentos.



## **CAPÍTULO III**

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

#### **1. Características gerais das unidades de participação**

##### **1.1. Definição**

O património do FUNDO é representado por partes, sem valor nominal, que se designam unidades de participação, as quais conferem direitos idênticos aos seus detentores.

##### **1.2. Forma de representação**

As unidades de participação são nominativas, adotam a forma escritural e são fracionadas, para efeitos de subscrição e de resgate.

##### **1.3. Classes de unidades de participação**

O FUNDO emite unidades de participação em três classes diferentes:

**Classe A:** São unidades de participação da Classe A todas aquelas emitidas em data anterior a 26 de setembro de 2015. Estas unidades de participação estão sujeitas às condições de resgate aplicáveis às unidades de participação da Classe A.

**Classe B:** São unidades de participação da Classe B todas aquelas emitidas em data posterior a 26 de setembro de 2015 (inclusive). Estas unidades de participação estão sujeitas às condições de resgate aplicáveis às unidades de participação da Classe B.

**Classe C:** São unidades de participação da Classe C todas aquelas emitidas em data posterior a 18 de novembro de 2019 (inclusive).

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

##### **2.1. Valor inicial**

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do FUNDO foi de 5 euros.

##### **2.2. Valor para efeitos de subscrição**

As subscrições serão efetuadas pelo valor da unidade de participação calculado na primeira avaliação subsequente. Assim, a ordem de subscrição será transmitida com desconhecimento do valor da unidade de participação a que será concretizada, o qual será apurado no dia útil seguinte ao do pedido. Os pedidos de

subscrição serão considerados efetuados no dia útil em que são apresentados no respetivo canal de comercialização, desde que sejam efetuados até às 15h00, hora de Lisboa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no primeiro dia útil seguinte.

### **2.3. Valor para efeitos de resgate**

Os resgates serão efetuados pelo valor da unidade de participação da data relevante, consoante estejam em causa resgates de unidades de participação da Classe A, da Classe B ou da Classe C.

Os resgates serão efetuados pelo valor da unidade de participação calculado na primeira avaliação subsequente. Assim, a ordem de resgate será transmitida com desconhecimento do valor da unidade de participação a que será concretizada, sendo o valor da unidade de participação correspondente à respetiva data de resgate.

O valor de resgate obtém-se deduzindo ao valor da unidade de participação a comissão de resgate aplicável.

## **3. Condições de subscrição e de resgate**

### **3.1. Períodos de subscrição e resgate**

#### **3.1.1. Subscrição**

- a) A qualidade de participante do FUNDO adquire-se com a subscrição e pagamento das Unidades de Participação, através da Entidade Colocadora.
- b) As subscrições terão uma periodicidade diária.

#### **3.1.2. Resgate**

Os pedidos resgate serão considerados efetuados nos termos a seguir descritos para cada uma das Classes das unidades de participação.

### **Unidades de participação da Classe A**

As Unidades de Participação poderão ser resgatadas trimestralmente, aos dias 15 de março, 15 de junho, 15 de setembro e 15 de dezembro, ou, caso esses dias não sejam um dia útil, no dia útil seguinte (as “Datas de Resgate”).

Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de três meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de dezembro para o resgate a realizar no dia 15 de março seguinte, até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de junho seguinte, até 15 de junho para o resgate a realizar no dia 15 de setembro seguinte e até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia

15 de dezembro seguinte. Caso os dias para apresentação do resgate não sejam dias úteis, o pedido pode ser apresentado no dia útil seguinte.

São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00 do dia em questão. Após essa hora consideram-se pedidos apresentados no dia útil seguinte.

Os participantes apenas podem pedir o resgate decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

### **Unidades de participação da Classe B**

As unidades de participação poderão ser resgatadas semestralmente, aos dias 15 de março e 15 de setembro, ou, caso esses dias não sejam um dia útil, no dia útil seguinte (as “Datas de Resgate”).

Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de seis meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia 15 de março do ano seguinte e até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de setembro do mesmo ano.

São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00, hora portuguesa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no dia útil seguinte.

Os participantes apenas podem pedir o resgate decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

### **Unidades de participação da Classe C**

Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de doze meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de dezembro para o resgate a realizar no dia 15 de dezembro do ano seguinte.

São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00, hora portuguesa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como efetuados no dia útil seguinte.

Os participantes apenas podem pedir o resgate decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

## **3.2. Subscrições e resgates em numerário**

As subscrições e resgates serão sempre em numerário.

## **4. Condições de subscrição**

### **4.1. Mínimos de subscrição**

Os montantes mínimos são referidos em valor, pelo que o número mínimo de unidades de participação a subscrever é variável em função do valor das mesmas na data de subscrição. Assim:

Mínimo de subscrição: Primeira aplicação: 500 euros; Aplicações seguintes: 500 euros

#### **4.2. Comissões de subscrição**

É aplicada uma comissão de subscrição de 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre o montante subscrito a todas as subscrições de Unidades de Participação de valor global inferior a 1.000.000,00 € (um milhão de Euros), que reverte a favor da entidade comercializadora – a Entidade Colocadora.

#### Isenções:

Não será cobrada comissão de subscrição nas seguintes situações:

- a) Quando as subscrições que levem a que a entidade subscritora passe a ter mais de € 1.000.000,00 (um milhão de Euros) investidos no Fundo, e bem assim qualquer subscrição efetuada por entidade cujo valor global de participação no Fundo seja superior a €1.000.000,00 (um milhão de Euros);
- b) Quando as subscrições de Unidades de Participação de valor global inferior a € 1.000.000,00 (um milhão de Euros) por cada entidade, tenham origem num só representante comum (designadamente sociedade gestora) de fundos de investimento mobiliário e imobiliário e fundos de pensões e sejam no seu conjunto de valor global superior a € 1.000.000,00 (um milhão de Euros).

A isenção aplicável nestes casos será realizada através da anulação e devolução da comissão de subscrição que tiver sido cobrada.

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

As subscrições assumir-se-ão como efetivas na data da liquidação financeira, ou seja, assim que a importância correspondente ao preço de subscrição seja integrada no ativo do FUNDO.

#### **5. Condições de resgate**

Os Participantes que detenham unidades de participação das Classes A e B apenas poderão resgatar unidades de participação da Classe B depois de terem resgatado todas as unidades de participação da Classe A. Neste quadro, e em caso de pedido de resgate, aplicar-se-á o mesmo sobre as unidades de participação da Classe A até que sejam todas, objeto de resgate.

Os Participantes que detenham unidades de participação das Classes A e/ou B e C, apenas poderão resgatar unidades de participação da Classe C, depois de terem resgatado todas as unidades de participação das Classes A e/ou B, nos termos do acima referido.

### **5.1. Comissões de resgate**

É aplicada uma comissão de resgate, que reverte a favor das entidades comercializadoras, calculada em função do período de permanência da aplicação nos termos a seguir indicados:

- 2% até 2 anos decorridos sobre a data de subscrição;
- 1,5% entre 2 anos e um dia e 3 anos após a data de subscrição;
- 1% entre 3 anos e um dia e 4 anos após a data de subscrição;
- 0,5% entre 4 anos e um dia e 5 anos após a data de subscrição;
- 0% acima de 5 anos

Esta comissão será deduzida ao valor a receber pelo participante.

Para efeito de apuramento do valor da comissão de resgate os cálculos utilizados seguirão o método contabilístico "FIFO" (first in, first out), ou seja, incidindo o resgate sobre parte das unidades de participação detidas por um participante, considerar-se-ão resgatadas aquelas que tiverem sido subscritas há mais tempo. O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica:

- i) Aos participantes que adquiram essa qualidade após a não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- ii) Aos participantes que adquiram essa qualidade em momento anterior à não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários mas apenas relativamente às subscrições realizadas após essa data.

### **5.2. Pré-aviso**

#### **a) Unidades de participação da Classe A**

Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de três meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de dezembro para o resgate a realizar no dia 15 de março seguinte, até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de Junho seguinte, até 15 de Junho para o resgate a realizar no dia 15 de setembro seguinte e até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia 15 de dezembro seguinte. Caso os dias para apresentação do resgate não sejam dias úteis, o pedido pode ser apresentado no dia útil seguinte.

São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00 do dia em questão. Após essa hora consideram-se pedidos apresentados no dia útil seguinte.

**b) Unidades de participação da Classe B**

Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de seis meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de setembro para o resgate a realizar no dia 15 de março do ano seguinte e até 15 de março para o resgate a realizar no dia 15 de setembro do mesmo ano. Caso os dias para apresentação do resgate não sejam dias úteis, o pedido pode ser apresentado no dia útil seguinte. São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00 do dia em questão. Após essa hora consideram-se pedidos apresentados no dia útil seguinte.

**c) Unidades de participação da Classe C**

Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de doze meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de dezembro para o resgate a realizar no dia 15 de dezembro do ano seguinte. Caso os dias para apresentação do resgate não sejam dias úteis, o pedido pode ser apresentado no dia útil seguinte. São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00 do dia em questão. Após essa hora consideram-se pedidos apresentados no dia útil seguinte.

d) Os pedidos de resgate podem ser cancelados nos 30 dias seguintes aos do pedido desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda em 6 meses a data prevista para o resgate.

e) A liquidação do valor do resgate - pagamento ao participante da quantia devida - será efetuada trinta dias corridos após a realização do resgate. Caso o dia da liquidação não seja dia útil, a liquidação será efetuada no dia útil seguinte.

f) Na medida em que seja conveniente para a proteção do interesse dos demais participantes e da manutenção de níveis de liquidez adequados a uma prudente gestão do Fundo, a Sociedade Gestora poderá diferir a liquidação dos resgates na medida em que estes excedam no seu conjunto, à data em que são apresentados os pedidos e tendo em consideração o valor da unidade de participação nessa mesma data, o mais baixo dos seguintes valores:

(i) 10% do valor líquido global do Fundo; ou

(ii) € 10.000.000,00 (dez milhões de euros),

caso em que a liquidação do resgate, na parte que exceda os valores acima referidos, será diferido nos termos do número seguinte.

g) O diferimento da liquidação nos termos do número anterior não poderá em todo o caso estender-se para além do primeiro aniversário da data na qual foi efetuado o pedido (assim, se o pedido for efetuado a 15 de dezembro de determinado ano, o diferimento não poderá ir para além de 15 de dezembro do ano seguinte). Caso se verifique o diferimento da liquidação, o mesmo será realizado em uma ou mais vezes e com periodicidade a determinar, conforme se afigure conveniente para o FUNDO do ponto de vista da Sociedade Gestora. Os pedidos de resgate apresentados após a deliberação de diferimento da liquidação

de pedidos de resgate anteriores, apenas poderão ser objeto de liquidação após terem sido liquidados os pedidos de resgate apresentados em data anterior.

- h) Nos casos de liquidação diferida de resgate nos termos dos números anteriores, a Sociedade Gestora informará, com periodicidade mensal, os participantes afetados da evolução da capacidade do FUNDO em fazer face à liquidação dos seus pedidos de resgate.

### **5.3. Condições de transferência**

Não aplicável.

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

- a) A emissão de unidades de participação será suspensa por determinação da Sociedade Gestora sempre que o interesse dos participantes o aconselhe.
- b) A Sociedade Gestora poderá suspender as operações de resgate de unidades de participação quando excederem as de subscrição, num só dia, em 5% do ativo total do fundo de investimento ou, num período não superior a cinco dias seguidos, 10% do mesmo ativo, e bem como, sempre que tal seja aconselhável em virtude do interesse dos participantes do Fundo, informando o público deste facto nos termos das normas aplicáveis.

### **7. Admissão à negociação**

As unidades de participação não se encontram admitidas à negociação.

## **CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

- a) Os participantes têm direito nomeadamente a:
- i) Receber a informação fundamental ao investidor (IFI) antes da subscrição do FUNDO, qualquer que seja a modalidade de comercialização do FUNDO;
  - ii) Obter o prospeto completo, sem qualquer encargo, junto da entidade gestora, do depositário e da entidade colocadora, qualquer que seja a modalidade de comercialização do FUNDO;
  - iii) Consultar os documentos de prestação de contas do FUNDO, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
  - iv) Subscriver e resgatar as unidades de participação nos termos da Lei e das condições constantes dos documentos constitutivos do FUNDO;

- v) Receber a sua quota-parte do FUNDO em caso de liquidação do mesmo;
- vi) A ser ressarcidos pela entidade gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
  - 1) 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 no momento do cálculo do valor da unidade de participação e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em valor absoluto, a 0,5% do valor corrigido da unidade de participação; ou o valor acumulado do erro for, em termos absolutos, igual ou superior a 0,5% do valor corrigido da unidade de participação apurado no dia da respetiva regularização, e que
  - 2) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do FUNDO, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.
- vii) Receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos do Fundo que venham a ser distribuídos
- b) A subscrição de unidades de participação do FUNDO implica a aceitação plena e sem reservas do disposto nos documentos constitutivos e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para a gestão do Fundo.

## CAPÍTULO V

### CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- a) Se os interesses dos participantes o exigirem, a **Sociedade Gestora** poderá decidir a liquidação e partilha do FUNDO. Esta decisão será imediatamente comunicada à CMVM e objeto imediato de aviso ao público através do sistema de difusão de informação da CMVM e de afixação em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas respetivas entidades comercializadoras. A dissolução produz efeitos desde a notificação da decisão da CMVM. O prazo de liquidação não excederá 1 ano salvo autorização em contrário, concedida pela CMVM.
- b) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do FUNDO.
- c) Em caso algum os participantes poderão pedir a liquidação ou partilha do FUNDO.



**PARTE II**  
**CAPÍTULO I**

**OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

**1. Outras informações sobre a entidade gestora**

a) Órgãos Sociais

Conselho de Administração:

Presidente: Eduardo Nuno Brito Santos Júlio

Vogal, com funções executivas: Vera Cristina Saudade e Silva Lopes de Sousa de Macedo

Vogal, com funções executivas: João Carlos da Silva Sacadura Pinhão

Vogal com funções não executivas: Emília de Noronha Galvão Franco Frazão

Vogal com funções não executivas: António José Santiago de Freitas

Conselho Fiscal:

Presidente: João Augusto Cantigas Esteves

Vogal: Helena Maria da Costa Ferreira Guerra

Vogal: Maria do Rosário Amado Pinto Correia

Suplente: Ana Paula da Costa Ribeiro

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente: Dr. João Manuel de Castro Plácido Pires

Secretário: Dr. Eduardo Manuel da Silva Lima

b) Outras funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração

O Presidente do Conselho de Administração, Professor Eduardo Nuno Santos Júlio exerce as funções de Presidente da Direção do Grupo Português de Betão Estrutural.

O Vogal executivo do Conselho de Administração Dr. João Carlos da Silva Sacadura Pinhão exerce atividade de docência na Universidade Católica Portuguesa de Lisboa.

O Vogal não executivo do Conselho de Administração António José Santiago de Freitas exerce as funções de gerente na sociedade Montedor Internacional – Consultores, Lda.

A Vogal não executiva Emília de Noronha Galvão Franco Frazão exerce as funções de Vogal não executiva da sociedade Inapa- Investimentos Participação e Gestão, S.A., de Vogal do Conselho Fiscal da sociedade Monte D’Alva – Alimentação, S.A., de membro do Conselho Diretivo do Fundo de Assistência do Crédito

Agrícola Mútuo, de Vogal Suplente do Conselho Fiscal do Crédito Agrícola, SGPS, S.A. de Vogal do Conselho Fiscal da sociedade SGEHR – Sociedade Gestora e Exploradora de Hotéis e Resorts, S.A.,

c) O capital da Sociedade Gestora é detido na sua totalidade pela sociedade de capitais públicos Parpública – Participações Públicas, (SGPS), S.A., que, por sua vez, é detida na totalidade pelo Estado português.

d) Outros organismos de investimento coletivo geridos pela Sociedade Gestora:

<b>Denominação do Fundo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Política de Investimento</b>	<b>VLGF em Euros</b>	<b>Nº de participantes</b>
Fundiestamo I	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública	Aquisição de prédios urbanos para arrendamento maioritariamente ao Estado e a outros entes públicos e em termos residuais a compra e venda para realização de mais-valias e desenvolvimento de projetos de construção para arrendamento de imóveis.	€ 161.043.129	978
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – Subfundo Imomadalena	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional	€ 2.513.178	2
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – Subfundo Imoaveiro	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional	€ 497.503	2
Fundo	Fundo Especial	Aquisição e reabilitação de	€ 22.076.726	2

Nacional de Reabilitação do Edificado – Subfundo Imoresidências	de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	imóveis para arrendamento maioritariamente habitacional		
---	--	---	--	--

Informação atualizada à data de 31 de dezembro de 2019.

d) Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao FUNDO.

Fundiestamo: (+351 – 21 791 50 17)

BPI Direto: (707 020 500)

### 1.1. Política de Remuneração

A política de remunerações dos órgãos sociais da sociedade gestora obedece ao estabelecido no Decreto Lei 71/2007 de 27 de março, com a redação que lhe foi conferida pela Lei 64/2008, de 31 de dezembro e pelos Decreto-Lei 8/2012, de 18 de janeiro e Decreto-Lei 39/2016 de 28 de julho, estando os seus detalhes disponíveis no Relatório de Contas de 2018, publicado na página [www.fundiestamo.com](http://www.fundiestamo.com).

Os detalhes da política de remuneração atualizada podem ainda ser facultados em papel, aos investidores que assim o solicitem.

### 2. Execução da política de investimentos

A execução da política de investimentos do FUNDO, designadamente no que respeita às aquisições, alienações e revalorizações de imóveis, será definida pela Sociedade Gestora, nos termos estabelecidos através dos respetivos regulamentos internos.

### 3. Consultores externos

O Banco BPI, S.A. será subcontratado pela Sociedade Gestora para a realização das seguintes funções:

- a) Determinação do valor diário das Unidades de Participação;
- b) Registo e a contabilização das operações realizadas em execução da política de investimentos;
- c) Gestão do Back Office, incluindo toda a parte operacional de gestão do FUNDO (com exceção da gestão dos ativos que o integram), nomeadamente a contabilidade;
- d) Preparação de informação necessária para reporte às entidades de supervisão ou para divulgação aos participantes.

O recurso por parte da Sociedade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a sua responsabilidade.

#### **4. Auditor do FUNDO**

O Auditor do Fundo é a Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda, representada pelo Sr. Dr. Issuf Ahmad com domicílio profissional na Rua José da Purificação Chaves, nº9, 1º C, 1500–376, Lisboa, Tel: 21 771 23 40/4, Fax: 21 778 72 50, email: [vma@sroc100.com](mailto:vma@sroc100.com)

#### **5. Autoridade de Supervisão do FUNDO**

A entidade de supervisão do FUNDO é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

## **CAPÍTULO II**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

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

- a) O valor da unidade de participação pode ser consultado em todos os locais onde o FUNDO é comercializado bem como nos sites [www.bpinet.pt](http://www.bpinet.pt), [www.bpionline.pt](http://www.bpionline.pt) e [www.bpiinvestimentos.pt](http://www.bpiinvestimentos.pt).
- b) O valor da unidade de participação é publicado diariamente através do sistema de difusão de informação da CMVM, podendo ser consultado também em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

#### **2. Consulta da carteira do FUNDO**

A composição da carteira do FUNDO é publicada trimestralmente através do sistema de difusão de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

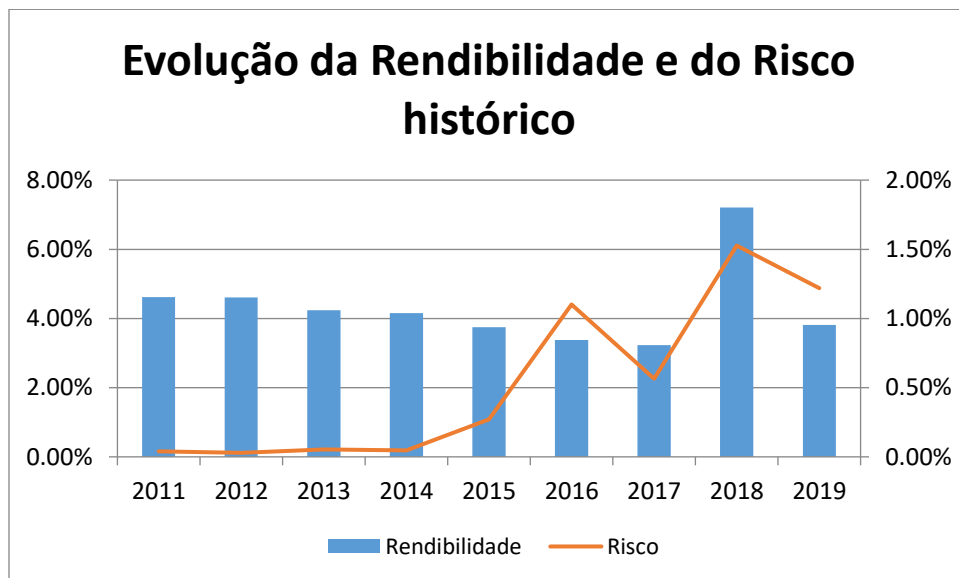
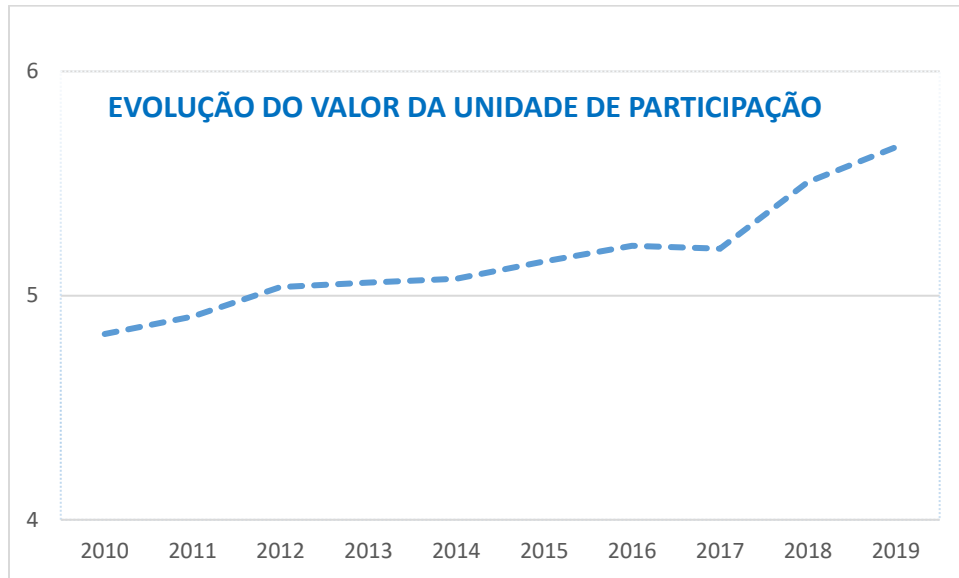
#### **3. Documentação do FUNDO**

- a) O prospecto, o IFI e o relatório e contas podem ser obtidos, sem encargos, junto da Sociedade Gestora, do Banco Depositário e da Entidade Colocadora.
- b) A Sociedade Gestora publicará um aviso relativo à publicação dos documentos de prestação de contas, anual e semestral, no prazo de quatro meses contados do termo do exercício anterior, para os relatórios anuais e no prazo de dois meses contados do termo do semestre do exercício, para os relatórios semestrais, sendo a publicação efetuada através do sistema de difusão de informação da CMVM. Os documentos de prestação de contas poderão ser enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

#### **4. Relatório e contas do FUNDO**

As contas anuais e semestrais do FUNDO são encerradas, respetivamente, com referência a 31 de dezembro e a 30 de junho e serão disponibilizadas, no primeiro caso, nos quatro meses seguintes e, no segundo, nos dois meses seguintes à data da sua realização.

**CAPÍTULO III**  
**EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO**  
**Rendibilidade e Risco Histórico**



**TAXAS DE RENDIBILIDADE E DE RISCO PARA INVESTIMENTO COM A DURACÃO DE**  
**UM ANO**

<b>Rendibilidade e Risco Histórico</b>		
<b>Ano</b>	<b>Rendibilidade</b>	<b>Risco</b>
2011	4,62%	0,04%
2012	4,61%	0,03%
2013	4,23%	0,05%
2014	4,15%	0,05%
2015	3,75%	0,27%
2016	3,38%	1,10%
2017	3,23%	0,56%
2018	7,21	1,53%
2019	3.82	1,22%

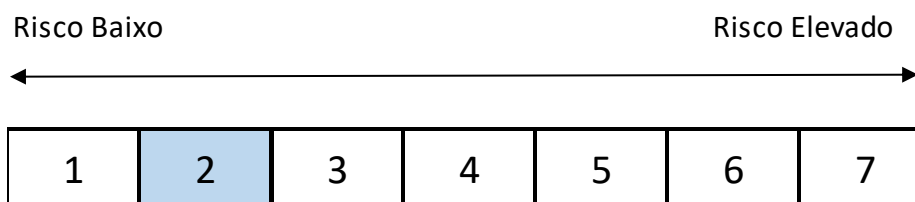
Da análise do quadro adjacente resulta que a rendibilidade de um investimento no Fundo, pelo período de um ano, obteria em 2019 uma rendibilidade de 3.82%.

- a) **Riscos:** A Sociedade Gestora informa os investidores sempre que se justifique ou com uma periodicidade mínima anual, no sistema de difusão de informação da CMVM, da evolução do nível de risco inerente ao Fundo, incluindo uma descrição dos respetivos condicionantes e de quaisquer factos relevantes, com impacto no valor do património do Fundo.
- b) O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo será norteada por princípios que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- c) O Fundo representa um nível de risco ligado ao mercado imobiliário pelo que situações de crise na atividade imobiliária ou de crise generalizada poderão ter como consequência a redução do valor dos imóveis ou das rendas. O Fundo apresenta risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários.
- d) O risco de se poderem gerar conflitos de interesses – tendo em conta que a Fundiestamo é detida a 100% pela sociedade de capitais públicos Parpública – Participações Públicas, (SGPS), SA, e uma vez que as transações do Fundo (investimentos em imóveis que podem ser transacionados, arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa) serão realizadas, na sua maioria, com o Estado ou Outros entes públicos.

- e) As entidades participadas pelo Estado Português serão, no mínimo de 80%, arrendatárias dos imóveis detidos pelo Fundo, pelo que, para além do risco de conflito de interesses, existe um risco de concentração, dado não existir limite máximo relativamente ao arrendamento maioritariamente a uma única entidade, ficando, deste modo, o Fundo exposto ao risco do Estado Português.
- f) Não existe qualquer garantia para o participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rendibilidade do seu investimento pelo que existe um risco de perda de parte do investimento.
- g) Não existe garantia de que haverá um mercado secundário para a negociação das unidades de participação, nem certezas acerca da evolução desse mercado secundário, por conseguinte os investidores deverão ter presente que poderão enfrentar uma situação de ausência ou de escassa liquidez no mercado secundário relativamente às unidades de participação. As unidades de participação foram admitidas à negociação no mercado regulamentado Eurolist by Euronext Lisbon, tendo sido contratado um Criador de Mercado com a função de manter ofertas de compra e venda das unidades de participação, de modo a conferir liquidez às mesmas.
- h) As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.
- i) No cálculo das rentabilidades apresentadas não são incluídos quaisquer impostos aplicáveis, exceto aqueles que se encontrem implícitos no valor da unidade de participação.
- j) O cálculo de medidas de rentabilidade do Fundo foi efetuado com base no valor patrimonial das respetivas unidades de participação.

### Indicador Sintético de Risco

**(O nível de risco varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo))**



Explicação descritiva do indicador e das suas principais limitações:

- Os dados que serviram de base ao apuramento da rentabilidade e do risco histórico são factos passados que, como tal, poderão não se verificar no futuro.
- A categoria de risco indicada não é inalterável e pode mudar com o tempo.



- A categoria mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco.
- O FUNDO encontra-se nesta categoria específica porque tem tido um nível de volatilidade baixo.
- O indicador sintético de risco e remuneração é definido consoante a natureza dos investimentos e as flutuações das suas rentabilidades no passado, encontrando-se o FUNDO nesta categoria em virtude de ter um nível baixo de volatilidade.

## **CAPÍTULO IV**

### **PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO**

O FUNDO destina-se a ser colocado junto de investidores não qualificados (público em geral) e qualificados, com uma perspetiva de estabilidade de valorização do seu capital no médio prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e com um bom potencial de rendibilidade. Destina-se a investidores com um perfil de risco conservador, mas com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, constituindo uma alternativa de poupança através de um investimento num fundo que adota uma política de investimento que assume fundamentalmente o risco associado ao Estado e outros entes públicos.

## **CAPÍTULO V**

### **REGIME FISCAL**

O regime fiscal que a seguir se descreve respeita ao regime fiscal em vigor na data do prospeto em Portugal e assenta na interpretação da Sociedade Gestora sobre o mesmo.

O regime fiscal aplicável aos rendimentos ou às mais-valias auferidos por investidores individuais depende da legislação fiscal aplicável à situação pessoal de cada investidor individual e/ou do local onde o capital é investido.

Neste quadro, se os investidores não estiverem perfeitamente seguros acerca da sua situação fiscal, devem procurar um consultor profissional ou informar-se junto de organizações locais que prestem este tipo de informação. A Sociedade Gestora alerta designadamente para o facto de a interpretação do regime fiscal descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades (nomeadamente a interpretação da Administração Fiscal).

#### **1. Tributação dos rendimentos obtidos pelo FUNDO**

- a) O FUNDO é tributado, à taxa geral de IRC (21%), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

- b) As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de Junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado desses ativos a 30 de Junho de 2015.
- c) O FUNDO está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.
- d) Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.
- e) É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo do último trimestre e pago no mês imediatamente seguinte, à taxa de 0,0125%.
- f) As aquisições de imóveis a favor do FUNDO estão sujeitas a tributação, à taxa legal, em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas.
- g) Os imóveis integrantes do património do Fundo estão ainda sujeitos a tributação, em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis.

## **2. Tributação dos rendimentos obtidos pelos participantes**

### Pessoas singulares

- a) Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)
  - (i) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação, salvo opção pelo englobamento pelo titular dos rendimentos, caso em que os rendimentos são tributados às taxas previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido das sobretaxas concretamente aplicáveis.

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

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos 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 de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% quando o participante seja residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 31/2004, de 10 de março e alterada pela Portaria n.º 292/2011, de 8 de novembro.

São igualmente sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% os rendimentos pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, caso em que a tributação ocorre nos termos gerais.

Pessoas coletivas

a) Residentes

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.

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da UP concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

b) Não residentes

Os rendimentos obtidos são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10 %, quando se trate de rendimentos distribuídos ou decorrentes de operações de resgate de unidades de participação ou autonomamente à taxa de 10 %, nas restantes situações.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de UP são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

No caso de titulares pessoas coletivas que não sejam residentes num 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 celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações e sejam detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos decorrentes das UP estão sujeitos a tributação à taxa de 25%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o resgate ou com a transmissão onerosa da UP.

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os rendimentos obtidos com o resgate de UP são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% quando o participante seja pessoa coletiva residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro retificada pela Declaração de Retificação n.º 31/2004, de 10 de março e alterada pela Portaria n.º 292/2011, de 8 de novembro.

São igualmente sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% os rendimentos pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não

identificados, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, caso em que a tributação ocorre nos termos gerais.

Nota: A descrição esquemática do regime fiscal do Fundo e dos seus participantes apresentada destina-se a fins informativos, não constituindo a garantia da sua correção ou atualidade, nem dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria (nomeadamente face ao regime transitório previsto no novo regime fiscal), ou contém a garantia de que o regime descrito se mantenha inalterado.

## **CAPÍTULO VI**

### **Estipulação de Foro**

Para as questões emergentes da execução ou interpretação deste Regulamento de Gestão, bem como dos atos de gestão por ele enquadrados, é competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.