

Documento com a Informação aos Investidores de Organismo de Investimento Alternativo dirigido exclusivamente a Investidores Profissionais

IBERFID – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(Código ISIN: [PTFDBBIM0002])

Este Fundo é gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., integrada no Grupo Fidelidade

1. OBJETIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

1.1. Objetivo e estratégia de investimento do Fundo

O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança, rentabilidade e liquidez, acautelando e valorizando os interesses dos seus Participantes.

1.2. Política de investimento

Constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, de acordo com os critérios mencionados no ponto 1.1., *supra*.

Os investimentos imobiliários a realizar pelo Fundo incidirão na aquisição de imóveis ou frações autónomas destinados a atividades de todo o espectro do sector imobiliário nomeadamente destinados a escritórios, comércio, serviços, hotelaria, logística, armazéns ou indústria, saúde e residencial.

O Fundo pode investir em ativos imobiliários localizados em países da União Europeia e da OCDE.

O património do Fundo poderá ser composto por imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas e prédios rústicos ou mistos, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de organismos de investimento alternativo imobiliários.

Os imóveis integrados no património do Fundo serão destinados à exploração económica pelo Fundo, por via de arrendamento e outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas e, à realização de mais-valias através da venda ou revenda.

O Fundo poderá desenvolver projetos de construção ou de reabilitação, os quais serão ultimamente destinados à exploração económica pelo Fundo, por via de arrendamento e outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas tais como a realização de mais-valias através da venda ou revenda.

O Fundo poderá adquirir outros direitos sobre imóveis, nos termos previstos em regulamento da CMVM, tendo em vista a respetiva exploração económica.

O Fundo poderá adquirir ou alienar imóveis cuja contraprestação seja diferida no tempo, considerando-se este tipo de aquisição para efeitos de determinação dos limites de endividamento.

As participações em sociedades imobiliárias poderão ser parte integrante do património do Fundo, com as condições específicas previstas na lei.

O Fundo poderá investir em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário.

Acessoriamente e residualmente, o Fundo poderá investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

A atividade do Fundo encontra-se sujeita à Lei Portuguesa, nomeadamente ao disposto no Regime da Gestão de Ativos (“RGA”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, na redação atualmente em vigor, no Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro (“RRGA”), na redação atualmente em vigor, e demais legislação conexas com a atividade dos organismos de investimento coletivo.

A política de investimento do Fundo pode ser objeto de uma modificação significativa, considerando-se estar perante tal se as alterações respeitarem aos seguintes elementos: (i) características determinantes do tipo de organismo de investimento coletivo ou dos elementos caracterizadores predominantes; (ii) objetivos e limites de investimento do Fundo atendendo, designadamente a diferentes categorias de ativos, níveis de especialização setorial ou zonas geográficas; (iii) natureza, duração e âmbito de qualquer garantia ou mecanismo de proteção de capital.

A modificação significativa da política de investimento do Fundo dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes e de comunicação prévia à CMVM, nos termos das normas legais e regulamentares em vigor.

As alterações não substanciais à política de investimento estão sujeitas a comunicação subsequente à CMVM, no prazo de 15 (quinze) dias úteis após a respetiva ocorrência.

1.3. Limites de investimento

A composição do património do Fundo terá em consideração os limites legais estabelecidos para os fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, pautando-se nomeadamente pelas seguintes regras:

FIDELIDADE

SOCIEDADE GESTORA

- a) O valor dos ativos imobiliários não poderá representar menos de 2/3 (dois terços) do valor do ativo total do Fundo.
- b) As participações em sociedades imobiliárias poderão ser parte integrante do património do Fundo, com as condições específicas prevista na lei, até ao limite de 100% (cem por cento) do ativo total do Fundo.
- c) O Fundo poderá investir em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário, até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do ativo total do Fundo.
- d) A Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das unidades de participação de um específico organismo de investimento imobiliário.
- e) O património do Fundo poderá incorporar imóveis detidos a título de direito de propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente, devendo encontrar-se livres de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação.
- f) Não podem ser adquiridos pelo Fundo imóveis em regime de compropriedade, exceto compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas propriedade do Fundo e nas situações previstas na alínea (g) *infra*.
- g) O Fundo pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros organismos de investimento alternativo, empresas de seguros ou fundos de pensões, devendo existir, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.
- h) Sem prejuízo do disposto nas alíneas seguintes e das disposições do RGA nesta matéria, a Sociedade Gestora não pode realizar por conta do Fundo quaisquer operações suscetíveis de gerarem conflitos de interesses com as seguintes entidades:
 - 1) A própria Sociedade Gestora;
 - 2) As entidades que detenham participações superiores a 10% (dez por cento) do capital social ou dos direitos de voto da Sociedade Gestora;
 - 3) As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Sociedade Gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
 - 4) As entidades em que a Sociedade Gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% (vinte por cento) do capital social ou dos direitos de voto;
 - 5) O Depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas 2) a 4);
 - 6) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nos pontos anteriores;
 - 7) O pessoal e demais colaboradores de qualquer das entidades referidas nos pontos 1) a 5);
 - 8) Os diferentes organismos de investimento coletivo por si geridos ou organismos de investimento coletivo geridos por entidades referidas nos números anteriores.
- i) A Sociedade Gestora pode, por conta do Fundo, arrendar ou contratar outra forma de exploração onerosa de imóveis às entidades referidas na alínea anterior, desde que os termos de referência gerais da relação contratual (nomeadamente, *yield*, duração, opção de compra, renovações, remuneração do investimento nas situações de construção ou bem feitorias de elevado montante), podendo esta abranger o arrendamento de múltiplos imóveis, tenham sido aprovados em assembleia de participantes (i) por 75% dos votos emitidos; e (ii) pela maioria dos votos emitidos correspondentes às unidades de participação dos Participantes que não se encontrem numa das relações previstas na subalínea (i) acima. Para evitar dúvidas, esclarece-se que a subscrição de unidades de participação por novos participantes implica a aceitação das deliberações passadas da assembleia de participantes relativas àqueles termos de referência gerais.

1.4. Limites de endividamento

O recurso ao endividamento encontra-se limitado, no momento da contratação de financiamento, ao montante correspondente a 100% (cem por cento) do capital subscrito pelos Participantes. A Sociedade Gestora poderá, por conta do Fundo, obter crédito junto dos seus Participantes.

1.5. Processo de avaliação dos ativos

Momento de referência da valorização:

O momento do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do Fundo corresponde às 17:00 horas.

Valorização dos imóveis:

- a) Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelo RGA e em regulamento da CMVM.
- b) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação posterior nos termos das alíneas seguintes.
- c) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, por 2 (dois) peritos avaliadores, sem prejuízo das situações que exigem avaliações com menor periodicidade, designadamente:

FIDELIDADE

SOCIEDADE GESTORA

- i) Previamente à aquisição e alienação de imóveis, não podendo a data do contrato em que é fixado o preço da transação ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data de referência das avaliações do imóvel;
 - ii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo, e nos demais casos previstos na lei;
 - iii) Imóveis sujeitos (i) a quaisquer projetos de construção ou (ii) a projetos de reabilitação ou a obras de melhoramento, ampliação e requalificação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor final do imóvel, nas seguintes instâncias:
 - 1) Previamente ao início do projeto;
 - 2) Com uma periodicidade mínima de 12 (meses) e sempre que o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização apresente um valor correspondente a uma incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) do valor inicial estimado e contratado para o investimento total, no período que ocorrer primeiro;
 - 3) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - 4) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação do Fundo, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses.
 - iv) Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação.
 - v) Previamente aos aumentos e reduções de capital do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integram o património do Fundo tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de concretização da operação.
 - vi) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização da liquidação.
 - d) Os imóveis devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos por 2 (dois) peritos avaliadores.
 - e) Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20% (vinte por cento) por referência ao menor dos 2 (dois) valores, o imóvel em causa será avaliado por um terceiro perito avaliador.
 - f) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos 2 (dois) valores de avaliação mais próximos entre si ou pelo terceiro valor caso este corresponda ao valor da média dos restantes valores.
 - g) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirido, respeitando as regras constantes nas alíneas c) a f) anteriores.
 - h) A Sociedade Gestora verifica se o conteúdo e estrutura do relatório de avaliação elaborado pelo perito avaliador respeita as normas aplicáveis, não podendo o mesmo ser utilizado para efeitos da valorização do imóvel objeto do relatório caso não sejam observadas as referidas normas.
 - i) São enviados à CMVM, pelos peritos avaliadores, os relatórios de avaliação que contenham limitações.
- Valorização dos outros ativos:**
- a) Os instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado serão avaliados tendo por base o valor médio de ofertas de compra e de venda firmes, ou, na sua falta: o valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas e nas demais no n.º 1 a n.º 3 e n.º 8 do art.º 31.º do RRG.A.
 - b) As participações em sociedades imobiliárias serão avaliadas de acordo com os seguintes critérios:
 - i) Valor de aquisição, até 12 (doze) meses após a data de aquisição;
 - ii) Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 12 (doze) meses face ao momento da avaliação;
 - iii) Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade;
 - iv) Fluxos de caixa descontados;
 - v) Outros internacionalmente reconhecidos, em situações excecionais e devidamente fundamentadas por escrito.
 - c) As unidades de participação de organismos de investimento imobiliário que integrem o património do Fundo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 (três) meses da data de referência e nas demais condições, conforme o disposto no n.º 12 do art.º 31.º do RRG.A.
 - d) No caso de unidades de participação de organismos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado regulamentado, aplicar-se-á o disposto na alínea e).
 - e) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado são valorizados:
 - i) Ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação;
 - ii) Por recurso à aplicação dos critérios previstos na alínea a) *supra* e no n.º 6 e n.º 7 do art.º 30.º do RRG.A, caso o preço de fecho ou preço de referência não sejam considerados representativos.

- f) Os ativos materializados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos, tais como a Bloomberg ou a Reuters.

1.6. Cobertura de risco

O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados, nem de reportes, daí que não sejam aplicáveis quaisquer técnicas e instrumentos de gestão específicas.

1.7. Condições de subscrição

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, após o termo do período de subscrição inicial, a subscrição subsequente de unidades de participação apenas poderá ocorrer em sede de aumento do capital do Fundo aprovado pela Assembleia de Participantes.

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

1.8. Condições de resgate

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, o reembolso das unidades de participação só ocorrerá aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou passagem a fundo de duração indeterminada, fusão, cisão ou transformação, bem como nas demais circunstâncias expressamente previstas na lei e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do Fundo e nos termos indicados no Regulamento de Gestão do Fundo.

As subscrições e os resgates de unidades de participação do Fundo serão, por regra, realizadas em numerário nas datas e condições previstas nas respetivas ordens, nos termos definidos no Regulamento de Gestão do Fundo e no RGA.

As subscrições e os resgates poderão ser realizados em espécie mediante acordo de todos os Participantes e em conformidade com o disposto no Regulamento de Gestão do Fundo e com as disposições legal e regulamentarmente aplicáveis.

Poderão resgatar as respetivas unidades de participação, sem custos, os Participantes que tenham votado contra:

- (i) A fusão, transformação ou cisão do Fundo, até 5 (cinco) dias úteis antes da produção de efeitos da operação;
- (ii) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua passagem a duração indeterminada, no prazo de 1 (um) mês a contar da data da deliberação.

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

A liquidação dos pedidos de resgate, traduzido no pagamento ao Participante da quantia devida nos termos definidos no Regulamento de Gestão do Fundo será, por regra e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pela Assembleia de Participantes, realizado no prazo de 60 (sessenta) dias contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos.

Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 (sessenta) dias previsto na alínea anterior apenas se iniciará com a concretização da venda dos ativos que permitirá a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de 1 (um) ano, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação do prazo pela CMVM, nos termos previstos no artigo 250.º do RGA.

As deliberações que envolvam, ou das quais decorra, a possibilidade de apresentação de pedidos de resgate de unidades de participação do Fundo, indicarão os períodos específicos para esse efeito, a hora limite de aceitação dos respetivos pedidos e o prazo de pagamento dos mesmos, sem prejuízo das normas legais e regulamentares de natureza imperativa.

1.9. Período mínimo de investimento

O Fundo destina-se a investidores que assumam uma perspetiva de valorização do seu capital no médio e longo prazo. Sendo o Fundo um fundo fechado com duração inicial de 10 (dez) anos, o Fundo destina-se a investidores que estejam na disposição de imobilizar o seu dinheiro por um período mínimo de 10 (dez) anos.

Recomendação: este Fundo não é adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 10 (dez) anos.

2. ENTIDADES RELACIONADAS

- **Sociedade Gestora:**
Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.
Sede: Largo do Chiado, 8 – 1.º Andar, 1249-125, Lisboa
Telefone: 213 401 787

E-mail: fsg@fidelidade.pt
www.fidelidadesociedadegestora.pt

Para cobrir eventuais riscos de responsabilidade profissional decorrentes do exercício das suas atividades, a Sociedade

FIDELIDADE

SOCIEDADE GESTORA

Gestora detém fundos próprios suplementares suficientes para cobrir eventuais riscos resultantes de responsabilidade civil profissional, a título de negligência, nos termos previstos em legislação da União Europeia.

- **Depositário**

Caixa Geral de Depósitos, S.A.

Sede: Avenida João XXI n.º 63, 1000-300 Lisboa

Telefone: 217 900 790 / 217 900 791

www.cgd.pt

- **Auditor:**

BDO & Associados, SROC, Lda.

Sede: Avenida da República n.º 50, 10º Piso, 1069-211 Lisboa

Telefone 217 990 420

www.bdo.pt

- A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Sociedade Gestora do Fundo, através de subscrição nas suas instalações no Largo do Chiado, 8 – 1.º Andar, 1249-125, Lisboa. A comercialização das unidades de participação ocorrerá por contacto direto da Sociedade Gestora com os potenciais investidores,

podendo o capital do Fundo ser subscrito por investidores profissionais e por contrapartes elegíveis.

- Não existem entidades subcontratadas.
- Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o Regulamento de Gestão, o Relatórios e Contas anual e o valor da unidade de participação, nas instalações da Sociedade Gestora no Largo do Chiado, 8 – 1.º Andar, 1249-125, Lisboa, bem como no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt). Estas informações serão igualmente enviadas sem encargos aos Participantes que assim o queiram.
- No exercício da sua atividade, enquanto representante legal dos Participantes, a Sociedade Gestora atua de modo independente no interesse exclusivo dos Participantes e da integridade do mercado, observando os requisitos legais e regulamentares aplicáveis à sua atividade, de acordo com critérios de elevada diligência, cuidado e competência profissional, evitando conflito de interesses ou, sendo estes inevitáveis, assegurando que o Fundo e os respetivos participantes são tratados equitativamente, e responde perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão.

3. ATIVIDADE

3.1. Comissões e encargos a suportar pelo organismo de investimento coletivo

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

- (i) **Comissão de gestão** – Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão calculada através da aplicação de uma taxa nominal anual de 1,00% (um por cento) sobre o valor líquido global do Fundo. A comissão de gestão será liquidada e paga em duodécimos, mensal e postecipadamente, sendo calculada diariamente para efeitos do apuramento do valor da unidade de participação do Fundo. Não existe componente variável da comissão de gestão. Sobre o valor da comissão de gestão recai Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.
- (ii) **Comissão de depósito** – Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará uma comissão de depósito calculada nos seguintes termos:
 - a) Aplicação de uma taxa nominal anual de 0,075% (zero vírgula zero sete cinco por cento) sobre o valor líquido global do Fundo, quando este for inferior ou igual a 20.000.000 (vinte milhões) Euros.

- b) Aplicação de uma taxa nominal anual de 0,050% (zero vírgula zero cinco por cento) sobre o valor líquido global do Fundo, quando este for superior a 20.000.000 (vinte milhões) Euros.

A comissão de depósito terá um valor anual mínimo de 2.500 (dois mil e quinhentos) Euros. A comissão de depósito será cobrada anual e postecipadamente, calculada no último dia de cada ano e pago até ao final do mês subsequente. Sobre o valor da comissão de depósito recai Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

- (iii) **Taxa de supervisão** – Taxa nominal mensal de 0,0026% (zero vírgula zero zero dois seis por cento) sobre o valor líquido global do Fundo.
- (iv) **Outros encargos** – Nos termos da Política de custos e encargos do Fundo, para além da comissão de gestão, comissão de depósito e da taxa de supervisão devida à CMVM, constituirão encargos do Fundo todos os custos diretamente conexos com o seu património, relacionados com a compra, venda e arrendamento dos imóveis, bem como as despesas e outros encargos, devidamente documentados, que tenham de ser suportados pelo Fundo no cumprimento das suas obrigações legais, incluindo, mas sem limitar:

a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, exploração e venda de imóveis, nomeadamente:

- 1) Elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- 2) Todos os encargos com despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo Fundo, inerentes a bens que integrem ou venham a integrar o seu património;
- 3) Impostos ou taxas devidos pelo Fundo e pelos bens do Fundo;
- 4) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores, referentes a ativos do Fundo;
- 5) Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo, que sejam imputáveis ao proprietário dos imóveis;
- 6) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis que integrem o património do Fundo;
- 7) Custos de mediação relacionados com as transações concretizadas;
- 8) Custos decorrentes da celebração de contratos de prestação de serviços com entidades especializadas para a administração e exploração de imóveis, os quais tenham natureza instrumental relativamente à exploração onerosa e à fruição, pelo Fundo, dos bens de que é proprietário;

b) Custos com publicidade e promoção do Fundo e dos seus bens;

c) Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias dos imóveis que integram ou venham a integrar o património do Fundo;

d) Despesas decorrentes das auditorias e revisões de contas do Fundo legalmente exigidas;

e) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo que não sejam devidas ao Depositário, nomeadamente:

- 1) Despesas de transferências;
- 2) Despesas com conversões cambiais;
- 3) Despesas com transações no mercado de capitais;
- 4) Despesas com transações no mercado monetário;

f) Outras despesas e encargos com conexão relevante à atividade do Fundo, designadamente despesas decorrentes de avaliações, realizadas por conta do

Fundo, a bens da sua carteira, ou a imóveis em estudo que venham a ser por ele adquiridos, devidamente documentados e nos termos legais admissíveis;

g) Encargos com a realização de estudos de investimento (*research*):

- 1) Para este efeito, nos termos da Política de custos e encargos do Fundo, apenas constituirão encargos do Fundo os custos associados a serviços efetivamente prestados ao Fundo.
- 2) A Sociedade Gestora estabeleceu internamente um sistema de verificação das necessidades dos fundos por si geridos de contratação de serviços para a realização de estudos de investimento. Estes estudos poderão ser afetos a diferentes fundos, estando igualmente estabelecidos mecanismos internos próprios para a alocação dos respetivos custos a cada fundo.
- 3) A alocação prevista no ponto anterior terá em consideração o interesse do Fundo no estudo e no volume patrimonial dos fundos e de outras entidades beneficiárias desse mesmo estudo, de modo a que nunca resulte qualquer prejuízo para o Fundo em benefício de uma outra qualquer entidade.
- 4) Os Participantes poderão obter, junto da Sociedade Gestora, informações adicionais respeitantes ao orçamento para custos com a realização de estudos de investimento associados ao Fundo.
- 5) O Relatório e contas anual inclui informação quantitativa sobre os custos de realização de estudos de investimento.

3.2. Comissões e encargos a suportar pelo participante

A subscrição e o resgate de unidades de participação do Fundo não estão sujeitos à cobrança de comissões de subscrição e resgate, respetivamente.

3.3. Política de distribuição de rendimentos

O Fundo caracteriza-se por ser um organismo de investimento coletivo de distribuição parcial de rendimentos distribuíveis aos Participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

Os rendimentos passíveis de serem distribuídos pelo Fundo correspondem ao resultado líquido do exercício e aos resultados transitados de exercícios anteriores deduzidos das mais-valias potenciais, sendo distribuídos aos Participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

A periodicidade da distribuição de rendimentos será anual. A Sociedade Gestora poderá, sempre que a evolução dos investimentos e das aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos

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

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

4. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

O valor da unidade de participação do Fundo é comunicado pela Sociedade Gestora à CMVM mensalmente, e divulgado aos Participantes mediante a sua disponibilização no sistema de difusão de informação do portal da CMVM na internet.

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

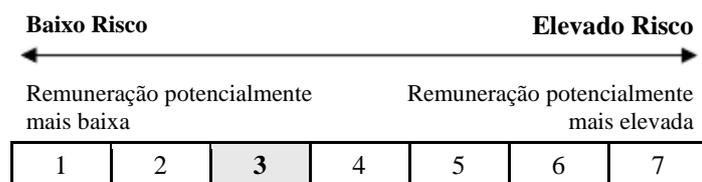
Os Participantes poderão aceder a toda a documentação do Fundo, em suporte duradouro ou através de um sítio na internet, a seu pedido e sem encargos, junto da Sociedade Gestora, do Depositário e do sítio da internet da CMVM.

O Relatório e Contas do Fundo é elaborado numa base anual, com referência ao dia 31 do mês de dezembro de cada ano. No prazo de 5 meses a contar do encerramento de cada exercício, a Sociedade Gestora divulga um anúncio através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é indicada a possibilidade de consulta, na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e do envio do correspondente relatório e contas do Fundo, sem encargos, para os Participantes que o requeiram.

O último valor patrimonial líquido do OIA foi de €21.661.629,35.

Outras divulgações periódicas

Perfil de risco do Fundo e sistemas de gestão de riscos



A categoria de risco indicada, corresponde a um intervalo de volatilidade anualizada entre 2% e 5%, tendo por base a rentabilidade histórica dos últimos três exercícios (fundo constituído em 6 novembro 2020).

Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo. A categoria de risco indicada deriva da política de investimento adotada pelo Fundo, essencialmente sujeita ao risco específico do investimento no mercado imobiliário.

Os sistemas de gestão de risco encontram-se disponíveis para consulta mediante solicitação dos Participantes.

Anualmente a Sociedade Gestora irá atualizar esta informação no presente documento.

Evolução histórica dos resultados do Fundo

Ano	Valor Líquido	Nº de UP's	Valor UP	Rendibilidade
2020 *	50.866.465,16 €	10.200.000	4,9869 €	-0,18%
2021	51.530.126,85 €	10.200.000	5,0520 €	1,30%
2022	52.458.817,17 €	10.200.000	5,1430 €	1,80%
2023	21.661.629,35 €	4.272.552	5,0700 €	-1,42%

* Rendibilidade calculada com base nos dois meses de atividade de Fundo

A moeda de referência para o cálculo das rendibilidades a apresentar será o Euro.

Informações sobre sustentabilidade

A Sociedade Gestora identifica, avalia e gere, no curto, médio e longo prazo, os riscos relativos a qualquer acontecimento ou condição de natureza ambiental, social e de governação com impacto direto nos investimentos realizados e tem em conta os principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade, no âmbito dos seus deveres de diligência.