

DOCUMENTO ÚNICO
(Regulamento de Gestão)

FUNDINVEST – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

17 de julho de 2024

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

CAPÍTULO I

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

1. O OIC

- a) O presente organismo de investimento coletivo (OIC) adota a denominação de Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;
- b) O OIC constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário, sendo fechado, de subscrição particular e de distribuição, regendo-se pelo disposto no Regime da Gestão de Ativos (adiante “RGA”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 14 de maio de 2004 e tem duração determinada.
O OIC tem uma duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, que ocorreu em 14 de maio de 2004, podendo ser prorrogado por iguais períodos de 5 anos.
Após a deliberação dos Participantes tomada na Assembleia de Participantes realizada em 16 de maio de 2014, o prazo de duração do OIC foi prorrogado por um período adicional de cinco anos, tendo sido novamente prorrogado por deliberação dos Participantes tomada na Assembleia de Participantes realizada no dia 05 de dezembro de 2018, por igual período, ou seja, até 21 de maio de 2024.
Após deliberação dos Participantes tomada na Assembleia de Participantes realizada em 23 de fevereiro de 2023, o prazo de duração do OIC foi prorrogado por um período adicional de 5 anos, ou seja, até 21 de maio de 2029.
- d) A data da última atualização do presente documento foi a 17 de julho de 2024.
- e) O número de Participantes do OIC em 31 de dezembro de 2023 era de 5 (cinco) participantes.
- f) Sendo fechado, o OIC constituiu-se com um capital inicial de € 6.700.000 (seis milhões e setecentos mil euros), tendo sido aumentado 3 (três) vezes, sendo a última em 2010, tendo o capital sido aumentado para € 13.801.275,00 (treze milhões oitocentos e um mil duzentos e setenta e cinco euros).
- g) O período do exercício económico anual é o correspondente ao ano civil.

2. A sociedade gestora

- a) O OIC é gerido pela MONTEPIO GESTÃO DE ACTIVOS - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua do Carmo, n.º 42, 7.º 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 sociedade gestora constituiu-se em 17 de maio de 1991 e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM);
- d) Condições relativas à sua substituição:

A sociedade gestora pode ser substituída por iniciativa desta, ou por iniciativa dos participantes, estando, neste caso, sujeita a deliberação pela Assembleia de Participantes. A substituição de sociedade gestora não depende de autorização da CMVM sendo objeto de comunicação imediata à CMVM, nos termos legais em vigor. A substituição deve ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da submissão do respetivo pedido pela sociedade gestora, ou da data da deliberação da Assembleia de Participantes, consoante o caso, ou em data diversa que tenha sido acordada entre a sociedade gestora cessante e a nova entidade gestora. Na impossibilidade de substituição da sociedade gestora, esta solicitará à CMVM a emissão da declaração respetiva, para os efeitos legais dela decorrentes.

3. As entidades subcontratadas

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.

4. O Depositário

- a) O depositário do OIC é NOVO BANCO, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida da Liberdade, 195, 1250-142 Lisboa e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.
- b) Obrigações/funções do Depositário:

Ao depositário compete, designadamente:

1. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com a sociedade gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do OIC;

2. Guardar os ativos do OIC, nos seguintes termos:

2.1. 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 OIC ou da sociedade gestora agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao OIC, nos termos da lei aplicável.

2.2. No que respeita aos demais ativos:

1.º) Verificar que o OIC 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 sociedade gestora e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;

2.º) Manter um registo atualizado dos mesmos;

3. Executar as instruções da sociedade gestora, salvo quando contrárias à lei aplicável ou aos documentos constitutivos;

4. Ao depositário compete, ainda, as seguintes funções:

4.1. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo OIC, consoante sejam titulados ou escriturais;

4.2. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes às práticas de mercado;

4.3. 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;

4.4. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;

4.5. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIC;

4.6. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos do OIC;

4.7. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da lei aplicável e dos documentos constitutivos no que se refere: (i) à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos; (ii) à política de distribuição dos rendimentos; (iii) ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso e extinção de registo das unidades de participação; e (iv) à matéria de conflito de interesses;

4.8. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;

4.9. Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo notificar a CMVM sobre a referida alteração;

4.10. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o OIC, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;

4.11. Assegurar que os rendimentos do OIC sejam aplicados nos termos da lei e do Regulamento de Gestão;

4.12. Registar as unidades de participação representativas do OIC;

4.13. Proceder ao reembolso aos participantes das unidades de participação em caso de prorrogação do OIC, de redução do capital do OIC ou aquando da liquidação do OIC;

4.14. Prestar a colaboração técnica que lhe for solicitada pela sociedade gestora;

5. O Depositário deve ainda assegurar o controlo e acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC, em particular:

(i) a receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes ou em nome destes no momento da subscrição de unidades de participação;

(ii) o correto registo de qualquer numerário do OIC em contas abertas em nome do OIC ou da sociedade gestora que age em nome deste;

6. O depositário atua com honestidade, equidade e profissionalismo.

7. O depositário, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes. O depositário responde perante a sociedade gestora e os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas, nos termos da lei e do presente Regulamento.

8. A sociedade gestora poderá nomear outro depositário, se dessa nomeação resultar um benefício para o OIC e para os participantes, devendo, para os efeitos instruir devidamente o pedido junto da CMVM;

c) Funções subcontratadas pelo depositário
Não aplicável

d) Identificação de conflitos de interesses que possam surgir, nomeadamente entre o depositário e a sociedade gestora, o OIC, os participantes e as entidades subcontratadas.
Não aplicável

5. As entidades comercializadoras

A entidade responsável pela comercialização e colocação das unidades de participação do OIC junto dos investidores é o Depositário: NOVO BANCO, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida da Liberdade, 195, 1250-142 Lisboa.

6. O auditor

O auditor do OIC é a BDO & Associados – SROC, com a sede na Av. da República, n.º 50 - 10º, 1069-211 Lisboa.

7. Avaliadores externos

a) Os peritos avaliadores de imóveis que elaboram avaliações do património imobiliário do OIC são:

Nome	Nº de Registo
Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/03/002
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA.	PAI/03/006
Brick – Serviços de Engenharia, Lda.	PAI/09/048
Casaol – Avaliação e Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.	PAI/06/010
Cerat – Consultores de Engenharia, S.A.	PAI/05/009
Custo Marginal Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/13/068
Garen – Avaliações de Activos, Lda.	PAI/07/019
Handbiz, Lda.	PAI/11/054
Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/09/049
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/16/160
M. Ramos – Engenheiros e Consultores Associados, Lda.	PAI/08/018
Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/08/011
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/07/012
Oval – Gabinete de Arquitetura, Planeamento e Engenharia, Lda	PAI/03/040
Prime Yield – Consultadoria Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/05/013
Promatt – Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda	PAI/017/063
PVW TINSA – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/03/050
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI/13/102
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/11/023
Structure Value – Soc. de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/09/047
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/05/003
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/10/054
QUANTS LDA	PAI/2018/0100
More Value - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116

b) Outros avaliadores externos

Não aplicável.

8. Consultores externos

Não aplicável

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OIC

a) Objetivo e estratégia de investimento:

A política de investimento do OIC orienta-se por princípios de rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco, nomeadamente através do investimento em ativos imobiliários, devendo os investimentos ter como objetivo a otimização das oportunidades de mercado, quer na geração de rendimentos, quer na obtenção de mais-valias;

Os investimentos imobiliários do OIC são efetuados de acordo com os critérios definidos pela sociedade gestora e sempre dentro dos limites impostos pela legislação em vigor;

A sociedade gestora promove o arrendamento ou outra forma de exploração onerosa permitida por lei ou a revenda dos imóveis adquiridos, com vista a permitir o bom aproveitamento das condições do mercado;

Sem prejuízo do referido no parágrafo anterior, os investimentos são efetuados preferencialmente na aquisição de prédios urbanos, rústicos ou mistos, incluindo de terrenos destinados à construção, reabilitação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, respetiva promoção e colocação no mercado para alienação ou arrendamento ou outra forma de exploração onerosa permitida por lei;

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

b) O OIC pode também investir, no âmbito da sua atividade, em:

- i. Unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário, constituídos e em funcionamento em território nacional;
- ii. Participações representativas de capital em sociedades imobiliárias, constituídas e em funcionamento em território nacional de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor;
- iii. A título acessório, poderá o OIC investir ainda em liquidez. Considera-se liquidez, 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;

c) Não se exclui nenhum tipo de utilização ou afetação (habitação, serviços, comércio, logística,

turismo ou outros) do ativo imobiliário. Os imóveis que integram o património do OIC devem estar localizados em Estados-Membros da União Europeia, preferencialmente em território nacional;

- d) O OIC não tem por objetivo explícito, direta ou indiretamente, para efeitos dos Artigos 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019, o investimento sustentável, nem representa um produto financeiro de promoção de características ambientais, sociais ou de governação.

2. Parâmetros de referência (benchmarks)

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

3. Limites ao investimento

3.1. Limites contratuais ao investimento (autolimites)

Não aplicável

3.2. Limites legais ao investimento

A carteira de ativos imobiliários do OIC será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares em que se enquadra o OIC.

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total.

Consideram-se ativos imobiliários além dos imóveis, as unidades de participação em organismos de investimento alternativo imobiliário e participações em sociedades imobiliárias, nos termos legais e regulamentares em vigor.

- b) Constituindo-se como um OIC fechado de subscrição particular, não são impostos obrigatoriamente quaisquer outros limites ao investimento.

4. Técnicas e Instrumentos de gestão

4.1. Instrumentos financeiros derivados

A sociedade gestora não recorrerá à utilização de instrumentos financeiros derivados.

4.2. Reportes e empréstimos

Não serão utilizados reportes e empréstimos em valores mobiliários.

4.3. Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC

Não aplicável

5. Características especiais do OIC

Não aplicável

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) Indicação dos critérios adotados para o cálculo do valor de instrumentos financeiros

1) As unidades de participação de organismos de investimento coletivo não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora.

2) 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.

3) Relativamente às operações de câmbio a utilizar na conversão dos ativos do OIC 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.

b) Indicação dos critérios adotados para o cálculo do valor de ativos imobiliários integrantes do património de OIC

1) Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

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 perito avaliador de imóveis.

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.

2) Sem prejuízo do referido no ponto 1), 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 no ponto 1).

3) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, 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, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

6.2 - Momento de referência da valorização

- a) A valorização dos ativos que integram o patrimônio do OIC;
- 1) Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a avaliação de imóveis é realizada, com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 (doze) meses;
 - 2) As aquisições de bens imóveis para o OIC e as respectivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores, 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.
 - 3) 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. Em caso de aumento ou redução de capital do OIC, a avaliação do imóvel referente a projetos de construção deve ser feita com uma antecedência máxima de três meses.
 - 4) 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.
 - 5) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
 - 6) 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.
- b) A determinação da composição da carteira

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.

7 - Custos e encargos

7.1 Síntese de todos custos e encargos

Não há custos e encargos a suportar diretamente pelos participantes.

7.2. Comissões e encargos a suportar pelo OIC

7.2.1. Comissão de gestão

Será cobrada ao OIC uma comissão de gestão anual de 0,3% (zero vírgula três por cento), calculada sobre o valor do património líquido do OIC e cobrada nos cinco dias úteis seguintes ao final de cada trimestre.

Esta comissão, todavia, tem um limite mínimo anual de € 50.000,00 (cinquenta mil euros).

A comissão de gestão será calculada mensalmente, com referência ao último dia útil de cada mês.

Para os anos de 2015, 2016 e 2017, a comissão de gestão correspondeu ao valor fixo anual de € 50.000,00 (cinquenta mil euros).

Para o ano de 2019, a comissão de gestão foi calculada com base em 0,3% sobre o valor do património líquido do OIC até ao mês de abril, tendo a mesma sido alterada na Assembleia de Participantes de 15 de maio para um montante fixo anual de € 85.000,00 para o ano de 2019, originando, desse modo, uma retificação no valor liquidado com retroativos a janeiro de 2019. Para os anos de 2020, 2021 e 2022 manteve-se a comissão de gestão no montante fixo anual de € 85.000,00.

A contar de 1 de janeiro de 2023, o cálculo da comissão de gestão passa a realizar-se nos termos seguintes, originando, desse modo, uma retificação no valor liquidado com retroativos a janeiro de 2023:

Valor da Comissão	Valor do Ativo Total do OIC
€100.000,00 / ano	≤ €75.000.000,00
+ 0,20%/ano, aplicável ao remanescente	> €75.000.000,00

A Comissão de Gestão será calculada mensalmente, com referência ao último dia útil de cada mês e cobrada mensalmente ao OIC até ao dia 15 de cada mês relativamente ao mês anterior.

7.2.2. Comissão de depósito

O Depositário cobrará ao OIC uma comissão anual de zero vírgula zero cinco por cento (0,05%), calculada mensalmente sobre o valor do património líquido do OIC e cobrada nos cinco dias úteis seguintes ao fim do trimestre a que disser respeito.

7.2.3 Outros custos e encargos

a) São ainda suportados pelo OIC, nomeadamente, os seguintes encargos:

- i. As despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do OIC, incluindo, entre outras, as respetivas avaliações patrimoniais que por lei sejam obrigatórias e as comissões de mediação;
- ii. As despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo, entre outras, as

- respetivas comissões de mediação;
- iii. 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;
 - iv. Encargos de manutenção e conservação ou de realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
 - v. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
 - vi. Todos os seguros obrigatórios por lei e outros que a Entidade Gestora considere necessários;
 - vii. Todos os impostos ou taxas devidas pelo património do OIC;
 - viii. Custos com publicações obrigatórias;
 - ix. Custos de auditorias e revisões de contas relativos ao OIC;
 - x. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do OIC;
 - xi. Despesas de condomínio, incluindo, entre outras, a vigilância, seguros e outras despesas a que o OIC na qualidade de proprietário dos imóveis esteja obrigado;
 - xii. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade, gás ou outros fornecimentos que se mostrem necessários;
 - xiii. Campanhas publicitárias de promoção de bens do OIC, bem como o custo de todo o material acessório a estas;
 - xiv. Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias;
 - xv. Comissões bancárias, que não recaiam no âmbito da função de depositário, de corretagem, taxas de bolsa e taxas por operações fora de bolsa;
 - xvi. Taxas de supervisão ou outras taxas que venham a ser instituídas pela CMVM;
 - xvii. De uma forma geral, todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores ou respeitantes a negócios concretizados pelo OIC, bem como as despesas, custos e outros encargos documentados resultantes do cumprimento de obrigações legais relativas ao OIC.

b) Sem prejuízo do exposto na alínea a) anterior, o OIC suportará ainda todos os custos e encargos que venham eventualmente a incorrer, desde que resultantes do cumprimento de obrigações legais.

8. Política de distribuição de rendimentos

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.

Cabe à sociedade 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, sendo os montantes distribuíveis distribuídos pelos Participantes em função do número de Unidades de Participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

A periodicidade da distribuição dos resultados, se os houver, é anual, sendo tal distribuição determinada pela sociedade gestora em face das contas encerradas relativamente a esse ano, e concretizada nos trinta dias seguintes ao termo do prazo de consulta das contas do OIC.

As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM e no site da sociedade gestora.

9. Exercício dos direitos de voto

Não aplicável

CAPÍTULO III

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

1 - Características gerais das Unidades de Participação

1.1 Definição

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

1.2 Forma de representação

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

Pode a sociedade gestora, em qualquer momento, optar pela representação em certificados nominativos, nos termos dos artigos 48.º e 49.º do Código dos Valores Mobiliários.

Não está prevista a emissão de Unidades de Participação de diferentes categorias.

1.3 Sistema de registo

As unidades de participação do OIC estão obrigatoriamente registadas num único intermediário financeiro: o depositário.

2 - Valor da unidade de participação

2.1 Valor inicial

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

2.2 Valor para efeitos de subscrição

Com exceção da subscrição para efeitos de constituição do OIC, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição em aumentos de capital será determinado no dia útil anterior ao dia da liquidação financeira, confirmado pelo auditor do OIC, que se pronuncia expressamente sobre a avaliação do património do OIC.

Ver *infra* as condições de subscrição.

2.3 Valor para efeitos de resgate

Os resgates só podem ser realizados em caso de redução de capital e em situações expressamente previstas na lei ou em regulamento da CMVM.

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate em redução de capital será determinado no dia útil anterior ao dia da liquidação financeira, confirmado pelo auditor do OIC, que se pronuncia expressamente sobre a avaliação do património do OIC.

Ver *infra* as condições de resgate.

3 Condições de subscrição e resgate

3.1 Períodos de Subscrição e resgate

a) O período de subscrição inicial ocorrerá até 5 (cinco) dias posteriores a contar da receção da autorização da CMVM, pela aceitação, pelo depositário, de uma proposta de aquisição, subscrita e apresentada aos seus balcões, e assinada pelo interessado ou seu representante, da qual constarão a identificação do proponente, a indicação do montante da subscrição a realizar, o mandato conferido à sociedade gestora para administração do OIC, e a declaração de aceitação dos termos do presente Regulamento. Apresentada a proposta, a sociedade gestora apreciará e decidirá, nos dois dias seguintes, quanto à participação.

b) A liquidação financeira das unidades de participação subscritas deve ocorrer no dia útil seguinte ao final do prazo máximo de subscrição.

c) A liquidação das subscrições será efetuada por débito em conta junto da entidade comercializadora e colocadora. As importâncias entregues no momento da liquidação da subscrição são imputadas ao OIC nesse mesmo momento e as respetivas unidades de participação são emitidas nessa data.

d) Só é possível o aumento ou a diminuição do número de unidades de participação em caso, respetivamente, de aumento ou redução de capital do OIC.

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 OIC;
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

O montante mínimo de subscrição inicial é correspondente a 10 (dez) unidades de participação.

4.2 Comissões de subscrição

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

4.3 Data de subscrição efetiva

A liquidação das subscrições ocorrerá no primeiro dia útil subsequente à data do encerramento da oferta.

Logo que se encontre assegurada a subscrição de pelo menos 75% do montante da oferta constante do número anterior, o OIC poderá constituir-se sem necessidade de ser cumprido integralmente o prazo do período de oferta encerrando nessa data a oferta.

Havendo subscrição incompleta, o capital do OIC considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.

5 - Condições de resgate

5.1 Comissões de resgate

Não será cobrada qualquer comissão de resgate.

5.2 Pré-aviso

Não aplicável

6 - Condições de transferência

Não aplicável.

7 - Admissão à Negociação

Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das unidades de participação do OIC.

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

1. Dissolução e Liquidação do OIC

1.1. O organismo de investimento coletivo dissolve-se:

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

A dissolução determina a imediata e irreversível liquidação do OIC.

A liquidação do OIC é feita nos termos previstos na lei.

O organismo de investimento coletivo extingue-se na data da receção pela CMVM das contas da liquidação.

1.2. A liquidação e subsequente partilha do OIC poderá ser deliberada pela sociedade gestora na defesa dos interesses dos Participantes ou pela Assembleia de Participantes, sob proposta da sociedade gestora;

1.3. 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 (cinco) dias a contar da data do respetivo apuramento definitivo;

1.4. Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do OIC, 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 OIC fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação, redução do capital ou prorrogação do OIC, 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 OIC;

1.5. A dissolução do OIC 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.

2. Prorrogação da Duração do OIC

A duração do OIC pode ser prorrogada por decisão dos participantes, nos termos previstos no presente Regulamento e na lei aplicável.

O OIC pode ainda converter-se em Organismo de Investimento Alternativo imobiliário de duração indeterminada, mediante deliberação em Assembleia de Participantes.

Os participantes que votem contra a deliberação de prorrogação ou de conversão têm o direito a resgatar as suas unidades de participação.

CAPÍTULO V

DIREITOS DOS PARTICIPANTES

Direitos e Obrigações dos Participantes

- a) O OIC é constituído no regime especial de comunhão dos participantes, sendo cada participante titular da quota-parte do OIC correspondente às unidades de Participação por si subscritas.
- b) A titularidade de unidades de participação confere aos respetivos titulares, nomeadamente, os seguintes direitos:
 - 1 A receber uma quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo OIC, na proporção das unidades de participação detidas, nos termos do n.º 8 do Capítulo II do presente Regulamento;
 - 2 A deliberar em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e da alínea h) do presente Capítulo;
 - 3 A obter o presente Regulamento junto da sociedade gestora ou do depositário;
 - 4 Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento de informações fundamentais destinadas aos investidores (“DIF”), se aplicável;
 - 5 Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, e os relatórios e contas anuais, gratuitamente, junto da sociedade gestora e das entidades comercializadoras, que serão facultados, gratuitamente, nomeadamente em papel, aos participantes que o requeiram;
 - 6 Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda ou venha a conceder aos Participantes de organismos de investimento alternativo imobiliário;
 - 7 Ao pagamento do valor correspondente às unidades de participação detidas em caso de redução de capital ou de liquidação do OIC, nos termos previstos na lei e no presente Regulamento;
 - 8 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;
 - 9 A ser ressarcido pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de imputação ao património do OIC 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) A subscrição das unidades de participação implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições dos documentos constitutivos do OIC, e confere à sociedade gestora os poderes necessários para a sua gestão e atos de administração do OIC, nos termos da lei e do presente Regulamento.
- e) O OIC pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação.
- f) O OIC 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 OIC 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 OIC;
 - 2 A modificação substancial da política de investimentos do OIC;
 - 3 A modificação da política de distribuição dos resultados do OIC, dentro do quadro legalmente permitido;
 - 4 O aumento e redução do capital do OIC;
 - 5 A prorrogação da duração do OIC;
 - 6 A substituição da sociedade gestora, salvo exceção legalmente prevista;
 - 7 A liquidação do OIC nos termos previstos na lei.

Compete à Entidade 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).

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.

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

A convocação e funcionamento da Assembleia de Participantes regem-se pelo disposto no Código das Sociedades Comerciais para as Assembleias de Acionistas em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento de Gestão.

i) Nas alienações de unidades de participação do OIC, os participantes gozam de direito de preferência, nos seguintes termos e condições:

1. O direito de preferência será exercido pelo preço real da projetada alienação.
2. No caso de a projetada alienação ter por contrapartida qualquer prestação em espécie e inclusivamente no caso de permuta, valerá para efeitos de preferência o respetivo valor patrimonial, determinado nos termos do ponto 6 do Capítulo II do presente Regulamento.
3. O participante que pretenda alienar as unidades de participação deve comunicá-lo ao Conselho de Administração da sociedade gestora por escrito com a indicação precisa do adquirente e de todas as condições da projetada alienação.
4. Compete ao Conselho de Administração da sociedade gestora transmitir a comunicação aos restantes participantes do OIC.
5. O silêncio dos participantes do OIC durante 30 (trinta) dias corridos de calendário contados a partir da receção da comunicação faz precluir o direito de preferência.
6. Exercido o direito de preferência, o participante do OIC que pretende alienar as unidades de participação efetuará, no prazo de 8 (oito) dias a transmissão das mesmas unidades de participação para o participante preferente.
7. Havendo mais de um Participante do OIC a exercer o direito de preferência, proceder-se-á a rateio, na proporção das unidades de participação de que cada um seja titular.

j) Sem prejuízo dos limites legais em concreto aplicáveis, nas transmissões gratuitas, *inter vivos* ou *mortis causa*, de unidades de participação do OIC, o OIC poderá amortizar as unidades de participação, nos seguintes termos e condições:

1. A amortização das unidades de participação implica sempre redução do capital do OIC; as unidades de participação amortizadas extinguem-se na data da redução do capital.
2. Compete à Assembleia de Participantes deliberar a amortização pela maioria exigida para alteração do Regulamento de Gestão.
3. A deliberação da Assembleia de Participantes terá lugar, sob pena de caducidade, no prazo de 6 (seis) meses após a data da transmissão gratuita das unidades de participação em causa ou da data de que a sociedade gestora teve conhecimento se posterior.
4. A amortização far-se-á tendo em conta o valor líquido global do OIC na data da transmissão gratuita.
5. Cabe à sociedade gestora executar a deliberação de amortização das unidades de participação, de acordo com o deliberado pelos participantes do OIC, salvo se a execução dessa deliberação violar a lei ou o regulamento do OIC.

CAPÍTULO VI OUTRAS INFORMAÇÕES

1. Aumento e Redução do capital do OIC

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 OIC (incluindo os respectivos 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.

No caso de aumento de capital, os participantes são avisados com, pelo menos, 15 dias de antecedência, sobre o prazo e condições para o exercício do seu direito de preferência. O direito de preferência pode ser suprimido ou limitado por deliberação da Assembleia de Participantes tomada por maioria de, pelo menos, dois terços dos votos emitidos, sob proposta da sociedade gestora, na qual não podem votar os beneficiários da referida supressão ou limitação.

2. A subscrição do capital inicial do OIC deverá ocorrer entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição do OIC 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) acima.

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.

3. Toda a documentação relativa ao OIC 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.
4. O relatório e contas do OIC será elaborado 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 o pretendam.

5. Comité Consultivo

- a) O OIC tem um Comité Consultivo, doravante designado «Comité», composto por 3 (três) representantes designados pelos Participantes e por 3 (três) representantes designados pela Sociedade Gestora, cabendo à sociedade gestora designar, de entre estes, o Presidente do Comité.
- b) Os membros do Comité não serão remunerados pelo exercício das suas funções;
- c) O Comité reunirá sempre que for convocado, pela sociedade gestora ou pelos Participantes, mediante um pré-aviso de 5 (cinco) dias, ou com dispensa de pré-aviso de convocação desde que todos os membros estejam presentes na reunião e aceitem reunir-se e deliberar ;
- d) A sociedade gestora deverá convocar o Comité sempre que tal for solicitado por Participantes que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das Unidades de Participação;
- e) Sem prejuízo do previsto na alínea c) anterior, a convocação do Comité será efetuada pela sociedade gestora, mediante o envio da convocatória por email para os endereços eletrónicos convencionados de cada um dos membros do Comité;
- f) O Comité só poderá deliberar quando se encontrem presentes todos os membros e as deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos, cabendo um voto a cada um dos seus membros e cabendo ao seu Presidente o voto de qualidade em caso de empate nas deliberações;
- g) As reuniões do Comité poderão ser realizadas na sede da sociedade gestora ou por meios eletrónicos ou de comunicação à distância, nomeadamente por videoconferência;
- h) O Comité tem natureza meramente consultiva, emitindo pareceres não vinculativos sobre as matérias que são da sua competência. Competirá ao Comité:
 - i) Acompanhar as atividades da sociedade gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do OIC;
 - ii) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento, junto das entidades competentes, relativamente a:
 1. Projetos de desenvolvimento urbanístico de terrenos, em curso ou a desenvolver;
 2. Projetos de arquitetura e de especialidades relativos a edifícios a construir ou reconstruir;
 3. Realização de obras de urbanização ou de construção, bem como a sua coordenação e fiscalização, e ainda sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e

licenciamento;

- iii) Pronunciar-se sobre os termos e condições de contratação de terceiros para a realização de estudos e elaboração de projetos urbanísticos e arquitetónicos, para a realização de obras de urbanização ou de construção, e ainda sobre os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das referidas obras;
- iv) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do OIC, 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 OIC.

6. 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.