

## **Documento Único**

# **REGULAMENTO DE GESTÃO**

## **IMOGESTÃO**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Data de Atualização:

23 de agosto de 2024

(Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário)

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

<b>PARTE I</b> .....	<b>5</b>
<b>INFORMAÇÃO GERAL</b> .....	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>5</b>
<b>INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES</b> .....	<b>5</b>
1. <b>OIC</b> .....	<b>5</b>
2. <b>A SOCIEDADE GESTORA</b> .....	<b>7</b>
3. <b>AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS</b> .....	<b>10</b>
4. <b>O DEPOSITÁRIO</b> .....	<b>10</b>
5. <b>AS ENTIDADES COMERCIALIZADORAS</b> .....	<b>11</b>
6. <b>O AUDITOR</b> .....	<b>11</b>
7. <b>AVALIADORES EXTERNOS</b> .....	<b>12</b>
8. <b>CONSULTORES EXTERNOS</b> .....	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>13</b>
<b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS</b> .....	<b>13</b>
1. <b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO OIC</b> .....	<b>13</b>
2. <b>PARÂMETROS DE REFERÊNCIA (Benchmarks)</b> .....	<b>14</b>
3. <b>LIMITES AO INVESTIMENTO</b> .....	<b>14</b>
3.1 Limites contratuais ao investimento (autolimites).....	<b>14</b>
3.2 Limites legais ao investimento.....	<b>15</b>
4. <b>TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO</b> .....	<b>15</b>
4.1 Instrumentos Financeiros Derivados .....	<b>15</b>
4.2 Reportes e empréstimos.....	<b>15</b>
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.....	<b>16</b>
5. <b>CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DO OIC</b> .....	<b>16</b>
5.1 Sustentabilidade - Riscos e potenciais impactos na rentabilidade do OIC .....	<b>16</b>
6. <b>VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS</b> .....	<b>16</b>
6.1 REGRAS DE VALORIMETRIA.....	<b>17</b>
6.2 MOMENTO DE REFERÊNCIA DA VALORIZAÇÃO .....	<b>19</b>
7. <b>CUSTOS E ENCARGOS</b> .....	<b>19</b>
7.1. <b>Síntese de todos os custos e encargos</b> .....	<b>19</b>
7.2. <b>Comissões e Encargos a suportar pelos OIC</b> .....	<b>19</b>
7.2.1 Comissão de Gestão .....	<b>19</b>
7.2.2 Comissão de Depósito.....	<b>20</b>
7.2.3 Outros Custos e Encargos.....	<b>20</b>
8. <b>POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS</b> .....	<b>21</b>
9. <b>EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE VOTO</b> .....	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>21</b>
<b>UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO</b> .....	<b>21</b>
1. <b>CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO</b> .....	<b>21</b>
1.1 Definição .....	<b>21</b>
1.2 Forma de Representação .....	<b>22</b>
1.3 Sistema de Registo.....	<b>22</b>
2. <b>VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO</b> .....	<b>22</b>
2.1 Valor Inicial .....	<b>22</b>
2.2 Valor para efeitos de Subscrição.....	<b>22</b>
2.3 Valor para efeitos de Resgate .....	<b>22</b>
3. <b>CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE</b> .....	<b>22</b>
3.1 Períodos de Subscrição.....	<b>22</b>

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie .....	23
<b>4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO .....</b>	<b>23</b>
4.1 Mínimos de Subscrição .....	23
4.2 Comissões de Subscrição .....	23
4.3 Data da subscrição Efetiva .....	23
<b>5. CONDIÇÕES DE RESGATE .....</b>	<b>23</b>
5.1 Comissões de Resgate .....	23
5.2 Pré-aviso .....	24
<b>6. CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA .....</b>	<b>24</b>
<b>7. CONDIÇÕES DE SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO .....</b>	<b>24</b>
<b>8. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO .....</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>24</b>
<b>CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC .....</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO V .....</b>	<b>25</b>
<b>DIREITOS DOS PARTICIPANTES .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO VI .....</b>	<b>26</b>
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES .....</b>	<b>26</b>
1. TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS .....	26
2. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES .....	27
3. COMITÉ CONSULTIVO .....	27
4. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO .....	28
<b>PARTE II .....</b>	<b>28</b>
<b>INFORMAÇÃO ADICIONAL .....</b>	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>28</b>
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES .....</b>	<b>28</b>
1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA .....	28
2. POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO .....	33
<b>CAPÍTULO II .....</b>	<b>33</b>
<b>DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO .....</b>	<b>33</b>
1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO .....	33
2. CONSULTA DA CARTEIRA .....	33
3. DOCUMENTAÇÃO .....	33
4. RELATÓRIOS E CONTAS .....	34
<b>CAPÍTULO V .....</b>	<b>34</b>
<b>REGIME FISCAL .....</b>	<b>34</b>
1. Tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC)/OIC .....	34
1.1 Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) .....	34
1.2 Imposto do Selo .....	35
2. Tributação dos participantes .....	35

**PARTE I**  
**INFORMAÇÃO GERAL**

**CAPÍTULO I**

**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

**1. OIC**

- a) O OIC denomina-se por Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOGESTÃO, de ora em diante abreviadamente designado por "OIC".
- b) O OIC é um OIC imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, dirigido a investidores institucionais e que obedece à alínea b) do n.º 1 do Art.º 5º do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (Regime da Gestão de Ativos/ RGA).
- c) O OIC é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão a uma pluralidade de pessoas, singulares ou coletivas, designadas Participantes, que não responde, em caso algum, pelas dívidas destes, da sua Entidade Gestora, do Depositário, Entidades Colocadoras ou de outros organismos de investimento coletivo, respondendo o seu património apenas pelas dívidas do OIC de acordo com artigo 12º do RGA.
- d) O OIC foi autorizado em 12 de outubro de 2006, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente CMVM, foi constituído em 27 de novembro de 2006 por um prazo inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição. Por deliberação da Assembleia de Participantes, a duração do OIC foi prorrogada por 5 anos, com termo em 27 de novembro de 2021.
- e) A duração do OIC pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 10 anos, de acordo com deliberação da Assembleia de Participantes, e mediante comunicação à CMVM.
- f) No caso de se verificar a prorrogação do OIC, os Participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, terão o direito a obter o resgate, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, nos termos do ponto 5. do capítulo III deste Regulamento.
- g) Com ressalva do previsto no número anterior, a prorrogação do prazo do OIC em nada afetará os direitos e obrigações da Entidade Gestora ou dos Participantes, nos termos da Lei e deste Regulamento de Gestão.
- h) O capital inicial do OIC é de €5.200.000,00 (cinco milhões e duzentos mil euros), a que correspondem 5.200 Unidades de Participação no valor unitário de subscrição inicial de mil Euros (€1.000,00).

- i) O capital do OIC pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, mediante comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos definidos neste Regulamento.
- j) No dia 21 de dezembro de 2007, foi comunicado à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o aumento de capital do OIC no montante de €19.499.145,35 (dezanove milhões quatrocentos e noventa e nove mil, cento e quarenta e cinco euros e trinta e cinco cêntimos), correspondente a 19.315 unidades de participação, passando o capital do OIC a ser de €24.699.145,35 (vinte e quatro milhões seiscentos e noventa e nove mil, cento e quarenta e cinco euros e trinta e cinco cêntimos), representado por 24.515 unidades de participação.
- k) O aumento de capital referido no número anterior foi efetuado nos termos e condições constantes no artigo 24º, mediante subscrição particular completa, realizada no dia 21 de dezembro de 2007 e objeto da correspondente liquidação no dia 24 de dezembro de 2007, reservada a um novo participante.
- l) No dia 16 de julho de 2009, foi comunicado à CMVM, o aumento de capital do OIC, passando este de €24.699.145,35 (vinte e quatro milhões seiscentos e noventa e nove mil, cento e quarenta e cinco euros e trinta e cinco cêntimos), correspondente a 24.515 unidades de participação para €28.598.762,58 (vinte e oito milhões, quinhentos e noventa e oito mil, setecentos e sessenta e dois euros e cinquenta e oito cêntimos), representado por 29.418 unidades de participação.
- m) O aumento de capital referido no número anterior foi efetuado nos termos e condições constantes no artigo 23º, mediante subscrição particular reservada aos atuais participantes, realizada no dia 27 de julho de 2009 e objeto da correspondente liquidação no dia 28 de julho de 2009.
- n) No dia 31 de julho de 2013, foi comunicado à CMVM, o aumento de capital do OIC, passando este de €28.598.762,58 (vinte e oito milhões, quinhentos e noventa e oito mil, setecentos e sessenta e dois euros e cinquenta e oito cêntimos), correspondente a 29.418 unidades de participação, para €90.598.762,74 (noventa milhões, quinhentos e noventa e oito mil, setecentos e sessenta e dois euros e setenta e quatro cêntimos), representado por 522.795.018 unidades de participação.
- o) O aumento de capital referido no número anterior foi efetuado nos termos e condições constantes no artigo 23º, mediante subscrição particular reservada aos atuais participantes, realizada no dia 29 de julho de 2013 e objeto da correspondente liquidação no dia 30 de julho de 2013.
- p) No dia 30 de julho de 2014, foi comunicado à CMVM, o aumento de capital do OIC, passando este de €90.598.762,74 (noventa milhões, quinhentos e noventa e oito mil, setecentos e sessenta e dois euros e setenta e quatro cêntimos), correspondente a 522.795.018 unidades de participação, para €55.338.836,48 (cinquenta e cinco milhões, trezentos e trinta e oito mil, oitocentos e trinta e seis euros e quarenta e oito cêntimos), representado por 584.070.044 unidades de participação.

- q) O aumento de capital referido no número anterior foi efetuado nos termos e condições constantes no artigo 23º, mediante subscrição particular reservada aos atuais participantes, realizada no dia 16 de julho de 2014 e objeto da correspondente liquidação no dia 17 de julho de 2014.
- r) No dia 10 de fevereiro de 2021 foi aprovada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do OIC por mais cinco anos (5 anos), até 27 de novembro de 2026.
- s) Em 29 de novembro de 2021, o OIC teve uma redução de capital no montante de Euros €461,23 (quatrocentos e sessenta e um euros e vinte e três cêntimos), a que corresponde a extinção de 6.533 (seis mil quinhentas e trinta e três) Unidades de Participação, conforme previsto no Art.º23 do Regulamento de Gestão do OIC.
- t) Em 17 de fevereiro de 2022 a Assembleia de Participantes deliberou por unanimidade dar o seu acordo para redução de capital do OIC até ao montante de €38.000.000,00 (trinta e oito milhões de euros). Esta redução só se tornará efetiva decorridos seis meses após a última redução de capital do OIC (29 de novembro de 2021). A liquidação financeira ocorrerá até ao final do mês de junho de 2022.
- u) No dia 28 de junho de 2022, ocorreu a redução de capital do OIC no valor de €37.999.999,97 (trinta e sete milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e nove euros e noventa e sete cêntimos) a que correspondem 545.977.011 unidades de participação, passando este de €55.338.836,48 (cinquenta e cinco milhões, trezentos e trinta e oito mil, oitocentos e trinta e seis euros e quarenta e oito cêntimos), representado por 584.070.044 unidades de participação para €17,338.836,51 (dezasete milhões, trezentos e trinta e oito mil oitocentos e trinta e seis euros e cinquenta e um cêntimos) a que correspondem 38.093.033 unidades de participação.
- v) Em 9 de fevereiro de 2023 a Assembleia de Participantes aprovou por unanimidade a liquidação antecipada do OIC.
- w) O OIC tem à data de 31 de dezembro de 2023 um Participante (1).
- x) A data da última atualização do regulamento de gestão foi em 23 de agosto de 2024.

## 2. A SOCIEDADE GESTORA<sup>12</sup>

- a) A administração, gestão e representação do OIC cabem, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à GNB Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A. (adiante a “GNB GA” ou “Entidade

---

<sup>1</sup> A administração do Fundo cabe à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (atual GNB-RE) por autorização da CMVM de 08/02/2018. Até 02/04/2018 a administração do Fundo foi efetuada pela Selecta – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

<sup>2</sup> Em 4 de dezembro de 2023 a GNB Real Estate, SGOIC, S.A. foi incorporada e assumiu a designação de GNB Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

- Gestora”), com sede na Avenida Doutor Mário Soares, Taguspark, Edifício 2, Piso 1, em Porto Salvo.
- b) A GNB GA é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de €3.000.000,00 (três milhões Euros).
  - c) A Entidade Gestora constituiu-se em 23 de julho de 1987 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 29 julho de 1991.
  - d) A GNB - Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., é detida a 100% pelo NOVO BANCO S.A.
  - e) Compete à Entidade Gestora, administrar e gerir o investimento, adotando um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
    - i. A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
    - ii. A gestão do risco associado ao investimento incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
    - iii. Selecionar os valores que devem constituir o OIC, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
    - iv. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
    - v. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
    - vi. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
    - vii. Prestar outros serviços relacionados com a gestão do organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do organismo de investimento alternativo;
    - viii. Garantir que os participantes dos organismos de investimento coletivo que gere são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes;
    - ix. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
    - x. Assegurar o estabelecimento de procedimentos apropriados e coerentes para se poder efetuar uma valorização correta e independente dos ativos sob gestão;

- xi. Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
  - xii. Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
  - xiii. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
  - xiv. Assegurar-se que não são cobrados ou imputados ao OIC, ou aos seus participantes, custos que não se encontrem previstos nos respetivos documentos constitutivos;
  - xv. Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
  - xvi. Distribuir rendimentos;
  - xvii. Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
  - xviii. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
  - xix. Registrar e conservar os documentos do OIC;
  - xx. Comercializar as unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob gestão;
  - xxi. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do OIC e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
  - xxii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.
- f) No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
- g) A substituição da Entidade Gestora depende da autorização da CMVM, a qual é notificada à Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido, tornando-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora.
- h) A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.
- i) A Entidade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do OIC de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM,

por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

### 3. AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS

A Entidade Gestora, nos termos e para os efeitos do previsto no n.º 7 do artigo 70º do Decreto-Lei n.º 27/ 2023, de 28 de abril (RGA), subcontratou a empresa *Whitestar Asset Solutions*, S.A. para o *servicing* de ativos imobiliários.

### 4. O DEPOSITÁRIO

- a) É Depositário dos valores que constituem o OIC o NOVO BANCO, S.A., com sede na Avenida Doutor Mário Soares, Taguspark, Edifício 1, em Porto Salvo, com o número único 513 204 016 de Pessoa Coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 26 de setembro de 2014.
- b) O Depositário obriga-se, no exercício das suas funções, a agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes do OIC, competindo, designadamente, as seguintes funções:
  - i. Cumprir a lei, os regulamentos, os Documentos Constitutivos e os contratos celebrados no âmbito da gestão do OIC;
  - ii. Guardar os ativos do OIC, incluindo os ativos que sejam transferidos para o OIC pelas contrapartes deste para garantia de operações de empréstimo ou de reporte de instrumentos financeiros ou de operações de derivados realizadas por conta do OIC, e:
    - tendo os ativos a natureza de instrumentos financeiros suscetíveis de ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, obriga-se a assegurar a guarda desses ativos, por registo ou por entrega física, numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros, devendo ainda assegurar que todos os instrumentos financeiros suscetíveis de registo sejam registados nos seus livros em contas separadas, em nome de cada um dos OICs, de modo a que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao OIC;
    - no que respeita aos ativos referidos na subalínea anterior, deverá verificar a titularidade do OIC sobre esses ativos bem como registar e manter atualizado o registo dos ativos relativamente aos quais essa titularidade seja comprovada, sendo essa verificação efetuada com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora, e caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos.
  - iii. Receber em depósito ou inscrever em registo os ativos do OIC;
  - iv. Executar as instruções da Entidade Gestora relacionadas com os ativos do OIC, salvo se as mesmas forem contrárias à lei, aos regulamentos ou aos documentos constitutivos;
  - v. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o OIC, a contrapartida lhe é entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - vi. Pagar aos participantes os rendimentos e o valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação das unidades de participação;
  - vii. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o OIC;
  - viii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos à sua guarda e dos passivos do OIC;

- ix. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da lei, dos regulamentos e dos documentos constitutivos, designadamente no que se refere:
    - i. à política de investimentos;
    - ii. à política de distribuição dos rendimentos do OIC;
    - iii. ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
    - iv. à matéria de conflito de interesses.
  - x. Informar imediatamente a Entidade Gestora de qualquer alteração na composição dos seus órgãos de administração, devendo a Entidade Gestora notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - xi. Salvo no caso em que as unidades de participação estejam integradas na Central de Valores Mobiliários, será responsável pela reprodução do registo da emissão das unidades de participação representativas do património do OIC;
  - xii. Pela abertura e manutenção das contas de registo individualizado em nome de cada um dos participantes do OIC.
- c) A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.
- d) A Entidade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do OIC de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
- e) O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade previstas n 3 e n.º 4 do presente artigo.

A substituição do Depositário depende da autorização da CMVM, a qual é notificada à Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido, tornando-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora.

## 5. AS ENTIDADES COMERCIALIZADORAS

- a) As entidades encarregues da comercialização das unidades de participação junto dos investidores são o NOVO BANCO, S.A., e a GNB Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.
- b) No exercício das suas funções, compete às Entidades colocadoras, designadamente:
- Facultar aos Investidores, prévia e gratuitamente, o Regulamento de Gestão;
  - *ii)* Comunicar individualmente aos respetivos Participantes determinados factos relevantes, dentro dos prazos legalmente impostos para o efeito.

## 6. O AUDITOR

As contas do OIC são auditadas pela Mazars & Associados, SROC, S.A., com sede na Rua Tomás da Fonseca, Torres de Lisboa - Torre G, 5º andar 1600-209 Lisboa, inscrita na Ordem dos

Revisores Oficiais de Contas com o n.º 51 e registada na CMVM com o nº 20161394 e representada por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

## 7. AVALIADORES EXTERNOS

- a) As aquisições de bens imóveis para o OIC e as respetivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois Peritos independentes.
- b) Em cada avaliação de um imóvel deve participar pelo menos um PAI que não tenha avaliado o imóvel na avaliação anterior, devendo a sociedade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel.
- c) Os Peritos Avaliadores registados na CMVM que farão as avaliações dos imóveis integrantes do OIC, são os seguintes:

Peritos Avaliadores	Registo CMVM
A2V, Lda	PAI/2016/0515
António Pedro de Oliveira e Costa	PAI/2009/0070
AVALIFE - Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	PAI/2011/0039
Avalengis - Avaliações de Património, Estudos e Projectos de Engenharia, Lda	PAI/2012/0081
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliação, Lda.	PAI/2003/0006
BESTURBAN - Avaliação e Gestão de Patrimónios Imobiliários, Lda	PAI/2011/0119
BPICTURE - Consultoria, Unipessoal, Lda	PAI/2019/0033
BRICK - Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2009/0048
Casaol - Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat - Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
ContraValor - Consultores de Avaliação, Lda	PAI/2009/0050
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
ECN - Projectos e Construções Lda.	PAI/2016/0185
Engicouto Unipessoal Lda.	PAI/2019/0041
ENVISÁBIO - Engenharia Unipessoal, Lda	PAI/2011/0015
Eleutério Félix Ferreira	PAI/2015/0109
Garen - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
GesvaltPremium, S.A.	PAI/2017/0092
QUANTS, LDA.	PAI/2018/0100
HANDBIZ, Lda	PAI/2011/0054
Hemisphere Roads - Unipessoal Lda	PAI/2021/0075
João Manuel dos Santos Caldeira	PAI/2012/0005
J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda	PAI/2011/0057
J. P. Carvalho - Projectos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Lda	PAI/2012/0057
Ktesios Appraisal - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2009/0049
Luso-Roux, Avaliações, Lda	PAI/2016/0160
MA2R - Consulting, Lda	PAI/2014/0085
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
More Value - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
PFC Value, Lda.	PAI/2019/0023
P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda	PAI/2003/0018

Peritos Avaliadores	Registo CMVM
PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Structure Value - Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2009/0047
TKA, Lda	PAI/2006/0005
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
TOLERANTEQUATION - Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0040
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
TRUSTVAL - Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2012/0032
X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	PAI/2016/0204

## 8. CONSULTORES EXTERNOS

A Entidade Gestora poderá recorrer a consultores de investimento externos nomeadamente:

- Cushman & Wakefield – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda
- CBRE - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda

## CAPÍTULO II

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

#### 1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO OIC

- O objetivo de investimento do OIC é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes.
- O OIC é administrado por conta dos Participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.
- Tendo em atenção o seu objetivo, o OIC poderá ser constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos OICs de investimento imobiliários fechados de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do OIC poderá ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação em outros OICs de investimento imobiliários. O investimento em sociedades imobiliárias não se encontra sujeito a qualquer limite.

- d) Como forma de atingir o objetivo definido, o OIC privilegia a aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.
- e) O OIC orientará ainda a sua política de investimentos, entre outros:
- pelo desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda ou arrendamento;
  - pela aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias;
  - pela promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano, considerando-se como tal aquele para o qual esteja reconhecida vocação para o processo de edificação de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Ordenamento do Território, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo OIC.
- f) Os imóveis detidos pelo OIC correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas destinados a logística, comércio, habitação e serviços. Sem prejuízo de poder investir noutros países, o OIC concentrará inicialmente o seu investimento em Portugal, no Distrito do Porto, e em Espanha, na zona de Valência.
- g) Não podem ser adquiridos pelo OIC imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do OIC e do disposto no número seguinte.
- h) O OIC pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros OICs de Investimento ou com OICs de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
- i) Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OICs de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- j) O património do OIC não obedecerá a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel.
- k) O OIC poderá endividar-se, na prossecução dos seus objetivos. O endividamento não se encontra sujeito a qualquer limite.

## **2. PARÂMETROS DE REFERÊNCIA (Benchmarks)**

O OIC é gerido ativamente não adotando qualquer parâmetro de referência tendo a Sociedade Gestora poder discricionário sobre a composição da carteira do OIC dentro dos limites estabelecidos nos pontos 3. do presente ponto.

## **3. LIMITES AO INVESTIMENTO**

### **3.1 Limites contratuais ao investimento (autolimites)**

Não podem ser adquiridos pelo OIC imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do OIC e do disposto no número seguinte.

### 3.2 Limites legais ao investimento

A composição do património do OIC deverá obedecer às normas legais em vigor pelo que terá de respeitar, o Regulamento da CMVM n.º 7/ 2023, nomeadamente, os seguintes limites:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total;
- b) O limite previsto na alínea anterior, não se aplica durante os últimos 24 meses da duração inicial do OIA imobiliário;
- c) Em caso de prorrogação da duração inicial do OIC, o limite previsto na alínea a) é aplicável após seis meses, contados a partir da data do termo da duração inicial, até ao início do último terço da duração da prorrogação do OIC.
- d) Em caso de nova prorrogação da duração do OIC, não se aplica o disposto nas alíneas b) e c).
- e) A CMVM pode autorizar que os OIA imobiliários detenham transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos na alínea a), em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora.

## 4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO

### 4.1 Instrumentos Financeiros Derivados

- a) A Entidade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco associado à gestão do património do OIC, cumpridos os seguintes limites legais ou regulamentarmente aplicáveis em cada momento;
- b) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do OIC;
- c) São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo OIC;
- e) Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercados regulamentados, a exposição que o OIC pode apresentar, relativamente a cada contraparte, não pode ser superior a um terço do respetivo património.

### 4.2 Reportes e empréstimos

O OIC não recorre à utilização de operações de empréstimo e reporte, e de *swaps* de retorno total.

### **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, trata-se de um OIA imobiliário fechado pelo que não recorre a outras técnicas e instrumentos de gestão nem a mecanismos de gestão de liquidez.

## **5. CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DO OIC**

### **5.1 Sustentabilidade - Riscos e potenciais impactos na rendibilidade do OIC**

a) Riscos em matéria de sustentabilidade: Os riscos em matéria de sustentabilidade podem ser definidos como eventos ambientais, sociais e/ou de governação nos investimentos detidos pelo OIC que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais, nos fatores de sustentabilidade, como alterações climáticas e outras questões ambientais, respeito pelos direitos humanos, condições laborais e outras questões sociais, bem como na existência de normas e práticas de governação robustas e transparentes a nível corporativo. A negligência de tais riscos e seus potenciais impactos negativos pode pôr em risco a rendibilidade do OIC ao longo do tempo e consequentemente o valor do investimento.

b) Avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade: Considerando a política e a estratégia de investimento do OIC, o horizonte temporal recomendado do investimento e o universo de ativos elegíveis onde o OIC pode investir, 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 (e consequentemente no desempenho de longo prazo do OIC) dos ativos subjacentes e na alocação global da carteira. Os riscos de sustentabilidade são avaliados e geridos pela Sociedade Gestora durante o processo de tomada de decisão de investimento / seleção de ativos e construção da carteira através da avaliação de informação pública.

c) Não obstante a avaliação e gestão ativa dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela Sociedade Gestora referidas no ponto anterior, o OIC não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º respetivamente 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.

d) Regulamento da Taxonomia: Os investimentos subjacentes a este OIC não têm em conta os critérios da União Europeia aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental nos termos do Regulamento (UE) 2020/852 Do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 ("Regulamento da Taxonomia")

## **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 ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

## 6.1 REGRAS DE VALORIMETRIA

- a) O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:
  - i. Dedução ao património do OIC todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
  - ii. Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
  - iii. Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
  - iv. Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.
- b) As unidades de participação de organismos de investimento coletivo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
- c) Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho no momento de referência, do mercado mais representativo e com maior liquidez, ou no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela Entidade Gestora, onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o critério do justo valor ou do valor conservador previstos no Regulamento da CMVM n.º 7/ 2023 de 29 de dezembro.
- d) A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
  - a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses, ou, no caso dos OIA imobiliários abertos, com uma periodicidade mínima:
    - i) De seis meses; ou
    - ii) Correspondente à periodicidade do resgate, se esta for superior a seis meses.
  - b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
  - d) Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
  - f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- e) Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.
- f) Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20 %, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.

- g) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- h) Em derrogação do disposto na alínea b), 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 exigida de acordo com o previsto na alínea a) do presente artigo.
- i) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no respetivo passivo.
- j) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- k) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
- a) O OIC:
    - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
    - ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
    - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
  - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
  - c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- l) Projetos de construção  
A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
- a) Previamente ao início do projeto;
  - b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - c) Em caso de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.
  - d) Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.
  - e) A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido no número anterior.
  - f) Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao PAI e incluídos no respetivo relatório de avaliação.
  - g) Podem ser desenvolvidos projetos de construção em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no sector imobiliário.
  - h) As relações entre o OIC e as entidades referidas no número anterior são regidas por contrato escrito, o qual acautela os melhores interesses do OIC e dos respetivos participantes.

- i) A sociedade gestora exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra.
- m) Reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo:
- A avaliação de projetos de reabilitação e das obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo fica sujeita ao regime aplicável aos projetos de construção.
  - Considera-se que os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis têm montante significativo quando representam pelo menos 50 % do valor final do imóvel.

## 6.2 MOMENTO DE REFERÊNCIA DA VALORIZAÇÃO

A Entidade Gestora calculará no último dia de cada mês, às 17h30m (dezassete horas e trinta minutos), e com referência ao último dia desse mês, o valor da unidade de participação dividindo o Valor Líquido Global do OIC pelo número de Unidades de Participação em circulação, divulgando o mesmo no site da CMVM.

## 7. CUSTOS E ENCARGOS

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

Tabela de encargos correntes do OIC durante o ano de 2023:

ENCARGOS	Valor	% VLG
Comissão de Gestão	45 000,00	1,8005%
<i>Imposto de Selo C Gestão</i>	1 800,00	0,0720%
Comissão de Depósito	2 952,83	0,1181%
<i>Imposto de Selo C Depósito</i>	118,11	0,0047%
Taxa de Supervisão	2 400,00	0,0960%
Custos de Auditoria	4 194,30	0,1678%
Custos de Avaliação	2 755,20	0,1102%
<i>Imposto Selo VLG</i>	1 267,73	0,0507%
Outros encargos correntes	268,26	0,0107%
<b>Total de Custos</b>	<b>60 756,43</b>	
<b>VLGF Médio</b>	<b>2 499 322,53</b>	
<b>TEC</b>	<b>2,4309%</b>	

### 7.2. Comissões e Encargos a suportar pelos OIC

#### 7.2.1 Comissão de Gestão

- a) Pelo exercício da sua atividade a Entidade Gestora receberá do OIC uma comissão anual de 0,75% (zero virgula setenta e cinco por cento) calculada e cobrada mensalmente sobre o valor líquido global do OIC, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:
- $$\text{Comissão de Gestão} = (0,75\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês} / 365)) \times \text{valor líquido global do OIC no final do mês.}$$
- b) A Comissão de Gestão terá um mínimo mensal de 5.000 € (cinco mil euros), quando o OIC desenvolva projetos de construção sobre os seus ativos e um mínimo mensal de 3.750 € (três mil setecentos e cinquenta euros) quando o OIC seja integrado apenas por imóveis destinados ao arrendamento ou sua valorização.

### 7.2.2 Comissão de Depósito

Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do OIC uma comissão anual de 0,1% (zero virgula um por cento) calculada mensalmente sobre o ativo total do OIC, e cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

Comissão de Depósito =  $(0.1\% \times (n^{\circ} \text{ dias do mês}/365)) \times \text{ativo total do OIC no final do mês}$

### 7.2.3 Outros Custos e Encargos

Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito e de todas as despesas e encargos previstos na Lei e no presente Regulamento de Gestão, o OIC suportará todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes da aquisição, alienação, construção, manutenção e arrendamento de imóveis do OIC ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do OIC, as relativas ou decorrentes da administração dos ativos do OIC, bem como as relativas ou decorrentes da conceção e execução de projetos de desenvolvimento imobiliário relativos aos ativos do OIC, nomeadamente:

1. Todas as despesas implícitas na compra, manutenção e venda de imóveis e nomeadamente:
  - a) Todas as despesas notariais e registrais;
  - b) Quaisquer impostos ou taxas dos imóveis;
  - c) Todas as custas judiciais incluindo as referentes a processos a que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, caso em que as despesas de honorários de advogados e solicitadores serão também encargo do Fundo, não se incluindo neste conceito a mera execução de atos notariais e registrais;
  - d) Todas as despesas ou avenças de honorários de advogados e solicitadores;
  - e) Comissões de mediação imobiliária, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente, caso em que a diferença para esses 5% será encargo da Entidade Gestora;
  - f) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do OIC incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário do OIC.
2. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do OIC a ativos propriedade do OIC ou que venham a ser por este adquiridos.
3. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção quer dos bens do Fundo, quer do próprio Fundo.
4. Todas as despesas de compra e venda de valores mobiliários por conta do OIC e nomeadamente:
  - Despesas com transferências;
  - Despesas com conversões cambiais;
  - Despesas com transações no mercado de capitais;
  - Despesas com transações no mercado monetário
  - Custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias.

5. Outros encargos devidamente documentados, que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do OIC.
6. Constitui também encargo do OIC a Taxa de Supervisão atualmente em vigor para ser entregue à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do OIC, correspondente ao último dia útil do mês
7. Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram, de obrigações legais.
8. Com exceção das avaliações legalmente obrigatórias, os custos relativos à avaliação e mediação de imóveis apenas são imputáveis ao OIC relativamente a negócios que para este sejam concretizados.

## **8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

- a) O OIC privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, caracterizando-se consequentemente como um OIC de distribuição.
- b) A periodicidade da distribuição dos resultados é trimestral.
- c) São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do OIC que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do OIC, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
- d) Cabe à Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do OIC, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
- e) Os resultados serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
- f) As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão de informação da CMVM, nomeadamente acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

## **9. EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE VOTO**

Não aplicável. O OIC não investe em ações ou em qualquer outro valor mobiliário admitido à cotação que confira o direito de voto.

## **CAPÍTULO III**

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

#### **1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

##### **1.1 Definição**

O OIC é dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas Unidades de Participação.

## 1.2 Forma de Representação

a) Os direitos dos Participantes são expressos em Unidades de Participação correspondentes às suas quotas-partes de que são titulares nos ativos que constituem o património do OIC.

b) Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer Mercado Organizado das Unidades de Participação do OIC.

d) As Unidades de Participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas podendo a Entidade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código de Valores Mobiliários.

## 1.3 Sistema de Registo

As unidades de participação do OIC não estão integradas em sistema centralizado pelo que a única entidade registadora das unidades de participação do OIC é o Depositário.

## 2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

### 2.1 Valor Inicial

As unidades de participação têm um valor inicial de subscrição de €1.000,00 (mil Euros).

### 2.2 Valor para efeitos de Subscrição

O valor da Unidade de Participação para efeitos de subscrições subsequentes, as quais terão lugar em caso de aumento de capital do OIC, será apurado com base no último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data da liquidação financeira, devendo o auditor do OIC emitir parecer sobre o preço fixado.

### 2.3 Valor para efeitos de Resgate

O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate, quando o mesmo seja possível nos termos do presente Regulamento de Gestão, nomeadamente, para os participantes que se hajam oposto à prorrogação do prazo do OIC, será o valor apurado no final do mês em que seja solicitado o resgate, confirmado por parecer do auditor do OIC.

## 3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE

### 3.1 Períodos de Subscrição

a) O período de subscrição ocorrerá nos 39 dias seguintes à notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do OIC, ocorrendo a liquidação financeira para todos os Participantes no final do prazo estabelecido anteriormente.

b) Dado tratar-se de um OIC de Investimento Imobiliário fechado, as subscrições só podem ser realizadas na constituição do OIC ou em aumentos de capital, sendo que a liquidação física e

financeira das subscrições é feita no primeiro dia útil imediatamente a seguir ao termo do período de subscrição.

- c) Havendo subscrição incompleta, relativamente ao montante inicial estimado para o OIC, o capital do OIC considera-se automaticamente reduzido, para o montante do capital efetivamente subscrito.

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

A Entidade Gestora poderá proceder a subscrições e reembolsos em espécie, desde que a Assembleia de Participantes aprove a proposta que apresente para o efeito e todos os Participantes declarem expressamente não se opor a essa forma de reembolso. Os Participantes, em particular aqueles que hajam votado contra a prorrogação do OIC, poderão também apresentar propostas de reembolso em espécie do valor das suas Unidades de Participação.

## **4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO**

### **4.1 Mínimos de Subscrição**

Não há mínimos para a subscrição inicial. Relativamente aos aumentos de capital a Assembleia de Participantes poderá deliberar mínimos de subscrição.

### **4.2 Comissões de Subscrição**

Não há lugar a comissões de subscrição.

### **4.3 Data da subscrição Efetiva**

A qualidade de participante do OIC adquire-se com a subscrição de Unidades de participação, efetuada através dos comercializadores e após a respetiva liquidação financeira.

Considera-se como data de subscrição, o dia útil seguinte àquele em que é calculado o valor da Unidade de Participação utilizado para efeitos de subscrição.

A liquidação financeira será efetuada na data de subscrição.

## **5. CONDIÇÕES DE RESGATE**

### **5.1 Comissões de Resgate**

- a) Tratando-se de um OIC de investimento imobiliário fechado, os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do OIC seja prorrogado, por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os Participantes que hajam votado contra a prorrogação, terão direito ao resgate, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem.
- b) Os Participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior e que pretendam solicitar o resgate das Unidades de Participação de que são titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, indicando o número de Unidades de Participação a reembolsar, no prazo de 30 dias subsequentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do OIC.

- c) A Entidade Gestora procederá, por uma ou mais vezes, ao reembolso dos resgates solicitados, nos seguintes prazos:
- Até três meses após a data em que o OIC terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, caso o OIC disponha de liquidez suficiente para proceder aos reembolsos;
  - Até um ano após a data em que o OIC terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
- d) O valor das Unidades de Participação para efeitos de resgate corresponde ao valor fixado no ponto 2. deste capítulo
- e) Não há lugar a comissões de resgate.

## 5.2 Pré-aviso

Sendo um OIA imobiliário fechado, este pré-aviso não se aplica.

## 6. CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA

Não existem condições aplicáveis.

## 7. CONDIÇÕES DE SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Sendo um OIA imobiliário fechado, este pré-aviso não se aplica.

## 8. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO

As Unidades de Participação do OIC não se encontram admitidas à negociação em Bolsa de Valores.

## CAPÍTULO IV

### CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

1. Só a Entidade Gestora, e nunca os participantes, individual ou coletivamente, poderá decidir a liquidação, partilha e extinção do OIC.
2. Tomada a decisão de liquidação, fundada no interesse dos participantes, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM, individualmente comunicada a cada participante (em papel ou outro suporte duradouro) e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), bem como, imediatamente objeto de aviso público afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação .
3. A entrada do OIC em processo de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e resgates, desde que obtido o acordo do Depositário em conformidade com o n.º 3 do art.º 3º.

4. O prazo para a liquidação do OIC, a contar da data da dissolução não pode ser superior a um (1) ano, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a requerimento da Entidade Gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo não sendo a Entidade Gestora o liquidatário.
5. Durante o período de liquidação, suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira, mantendo a Entidade Gestora, o dever de elaboração, envio e publicação dos relatórios e contas, a procedendo ao envio mensal à CMVM duma memória explicativa da evolução do processo de liquidação do OIC.
6. O valor final de liquidação por unidade de participação do OIC é divulgado pela Entidade Gestora, nos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento, pelos meios previstos para a divulgação do valor das unidades de participação e da composição da carteira do OIC, devendo as contas de liquidação do OIC de investimento ser enviadas à CMVM no prazo de cinco (5) dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que ocorre no momento do pagamento do produto de liquidação aos participantes.
7. O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do OIC, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, referido no número anterior, não pode exceder em cinco (5) dias úteis o prazo previsto para efeitos de pagamento do pedido de reembolso, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pelo liquidatário, a CMVM autorizar prazo superior.
8. Decidida nos termos dos números anteriores, a liquidação do OIC, a Entidade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Banco Depositário, o produto da liquidação, considerando-se o OIC extinto na data da receção pela CMVM das contas da liquidação.
9. A liquidação do OIC não deverá ocorrer antes de decorridos 7 (sete) anos sobre a sua constituição.

## **CAPÍTULO V**

### **DIREITOS DOS PARTICIPANTES**

- a) A qualidade de Participante do OIC adquire-se mediante a subscrição efetiva de Unidades de Participação, ou pela sua aquisição em mercado secundário.
- b) A subscrição de Unidades de Participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC, considerando-se que o mandato dos Participantes é atribuído pela simples subscrição das Unidades de Participação e mantêm-se inalterado enquanto a Participação perdurar.
- c) Os Participantes adquirem os seguintes direitos:
  - i. a 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 Gestora e das

- entidades Comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do OIC, que serão facultados gratuitamente em papel aos participantes que o requeiram;
- ii. à titularidade de uma quota-parte dos valores que integram o OIC;
  - iii. a resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando ocorram as seguintes alterações (até 40 dias após a data da comunicação):
    - um aumento global das comissões de gestão e de depósito;
    - ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos.
  - iv. aos rendimentos que o OIC distribua, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão, na proporção das unidades de participação detidas;
  - v. à quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do OIC, na proporção das unidades de participação detidas;
  - vi. a serem ressarcidos pela Entidade 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 apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas 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 de direito.

## **CAPÍTULO VI**

### **OUTRAS INFORMAÇÕES**

#### **1. TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS**

- a) De modo a garantir a adequada gestão do OIC e por ordem ao cumprimento de todas as obrigações legais e regulamentares a que a Entidade Gestora está adstrita no âmbito da sua atividade de gestão de OICs de investimento imobiliário, os Participantes subscritores fornecem e autorizam o tratamento pela Entidade Gestora e/ou entidade por si subcontratada dos seus dados pessoais, nomeadamente, nome, morada, idade, data de nascimento, número de documento de identidade, número de contribuinte fiscal, telefone e endereço eletrónico.
- b) O Participante em qualquer momento poderá requerer o acesso aos seus dados, assim como requerer a sua retificação, por solicitação escrita ou pessoal, junto da Entidade Gestora, utilizando para tanto o endereço eletrónico [dpo@gnbga.pt](mailto:dpo@gnbga.pt) e/ ou o endereço postal da sede da Entidade Gestora (vide ponto 2. do capítulo I).
- c) Além do estabelecido nesta cláusula, a Entidade Gestora garante que cumpre todas as obrigações que para si resultam das leis de proteção de dados pessoais nomeadamente todo o disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016 (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados). Caso, outra legislação venha a substituir e/ou revogar total ou parcialmente a legislação mencionada, a Entidade Gestora adaptará os seus procedimentos de modo a poder cumprir com tudo o que vier a ser estipulado.
- d) Toda a informação detalhada e completa sobre o tratamento de dados pessoais do Participante encontra-se em anexo distribuído juntamente com o presente documento, bem como no sítio da internet [www.gnbga.pt](http://www.gnbga.pt).

## 2. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

- a) Todos os titulares de unidades de participação do OIC têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
- b) Além dos demais atos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
- O aumento das comissões que constituem encargo do OIC;
  - A modificação substancial da política de investimentos do OIC;
  - A modificação da política de distribuição dos resultados do OIC;
  - O aumento e redução do capital do OIC;
  - A prorrogação do prazo do OIC;
  - A substituição da Entidade Gestora.
- c) Compete à entidade gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de dez dias de antecedência no Sistema de Difusão de Informações da CMVM.
- A entidade gestora deverá convocar a Assembleia de Participantes desde que tal seja requerido por Participantes que detenham no mínimo 2/3 das unidades de participação.
- d) 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 OIC. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representado.

## 3. COMITÉ CONSULTIVO

- a) O OIC terá um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por até 3 (três) representantes designados pelos participantes e até 3 (três) elementos designados pela Entidade Gestora.
- b) Competirá exclusivamente à Entidade Gestora a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comité Consultivo que representem os participantes, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data proposta para a sua realização.
- c) Competirá ao Comité Consultivo nomeadamente:
- Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do OIC e tomada de decisões quanto a financiamentos;
  - Tomar conhecimento sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projetos de loteamento e obras de urbanização e sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre a evolução da comercialização de cada projeto;
  - Solicitar informações à Entidade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária.

#### 4. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO

##### COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Laura Alves, 4 – Apartado 14258 – 1064-003 Lisboa – Portugal  
Telefone 21 317 70 00 Telefax 21 353 70 77/78 E-mail: cmvm@cmvm.pt  
Para outros contactos consulte o site: www.cmvm.pt

## PARTE II INFORMAÇÃO ADICIONAL

### CAPÍTULO I

#### OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

##### 1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA

###### a) A composição dos seus Corpos Sociais é a seguinte:

##### MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

###### Presidente

Dr. Mario Nuno de Almeida Martins Adegas

###### Secretário

Dr. Ismael Pedro Dimas Teixeira

##### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

###### Presidente

Dr. Nuno Miguel Frias Costa

###### Vogais

Dr. João Carlos da Piedade Ferreira de Pina Pereira

Dra. Maria Leonor Cardoso Marques

Dr. Volkert Reig Schmidt

##### CONSELHO FISCAL

###### Presidente

Dr. Fernando Virgílio Cabral da Cruz Macedo

###### Vogais

Dr. João José Barragan Pires

Dra. Sandra Marina Duque Rita

**Vogal Suplente**

Dra. Maria Rosa Almas Rodrigues

b) As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Entidade Gestora são os seguintes:

- **Dr. Nuno Miguel Frias Costa**  
Presidente do Conselho de Administração:
  - GNB Sociedade Gestora de OICs de Pensões, S.A.
- **Dr. João Carlos da Piedade Ferreira de Pina Pereira**  
Vogal do Conselho de Administração:
  - GNB Sociedade Gestora de OICs de Pensões, S.A.
- **Dra. Maria Leonor Cardoso Marques**  
Vogal do Conselho de Administração:
  - GNB Sociedade Gestora de OICs de Pensões, S.A.

c) No âmbito da sua atividade, a Entidade Gestora tem sob gestão os seguintes OICs:

- **Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários (OIA's)**

**Elementos a 31 de dezembro de 2023**

Código CMVM	Designação do OIC	Tipo	Política de Investimento	VLGF (€)	Nº Participantes
0662	Fimes Oriente	OIC Fechado	Promover e desenvolver os terrenos destinados à construção de que é proprietário	75 356 757,72	1
1188	Fungepi Novo Banco	OIC Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	199 070 177,65	2
1094	Gestindústria	OIC Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	9 394 025,15	1
1161	GNB Arrendamento	OIC Fechado	Constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos OICs de investimento imobiliários fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações	4 346 635,59	1

Código CMVM	Designação do OIC	Tipo	Política de Investimento	VLGF (€)	Nº Participantes
			em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros OICs Imobiliários.		
0907	GNB Branches	OIC Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	72 498 922,1	1
0365	GNB Património (*)	OIC Aberto	O OIC investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e OICs imobiliários.	138 803 001,62	1062
0985	Imocais	OIC Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outra forma de exploração onerosa ou valorização consoante as condições de mercado à data.	21 531 728,77	1
0902	Imogestão (*)	OIC Fechado	O OIC orientará ainda a sua política de investimentos, entre outros pelo desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda ou arrendamento, pela aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços.	2 538 621,67	1
1386	Imoinvestimento (*)	OIC Fechado	O OIC orientará a sua política de investimento numa perspetiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o OIC através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de atividade	655 634,62	1
0873	Prediloc Capital	OIC Fechado	Aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	15 660 741,28	1
1099	PromoOIC	OIC Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	15 553 730,91	1

Código CMVM	Designação do OIC	Tipo	Política de Investimento	VLGF (€)	Nº Participantes
1181	Unicampus	OIC Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	10 221 259,62	4

# Total de OICs

12

565 631 236,70

(\*) OICs em Liquidação

- Organismos de Investimento Coletivo de Valores Mobiliários (OICVM's):**

**Elementos a 31 de dezembro de 2023**

Código CMVM	OIC	TIPO	Política de Investimento	Valor Líquido Global do OIC (VLGF)	Número Participantes
410	GNB Capital Plus	OIC de Obrigações	OIC de obrigações de taxa fixa e taxa variável de dívida pública e de empresas.	46 797 606,20	5.899
197	GNB Obrigações Europa	OIC de Obrigações	Investe em obrigações de taxa fixa dos principais mercados a nível europeu.	99 127 025,15	6.045
194	GNB Mercados Emergentes	OIC de Ações	Investe em ações dos mercados emergentes da Ásia, América Latina África e Europa de Leste.	20 156 130,14	969
414	GNB Portugal Ações	OIC de Ações	Investe em ações do mercado português.	34 083 440,06	652
1028	GNB Momentum Sustentável	OIC de Ações	Investe em ações a nível mundial de empresas que adotam as melhores práticas ao nível dos critérios ESG	160 534 268,45	3.332
76	GNB PPR/OICVM	Plano Poupança Reforma	OIC dirigido ao investimento com uma perspetiva de longo prazo, investindo maioritariamente em obrigações.	58 005 811,31	4.287
739	GNB Estratégia Ativa	OIC Flexível	O OIC poderá em cada momento investir em ações ou OICs harmonizados de ações, obrigações ou OICs harmonizados de obrigações de taxa fixa, obrigações ou OICs harmonizados de obrigações de taxa variável e instrumentos do mercado monetário.	23 092 649,83	11.066

Código CMVM	OIC	TIPO	Política de Investimento	Valor Líquido Global do OIC (VLGF)	Número Participantes
1116	GNB Rendimento Plus	OIC de Obrigações	O OIC investirá de forma flexível e em cada momento nos seguintes tipos de ativos: a) instrumentos do mercado monetário, como depósitos, papel comercial ou bilhetes do tesouro; b) obrigações ou OICs de obrigações, incluindo OICs alternativos; c) Instrumentos Financeiros Derivativos, designadamente futuros, opções, forwards, swaps de taxa de juro, warrants, Credit Default Swaps e outros com o objetivo de exposição aos ativos nas alíneas anteriores.	91 689 027,94	3.437
1336	GNB Capital Plus	OIC de Obrigações	O OIC investe maioritariamente em instrumentos do mercado monetário e em obrigações de taxa fixa e taxa variável de dívida pública e de empresas.	82 245 982,00	5.899
1575	GNB Equilibrado	OIC de Investimento Mobiliário Aberto	OIC investirá de forma balanceada em diversas classes de ativos líquidos (ações, obrigações, instrumentos do mercado monetário, entre outros)	24 031 832,46	1.625
1576	GNB Dinâmico	OIC de Investimento Mobiliário Aberto	OIC investirá de forma balanceada em diversas classes de ativos líquidos (ações, obrigações, instrumentos do mercado monetário, entre outros)	13 650 874,16	828
1578	GNB Conservador	OIC de Investimento Mobiliário Aberto	OIC investirá de forma balanceada em diversas classes de ativos líquidos (ações, obrigações, instrumentos do mercado monetário, entre outros)	31 599 475,53	2.355
1861	GNB Obrigações 2026 1 Serie	OIC de Obrigações	OIC investirá em permanência, direta ou indiretamente, no mínimo 80% do seu valor líquido global em obrigações de taxa fixa ou variável em obrigações emitidas por empresas, governos, agências governamentais, e entidades supranacionais em todo o mundo.	32 523 675,86	909
1913	GNB Obrigações 2026 2 Serie	OIC de Obrigações	OIC investirá em permanência, direta ou indiretamente, no mínimo 80% do seu valor líquido global em obrigações de taxa fixa ou variável em obrigações emitidas por empresas, governos, agências governamentais, e entidades supranacionais em todo o mundo.	15 066 048,98	436
<b>TOTAL:</b>		<b>14</b>		<b>732 603 848,07</b>	

- d) Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao OIC:  
Linha GNB-GA – 707 20 66 92

## **2. POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO**

A Sociedade Gestora estabeleceu e mantém atualizada uma política de remuneração com o objetivo de assegurar o melhor alinhamento possível entre os interesses dos participantes dos OICs por si geridos e os da Sociedade Gestora (e seus colaboradores) não incentivando a tomada de riscos excessivos.

A política de remuneração dos Órgãos Sociais e dos Dirigentes é aprovada em Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade Gestora sendo a fiscalização da sua implementação da competência do órgão de fiscalização da Sociedade Gestora.

Os colaboradores envolvidos na realização das tarefas associadas às funções de gestão de risco e controlo são remunerados em função da prossecução dos objetivos associados às respetivas funções, independentemente do desempenho das áreas sob o seu controlo, assegurando que se verifique uma recompensa adequada à relevância do exercício das suas funções. A remuneração destes colaboradores é fiscalizada diretamente pelo órgão de fiscalização.

A política de remuneração da Sociedade Gestora está disponível em [https://www.gnbga.pt/SF\\_SociedadesGNBGA\\_FO](https://www.gnbga.pt/SF_SociedadesGNBGA_FO). Uma cópia em papel da política de remuneração será disponibilizada gratuitamente aos investidores que a solicitem.

## **CAPÍTULO II**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO**

- a) O valor mensal das Unidades de Participação é divulgado, nos locais estabelecidos para a colocação do OIC, isto é, na sede da Entidade Gestora e aos balcões do Depositário, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as Normas Legais e Regulamentares aplicáveis.
- b) É ainda publicado mensalmente no sistema de difusão de informações da CMVM.

#### **2. CONSULTA DA CARTEIRA**

A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no sistema de difusão de informações da CMVM, a composição discriminada das aplicações do OIC, o respetivo Valor Líquido Global e o número e valor das Unidades de Participação em circulação, nos termos definidos pela CMVM.

#### **3. DOCUMENTAÇÃO**

- a) A Entidade Gestora terá à disposição dos Participantes do OIC, para consulta, na sua sede e na sede do Depositário, informação discriminada sobre o património do OIC.

- b) Cabe à Entidade Gestora preparar e divulgar relatórios da atividade e das contas do OIC e publicitar outras informações periódicas nos termos das Normas Legais e Regulamentares aplicáveis.
- c) Cabe ainda à Entidade Gestora publicar, até 31 de maio de cada ano, no sistema de difusão de informações da CMVM, os documentos de prestação de contas do exercício findo em 31 de dezembro imediatamente anterior, compreendendo o Relatório de Gestão, as Contas e o Relatório de Auditoria. Estes documentos estão à disposição do público nas instalações e sites da Entidade Gestora, do Depositário e dos Comercializadores, sendo os mesmos enviados sem encargo aos Participantes que o requeiram.
- d) O presente Regulamento de Gestão e as respetivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Entidade Gestora e no balcão da sede do Depositário e publicadas no sistema de difusão de informação da CMVM acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

#### **4. RELATÓRIOS E CONTAS**

- a) As contas anuais do OIC encerram-se em 31 de dezembro de cada ano. A Entidade Gestora disponibilizá-las-á respetivamente nos cinco meses subsequentes aquela data. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora das contas.
- b) O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sítios da Entidade Gestora, do Depositário e dos Comercializadores.

### **CAPÍTULO V REGIME FISCAL**

#### **1. Tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC)/OIC**

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

O organismo de investimento coletivo (OIC)/OIC é tributado, à taxa legal de IRC em vigor, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O OIC está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

## 1.2 Imposto do Selo

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125% (apenas no caso de OICs que não invistam exclusivamente em instrumentos de mercado monetário e depósitos).

## 2. Tributação dos participantes

### 2.1 Participante

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”.

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da unidade de participação, exceto quanto a unidades de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da unidade de participação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo se o valor de aquisição tiver sido superior).

### Pessoas singulares

- a) Residentes** (*i.e., titulares de unidades de participação residentes em território português*)
- i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.
    - Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidade de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.
    - Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.
  - ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.
    - Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.
    - Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

**b) Não residentes**

- Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.
- Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.
- Os rendimentos obtidos estão isentos de IRS.
- Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 35% no caso dos rendimentos de capitais e à taxa de 28% no caso de rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, à taxa de 28%, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa da unidade de participação.

**Pessoas coletivas****a) Residentes**

- Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.
- Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.
- Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

**b) Não residentes**

- Os rendimentos distribuídos pelo OIC, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, de 10%.
- Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.
- Os rendimentos obtidos com as unidades de participação são isentos de IRC.
- No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma à taxa de 25%, no caso de rendimentos auferidos com o resgate ou com a transmissão onerosa da unidade de participação.
- Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25%.

**O REGIME FISCAL AQUI DESCRITO NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NEM REPRESENTA QUALQUER GARANTIA QUE O MESMO SE MANTENHA ESTÁVEL PELO PERÍODO DE INVESTIMENTO.**

