

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

### **POLARIS**

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR**

**2024-08-20**

**A autorização do Fundo 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 gestora no regulamento de gestão, bem como qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.**

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

### **1    O Fundo**

- a)** O presente organismo de investimento coletivo adota a denominação de Polaris – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (“Fundo”).
- b)** O Fundo constitui-se como organismo de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, sendo fechado, de subscrição particular e de distribuição, regendo-se pelo disposto no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (adiante “MGA”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- c)** A constituição do Fundo foi autorizada pela CMVM em 25 de novembro de 2009.
- d)** O Fundo iniciou a sua atividade em 22 de dezembro de 2009.
- e)** A data da última atualização do regulamento foi em 20 de agosto de 2024.
- f)** Número de participantes do Fundo a 31 de dezembro de 2023: 1 (um), tratando-se de 1 (um) investidor qualificado.

### **2    A entidade responsável pela gestão**

- a)** O Fundo é administrado pela MONTEPIO GESTÃO DE ACTIVOS - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A com sede na Rua do Carmo, nº 42, 7º andar, sala D, 1200-094 Lisboa.
- b)** A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 2.857.155,00€ (dois milhões oitocentos e cinquenta e sete mil cento e cinquenta e cinco euros).
- c)** A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 17 de maio de 1991 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 6 de fevereiro de 1992.
- d)** Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis de integrar o património do Fundo, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.
- e)** Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Sociedade Gestora selecionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar instruções ao Depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.

- f) No exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos participantes, a entidade responsável pela gestão atua no interesse exclusivo dos mesmos e da integridade do mercado, observando todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis à sua atividade.

Em particular, compete à Sociedade Gestora:

1. Gerir o investimento, praticando os atos e as operações adequadas à boa execução da política de distribuição de resultados prevista neste Regulamento, em especial:
  - i) Selecionar os ativos para integrar os OIC;
  - ii) Adquirir e alienar os ativos dos OIC, cumprindo as formalidades necessárias para a válida e regular transmissão dos mesmos;
  - iii) Exercer os direitos relacionados com os ativos dos OIC;
  - iv) A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação avaliação e acompanhamento;
2. Emitir, em ligação com o Depositário, as respetivas Unidades de Participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
3. Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
4. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo;
5. Determinar o valor patrimonial do Fundo e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos Participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;
6. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;
7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
8. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
9. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de reabilitação, de promoção imobiliária ou outros, nas suas respetivas fases;
10. Dar cumprimento ao dever de prestar, previamente à celebração de um contrato de transmissão da propriedade do imóvel para o Fundo, informação ao alienante, em papel ou noutro suporte duradouro, sobre os elementos essenciais do negócio, incluindo o preço da

transação e, caso seja aplicável, o valor da renda, as respetivas condições de atualização, os critérios de fixação do preço e os termos gerais do exercício, ou não exercício, da opção de compra.

- g) A Sociedade Gestora divulga no sistema de difusão de informação da CMVM, com uma periodicidade mensal e com referência ao último dia do mês, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de Unidades de Participação em circulação.
- h) Os órgãos sociais da Sociedade Gestora têm a seguinte composição:

1. **Mesa da Assembleia-geral:**

**Presidente:** José Maria Ataíde de Figueiredo Cabral da Camara

**Vice-Presidente:** Maria Manuela Forte Leres Pires

**Secretário:** Susana Raquel dos Anjos Pacheco

2. **Conselho de Administração:**

**Presidente** (sem funções executivas): Montepio Geral Associação Mutualista, representada por João Carlos Carvalho das Neves

**Vogal:** José António Fonseca Gonçalves

**Vogal:** Francisco José Gonçalves Simões

**Vogal:** Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade

**Conselho Fiscal:**

**Presidente:** Paula Alexandra Flores Nóia da Silveira

**Vogal:** António José Santiago de Freitas

**Vogal:** Maria Fernanda Rodrigues Fernandes

**Suplente do Conselho Fiscal:**

**Vogal:** João Alberto Monarca Pires

3. **ROC:**

PRICEWATERHOUSECOOPERS & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda representado por Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues (ROC nº. 952)

**Suplente(s) do ROC:**

Carlos José Figueiredo Rodrigues

#### **4. Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora:**

5.1. João Carvalho das Neves

Membro executivo do Conselho de Administração do Montepio Geral Associação Mutualista

5.2. José António Fonseca Gonçalves

Nenhuma

5.3. Francisco José Gonçalves Simões

Nenhuma

5.4. Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade

Nenhuma.

- i) Grupo económico a que pertence e relações de grupo com outros prestadores de serviços. O capital social da Sociedade Gestora é detido em 99,9% pelo Montepio Geral – Associação Mutualista, que detém 99,99% do capital social e direitos de voto da Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., que é a Entidade Depositária e comercializadora do Fundo.
- j) Outros fundos de investimento geridos pela Sociedade Gestora. (ver Mapa A):
- k) No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos Participantes.
- l) O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos Participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- m) Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos atos que lhe estejam reservados por lei.
- n) A Sociedade Gestora, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos Participantes. A Sociedade Gestora responde perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

### **3 As Entidades subcontratadas**

- 4 A Sociedade Gestora subcontratou as funções de controlo interno (Função de verificação do cumprimento, Função de risco e Função de auditoria interna) ao Montepio Geral – Associação Mutualista.

## 5 O Depositário

- a) A entidade depositária do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, caixa económica bancária, S.A., com sede na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de julho de 1991.
- b) O Depositário desempenha as funções de depositário, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe especialmente:
1. Guardar os ativos do organismo de investimento coletivo, nos seguintes termos:
    - i) No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:
      - 1.º O depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário;
      - 2.º Para este efeito, o depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.os 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, na sua redação atual, em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável.
    - ii) No que respeita aos demais ativos:
      - 1.º Verificar que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, devendo a verificação ser realizada com base nas informações ou documentos facultados pela entidade responsável pela gestão e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;
      - 2.º Manter um registo atualizado dos mesmos;
  2. Efetuar todas as operações de compra e venda de valores, de cobrança dos correspondentes juros e dividendos e de exercício de direitos de subscrição e opção;
  3. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as Unidades de Participação subscritas na conta de títulos dos Participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao preço de subscrição;
  4. Cobrar aos subscritores das Unidades de Participação, por conta da Sociedade Gestora, as comissões a que esta tenha direito;

5. Pagar aos Participantes o valor correspondente à respetiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo;
  6. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;
  7. Fiscalizar e garantir perante os Participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos, à política de distribuição dos rendimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades de Participação e à matéria de conflito de interesses;
  8. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das Unidades de Participação sejam efetuados de acordo com a lei e o presente Regulamento;
  9. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do Fundo e das respetivas Unidades de Participação é efetuado nos termos da lei e do presente Regulamento;
  10. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;
  11. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  12. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e o Regulamento de Gestão;
  13. Registrar as Unidades de Participação representativas do Fundo;
  14. Proceder ao reembolso aos Participantes das Unidades de Participação em caso de prorrogação do Fundo, de Redução do Capital do Fundo ou aquando da liquidação do Fundo;
  15. Prestar a colaboração técnica que lhe for solicitada pela Sociedade Gestora;
  16. O Depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do organismo de investimento coletivo;
  17. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
  18. O Depositário atua com honestidade, equidade e profissionalismo.
  19. O Depositário é a única entidade registadora das unidades de participação do OIC.
- c) A Entidade Gestora poderá nomear outro Depositário, se dessa nomeação resultar um benefício para o Fundo e para os participantes, devendo, para os efeitos instruir devidamente o pedido junto da Entidade de Supervisão.

- d) O Depositário, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos Participantes. O Depositário responde perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

## 6 As Entidades comercializadoras

As Unidades de Participação serão colocadas pelo Depositário.

## 7 Peritos Avaliadores de Imóveis

- a) Os peritos avaliadores que elaboram avaliações do património imobiliário do Fundo são:

Nome	Nº de Registo
Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/2003/0002
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
Brick – Serviços de Engenharia, Lda.	PAI/2009/0048
Casaol – Avaliação e Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat – Consultores de Engenharia, S.A.	PAI/2005/0009
Custo Marginal – Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
Garen – Avaliações de Activos, Lda.	PAI/2007/0019
Handbiz, Lda.	PAI/2011/0054
Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2009/0049
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
M. Ramos – Engenheiros e Consultores Associados, Lda.	PAI/2008/0018
Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
Oval – Gabinete de Arquitetura, Planeamento e Engenharia, Lda	PAI/2003/0040
Prime Yield – Consultadoria Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Promatt – Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda	PAI/2017/0063
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
Structure Value – Soc. de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0003
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
QUANTS LDA	PAI/2018/0100
More Value - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116

- b) Os Peritos Avaliadores respondem solidariamente com a Sociedade Gestora pelos danos causados aos Participantes decorrentes de erros ou omissões constantes dos relatórios de avaliação que lhes sejam imputáveis.

## 8 Revisor Oficial de Contas do Fundo

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é a BDO & Associados – SROC, com a sede na Av. da República, 50 – 10º, 1069-211 Lisboa, com o N.º Inscrição como Auditor Externo na CMVM: 20161384, representada por Dra. Sandra Maria Simões Filipe de Ávila Valério, Revisor Oficial de Contas nº 995 e registada na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários sob o nº 20160610.

## 9 Comité Consultivo

- a) O Fundo tem um Comité Consultivo, composto por 1 elemento designado pelos Participantes e por 2 representantes da Sociedade Gestora.
- b) O Comité Consultivo reunirá a convocação da Sociedade Gestora e deliberará por maioria simples dos seus membros.
- c) Competirá ao Comité Consultivo:
  - i. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo;
  - ii. Pronunciar-se sobre 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, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
  - iii. Pronunciar-se sobre os termos e condições de contratação de terceiros quer na elaboração dos projetos de arquitetura, quer na realização das obras de urbanização ou de construção, manifestando-se sobre a idoneidade dos contratantes e as minutas dos contratos a celebrar, bem como sobre os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
  - iv. Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização por compra e venda ou arrendamento;
  - v. Prestar informações sobre o andamento dos processos de promoção imobiliário;
  - vi. Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo Fundo.

## **CAPÍTULO II                    POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

### **1    Política de investimento do organismo de investimento coletivo**

#### **1.1 Política de investimento**

- a)** A política de investimentos do Fundo orienta-se por princípios de rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco, segundo os critérios e perspetivas da Sociedade Gestora, de molde a permitir uma remuneração das aplicações, a mais de um ano, dos titulares das Unidades de Participação.
- b)** Os investimentos imobiliários do Fundo são efetuados, de acordo com os critérios definidos pela Sociedade Gestora e sempre dentro dos limites impostos pela legislação em vigor.
- c)** Estes são efetuados principalmente no espaço nacional, com predominância das zonas metropolitanas das principais cidades e, pontualmente, caso os investimentos apresentados sejam apelativos, em Estados-Membros da União Europeia.
- d)** Os investimentos imobiliários são efetuados preferencialmente nas seguintes áreas:
  - i.** Construção, reabilitação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de carácter habitacional, que poderão integrar a título subsidiário áreas comerciais, respetiva promoção e colocação no mercado para alienação ou arrendamento;
  - ii.** Aquisição de imóveis ou frações destinados a habitação.
- e)** Em situações excecionais de inegáveis vantagens para os subscritores pode a Sociedade Gestora promover:
  - i.** Aquisição de imóveis ou frações destinados a escritórios;
  - ii.** Aquisição de imóveis ou frações destinados a comércio;
  - iii.** Aquisição de imóveis ou frações destinados a armazéns ou indústria.
- f)** A Sociedade Gestora promove o arrendamento ou a revenda dos imóveis adquiridos, com vista a permitir o bom aproveitamento das condições do mercado.
- g)** Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira e respetivos limites percentuais:

O ativo do Fundo apenas pode ser constituído por imóveis, Unidades de Participação de outros Fundos de Investimento imobiliário, participações representativas de capital em sociedades imobiliárias e, a título acessório, por liquidez. Considera-se liquidez o conjunto de valores constituídos por depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o momento, 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 com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses;

Os imóveis podem integrar o ativo do Fundo em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos com conteúdo equivalente.

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas, ou ainda

outros valores, designadamente Unidades de Participação em Fundos de Investimento imobiliário e outros ativos equiparáveis, devendo estar localizados em Estados-Membros da União Europeia.

O Fundo poderá adquirir imóveis em regime de compropriedade desde que:

- i. A compropriedade diga respeito a imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do Fundo ou;
  - ii. Sejam adquiridos em regime de compropriedade com outros Fundos de Investimento ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
- h)** O OIC não tem um objetivo explícito de investimento sustentável nem promove ativamente características ESG nos termos, respetivamente, dos artigos 9.º e 8.º do Regulamento (UE) 2019/2088 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros (“Regulamento SFDR”).

## 1.2 Parâmetro de referência (benchmark)

Não são adotados quaisquer parâmetros de referência do mercado imobiliário na gestão do património do Fundo.

## 1.3 Limites ao investimento e de endividamento

A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.

O valor dos imóveis e outros ativos imobiliários não pode representar menos de 75% do ativo total do Fundo.

O Fundo pode contrair empréstimos, sem qualquer limite, quando necessário à execução da sua política de investimentos.

### 1.1 Autolimites

A percentagem de imóveis detidos fora do território nacional não ultrapassará 50% do Ativo Total do Fundo.

## 1.4 Características especiais do Fundo

O Fundo constitui-se como fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.

## 2 Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

- a)** A Sociedade Gestora não recorrerá à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco associado à gestão do património do Fundo.

b) Não serão utilizados reportes.

### 3 Valorização dos ativos

#### 3.1 Momento de referência da valorização

Relativamente à frequência e ao momento de valorização, para efeitos de divulgação, o valor das Unidades de Participação será apurado com referência às 18.00 horas do último dia do mês a que respeite.

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

O valor das Unidades de Participação é calculado mensalmente, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

a) Valorização dos imóveis.

As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

Os imóveis devem ser ainda avaliados com uma periodicidade mínima de seis meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

O valor dos imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.

Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

### 3.3 Valorização dos outros ativos.

As Unidades de Participação de fundos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora.

Os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Relativamente às operações de câmbio a utilizar na conversão dos ativos do Fundo expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.

## 4 Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

### 4.1 Comissão de gestão

O valor da comissão de gestão será calculado diariamente pela aplicação dos valores mensais constantes da tabela a seguir apresentada de acordo com os valores do Ativo Total Líquido do Fundo:

Ativo Total Líquido do Fundo	Comissão Gestão
[0 € ; 10.000.000 €]	€2.500
[10.000.001 € ;15.000.000 €]	€3.500
[ 15.000.001 €;20.000.000 €]	€4.000
[ 20.000.001 € ;25.000.000€]	€5.000
[ 25.000.001€ ;35.000.000 €]	€6.000
[ 35.000.001€ ;50.000.000 €]	€7.500
[ 50.000.001€;100.000.000€]	€10.000

O Ativo Total Líquido do Fundo, nos termos das disposições legais e regulamentares em vigor, corresponde à soma aritmética dos Ativos Imobiliários, da Carteira de Títulos e Participações, das Contas de Terceiros, das Disponibilidades e dos Acréscimos e Diferimentos do Fundo.

A comissão é cobrada mensalmente até ao 5º dia útil do mês seguinte.

### 4.2 Comissão de depósito

A comissão de depósito é de € 3.000,00 (três mil euros) ao ano.

A comissão é cobrada em duodécimos mensais até ao 5º dia útil do mês seguinte.

### 4.3 Outros encargos

São ainda suportados pelo Fundo, nomeadamente, os seguintes encargos:

- a) As despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do Fundo, incluindo, entre outras, as respetivas avaliações patrimoniais que por lei sejam obrigatórias e as comissões de mediação;
- b) As despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do Fundo, incluindo, entre outras, as respetivas comissões de mediação;
- c) Os encargos de construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, da sua promoção e colocação no mercado, incluindo, entre outros, as avaliações patrimoniais e comissões de mediação;
- d) Encargos de manutenção e conservação ou de realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo;
- e) Todos os encargos com atos notariais ou registais inerentes aos bens que integram o património do Fundo;
- f) Todos os seguros obrigatórios por lei e outros que a Sociedade Gestora considere necessários;
- g) Todos os impostos ou taxas devidos pelo património do Fundo;
- h) Custos com publicações obrigatórias;
- i) Custos de auditorias e revisões de contas relativos ao Fundo;
- j) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do Fundo;
- k) Despesas de condomínio, incluindo, entre outras, a vigilância, seguros e outras despesas a que o Fundo na qualidade de proprietário dos imóveis esteja obrigado;
- l) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade, gás ou outros fornecimentos que se mostrem necessários;
- m) Campanhas publicitárias de promoção de bens do Fundo, bem como o custo de todo o material acessório a estas;
- n) Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias;
- o) Comissões bancárias, que não recaiam no âmbito da função de depositário, de corretagem, taxas de bolsa e taxas por operações fora de bolsa;
- p) Taxas de supervisão ou outras taxas que venham a ser instituídas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- q) De uma forma geral, todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, 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 Fundo.

## **Política de distribuição de Rendimentos**

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

O Fundo procederá à distribuição até 97,5% da valorização líquida da Unidade de Participação no período decorrido desde a última distribuição de rendimentos, sendo o remanescente objeto de reinvestimento no Fundo.

A periodicidade da distribuição será mensal.

Forma de distribuição: A distribuição é feita por crédito na conta de depósitos à ordem indicada pelo(s) participante(s).

Será publicado um aviso através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, informando que a Sociedade Gestora vai à distribuição de rendimentos e qual o valor a distribuir por Unidade de Participação.

## **CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO**

### **1 Características gerais das Unidades de Participação**

#### **1.1 Definição**

As Unidades de Participação representam partes de conteúdo idêntico do património autónomo constituído pelo Fundo, não estando prevista a emissão de Unidades de Participação de diferentes categorias.

#### **1.2 Forma de representação**

As Unidades de Participação são representadas sob a forma escritural, podendo a Sociedade Gestora a qualquer momento optar pela respetiva representação em certificados nominativos ou ao portador, nos termos do disposto no Código dos Valores Mobiliários.

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

#### **2.1 Valor inicial**

- a)** As Unidades de Participação têm um valor de subscrição inicial para efeitos de constituição do Fundo de € 1.000,00 (mil euros) cada.

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

Ver *infra* as condições de subscrição.

## 2.3 Valor para efeitos de resgate

Ver *infra* as condições de resgate.

## 3 Condições de subscrição e resgate

### 3.1 Período de Subscrição e resgate

Dado tratar-se de um Organismo de Investimento Coletivo Fechado, as subscrições só podem ser realizadas em aumento de capital.

Os resgates não são, igualmente, permitidos face à natureza do Fundo.

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

É admissível a liquidação em espécie do ato de subscrição desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

1. O correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património não seja superior a 95% do capital do Fundo;
2. O correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património seja no máximo igual à média dos valores de duas avaliações independentes, previamente realizadas;
3. Que o ato de subscrição em espécie tenha sido autorizado por todos os Participantes.

## 4 Condições de subscrição

### 4.1 Mínimos de subscrição

N/A

### 4.2 Comissões de subscrição

N/A

### 4.3 Data de subscrição efetiva

N/A

## 5 Condições de resgate

### 5.1 Comissões de resgate

N/A

## CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

### 1 Direitos e Obrigações dos Participantes

- a)** O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos Participantes, sendo cada Participante titular da quota-parte do Fundo correspondente às Unidades de Participação por si subscritas.
- b)** A titularidade de Unidades de Participação confere aos respetivos titulares os seguintes direitos:
- 1 A receber uma quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo, na proporção das Unidades de Participação detidas, nos termos do n.º 6 do Capítulo II do presente Regulamento;
  - 2 A deliberar em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e da alínea h) da presente secção;
  - 3 Obter, num suporte duradouro (ou através de um sítio na Internet), o documento com informações fundamentais aos investidores (IFI), o Regulamento de Gestão e o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora ou da Entidade Comercializadora, podendo ser facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;
  - 4 Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo, que serão facultados, gratuitamente, em papel, aos participantes que o requeiram;
  - 5 Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda ou venha a conceder aos Participantes de fundos de investimento imobiliário;
  - 6 Ao reembolso do valor correspondente às Unidades de Participação detidas em caso de redução de capital ou de liquidação do Fundo, nos termos previstos na lei e no presente Regulamento;
  - 7 A ser ressarcido pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido subscrito apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado as subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais do direito;
  - 8 A ser ressarcido pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de imputação ao património do Fundo de subscrições e reembolsos, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.

- c) Os montantes devidos nos termos dos últimos dois números anteriores devem ser pagos aos Participantes lesados no prazo de 30 dias a contar da completa quantificação do erro, mas não superior a 60 dias a contar da deteção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada Participante dentro deste último prazo.
- d) O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõem e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à Sociedade Gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.
- e) O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de Unidades de Participação.
- f) O Fundo é um património autónomo, que consequentemente não responde pelas dívidas dos Participantes ou da Sociedade Gestora.
- g) Todos os titulares de Unidades de Participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, sendo o direito de voto de cada Participante correspondente à proporção de Unidades de Participação detidas.
- h) Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora:
  - 1 O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
  - 2 A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
  - 3 A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo, dentro do quadro legalmente permitido;
  - 4 O aumento e redução do capital do Fundo;
  - 5 A prorrogação da duração do Fundo;
  - 6 A substituição da Sociedade Gestora, salvo exceção legalmente prevista; e
  - 7 A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei.
- i) Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 15 dias, através do sistema de difusão de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).
- j) Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham pelo menos dois terços das Unidades de Participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de Unidades de Participação representado.

- k) As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

## **CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

- a) A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderão ser deliberadas pela Sociedade Gestora na defesa dos interesses dos Participantes ou pela Assembleia de Participantes, sob proposta da Sociedade Gestora;
- b) A deliberação de liquidação é comunicada imediatamente à CMVM e requerida a respetiva divulgação através do respetivo Sistema de Difusão de Informação com indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação. O valor de liquidação é comunicado à CMVM e divulgado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no prazo de 5 dias a contar da data do respetivo apuramento definitivo;
- c) Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos Participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das Unidades de Participação detidas. Sendo um Fundo fechado, as Unidades de Participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação, redução do capital ou prorrogação do Fundo, pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo. O reembolso das Unidades de Participação ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do Fundo;
- d) A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e atualizada do património.

## **CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO FECHADOS**

- a) O Fundo constitui-se com um capital inicial de € 7.200.000 (sete milhões e duzentos mil euros), representado por 7.200 (sete mil e duzentas) Unidades de Participação com o valor unitário de € 1.000,00 (mil euros), podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.

Sempre que a defesa dos interesses dos Participantes o justifique, a Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das Unidades de Participação). O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente a emissão de parecer do auditor e a respetiva comunicação à CMVM.

Considerando que se trata de um organismo de investimento coletivo de subscrição particular, o aumento ou diminuição do número de unidades de participação depende, respetivamente, da concretização de operações de aumento de capital ou de diminuição de capital, previamente aprovadas em assembleia de participantes.

- b)** O Fundo tem uma duração inicial de dez anos, contados a partir da data da sua constituição, que ocorreu em 22 de dezembro de 2009.
- c)** A duração do Fundo é prorrogável por períodos iguais ou inferiores a nove anos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes, sob proposta da Sociedade Gestora.
- d)** Em 08 de agosto de 2019, em Assembleia de Participantes, o Fundo foi prorrogado por um período adicional de 9 anos, até 22 de dezembro de 2028.
- e)** A subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e a data em que tenha lugar o primeiro dos seguintes eventos: (i) termine o 90º dia seguinte ao início do período de subscrição; (ii) seja subscrita a totalidade das Unidades de Participação postas à subscrição.

A Sociedade Gestora deverá informar os subscritores da ocorrência da situação referida em (ii) da alínea anterior.

A liquidação financeira deverá ter lugar no dia útil seguinte ao termo da subscrição inicial.

O pedido de subscrição é formulado mediante entrega ao Depositário na sede deste. Pressupõe a entrega de um boletim de subscrição devidamente preenchido e assinado pelo subscritor (ou pelo respetivo representante), do qual conste:

- 1 A identificação do subscritor;
- 2 A indicação do montante a subscrever;
- 3 Declaração de aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento.

Após apreciação das condições objetivas de subscrição, designadamente o perfil do investidor e a capacidade para o pagamento do valor de subscrição, o Depositário decide quanto à aceitação do pedido de subscrição.

Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito, salvo se o montante de capital subscrito não atinja os €10.000.000 (dez milhões de euros), caso em que o Fundo não se constituirá.

- f)** Toda a documentação relativa ao Fundo pode ser consultada na sede da Sociedade Gestora. Este Regulamento é igualmente disponibilizado através do sistema de difusão da CMVM e através dos locais e meios utilizados pelas entidades colocadoras para distribuição das Unidades de Participação.

- g)** O relatório e contas do Fundo serão elaborados anualmente, com referência a 31 de dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento. A Sociedade Gestora divulga um anúncio no prazo de cinco meses a contar do termo do período a que se referem, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e do seu envio sem encargos aos Participantes que o requeiram. Os Relatório e Contas serão enviados sem encargos para os Participantes que os pretendam.
- h)** Em 22 de outubro de 2019, após deliberação da Assembleia de Participantes, o Fundo aumentou o seu capital em € 1.399.657,01€ que se traduz em 3.604 novas Unidades de Participação.

## **CAPÍTULO VII**

### **ESTIPULAÇÃO DO FORO**

Para questões emergentes da aplicação deste Regulamento de Gestão, sempre que não seja possível o recurso à arbitragem, é competente o foro da comarca de Lisboa.

**MAPA A | Organismos de Investimento Coletivo geridos pela Sociedade Gestora a 31 de julho de 2024**

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	N.º de Participantes
Valor Prime - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto	Imobiliário	Mais de 66% em Imóveis	363 806 574,78	17 329
Fundinvest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	Imobiliário	Mais de 66% em Imóveis	71 111 471,27	5
Imourbe- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	17 424 823,89	2
Imomarvãs - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	Imobiliário	Mais de 66% em Imóveis	5 741 946,82	6
Valor Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	Imobiliário	Mais de 66% em Imóveis	2 407 058,40	1
Portugal Estates Fund (PEF) – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular	Imobiliário	Mais de 66% em Imóveis	2 323 899,53	1
Polaris – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular;	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	4 230 872,99	1
Montepio Tesouraria – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Mobiliário	Aplicações de curto prazo	181 085 800,47	13 601
Montepio Obrigações – FIM Aberto de Obrigações	Mobiliário	Taxa Indexada Euro	21 942 009,98	1 758
Montepio Ações Europa – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Fundo de Ações	Ações Europa	20 579 795,69	2 224
Montepio Multi Gestão Dinâmica – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Fundo de Ações	Diversificação Internacional	9 475 594,30	1 087
Montepio Multi Gestão Equilibrada – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Mobiliário	Diversificação Internacional	11 564 150,30	1 294
Montepio Multi Gestão Prudente – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Mobiliário	Diversificação Internacional	14 907 917,96	2 170
Montepio Euro Utilities - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Fundo de Ações	Ações Setoriais	9 940 506,72	1 228
Montepio Multi Gestão Mercados Emergentes - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Fundo de Ações	Diversificação Internacional	4 090 381,56	888
Montepio Taxa Fixa – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Fundo de Obrigações	Taxa Fixa Euro	6 964 609,36	972
Montepio Euro Energy – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Fundo de Ações	Ações Setoriais	15 711 653,46	1906
Montepio Euro Financial Services– Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Fundo de Ações	Ações Setoriais	7 027 492,61	1 146
Montepio Euro Healthcare– Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Fundo de Ações	Ações Setoriais	15 235 217,54	1 504
Montepio Ações EUA- Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Fundo de Ações	Ações EUA	33 950 964,24	759
Santos e Vale – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Imobiliário	Mais de 66% em Imóveis	17 378 360,00	4
<b>N.º Total de OIC: 21</b>	-	-	<b>836 901 101,87</b>	