

## Documento Único

## Regulamento de Gestão

## IMOCOTT - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

28 de junho de 2024

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

## Índice

|  |    |
|--|----|
| PARTE I Informação geral .....   | 4  |
| CAPÍTULO I Informações gerais sobre o OIC, a sociedade gestora e outras entidades.....                       | 4  |
| 1. O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (OIC) .....  | 4  |
| 2. A sociedade gestora.....  | 5  |
| 3. As entidades subcontratadas.....  | 5  |
| 4. O depositário.....  | 5  |
| 5. As entidades comercializadoras .....  | 7  |
| 6. O Auditor.....  | 7  |
| 7. Avaliadores Externos.....   | 8  |
| 8. Consultores Externos .....  | 8  |
| CAPÍTULO II Política de investimento e de distribuição de rendimentos.....                                   | 9  |
| 1. Política de investimento do OIC .....   | 9  |
| 2. Parâmetros de referência ( <i>benchmarks</i> ) .....  | 9  |
| 3. Limites ao investimento .....   | 9  |
| 3.3 Limites ao endividamento:.....   | 10 |
| 4. Técnicas e instrumentos de gestão .....   | 10 |
| 5. Características especiais do OIC.....   | 11 |
| 6. Valorização dos ativos.....   | 11 |
| 7. Custos e encargos.....  | 13 |
| 8. Política de distribuição de rendimentos .....   | 19 |
| 9. Exercício dos direitos de voto .....  | 19 |
| CAPÍTULO III Unidades de participação e condições de subscrição, transferência, resgate<br>ou reembolso..... | 19 |
| 1. Características gerais das unidades de participação.....  | 19 |
| 2. Valor da unidade de participação .....  | 20 |
| 3. Condições de subscrição e de resgate .....  | 22 |
| 4. Condições de subscrição .....   | 23 |
| 5. Condições de resgate .....  | 24 |
| 6. Condições de transferência.....   | 24 |
| 7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das<br>unidades de participação .....        | 25 |
| 8. Admissão à negociação .....   | 25 |
| CAPÍTULO IV Condições de dissolução, liquidação e prorrogação da duração do OIC.....                         | 25 |
| 1. Condições de dissolução e de liquidação do OIC.....   | 25 |
| 2. Efeitos da dissolução .....   | 26 |

|   |    |
|---|----|
| 3. Entrada em liquidação .....                    | 27 |
| 4. Prorrogação da duração do OIC .....            | 27 |
| CAPÍTULO V Direitos dos participantes .....       | 27 |
| CAPÍTULO VI Outras informações .....              | 28 |
| 1. Alterações ao Regulamento de Gestão .....      | 28 |
| 2. Assembleia de participantes .....              | 29 |
| 3. Comité consultivo .....                        | 31 |
| 4. Fatores ambientais, sociais e de governo ..... | 33 |

## PARTE I Informação geral

### CAPÍTULO I Informações gerais sobre o OIC, a sociedade gestora e outras entidades

#### 1. O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (OIC)

- a) O OIC denomina-se “IMOCOTT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” (doravante designado abreviadamente por “OIC”).
- b) O OIC constituiu-se como um organismo de investimento alternativo imobiliário, em 23 de dezembro de 2006.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 13 de outubro de 2005 e tem duração determinada. O prazo de duração inicial do OIC foi de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição. A duração inicial do OIC foi subsequente prorrogada por 1 (uma) vez, por um prazo de duração adicional de 10 (dez) anos. A data de liquidação (nesta altura aprovada) é o dia 23 de dezembro de 2025.
- d) A data da última atualização do presente documento foi a 28 de junho de 2024.
- e) O número de participantes do OIC em 31 de dezembro de 2023 era de 1 (um).
- f) O capital do OIC, em 28 de junho de 2024, ascende a € 13.948.932,97 (treze milhões novecentos e quarenta e oito mil novecentos e trinta e dois euros e noventa e sete cêntimos), representado por 16.270 (dezasseis mil duzentas e setenta) unidades de participação.
- g) O exercício económico atual corresponde ao ano civil.

## 2. A sociedade gestora

- a) O OIC é gerido pela "Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.", com sede na Av. Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, Porto Salvo (a "Sociedade Gestora").
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de € 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros).
- c) A Sociedade Gestora constituiu-se em 28 de setembro de 2006 e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM").
- d) A Sociedade Gestora pode ser substituída, a seu pedido ou por deliberação da assembleia de participantes aprovada por dois terços dos votos emitidos, estando a sua substituição sujeita a comunicação imediata à CMVM.

## 3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

## 4. O depositário

- a) O depositário do OIC é o Banco Comercial Português, S.A. com sede na Praça D. João I, n.º 28, no Porto e encontra-se sujeito à supervisão do Banco de Portugal, da CMVM e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundo de Pensões (o "Depositário").
- b) São obrigações e funções do Depositário as previstas na legislação e regulamentação em vigor, incluindo, nomeadamente, as seguintes:
  - i) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com a sociedade gestora;
  - ii) Guardar os ativos do OIC;

- iii) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
  - iv) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
  - vi) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIC;
  - vii) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos do OIC;
  - viii) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIC, no que se refere:
    - a. À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
    - b. À política de distribuição dos rendimentos;
    - c. Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
    - d. À matéria de conflito de interesses.
  - ix) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
  - x) Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - xi) Controlar os fluxos de caixa do OIC.
- c) O Depositário não tem quaisquer funções subcontratadas.
- d) As funções do Depositário, enquanto tal, estão funcional e hierarquicamente separadas de quaisquer outras funções potencialmente conflituantes que possa desempenhar em relação à Sociedade Gestora, nomeadamente na sua qualidade de detentor da totalidade do seu capital social, ao OIC, aos participantes e, eventuais, entidades subcontratadas,

podendo ser identificadas as seguintes situações de potencial conflito de interesses com estas entidades:

- Concessão de crédito ou prestação de serviços ao OIC pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Venda ao OIC de participação em sociedade imobiliária detida pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Venda ao OIC de unidades de participação em OIA imobiliário detidas pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Compra e venda, arrendamento ou contratação de outra forma onerosa de exploração com o OIC, de imóvel, detido pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Prestação de serviços à Sociedade Gestora pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Concessão de crédito, transmissão de bens ou a prestação de serviços aos participantes, incluindo os serviços relativos à comercialização das unidades de participação, pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Concessão de crédito, transmissão de bens ou a prestação de serviços a entidades subcontratadas pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário.

## **5. As entidades comercializadoras**

A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do OIC junto dos investidores é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, n.º 28, no Porto.

## **6. O Auditor**

O Auditor do OIC é a BDO & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50, 10º, 1069-211 Lisboa.

## 7. Avaliadores Externos

- a) Os imóveis do OIC são avaliados por peritos avaliadores de imóveis, registados na CMVM, que fazem parte da seguinte lista:

| Nome   Denominação   | N.º de registo na CMVM |
|--|------------------------|
| AZ 76, Consultores de Investimento e Engenharia, Lda.                  | PAI/2012/0089          |
| CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda | PAI/2013/0121          |
| Custo Marginal, Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.  | PAI/<br>2013/0068      |
| João Manuel Dias Santos  | PAI/2003/0026          |
| Valtecsa - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.                        | PAI/2006/0003          |
| Luso-Roux, Avaliações, Lda.  | PAI/2016/0160          |
| NCG Consultoria e Gestão, Lda.   | PAI/2004/0029          |
| Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.                    | PAI/2007/0012          |
| Pragmatur - Promoção Imobiliária e Turística, Lda.                     | PAI/2003/0008          |
| Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.              | PAI/2005/0013          |
| PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda.                              | PAI/2003/0050          |
| REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda.                       | PAI 2013/0102          |
| Rockvalue Consulting Portugal, Lda.                                    | PAI/2011/0023          |
| Soundvalor - Engenharia e Avaliação, Lda.                              | PAI/2015/0080          |
| Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.                   | PAI/2005/0003          |
| TKA, Lda.  | PAI/2006/0005          |
| X Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.         | PAI/2016/0204          |

- b) Não existem outros avaliadores externos contratados.

## 8. Consultores Externos

Não aplicável.

## CAPÍTULO II

### Política de investimento e de distribuição de rendimentos

#### 1. Política de investimento do OIC

- a) O OIC tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento em um ou mais ativos imobiliários, procurando maximizar o valor das unidades de participação. No âmbito da sua atividade e dos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do presente Regulamento de Gestão, o OIC, poderá investir em imóveis, urbanos, rústicos ou mistos, incluindo no desenvolvimento de projetos de construção ou reabilitação, destinados a qualquer área de atividade, nomeadamente, habitação, turismo, logística, serviços ou comércio, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa, bem como poderá investir em participações em sociedades imobiliárias ou em outros OIA imobiliários.
- b) A carteira do OIC será composta exclusivamente por ativos imobiliários e liquidez.
- c) O OIC não obedece a nenhum nível de especialização, designadamente em termos sectoriais ou geográficos.
- d) O investimento será efetuado fundamentalmente no território nacional, podendo, no entanto, estender-se a quaisquer outros territórios, nomeadamente de outros Estados-Membros da União Europeia ou da OCDE.

#### 2. Parâmetros de referência (*benchmarks*)

O OIC não adota nenhum parâmetro de referência.

#### 3. Limites ao investimento

##### 3.1 Limites contratuais ao investimento

Não aplicável.

## **3.2 Limites legais ao investimento**

O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 (dois terços) do ativo total do OIC. A CMVM pode autorizar que o OIC detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite este limite em casos devidamente fundamentados pela Sociedade Gestora.

## **3.3 Limites ao endividamento:**

O OIC pode contrair empréstimos, nomeadamente através da emissão de obrigações, sem qualquer limite, quando necessário à execução da sua política de investimentos. O OIC pode aceitar garantias/financiamentos, prestadas/concedidos pelos seus participantes, desde que estes reunidos em Assembleia de Participantes aprovem, antecipada e unanimemente, uma deliberação nesse sentido.

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

### **4.1. Instrumentos financeiros derivados**

O OIC não investe em qualquer instrumento financeiro derivado

### **4.2. Reportes e empréstimos**

O OIC não realiza quaisquer operações de reporte e empréstimo de valores mobiliários.

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

Não aplicável.

## 5. Características especiais do OIC

O OIC pode investir num único ativo imobiliário e em imóveis destinados a projetos de construção ou reabilitação com vista à sua posterior revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.

## 6. Valorização dos ativos

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores dos ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira. O valor da unidade de participação será calculado, reportado às 20h, de Lisboa (GMT), do último dia útil de cada mês, e divulgado até ao final do quinto dia útil do mês seguinte.

### 6.1 Regras de valorimetria

#### 6.1.1 Regras na valorização de imóveis:

- a. Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação obrigatória nos termos legais ou regulamentares aplicáveis;
- b. Todos os imóveis, desde a primeira avaliação, são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel, ou é valorizado pela média simples dos dois valores mais próximos entre si, ou pelo valor da terceira

avaliação caso esta corresponda à média das duas primeiras avaliações;

- c. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirida;
- d. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida inscrita no seu passivo.
- e. 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 OIC receba tempestivamente, nos termos do contrato promessa, os fluxos financeiros, associados à transação; (ii) o OIC transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; (iii) o OIC transfira a posse para o promitente adquirente; (iv) o preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; e (v) os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

## 6.1.2 Regras na valorização de participações em sociedades imobiliárias:

- a) A valorização é feita pelo custo de aquisição, até que estejam decorridos doze 12 (doze) meses sobre a data de aquisição;
- b) Depois de decorridos doze 12 (doze) meses sobre a data de aquisição a valorização, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no ponto 6.1.4 seguinte, pode ser suportada em qualquer dos critérios de avaliação seguintes:
  - Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 12 meses face ao momento da avaliação
  - Múltiplos de sociedades comparáveis;

- Fluxos de caixa descontados;
- Outros internacionalmente reconhecidos, em situações excepcionais e devidamente fundamentadas.

6.1.3 Regras na valorização de unidades de participação de outros OIA imobiliários: as unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário são valorizadas 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 ponto 6.1.4 seguinte.

6.1.4 Regras na valorização de outros ativos: os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho de mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto na legislação aplicável.

## 6.2 Momento de referência da valorização

O momento de referência para determinar a composição da respetiva carteira e a valorização dos ativos que a integram corresponde às 20h (vinte horas) de Lisboa (GMT), do último dia útil de cada mês.

## 7. Custos e encargos

### 7.1. Síntese de todos os custos e encargos

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

| Encargos                                      | % da comissão                                  |
|---|--|
| <i>Imputáveis diretamente ao participante</i> |  |
| Comissão de Subscrição                        | Não aplicável.                                 |
| Comissão de Resgate                           | Não aplicável.                                 |
| <i>Imputáveis diretamente ao OIC</i>          |  |
| Comissão de gestão                            | A prevista na alínea 7.2.1 do presente artigo. |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Comissão de depósito | A prevista na alínea 7.2.2 do presente artigo.   |
| Taxa de supervisão   | A que for devida legalmente, que atualmente consiste numa taxa mensal no valor de 0,026 por mil, que incide sobre o valor líquido global, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200 (duzentos Euros) nem superior a € 20.000 (vinte mil Euros). |
| Outros custos        | Os descritos na alínea 7.2.3. do presente artigo   |

## 7.2. Comissões e encargos a suportar pelo OIC

### 7.2.1 Comissão de gestão

- a) Valor da comissão: variável, com um mínimo de € 4.000,00 (quatro mil euros) por mês;
- b) Modo de cálculo da comissão: calculada sobre o valor líquido global do OIC, antes de comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês aplicando-se o valor fixo de € 4.000,00 (quatro mil euros) por mês até ao limite de € 10.000.000,00 (dez milhões de euros), acrescido pelo produto da multiplicação das taxas anuais indicadas na tabela abaixo, divididas por 12 (doze), sobre o valor do ativo total que exceda o indicado limite de € 10.000.000,00 (dez milhões de euros), de acordo com os intervalos, as taxas e os patamares constantes da referida tabela. Entende-se por valor líquido global do OIC antes de comissões, o total das aplicações, mais os juros e rendas a receber, mais outros ativos e menos os empréstimos, os juros a pagar, as provisões para encargos, a retenção de imposto sobre rendimentos prediais e outros passivos;

- c) Condições de cobrança da comissão: a comissão, calculada nos termos das alíneas anteriores, será cobrada mensalmente, até ao 10º dia útil do mês seguinte ao mês a que se refere.

| Taxas Nominais<br>Anuais % | NAV / VLGF                    |
|----------------------------|-------------------------------|
| -                          | 4.000 € / mês                 |
| 0,25                       | 10,000,000 < NAV ≤ 20,000,000 |
| 0,20                       | 20,000,000 < NAV ≤ 30,000,000 |
| 0,15                       | 30,000,000 < NAV ≤ 40,000,000 |
| 0,10                       | 40,000,000 < NAV ≤ 50,000,000 |
| 0,05                       | NAV > 50,000,000              |

## 7.2.2 Comissão de depósito

- 7.2.2.1 Valor da comissão: de 0.1% ao ano (taxa nominal anual), debitada numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, com um mínimo de 1.000 € por Mês;
- 7.2.2.2 Modo de cálculo da comissão: A comissão de depósito será calculada sobre o valor líquido global do OIC, antes de comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade.
- 7.2.2.3 Condições de cobrança da comissão: o valor anual da comissão, dividido por doze, será cobrado mensalmente, até ao 10º dia útil do mês seguinte ao mês a que se refere.

## 7.2.3 Outros custos e encargos

Nos termos da Política de custos e encargos do OIC, 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:

- 7.2.3.1 Custos e encargos com os honorários com advogados e consultores, nomeadamente financeiros, fiscais, ambientais, imobiliários e técnicos;
- 7.2.3.2 Encargos com serviços de contabilidade, de auditoria e revisões de contas relativos ao OIC;
- 7.2.3.3 Custos relacionados com a documentação a ser disponibilizada aos Participantes;
- 7.2.3.4 Custos judiciais ou de processos arbitrais de quaisquer litígios referentes à atividade ou património do OIC, salvo se forem imputados a atos ilícitos da Sociedade Gestora;
- 7.2.3.5 Custos com publicações relacionados com os ativos do OIC (designadamente publicações, taxas e registos obrigatórios);
- 7.2.3.6 Custos com investimentos e desinvestimentos em participadas;
- 7.2.3.7 Custos relacionados com a detenção de ativos imobiliários em regime de propriedade horizontal (quotas de condomínio, contribuições para fundos de reserva, vigilância, seguros e outras despesas a que o OIC na qualidade de proprietário dos imóveis esteja obrigado);
- 7.2.3.8 Custos de transação associados à compra e venda de ativos da carteira, incluindo, entre outras, as avaliações que por lei sejam obrigatórias e as respetivas comissões de mediação;
- 7.2.3.9 Comissões de corretagem cobradas pelo intermediário que executa a transação;
- 7.2.3.10 Taxas de câmbio;
- 7.2.3.11 Custos de liquidação e compensação;

- 7.2.3.12 Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem;
- 7.2.3.13 Taxas de bolsa e de operações fora de bolsa;
- 7.2.3.14 Outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
- 7.2.3.15 Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e titularidade de valores mobiliários e ativos imobiliários integrantes do património do OIC;
- 7.2.3.16 Outros custos diretamente conexos com o património do OIC;
- 7.2.3.17 Encargos com atos notariais, registrais, administrativos e de licenciamento e operações urbanísticas, inerentes aos bens que integram ou venham a integrar o património do OIC, incluindo quaisquer certificados relativos aos imóveis, nomeadamente, os certificados energéticos, e, bem assim, quaisquer custos relativos ao funcionamento dos imóveis dos imóveis e ao cumprimento de quaisquer obrigações legais ou boas práticas de ESG;
- 7.2.3.18 Prémios de seguros para cobertura de riscos relativos aos ativos imobiliários detidos em carteira nas suas várias componentes, incluindo riscos relacionados com a cobertura de partes comuns dos prédios constituídos em propriedade horizontal e pagamento de serviços de utilização de espaços localizados em centros empresariais, comerciais ou industriais;
- 7.2.3.19 Comissões a mediadoras imobiliárias;
- 7.2.3.20 Custos relacionados com a prestação de serviços de gabinetes técnicos, designadamente, de arquitetura, de engenharia, de levantamento topográfico, e outros com estes relacionados, e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis que integrem o património do OIC, encargos de manutenção e conservação ou da

realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;

- 7.2.3.21 Custos com prestadores de serviços de manutenção, conservação, limpeza e segurança de bens imóveis;
- 7.2.3.22 Custos com empreiteiros, subempreiteiros, empresas de fiscalização e gestão de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
- 7.2.3.23 Campanhas publicitárias de promoção de bens do OIC, bem como o custo de todo o material acessório a estas;
- 7.2.3.24 Rendas, remunerações fixas ou variáveis pela utilização de imóveis, e outros semelhantes, custos relacionados com consumos de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e colocação e manutenção dos respetivos contadores, e taxas de saneamento, todos relacionados com os imóveis que compõem os ativos em carteira dos OIC;
- 7.2.3.25 Juros, *spread*, comissões bancárias e capital resultante de empréstimos/financiamentos e linhas de crédito bancários (incluindo eventuais alterações contratuais), constituição, manutenção, alteração e cancelamento de hipotecas e de outras garantias relacionadas com os ativos detidos em carteira do OIC;
- 7.2.3.26 Todos os impostos ou taxas devidas pelo património do OIC;
- 7.2.3.27 Outras taxas que venham a ser instituídas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- 7.2.3.28 Todas as despesas decorrentes de transações relativas ao património do OIC, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais, desde que respeitantes a negócios concretizados pelo OIC;

- 7.2.3.29 Outros custos relacionados com a detenção de ativos imobiliários que compõem as carteiras dos OIC;
- 7.2.3.30 Demais encargos previstos por lei ou resultantes do cumprimento de obrigações legais (tais como a taxa de supervisão da CMVM e a remuneração do auditor), assim como custos que venham a ser aprovados em assembleia geral de Participantes, desde que diretamente relacionados com os ativos do OIC e coerentes com a respetiva política de investimento.

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

- a) O OIC adota uma política de capitalização, destinando-se os rendimentos gerados, a serem reinvestido e incorporados no valor das unidades de participação.
- b) A Sociedade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes assim o recomendar, proceder à distribuição, parcial ou total, dos rendimentos distribuíveis, desde que tal seja aprovado em assembleia de participantes.

## **9. Exercício dos direitos de voto**

Não aplicável.

## **CAPÍTULO III**

### **Unidades de participação e condições de subscrição, transferência, resgate ou reembolso**

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

##### **1.1. Definição**

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

## 1.2. Forma de representação

As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso. As unidades de participação são todas da mesma categoria.

## 1.3. Sistema de registo

As unidades de participação estão todas registadas junto do Depositário, na qualidade de único intermediário financeiro registador.

## 2. Valor da unidade de participação

### 2.1 Valor inicial

O valor de cada unidade de participação para efeitos de constituição do OIC foi de € 1.000,00 (mil euros).

### 2.2 Valor para efeitos de subscrição

Tratando-se de um OIC fechado, com exceção da subscrição para efeitos de constituição do OIC, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital que sejam aprovados em assembleia de participantes, caso em que o valor da subscrição corresponderá ao valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da respetiva liquidação financeira, devendo o valor ser confirmado por parecer do auditor do OIC. A data da liquidação financeira corresponde ao dia útil seguinte à emissão do parecer do auditor do OIC.

### 2.3 Valor para efeitos de resgate

- a) Tratando-se de um OIC fechado, os resgates só podem ser realizados em reduções de capital que sejam aprovadas em assembleia de participantes e nas situações expressamente previstas na lei ou em regulamento da CMVM.
- b) Em caso de redução de capital, o valor do reembolso corresponderá ao valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da respetiva

liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do OIC. A data da liquidação financeira corresponde ao dia útil seguinte à emissão do parecer do auditor do OIC.

- c) Nos casos em que o resgate ocorra no âmbito de decisão de prorrogação da duração do OIC ou de passagem de duração determinada a indeterminada do OIC, os participantes que votem contra a prorrogação da duração do OIC ou a passagem a duração indeterminada do OIC podem resgatar as respectivas unidades de participação, sendo o valor do resgate da unidade de participação confirmado por parecer do auditor, com referência: *(i)* ao último dia do período de duração inicialmente previsto ou *(ii)* à data de produção de efeitos da passagem a duração indeterminada, consoante aplicável.
- d) Nos casos em que o resgate ocorra no âmbito de decisão de fusão do OIC, os participantes que votem contra a respetiva fusão podem resgatar as suas unidades de participação, sendo relevante para efeitos de resgate o valor da unidade de participação do dia útil anterior à data de produção de efeitos da operação.
- e) Nos casos em que o resgate ocorra no âmbito de uma decisão de aumento da comissão de gestão e depósito, os participantes, que não tenham aprovado esse aumento, podem resgatar as suas unidades de participação, sendo relevante para efeitos de resgate o valor da unidade de participação do dia útil anterior à data em que a decisão de aumento da comissão de gestão e depósito produza efeitos.
- f) As deliberações que envolvam, ou das quais decorra, a possibilidade de resgate de unidades de participação do OIC, indicarão a data relevante e o critério de apuramento do respetivo valor de referência, sem prejuízo do disposto nas normas legais e regulamentares de natureza imperativa.

## 3. Condições de subscrição e de resgate

### 3.1. Períodos de subscrição e resgate

- a) O período de subscrição inicial ocorreu entre o primeiro e o septuagésimo dia subsequente à notificação de autorização do OIC por parte da CMVM.
- b) Tratando-se de um OIC fechado, após a subscrição inicial, só pode haver novas subscrições no âmbito de aumentos de capital que sejam aprovados em assembleia de participantes.
- c) A deliberação da assembleia de participantes que aprovar o aumento de capital fixará o prazo de subscrição o qual, contudo, não poderá exceder 25% do prazo de duração do OIC então em curso.
- d) No caso de as subscrições excederem o montante máximo do valor do aumento do capital, este será rateado proporcionalmente em função do valor subscrito por cada participante.
- e) No caso de subscrição incompleta, o montante do aumento de capital ficará reduzido ao número de unidades de participação efetivamente subscrito.
- f) No caso de terem sido exercidos direitos de preferência, apenas o montante do aumento que exceda o valor necessários para satisfazer os direitos de preferência é que será rateado por todos os subscritores na medida das respetivas subscrições (incluindo as subscrições dos titulares do direito de preferência que excedam o montante da preferência).
- g) Tratando-se de um OIC fechado, só pode ocorrer a diminuição do número de unidades de participação em operações de redução do capital ou nas situações de resgate expressamente previstas na lei ou em regulamento da CMVM para este tipo de organismos, ocorrendo a redução nas condições previstas nas deliberações que as aprovarem, no presente regulamento e nas normas legais e regulamentares aplicáveis.

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

- a) As subscrições, os reembolsos e os resgates de unidades de participação do OIC serão, por regra, realizadas, exclusivamente, em numerário.
- b) É, contudo, admissível o pagamento em espécie na subscrição desde que tal seja aceite pela Sociedade Gestora e cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:
  - i) Aprovação por todos os participantes na respetiva assembleia, salvo na subscrição inicial;
  - ii) O OIC disponha da liquidez adequada para assegurar o seu regular funcionamento;
  - iii) O valor de incorporação dos ativos imobiliários a serem integrados no património do OIC seja determinado de acordo com as regras de valorização constantes dos pontos 6.1.1 (b), para imóveis, 6.1.2 (b), para participações em sociedades imobiliárias e 6.1.3, para unidades de participação em outros OIA imobiliários, supra, do Capítulo II, deste Regulamento.
- c) É igualmente possível o pagamento em espécie no resgate ou reembolso, mediante aprovação por todos os participantes na respetiva assembleia.

## 4. Condições de subscrição

### 4.1. Mínimos de subscrição

Na subscrição inicial o número mínimo de unidades de participação a subscrever foi o correspondente ao montante de € 1.000,00 (mil Euros).

Nas subscrições subsequentes, o número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de € 50.000,00 (cinquenta mil Euros).

### 4.2. Comissões de subscrição

Não existe comissão de subscrição.

## 4.3. Data de subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se concretiza quando a importância correspondente ao preço de subscrição for efetivamente integrada no ativo do OIC.

Os subscritores de unidades de participação do OIC deverão realizar 100% (cem por cento) do montante de capital por si subscrito no momento da subscrição, salvo se diferentemente aprovado em assembleia de participantes, mediante proposta da sociedade gestora.

## 5. Condições de resgate

### 5.1 Comissões de resgate

Não existe comissão de resgate.

### 5.2 Pré-aviso

- a) O direito ao resgate é exercido, dentro dos prazos legais indicados para o efeito, através de carta registada, com aviso de receção, enviada para a sede da Sociedade Gestora.
- b) O produto do resgate será pago aos participantes dentro do prazo máximo legal previsto para o efeito, em função do valor e das circunstâncias do resgate.
- c) As deliberações que envolvam, ou das quais decorra, a possibilidade de apresentação de pedidos de resgate de unidades de participação do OIC, indicarão os períodos específicos para o exercício desse direito, a forma de o direito ser exercido e o prazo de pagamento dos resgates, sem prejuízo das normas legais e regulamentares de natureza imperativa.

## 6. Condições de transferência

Não existem restrições à transferência das unidades de participação do OIC.

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

Não aplicável.

## **8. Admissão à negociação**

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

### **CAPÍTULO IV**

#### **Condições de dissolução, liquidação e prorrogação da duração do OIC**

##### **1. Condições de dissolução e de liquidação do OIC**

###### **1.1 O OIC dissolve-se:**

- a) Pelo decurso do prazo pelo qual foi constituído;
- b) Por deliberação da assembleia de participantes;
- c) Por decisão da sociedade gestora fundada no interesse dos participantes;
- d) Em virtude da declaração de insolvência;
- e) Em virtude da revogação da respetiva autorização;
- f) Em virtude de revogação ou suspensão da autorização, dissolução ou qualquer outro motivo que determine a impossibilidade de a sociedade gestora continuar a exercer as suas funções se, nos 30 dias subsequentes ao facto, a CMVM declarar a impossibilidade de substituição da mesma

###### **1.2 O facto que origina a dissolução do OIC é:**

- a) Comunicado imediatamente à CMVM nas situações indicadas nas alíneas a) a d) da disposição anterior;
- b) Publicado no sistema de difusão de informação da CMVM;

- c) Comunicado imediata e individualmente a cada participante, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1, no n.º 2 e no n.º 3 do artigo 242.º do RGA;
  - d) Divulgado imediatamente ao público, através de aviso fixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas respetivas entidades comercializadoras;
- 1.3 O processo de liquidação deverá estar concluído no prazo máximo de um ano, contado desde a data da dissolução, o qual, pode ser prorrogado, se necessário, mediante autorização da CMVM.
- 1.4 O produto da liquidação será pago aos participantes no prazo de 10 (dez) dias úteis contados desde a aprovação das contas finais de liquidação, sem prejuízo de o liquidatário poder proceder a pagamentos parciais verificadas as condições legais e regulamentares necessárias para o efeito.
- 1.5 A responsabilidade pelas dívidas supervenientes à extinção do OIC é assumida pelos participantes até ao montante que receberam na liquidação do OIC.

## 2. Efeitos da dissolução

A dissolução do OIC determina:

- a) A imediata e irreversível entrada em liquidação do OIC;
- b) A imediata suspensão das subscrições e dos resgates ou reembolsos das unidades de participação do OIC;
- c) A imediata exclusão da negociação das unidades de participação do OIC, se aplicável;
- d) O aditamento da menção “em liquidação” à designação do OIC

### **3. Entrada em liquidação**

Os participantes podem determinar a entrada do OIC em processo de liquidação, deliberando a sua dissolução em assembleia de participantes, tomada por maioria de 75% (setenta e cinco por cento) dos votos representativos do capital do OIC.

### **4. Prorrogação da duração do OIC**

- a) A duração do OIC pode ser prorrogada, por uma ou mais vezes, mediante proposta da sociedade gestora, aprovada por deliberação favorável da assembleia de participantes, que fixará o prazo da prorrogação, tomada pela maioria dos votos emitidos, com uma antecedência de seis meses em relação ao termo de duração do OIA.
- b) O OIC pode passar a duração indeterminada, mediante proposta da sociedade gestora, aprovada por deliberação favorável da assembleia de participantes, tomada pela maioria dos votos emitidos, com uma antecedência de seis meses em relação ao termo de duração do OIA e desde que estejam verificados todos os requisitos e cumpridos todos os procedimentos e formalidades legais e regulamentares aplicáveis.
- c) Os participantes que votem contra a prorrogação da duração ou a passagem a duração indeterminada podem resgatar as respectivas unidades de participação, sem custos, no prazo de um mês a contar da data da deliberação.

## **CAPÍTULO V**

### **Direitos dos participantes**

1. Os participantes têm, nomeadamente, direito a:

- a) Obter, gratuitamente, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento de informação fundamental (“DIF”), nos termos previstos no Regulamento (UE) n.º 1286/2014, do Parlamento Europeu e do Conselho de 26 de novembro e do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
  - b) Obter, gratuitamente, num suporte duradouro ou através do sítio na internet [www.interfundos.pt](http://www.interfundos.pt), o presente regulamento de gestão e os relatórios e contas anuais, junto da Sociedade Gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal seja solicitado;
  - c) Resgatar as unidades de participação, sem pagar a respetiva comissão, quando ocorra um aumento da comissão de gestão e de depósito, até 40 dias após a data da sua comunicação;
  - d) Receber a sua quota-parte do valor líquido global do OIC em caso de dissolução e subsequente liquidação;
  - e) Receber os rendimentos que o OIC venha a distribuir;
2. Os participantes têm direito de preferência na subscrição de novas unidades de participação, em quaisquer operações de aumento do capital do OIC, nas proporções das respetivas participações;
  3. Os participantes podem assumir as dívidas do OIC, incluindo as supervenientes à sua extinção, mediante deliberação favorável da assembleia de participantes e acordo dos respetivos credores.

## CAPÍTULO VI

### Outras informações

#### 1. Alterações ao Regulamento de Gestão

- a) As alterações ao presente regulamento de gestão que decorram de disposição legal imperativa ou sejam da competência exclusiva da

- Sociedade Gestora não dependem de deliberação da assembleia de participantes.
- b) São da exclusiva competência da Sociedade Gestora, sem necessidade de aprovação em assembleia de participantes, as alterações ao presente regulamento de gestão nas seguintes matérias: (i) alteração da denominação, sede e contatos da Sociedade Gestora, do Depositário e do auditor; (ii) alteração dos titulares do capital social da Sociedade Gestora; (iii) inclusão de novas entidades comercializadoras; (iv) redução dos montantes globais cobrados a título de comissões de gestão e/ou de depósito, bem como, em geral, a fixação de outras condições mais favoráveis; (v) atualização de dados quantitativos; (vi) adaptações a alterações legislativas ou regulamentares; (vii) meras correções formais ou que não alterem quaisquer direitos ou obrigações dos participantes.
  - c) As alterações às matérias elencadas no ponto anterior deverão ser objeto de informação aos participantes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a sua ocorrência, mediante correio electrónico enviado para o efeito pela Sociedade Gestora.
  - d) Em todas as demais matérias o regulamento de gestão pode ser alterado, exclusivamente, mediante proposta da Sociedade Gestora aprovada por deliberação favorável da assembleia de participantes, tomada por maioria simples dos votos emitidos, salvo se nos termos deste regulamento de gestão, por lei ou disposição regulamentar aplicável, seja exigida maioria superior.

## **2. Assembleia de participantes**

- a) A Assembleia de Participantes reúne sempre que convocada pelo Presidente da Mesa, a pedido da Sociedade Gestora, ou de Participantes detentores de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do total de unidades de participação em circulação.

- b) Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os titulares de unidades de participação do OIC, salvo se estiverem em mora na realização das suas unidades de participação ou noutra situação que legalmente os impeça de estar presente ou representados, cabendo a cada Participante os votos correspondentes às unidades de participação por si detidas.
- c) O Presidente e o secretário da Mesa da Assembleia de Participantes são designados pela Sociedade Gestora e mantêm-se em funções até que sejam substituídos pela Sociedade Gestora ou o OIC se extinga.
- d) Sem prejuízo da possibilidade de realização de reuniões ao abrigo do número 1 do artigo 54.º do Código das Sociedades Comerciais, a convocação da Assembleia de Participantes será efetuada mediante o envio de convocatória por correio electrónico (com recibo de leitura) a cada um dos Participantes com a antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias em relação à data da respetiva realização.
- e) Para efeitos da realização das convocatórias previstas na alínea anterior, é da responsabilidade dos Participantes providenciar e atualizar o seu endereço eletrónico junto da Sociedade Gestora.
- f) Caso o Presidente da Mesa não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o requerimento da Sociedade Gestora ou dos Participantes com legitimidade para o efeito, a Sociedade Gestora poderá substituir-se àquele e proceder à respetiva convocação, nos termos da alínea d) anterior.
- g) A Assembleia de Participantes poderá deliberar em primeira convocação desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham, pelo menos, metade das unidades de participação do OIC e, em segunda convocação, que deverá ser agendada para data que diste da primeira, pelo menos, 15 (quinze) dias, qualquer que seja a proporção de capital presente ou representado.

- h) Salvo quando especificamente estipulado em contrário no presente Regulamento de Gestão ou na regulamentação aplicável, as deliberações serão tomadas quando aprovadas por mais de 50% (cinquenta por cento) dos votos emitidos na Assembleia de Participantes.
- i) Depende, nomeadamente, de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
  - i) O aumento global das comissões que constituem encargos do OIC;
  - ii) A alteração significativa da política de investimentos do OIC;
  - iii) A alteração significativa da política de distribuição de rendimentos do OIC;
  - iv) O aumento e redução do capital do OIC;
  - v) A prorrogação da duração do OIC;
  - vi) A passagem para OIC de duração indeterminada;
  - vii) A transformação, fusão, cisão ou dissolução do OIC;
  - viii) A substituição da Sociedade Gestora, por iniciativa dos participantes;
- j) À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.

### **3. Comité consultivo**

- a) A Sociedade Gestora nomeará um Comité Consultivo, a fim de assessorar a equipa de gestão na análise das oportunidades de investimento e desinvestimento do OIC.
- b) O Comité Consultivo será constituído por um número máximo de quatro membros, sendo metade designados pela Sociedade Gestora e a outra metade pelos participantes, cabendo sempre a presidência a um dos representantes da Sociedade Gestora.

- c) O Comité Consultivo é um órgão colegial com competências exclusivamente consultivas, competindo-lhe, em especial, o seguinte:
- i) Acompanhar as atividades do OIC e a gestão desenvolvida pela Sociedade Gestora;
  - ii) Emitir pareceres não vinculativos, a pedido da Sociedade Gestora, sobre opções ou o desenvolvimento de investimentos ou desinvestimentos do OIC, em especial sobre:
    - 1º. A tomada de decisões quando esteja em causa investimentos relevantes do OIC;
    - 2º. Os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento, junto das entidades competentes, de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidades relativos aos edifícios a construir ou reconstruir, bem como sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
    - 3º. Os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos imóveis propriedade do OIC, manifestando-se sobre a forma de comercialização;
    - 4º. Quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade do OIC.
- d) Para efeitos da alínea c), anterior, a Sociedade Gestora presta ao Comité Consultivo, através do respetivo Presidente, todas as informações que se demonstrem necessárias.
- e) Sem prejuízo da possibilidade de realização de reuniões universais não convocadas, o Comité Consultivo reúne sempre que for convocado pela Sociedade Gestora, ou por qualquer outro membro do Comité Consultivo, mediante correio electrónico com recibo de leitura remetido a cada um

- dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 (oito) dias relativamente à data da respetiva realização.
- f) As reuniões do Comité Consultivo poderão ocorrer na sede da Sociedade Gestora ou noutra local por si escolhido, podendo ainda ser realizadas por meios eletrónicos ou de comunicação à distância.
  - g) O Comité Consultivo pode deliberar estando, presente ou representada, a maioria dos seus membros e as suas reuniões terminarão com a emissão de um parecer fundamentado e, se possível, consensual. Caso não seja possível chegar a uma posição consensual, o parecer deve incluir o registo das opiniões discordantes e das suas respetivas fundamentações.
  - h) A Sociedade Gestora não está obrigada a observar o parecer do Comité Consultivo, uma vez que este não tem carácter vinculativo, todavia, nesse caso, deverá fundamentar a decisão que contraria o parecer validamente emitido.
  - i) As deliberações do Comité Consultivo são aprovadas por maioria simples dos membros presentes, tendo o Presidente voto de qualidade em caso de empate.
  - j) Os membros do Comité Consultivo não serão remunerados pelo exercício das suas funções, salvo deliberação em contrário da assembleia de participantes.

#### **4. Fatores ambientais, sociais e de governo**

- a) O OIC não representa um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR") e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6º do referido regulamento.

b) Considerando a política e a estratégia de investimento do OIC, o horizonte temporal recomendado do investimento e o universo de ativos elegíveis para investimento pelo OIC, podem surgir riscos materiais em matéria de sustentabilidade que poderão causar um impacto adverso no desempenho de longo prazo do OIC. A fim de reduzir e mitigar estes riscos, a Sociedade Gestora, sempre que atendível, tem em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo potenciais impactos adversos nos fatores de sustentabilidade, em conformidade com a Política de Sustentabilidade do Grupo BCP em que se insere, disponível em [www.millenniumbcp.pt](http://www.millenniumbcp.pt).