

Documento Único (Regulamento de Gestão)

JOSIBA FLORESTAL

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

28 de junho de 2024

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



Índice

PARTE I - INFORMAÇÃO GERAL	3
CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	3
1. O OIC	3
2. A Sociedade Gestora	3
3. As Entidades Subcontratadas	3
4. O Depositário.....	3
5. As Entidades Comercializadoras.....	5
6. O Auditor	5
7. Avaliadores externos	5
8. Consultores externos.....	5
CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	5
1. Política de investimento do OIC	5
2. Parâmetros de referência (benchmarks).....	7
3. Limites ao investimento	7
4. Técnicas e instrumentos de gestão	7
5. Características especiais do OIC.....	8
6. Valorização dos ativos	9
7. Custos e encargos.....	10
8. Política de distribuição de rendimentos.....	13
9. Exercício dos direitos de voto.....	13
CAPÍTULO III - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE E REEMBOLSO.....	14
1. Características gerais das unidades de participação.....	14
2. Valor da unidade de participação.....	14
3. Condições de subscrição e de resgate.....	15
4. Condições de Subscrição	15
5. Condições de resgate	16
6. Condições de transferência	16
7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação	16
8. Admissão à negociação	17
CAPÍTULO IV - CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC	17
CAPÍTULO V - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES.....	18
CAPÍTULO VI - OUTRAS INFORMAÇÕES DO OIC.....	19
PARTE II - INFORMAÇÃO ADICIONAL.....	21
CAPÍTULO I - OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	21
1. Outras informações sobre a Sociedade Gestora	21
2. Política de remuneração	24
CAPÍTULO II - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	24
1. Valor da unidade de participação.....	24
3. Documentação do OIC.....	24
4. Relatório e contas do OIC.....	24
CAPÍTULO III - PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O OIC.....	25
CAPÍTULO IV - REGIME FISCAL.....	25
1. Tributação dos rendimentos obtidos pelo OIC.....	25
2. Tributação dos rendimentos obtidos pelos participantes.....	25
3. Tributação em sede de Imposto do Selo	27

PARTE I - INFORMAÇÃO GERAL

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

1. O OIC

- a) O organismo de investimento coletivo (OIC) denomina-se **Josiba Florestal - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante designado apenas por Josiba Florestal ou OIC).
- b) O OIC constituiu-se, inicialmente, como organismo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular. Com a entrada em vigor do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, os organismos especiais de investimento imobiliário foram extintos, passando a integrar a tipologia de organismos de investimento alternativo imobiliário.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM, em 27 de dezembro de 2006, tendo a duração inicial 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos, desde que essa decisão seja deliberada em Assembleia de Participantes e autorizada pela CMVM.

Por deliberação de Assembleia de Participantes de 27 de maio de 2015, foi deliberada a prorrogação do OIC por mais 10 anos.
- d) A data da última atualização do presente documento foi a 28 de junho de 2024.
- e) O número de participantes do OIC em 31 de dezembro de 2023 era de 37.
- f) O capital inicial do OIC foi representado por 24.480 (vinte e quatro mil, quatrocentas e oitenta) unidades de participação no montante de € 996,2003243 (novecentos e noventa e seis euros, vinte cêntimos e três mil duzentas e quarenta e três centésimas milésimas de cêntimo).

2. A Sociedade Gestora

- a) O OIC é gerido pela **BPI Gestão de Ativos — Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.**, com sede na Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 51 – 2.º, em Lisboa (adiante designada apenas por BPI Gestão de Ativos ou Sociedade Gestora).
- b) A BPI Gestão de Ativos é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de € 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil euros).
- c) A BPI Gestão de Ativos constituiu-se em 20 de julho de 1990 e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.
- d) A Sociedade Gestora pode ser substituída mediante autorização da CMVM desde que exista acordo do depositário e desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados.

3. As Entidades Subcontratadas

O OIC não recorre a entidades subcontratadas.

4. O Depositário

- a) O depositário do OIC é o Banco BPI, S.A. (adiante designado apenas por Banco BPI), com sede na Avenida da Boavista, n.º 1170, no Porto e encontra-se sujeito à supervisão do Banco de Portugal e da CMVM.

- b) O depositário, no exercício das suas funções, age de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes e está sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:
- i) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos OIC e os contratos celebrados no âmbito dos OIC;
 - ii) Guardar os ativos dos OIC;
 - iii) Receber em depósito ou inscrever em registo os ativos do OIC;
 - iv) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
 - v) Assegurar que nas operações relativas aos ativos do OIC a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 - vi) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
 - vii) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para os OIC;
 - viii) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e passivos dos OIC;
 - ix) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e, dos documentos constitutivos dos OIC, designadamente no que se refere:
 - 1) À política de investimentos;
 - 2) À política de distribuição de rendimentos do OIC;
 - 3) Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso e cancelamento de registo das unidades de participação;
 - 4) À matéria de conflitos de interesses.
 - x) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
 - xi) Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração.

O Banco BPI é responsável, nos termos gerais, perante a BPI Gestão de Ativos e os participantes por qualquer prejuízo por eles sofrido em resultado do incumprimento das suas obrigações. A responsabilidade perante os participantes pode ser invocada diretamente ou através da Sociedade Gestora.

A responsabilidade do depositário não é afetada pelo facto de, com o acordo da Sociedade Gestora e mediante contrato escrito, confiar a um terceiro a totalidade ou parte dos instrumentos financeiros à sua guarda.

- c) O Depositário é uma entidade relacionada com a Sociedade Gestora, pois ambas pertencem ao Grupo CaixaBank, e é a entidade comercializadora do OIC.

Daqui poderão resultar potenciais conflitos de interesses entre o Depositário e a Sociedade Gestora, o OIC e os Participantes.

Contudo, quer a BPI Gestão de Ativos, quer o Depositário, dispõem de normativos internos, devidamente aprovados pelos respetivos órgãos de governo, que procedem à identificação e enquadramento de circunstâncias potencialmente geradoras de conflitos de interesses, estabelecendo medidas de prevenção à ocorrência das mesmas, bem como medidas de gestão destinadas à resolução dos conflitos de interesse que se materializem.

Não estão subcontratadas ao Depositário outras funções no âmbito da gestão do OIC, como gestão do investimento ou serviços de apoio ou de *back office* relacionadas com a administração do Fundo.

A BPI Gestão de Ativos assegura o acompanhamento e avaliação regular da adequação e eficácia das medidas adotadas pelo depositário para a prevenção, mitigação e gestão de situações de conflitos de interesse, assim como das políticas e procedimentos de salvaguarda de ativos de clientes de que este dispõe.

5. As Entidades Comercializadoras

A entidade responsável pela comercialização ou colocação das unidades de participação do OIC junto dos Participantes é a Sociedade Gestora.

Sendo o OIC um organismo de investimento alternativo imobiliário de capital fechado e de subscrição particular, as suas unidades de participação serão colocadas na sede da Sociedade Gestora, por subscrição particular e expressa adesão aos respetivos documentos constitutivos por parte dos Participantes.

6. O Auditor

O auditor do OIC é a sociedade de revisores oficiais de contas Forvis Mazars & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., representada por Fernando Jorge Marques Vieira, com sede no Centro Empresarial Torres de Lisboa, Rua Tomás da Fonseca - Torres de Lisboa, Torre G, 5.º Andar, 1600-209 Lisboa.

7. Avaliadores externos

As avaliações dos ativos imobiliários detidos pelo OIC são efetuadas pelos peritos avaliadores de imóveis abaixo identificados, devidamente registados junto da CMVM:

Nome Denominação	N.º de registo na CMVM
Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
Eng. António Antunes Marques	PAI/2003/0042
CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
Eng. Fernando da Silva Neto	PAI/2003/0011
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Eng. Rui Miguel Moreira de Almeida	PAI/2007/0020
Terraval – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
Ktésios Appraisal – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2009/0049
Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2009/0044

8. Consultores externos

A Sociedade Gestora não recorre a consultores externos para a gestão do OIC.

CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OIC

1.1. Objetivo e estratégia de investimento

O objetivo do OIC é a constituição de uma carteira estável de ativos predominantemente imobiliários que, através de uma gestão profissional, tem em vista possibilitar, a distribuição anual de resultados e uma constante tendência

de valorização das unidades de participação.

Para a realização eficaz do objetivo proposto, o património inicial do OIC será constituído, fundamentalmente, por prédios rústicos ou mistos, de montado de sobre, os quais se destinam ao desenvolvimento de atividade agrícola, silvícola, florestal ou pecuária, de preferência através de arrendamento a terceiros, podendo incorporar também imóveis urbanos ou simples frações autónomas.

Após a composição inicial do OIC, a aquisição e alienação de imóveis será efetuada mediante uma análise cuidada e rigorosa das suas características, em termos de localização, qualidade, preço e perspectivas de rendimento e de valorização das unidades de participação.

1.1.1 Integração dos riscos em matéria de sustentabilidade

O OIC integra critérios sociais, ambientais e de bom governo nas decisões de investimento, identificando riscos em matéria de sustentabilidade cuja ocorrência seja suscetível de provocar um impacto efetivo ou potencial no valor dos ativos. O OIC mantém um objetivo de gerar rentabilidade para os participantes, procurando equilibrar rentabilidade e risco, avaliando os impactos positivos e negativos dos fatores que possam representar um risco significativo em matérias de sustentabilidade. Esses riscos são avaliados pela Sociedade Gestora com base em informação disponível de fontes, nas quais se incluem, os emitentes e fornecedores especializados.

1.1.2 Consideração os principais impactos negativos sobre os fatores de sustentabilidade

A **BPI Gestão de Ativos** tem em consideração os principais impactos negativos sobre os fatores de sustentabilidade.

A Política de Integração de Riscos em Matérias de Sustentabilidade e a Declaração de Principais Impactos Negativos nas Decisões de Investimento estão disponíveis para consulta no seguinte link: <https://www.bancobpi.pt/bpigestaodeativos/isr/integracao-esg>

1.1.3 Objetivos relacionados com a sustentabilidade

O OIC não tem como objetivo investimentos sustentáveis nem a promoção de características ambientais ou sociais na aceção dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento 2019/2088 da União Europeia. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da União Europeia aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

1.2. Tipo de instrumentos financeiros e de outros ativos que compõem a carteira do OIC

A carteira do OIC será constituída por:

- 1) Imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas. O OIC poderá adquirir imóveis em regime de propriedade nas seguintes situações:
 - a) No que respeita a imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do OIC;
 - b) Quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo, uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel;
- 2) Participações em sociedades imobiliárias, nos termos definidos no Regime da Gestão de Ativos;
- 3) Unidades de participação de OIA imobiliários abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral;
- 4) Instrumentos financeiros derivados cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e

passivos do OIC. Tendo por base requerimento fundamentado da Sociedade Gestora, a CMVM poderá autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados;

- 5) Liquidez, correspondente a 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.

1.3. Nível de especialização do OIC

Para além de uma clara orientação para o investimento e exploração de prédios rústicos ou mistos, constituídos, nomeadamente, por povoamentos de sobreiro e de pinheiro manso, localizados predominantemente nos concelhos de Alcácer do Sal, Coruche e Abrantes, o OIC não tem qualquer outro nível de especialização, sectorial ou geográfica.

1.4. Indicação dos mercados nos quais o OIC pretende, efetivamente, realizar as suas aplicações

Os investimentos do OIC serão realizados em Portugal.

2. Parâmetros de referência (benchmarks)

O OIC aplica uma estratégia de investimento com gestão ativa, não adotando nenhum parâmetro de referência, embora a rentabilidade do OIC se encontre correlacionada com a evolução do mercado da cortiça.

3. Limites ao investimento

3.1 Limites contratuais ao investimento

A composição da carteira do OIC obedece aos seguintes limites contratuais ao investimento:

- (i) O valor dos imóveis afetos à exploração de recursos florestais e de outros ativos equiparáveis não pode representar menos de 75% do ativo total do OIC;
- (ii) O OIC pode endividar-se até um limite de 30% do seu ativo total;
- (iii) O património do OIC não será afeto ao desenvolvimento de projetos de construção.

3.2. Limites legais ao investimento

Para além dos limites contratuais ao investimento previstos no ponto anterior, é ainda aplicável ao OIC o seguinte limite legal ao investimento estabelecido no Regulamento da CMVM nº 7/2023: o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do OIC.

4. Técnicas e instrumentos de gestão

4.1. Instrumentos financeiros derivados

Com o objetivo de proceder à cobertura do risco financeiro do OIC ou a uma adequada gestão do seu património, o OIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados dentro das condições que a seguir se enunciam.

- a) Objetivo de cobertura de risco financeiro

- i) Como risco financeiro entende-se:

- Risco de variação das taxas de juro de curto ou de longo prazo que se traduz em risco de reinvestimento dos fundos em cada momento aplicados;
 - Risco de flutuações cambiais, que se traduz em alterações no valor das posições em moeda estrangeira, quando convertidas para euros.
- ii) Para cobertura do risco financeiro associado às aplicações em carteira, o OIC poderá utilizar os seguintes instrumentos:
- Futuros e opções padronizados sobre taxas de juro ou taxas de câmbio;
 - Forwards cambiais;
 - Swaps cambiais de curto prazo e swaps de longo prazo de taxa de juro ou de taxa de juro e de taxa de câmbio;
- b) Para prossecução de objetivos de adequada gestão do património, o OIC poderá utilizar os seguintes instrumentos:
- i) Futuros e opções sobre taxas de câmbio;
 - iii) *Forwards* cambiais.

c) Limites

A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do OIC.

Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o OIC não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior

4.2. Reportes e empréstimos

O OIC poderá celebrar contratos de reporte, apenas para efeitos de cobertura de risco.

A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, até um limite de 25% do seu ativo total.

5. Características especiais do OIC

É característica especial da política de investimento do OIC o investimento em ativos imobiliários.

O OIC está exposto ao risco associado aos ativos integrados na sua carteira, variando o valor da UP em função dos mesmos. Assim, o investidor estará exposto aos principais riscos abaixo mencionados:

Risco de Mercado: O valor do OIC depende essencialmente do preço dos ativos imobiliários em que investe. Com efeito, a carteira está sujeita às variações do mercado imobiliário, que é afetado pelas condições políticas, financeiras e económicas nacionais e internacionais, que influenciam o mercado financeiro e/ou de capitais, designadamente variações nas taxas de juros, desemprego, inflação ou de crescimento económico. Também estão incluídos nesta categoria os riscos específicos do mercado imobiliário, como acidentes não cobertos por seguros, alterações no regime legal aplicável ao arrendamento, preocupações ambientais, entre outros;

Risco de Liquidez: O OIC é maioritariamente constituído por ativos imobiliários que revelam, por norma, níveis de liquidez que são consistentes com a forma de transacionar neste mercado. Assim, a carteira pode ter dificuldades em vender os ativos, de forma a convertê-los a liquidez por forma a fazer face a eventuais resgates;

Risco de Crédito: Há o risco de uma entidade que seja contraparte num contrato ou operação, não cumprir o acordado. Sendo o OIC credor dos inquilinos dos imóveis arrendados que compõem a carteira e podendo ser também credor de contrapartes vendedoras em operações que venha a efetuar, pode sofrer reduções de proveitos ou perdas se se verificar o incumprimento desses inquilinos ou contrapartes sem que seja possível a recuperação de valores pela via da execução de garantias ou pela via judicial.

O risco de que os inquilinos não cumpram suas obrigações, conforme acordado, sendo tanto maior quanto menor a sua qualidade de crédito. O cenário pode ser agravado se o inquilino declarar falência e for forçado a sair do espaço. Nesse caso, o OIC enfrenta um decréscimo inesperado na receita, a que crescem custos adicionais relacionados com a procura de um novo arrendatário. Uma maior concentração por inquilino tende, naturalmente, a agravar este risco, já que a perda potencial será maior;

Risco de Vacância: Tendo em conta que o OIC tem como objetivo a exploração comercial dos imóveis, a sua rentabilidade poderá sofrer oscilações em caso de desocupação de qualquer um deles. Adicionalmente, os custos relacionados com o pagamento de taxas de condomínio, bem como de outras despesas relacionadas com os Imóveis (que, sempre que a prática comercial o permitir, serão atribuídos aos seus inquilinos) irão também penalizar a rentabilidade do OIC.

Contudo, ao renegociar um novo contrato com um inquilino já existente, é crucial analisar cuidadosamente se este tem capacidade financeira para suportar o valor total da renda. Se se concluir que o risco de incumprimento é considerável caso se prorrogue o contrato, a hipótese de encontrar um arrendatário novo e com melhor qualidade creditícia pode ser vantajosa, ainda que temporariamente o imóvel possa permanecer devoluto;

Risco em matéria de sustentabilidade: Os investimentos do OIC podem estar sujeitos a riscos de sustentabilidade, sendo estes definidos como um acontecimento ou condição de natureza ambiental, social ou de governação, cuja ocorrência é suscetível de provocar um impacto negativo efetivo ou potencial no valor do investimento. Este risco dependerá, entre outros, do tipo de emitente, do setor de atividade ou da sua localização geográfica. A Sociedade Gestora toma as suas decisões de investimento integrando os riscos em matéria de sustentabilidade na gestão dos ativos;

Risco operacional: o OIC está exposto ao risco de perdas operacionais resultantes de falhas de processos, pessoas e sistemas de informação ou decorrentes de eventos externos.

6. Valorização dos ativos

6.1 Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente do último dia do mês respetivo, e nas datas em que ocorram aumentos de capital e resgates de unidades de participação e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação.
- b) 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.

6.2 Regras de valorimetria

- a) Os imóveis são valorizados com base no seu valor venal, devendo ser avaliados, nos termos da legislação, por pelo menos dois peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:
 - i) 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;

- ii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - iii) Com uma periodicidade mínima de 12 meses.
- b) Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples das avaliações realizadas pelos peritos.
- c) A existirem, os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este detida, respeitando a regra constante do número anterior.
- d) A existirem, os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, registada ao preço de custo ou de construção;
- e) O valor das unidades de participação de fundos de investimento é o último 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 na alínea seguinte;
- f) Os restantes ativos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação.

7. Custos e encargos

7.1. Síntese de todos custos e encargos

As tabelas seguintes indicam todos os encargos a suportar pelo OIC e a Taxa de Encargos Correntes (TEC) que consiste no quociente entre a soma da comissão de gestão, comissão de depósito, taxa de supervisão, custos de auditoria e outros custos correntes de um OIC, excluindo os custos de transação, num dado período, e o seu valor líquido global médio nesse mesmo período, juros suportados e custos relacionados com a detenção de instrumentos financeiros derivados.

a) Tabela de custos imputáveis ao OIC e aos participantes

Custos	% da Comissão
Imputáveis diretamente ao participante	
Comissão de Subscrição	0,35%
Comissão de Resgate	1,50%
Imputáveis diretamente ao OIC	
Comissão de Gestão (anual)	0,2 % com valor mínimo de € 80.000
Comissão de Depósito (anual)	0,75%
Taxa de Supervisão (mensal)	0,026‰
Custos de research	Os custos de realização de estudos de investimento
Outros Custos	Outros custos e encargos referidos no ponto 7.2.3. seguinte.

7.2. Comissões e encargos a suportar pelos OIC

7.2.1 Comissão de gestão

a) Valor da comissão:

A comissão de gestão é de 0,2% ao ano e reverte a favor da Sociedade Gestora.

b) Modo de cálculo da comissão:

A comissão é calculada sobre o valor líquido global do OIC antes do cálculo da comissão de depósito e da taxa de supervisão, correspondendo os débitos desta comissão a duodécimos daquela base anual.

Quando a comissão de gestão de um ano completo de atividade for inferior a 80 (oitenta) mil Euros, a Sociedade Gestora tem direito a receber do OIC a diferença para aquele montante no último mês do ano a que respeita. Esta regra será considerada em termos proporcionais por forma a que o correspondente valor seja provisionado mensalmente.

O valor acima referido não inclui os impostos que sobre ele, eventual e diretamente, venham a recair, designadamente IVA ou Imposto de Selo.

c) Condições de cobrança da comissão:

A comissão é apurada com referência ao último dia de cada mês e paga entre o 3.º e o 5.º dia útil do mês seguinte. No mês do início da atividade do Fundo, o cálculo desta comissão ponderará o número de dias de atividade do OIC face ao número de dias do mês.

7.2.2 Comissão de depósito

a) Valor da comissão:

A comissão de depósito é de 0,75% anual e reverte a favor do Banco BPI.

b) Modo de cálculo da comissão:

A comissão é calculada sobre o valor líquido global do OIC antes do cálculo da comissão de gestão e da taxa de supervisão, correspondendo os débitos desta comissão a duodécimos daquela base anual.

No mês do início da atividade do OIC, o cálculo desta comissão ponderará o número de dias de atividade do OIC face ao número de dias do mês. O valor acima referido não inclui os impostos diretos que sobre ele, eventualmente, venham a recair, designadamente IVA ou Imposto do Selo.

c) Condições de cobrança da comissão:

A comissão é apurada com referência ao último dia de cada mês e paga entre o 3.º e o 5.º dia útil do mês seguinte.

7.2.3 Outros custos e encargos

Para além das comissões de gestão e de depositário o OIC suporta os seguintes encargos:

a) Todas as despesas referentes à compra, manutenção, venda e realização de obras de melhoramento, ampliação e de requalificação de imóveis, nomeadamente:

- i. Gestão técnica de empreendimentos, elaboração de projetos, coordenação e fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à ampliação e requalificação e promoção imobiliária;

- ii. Todas as despesas notariais e com registos;
 - iii. Quaisquer impostos ou taxas respeitantes aos imóveis do OIC;
 - iv. Comissões de mediação imobiliária;
 - v. Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do OIC, incluindo condomínios, gestão de espaços e as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo OIC;
 - vi. Prémios de seguros dos imóveis do OIC;
 - vii. Todas as custas judiciais referentes a processos a que o OIC, na sua qualidade de proprietário, esteja envolvido, assim como todas as despesas ou avenças de honorários de advogados e solicitadores.
- b) Despesas referentes a avaliações e *due diligences* realizadas por conta do OIC a bens de sua carteira, ou a imóveis em estudo, para posterior aquisição.
- c) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens do OIC
- d) Os encargos fiscais que, a cada momento, lhes sejam legalmente imputáveis.
- e) As despesas relativas à compra, venda ou transferência dos valores do seu património e relacionadas com a utilização de instrumentos financeiros a prazo, empréstimos, descobertos e reportes, incluindo-se nestas despesas as taxas de bolsa e as comissões de corretagem ou de colocação.
- f) A taxa de supervisão de 0,026%, paga à CMVM, e que incide sobre o seu valor líquido global deduzido das comissões de gestão e depósito correspondente ao último dia útil do mês, com um limite mínimo e máximo de 200 euros e 20.000 euros respetivamente.
- g) Os custos emergentes das auditorias exigidas por lei ou regulamento, bem como das revisões de contas obrigatórias e os custos de circularização. Incluem-se nestes custos, o encargo com prestadores de serviço (designadamente sociedades de auditoria) na preparação do processo de documentação respeitante à política adotada em matéria de preços de transferência, nos termos do Código do IRC.
- h) Honorários com consultores legais, financeiros, fiscais, ambientais ou outros relacionados com a atividade ou ativos do OIC;
- i) Encargos com prestadores de serviço em matérias ambientais, sociais, de *governance* e de sustentabilidade, incluindo para efeitos de análise, gestão do OIC, produção de relatórios relativos aos investimentos e à carteira do OIC. Incluem-se ainda custos associados às atividades de diálogo e voto, como consultoria, participação em iniciativas, incluindo plataformas de diálogo colaborativo.
- j) Despesas e encargos legalmente exigidos desde que devidamente documentados. Inclui, entre outros, os custos de emissão e renovação do Código LEI, custos com a aquisição, resgate ou transferência de unidades de participação, custos de registo de UP junto da central de registo de valores mobiliários, custos de acesso digital a contas bancárias do OIC, e custos com EMIR. Inclui também eventuais custos de conservação e manutenção de ativos, de contratos de seguros relativos à atividade do OIC e de avaliações externas;
- k) Encargos com a utilização de índices relacionados com a estratégia de investimento do OIC e *benchmarks* ou diferentes tipos de notações de rating atribuídas por fornecedores especializados.
- l) Custos de realização de estudos de investimento (*research*).

Para este efeito apenas serão encargos do OIC os custos que correspondam a serviços efetivamente prestados ao OIC. A BPI Gestão de Ativos estabeleceu internamente um sistema de verificação das necessidades dos OIC

por si geridos de contratação de serviços para a realização de estudos de investimento. Estes estudos poderão ser afetos a diferentes OIC estando igualmente estabelecidos mecanismos internos próprios para a alocação dos respetivos custos a cada um. Esta alocação terá em consideração o interesse do OIC no estudo e no volume patrimonial dos OIC e de outras entidades beneficiárias desse mesmo estudo, de modo que nunca resulte qualquer prejuízo para o OIC em benefício de uma outra qualquer entidade. Estes custos encontram-se refletidos na taxa de encargos correntes. Os participantes poderão obter informações adicionais respeitantes ao orçamento para custos com a realização de estudos de investimento junto da BPI Gestão de Ativos. O relatório e contas anual inclui informação quantitativa sobre os custos de realização de estudos de investimento.

Chama-se a atenção dos Participantes que poderão ainda ser cobradas ao OIC outras despesas e encargos que possam vir a ocorrer, desde que devidamente documentadas e que decorram de obrigações legais.

8. Política de distribuição de rendimentos

A natureza do OIC é de distribuição parcial, sendo os rendimentos pagos por crédito direto nas contas de depósito à ordem dos Participantes.

O montante dos rendimentos a distribuir por unidade de participação é determinado em função dos resultados líquidos obtidos e do plano de investimentos, por decisão da Sociedade Gestora.

A distribuição de rendimentos terá, em regra uma periodicidade anual. Contudo e se isso for considerado mais conveniente, a Sociedade Gestora poderá deliberar num ou em mais anos sucessivos ou interpolados, não efetuar qualquer distribuição de rendimentos.

A Sociedade Gestora poderá decidir realizar distribuições de resultados, desde que fiquem salvaguardadas as necessidades de liquidez inerentes à atividade do OIC, a tesouraria, a solvabilidade e a solidez financeira do mesmo.

A Sociedade Gestora fará publicar um aviso através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, informando que irá proceder à distribuição de rendimentos e qual o valor a distribuir por unidade de participação.

Os resultados serão distribuídos aos Participantes proporcionalmente ao número de unidades de participação detidas por cada um na data da distribuição.

9. Exercício dos direitos de voto

A BPI Gestão de Ativos exerce diligentemente os direitos de presença e voto, em exclusivo benefício e interesse dos participantes, tendo em conta a natureza de cada uma das deliberações societárias submetidas à apreciação da Assembleia Geral, com base na informação publicamente disponível ou que tenha sido posta à disposição dos acionistas por ocasião da realização da Assembleia Geral.

O exercício dos direitos de voto terá de respeitar e ser efetuado em cumprimento dos objetivos e da política de investimento dos OIC.

A Política de Envolvimento da BPI Gestão de Ativos, que regula o exercício dos direitos de voto, está em linha com a sua visão de investimento socialmente responsável, estando particularmente atenta às questões de responsabilidade social e desenvolvimento sustentável, bem como de *governance*, pois são essenciais na avaliação de uma empresa.

Para a tomada de decisões sobre o exercício do direito de voto, a BPI Gestão de Ativos contrata serviços de consultores em matéria de votação ("*proxy advisor*"), que consistem em investigar, aconselhar e recomendar o voto nas assembleias gerais das sociedades cotadas. Embora o *proxy advisor* forneça recomendações de voto e aconselhe a BPI Gestão de Ativos, a Sociedade Gestora será responsável pelo exercício do direito de voto perante os participantes.

Para mais informações, a BPI Gestão de Ativos dispõe de uma Política de Envolvimento, que regula o exercício dos direitos de voto, que disponibiliza na sua página na internet.

CAPÍTULO III - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE E 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.

1.3. Sistema de registo

O Banco BPI, enquanto entidade depositária do OIC, centralizará o registo das unidades participação, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 18.º do RGA.

As normas do sistema, incluindo os procedimentos aplicáveis ao adequado funcionamento do sistema de registo e as regras aplicáveis na relação com as entidades registadoras, encontram-se definidas no Regulamento do Sistema Centralizado de Registo de Unidades de Participação em Fundos de Investimento disponível em: <https://www.bancobpi.pt/bpigestaodeactivos/informacao-cliente>.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do OIC foi de € 996,2003243 (novecentos e noventa e seis euros, vinte cêntimos e três mil duzentas e quarenta e três centésimas milésimas de cêntimo).

O valor das unidades de participação após a redução do capital ocorrida em 30/11/2011 foi fixado em € 975,88143389 (novecentos e setenta e cinco euros, oitenta e oito cêntimos e catorze mil trezentos e trinta e oito centésimas milésimas de cêntimo).

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Dado tratar-se de um OIC fechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do OIC. O valor de subscrição das unidades de participação resultantes do aumento de capital será feito ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia de liquidação do pedido de subscrição.

2.3. Valor para efeitos de resgate

Dado tratar-se de um OIC fechado, só ocorrerão resgates nos casos previstos na lei, nomeadamente:

- a) Liquidação do OIC;
- b) Fusão, transformação e cisão do OIC, para os Participantes que se oponham;

- c) Redução do capital do OIC;
- d) Aumento da comissão de gestão e de depósito, para os Participantes que manifestem essa intenção após tal aumento lhes ser comunicado pela Sociedade Gestora;
- e) Prorrogação do prazo de duração do OIC, para os Participantes que se oponham à prorrogação.

O valor de reembolso será calculado com base no valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia do reembolso, com exceção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do OIC, caso em que será considerado o valor da unidade de participação no termo do prazo de duração do OIC se esse prazo não houvesse sido prorrogado.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

3.1.1. Período de subscrição

O período inicial de subscrição é de 12 (doze) meses a contar da notificação da autorização por parte da CMVM para a constituição do OIC, considerando-se, então, fixado o capital inicial do OIC. Aquele período inicial de subscrição divide-se em vários subperíodos, sendo que o primeiro terá o valor de 12.500.000 (doze milhões e quinhentos mil) euros e deverá ocorrer, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da referida notificação da autorização de constituição do OIC, incluindo a respetiva liquidação financeira. O OIC considera-se constituído desde que nesse primeiro subperíodo sejam subscritos pelo menos 5.000.000,00 (cinco milhões) de Euros. Os restantes períodos de subscrição serão fixados pela Sociedade Gestora devendo os respetivos montantes e prazos ser comunicados à CMVM. A liquidação financeira ou em espécie ocorre no primeiro dia útil imediatamente a seguir ao último dia de cada um daqueles períodos.

3.1.2. Períodos de resgate

Não aplicável.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

A Sociedade Gestora poderá aceitar a possibilidade de liquidação em espécie dos atos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do OIC seja igual ou inferior ao valor médio (média simples) apurado por avaliações realizadas há menos de seis meses. O capital inicial do OIC, ou o correspondente a um aumento de capital, pode ser realizado em espécie até um valor correspondente a 100% do valor das unidades de participação subscritas.

A Sociedade Gestora poderá proceder a 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 oporem a essa forma de reembolso. Os Participantes, em particular aqueles que por escrito se manifestem contra a prorrogação do prazo de duração do OIC, poderão também apresentar uma proposta de reembolso em espécie do valor das suas unidades de participação.

4. Condições de Subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O montante mínimo de subscrição inicial de unidades de participação é de 15.000,00 (quinze mil) euros. Em aumentos de capital podem ser deliberados mínimos de subscrição diferentes, mas não inferiores ao mínimo inicial.

O capital inicial do OIC foi de 24.386.983,94 (vinte e quatro milhões, trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e

oitenta e três euros e noventa e quatro cêntimos) a que correspondem 24.480 (vinte e quatro mil, quatrocentas e oitenta) unidades de participação no valor unitário de subscrição inicial € 996,2003243 (novecentos e noventa e seis euros, vinte cêntimos e três mil duzentas e quarenta e três centésimas milésimas de cêntimo) cada uma.

4.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada comissão na subscrição inicial, sendo a comissão de subscrição em eventuais aumentos de capital do OIC de 0,35% sobre o valor das unidades de participação subscritas, a pagar no momento da subscrição pelos subscritores.

4.3. Data da subscrição efetiva

O valor da subscrição será debitado em conta junto de uma das entidades comercializadoras, no primeiro dia útil seguinte àquele em que é apresentado o pedido de subscrição. As importâncias pagas nessa data são imputadas ao OIC nesse mesmo momento e as respetivas unidades de participação são igualmente emitidas nessa data.

5. Condições de resgate

Em caso de prorrogação do prazo de duração do OIC, os Participantes que, por escrito, manifestem estar contra esta deliberação da Assembleia, poderão obter o resgate e ser reembolsados nos seguintes prazos:

- a) Até 3 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 solicitados, mantendo salvaguardadas as necessidades de liquidez inerentes à sua atividade, a tesouraria, a solvabilidade e a solidez financeira do OIC;
- b) Até 12 meses após a data em que o OIC terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, caso a Sociedade Gestora entenda que para manter assegurados os aspetos identificados na aliena anterior tem de proceder a alienações de património;
- c) Mais do que 1 ano, em condições a autorizar pela CMVM, a pedido devidamente fundamentado da Sociedade Gestora.

5.1. Comissões de resgate

Será cobrada uma comissão de resgate, nos casos em que este é permitido nos termos da lei e do presente regulamento de gestão, de 1,5% sobre o valor da unidade de participação no momento do respetivo reembolso, a qual se aplica igualmente nos casos de liquidação do OIC, mas sempre com exceção das situações em que o reembolso seja feito em espécie.

5.2. Pré-aviso

Não aplicável.

6. Condições de transferência

Não aplicável.

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

Não aplicável.

8. Admissão à negociação

As unidades de participação não se encontram admitidas à negociação.

CAPÍTULO IV - CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

1. Dissolução do OIC

O OIC é dissolvido por:

- a) Decurso do prazo pelo qual foi constituído;
- b) Decisão da Sociedade Gestora fundada no interesse dos Participantes;
- c) Declaração de insolvência;
- d) Revogação da respetiva autorização;
- e) 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.

2. Liquidação do OIC

- a) A dissolução determina a imediata suspensão da subscrição e do resgate ou reembolso de unidades de participação do OIC e a sua entrada em liquidação.
- b) Os Participantes do OIC poderão decidir a liquidação e partilha do OIC, o que requer deliberação da Assembleia de Participantes, aprovada por mais de 75% dos votos presentes ou representados.
- c) A Sociedade Gestora poderá igualmente deliberar a liquidação e partilha do OIC quando o interesse dos Participantes o recomendar ou quando, tendo solicitado à Assembleia de Participantes a sua substituição, esta não proceda nos 90 dias seguintes à designação de outra sociedade gestora.
- d) Em qualquer dos casos referidos nas alíneas anteriores, a Sociedade Gestora procederá, de imediato, à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação;
- e) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do OIC.
- f) O valor final da liquidação do OIC é divulgado pela Sociedade Gestora, através do sistema de difusão de informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
- g) Caso a Sociedade Gestora assim o entenda, designadamente por forma a poder cumprir o prazo identificado na alínea c) supra, poderá apresentar em Assembleia de Participantes proposta de reembolso em espécie. Os Participantes poderão, também, apresentar proposta para reembolso em espécie, a qual terá, igualmente, de ser aprovada em Assembleia de Participantes e objeto de não oposição expressa por todos os Participantes.

3. Prorrogação da duração do OIC

O OIC foi constituído com a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 10 anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral do Fundo com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo de duração do OIC.

Sendo deliberada a prorrogação da duração do Fundo, o resgate das suas unidades de participação apenas é permitido aos Participantes que tenham votado contra a prorrogação, no prazo de um mês a contar da data da deliberação.

CAPÍTULO V - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. Os participantes têm direito nomeadamente a:

- a) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento de informação fundamental (“DIF”), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, os relatórios e contas anual e semestral se aplicável, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
- c) Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando (até 40 dias após a data da sua comunicação) ocorrer um aumento global das comissões de gestão e de depósito ou uma modificação significativa da política de investimento ou de distribuição de rendimentos;
- d) Receber a sua quota parte do OIC em caso de liquidação do mesmo;
- e) A ser ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:

§ A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a:

- i) 0,2%, no caso de organismo de investimento coletivo do mercado monetário; e
- ii) 0,5%, nos restantes casos;

§ O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a 5 euros.

Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OIC, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;

- f) Serem individualmente informados designadamente nas seguintes situações: liquidação e fusão de OIC, aumento de comissões gestão e depósito, modificação significativa de política de investimentos, da política de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação. A comunicação poderá ser feita em suporte papel ou em outro suporte duradouro, desde que para efeitos de comunicação com o OIC o participante tenha disponibilizado um endereço de correio eletrónico;
- g) A receberem, periodicamente, um extrato que contenha, nomeadamente, o número de unidades de participação detidas, o seu valor e o valor total do investimento;
- h) A pronunciarem-se e deliberarem em Assembleia de Participantes sobre as seguintes matérias da sua competência, nos termos previstos no ponto 1 do Capítulo VI.

2. A subscrição de unidades de participação do OIC implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos, obrigando-se os participantes a respeitar os mesmos.

CAPÍTULO VI - OUTRAS INFORMAÇÕES DO OIC

1. Assembleia de Participantes

1.1 Composição e direito de voto

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.

1.2. Competência

Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da sociedade gestora:

- a) aumento das comissões que constituem encargo do OIC;
- b) modificação substancial da política de investimentos do OIC;
- c) modificação da política de distribuição dos resultados do OIC;
- d) aumento e redução do capital do OIC;
- e) substituição da Sociedade Gestora;
- f) liquidação do OIC, nos termos previstos no presente documento único;
- g) realização de reembolsos em espécie,
- h) prorrogação da duração do OIC.

Sempre que a deliberação de prorrogar a duração do OIC seja condicionada à verificação de uma percentagem máxima para os pedidos de reembolso das unidades de participação e nos 2 meses seguintes àquela deliberação os pedidos de reembolso apresentados excedam aquela percentagem, a Sociedade Gestora convocará a Assembleia de Participantes para deliberar no sentido de confirmar a deliberação de prorrogar a duração do OIC. Se essa confirmação não for aprovada, o OIC será liquidado. A deliberação que confirmar a prorrogação da duração do OIC está sujeita à mesma maioria que a deliberação anterior e deverá ser adotada com pelo menos um ano de antecedência face ao termo do prazo de duração do OIC.

1.3. Convocação

Compete à sociedade gestora a convocação da Assembleia de Participantes, por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

A Sociedade Gestora deve convocar a Assembleia de Participantes sempre que isso lhe seja requerido por Participantes titulares de mais de 25% das unidades de participação do OIC, tendo, neste caso, o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fazer.

1.4. Quórum

A Assembleia de Participantes delibera em primeira convocatória desde que estejam presentes ou representados, pelo menos, dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação do OIC, e em segunda convocatória, qualquer que seja o número de Participantes presentes ou representados, sendo as deliberações tomadas por

maioria absoluta dos votos presentes ou representados na Assembleia, com exceção de casos específicos, devidamente identificados no presente documento único.

2. Aumento de capital

- a) A Assembleia de Participantes que tenha sido convocada para o efeito poderá, sob proposta da Sociedade Gestora e na defesa dos interesses dos Participantes, deliberar o aumento de capital do OIC, por maioria absoluta dos votos presentes ou representados na Assembleia.
- b) A deliberação de aumento de capital do OIC deverá fixar:
 - i. O montante do aumento de capital;
 - ii. Os períodos de subscrição das unidades de participação emitidas em razão do aumento de capital;
 - iii. As condições de participação no aumento de capital.
- c) Não sendo um aumento de capital totalmente subscrito ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação da Assembleia de Participantes em sentido contrário.
- d) Em caso de deliberação de aumento de capital do OIC, em numerário, os Participantes terão direito de preferência na subscrição de novas unidades de participação emitidas em razão do aumento de capital, na proporção das unidades de participação de que sejam titulares à data da deliberação.
- e) Nos aumentos de capital, as UPs não subscritas poderão ser rateadas entre os Participantes que se manifestem interessados. Caso não haja rateio e/ou a subscrição fique incompleta, o OIC ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao valor efetivamente subscrito.

3. Redução de Capital

A Assembleia de Participantes que tenha sido convocada para o efeito poderá, sob proposta da Sociedade Gestora e na defesa dos interesses dos Participantes, deliberar a redução de capital do OIC, por maioria absoluta dos votos presentes ou representados na Assembleia, nos termos da legislação em vigor.

4. Direito de Preferência

Os Participantes gozam de direito de preferência na transmissão entre vivos e a título oneroso de unidades de participação do OIC.

O direito de preferência não é, contudo, aplicável à transmissão de unidades de participação a favor do cônjuge ou parente na linha reta do Participante transmissor.

4.1 Comunicações

O Participante que pretender transmitir, por negócio entre vivos e a título oneroso parte ou a totalidade das suas unidades de participação, deverá comunicar, por carta registada com aviso de receção, à Sociedade Gestora essa sua intenção, identificando logo o transmissário do direito a constituir, o número de unidades de participação a transmitir, o preço pretendido e condições e prazo de pagamento.

Nos 15 (quinze) dias subsequentes, a Sociedade Gestora procederá ao envio a todos os Participantes, por carta registada com aviso de receção, de cópia da comunicação recebida nos termos do número anterior.

O Participante que desejar exercer o respetivo direito de preferência deverá fazê-lo no prazo de 15 (quinze) dias contado da receção da acima mencionada comunicação, através de carta registada dirigida à Sociedade Gestora e ao Participante transmissor, indicando o número de unidades de participação que pretende adquirir

Todas as comunicações previstas neste artigo serão obrigatoriamente feitas por carta registada expedida com aviso de receção, respetivamente para a sede da Sociedade Gestora e para a morada indicada pelo Participante transmissor na carta acima referida, sob pena de se terem por não efetuadas.

4.2 Aquisição proporcional

Pretendendo mais de um Participante exercer o direito de preferência, as unidades de participação a transmitir serão entre eles divididas na proporção das unidades de participação de que forem detentores.

4.3 Transmissão

Se não forem exercidos direitos de preferência sobre a totalidade das unidades de participação a transmitir, ou tendo-o sido, se o preço de transmissão não vier a ser liquidado dentro do prazo notificado, a transmissão torna-se livre.

A transmissão de unidades de participação deve ser devidamente comunicada à sociedade gestora, que informará o depositário, com indicação dos elementos de identificação relativos ao transmissor e ao transmissário das unidades de participação, à semelhança do que se encontra previsto no âmbito da subscrição inicial das unidades de participação.

O transmissor deverá informar a Sociedade Gestora de que a venda é livre, no caso de não lhe ser satisfeito o preço pretendido, condições e prazo de pagamento constantes da comunicação para preferência.

4.4 Reconhecimento das transmissões

Com exceção das transmissões efetuadas a favor de terceiros de boa-fé, não são oponíveis à Sociedade Gestora as transmissões de unidades de participação efetuadas sem a observância do disposto no presente artigo.

PARTE II - INFORMAÇÃO ADICIONAL

CAPÍTULO I - OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a Sociedade Gestora

a) Identificação dos membros:

(i) Órgão de Administração:

Conselho de Administração:

Presidente:	Ana Martín de Santa Olalla Sanchez
Vogais:	Adérito João Martins da Silva Oliveira
	António Miguel Pina Alves Luna Vaz
	Carla Sofia Coelho Ribeiro Miranda
	Jorge Miguel Matos Sousa Teixeira
	Miguel Luis Sousa de Almeida Ferreira
	Mónica Valladares Martinez

Comissão Executiva

Presidente: Jorge Miguel Matos Sousa Teixeira
Vogais: Adérito João Martins da Silva Oliveira
Carla Sofia Coelho Ribeiro Miranda

(ii) Órgão de Fiscalização:**Conselho Fiscal:**

Presidente: José Manuel Rodrigues de Jesus Toscano
Vogais: Maria Isabel Soares Alvarenga de Andrade Correia Lacerda
Luis Manuel Roque de Pinho Patrício
Suplente: Francisco Manuel André de Oliveira

Revisor Oficial de Contas:

Efetivo: PricewaterhouseCoopers & Associados, SROC, Lda., representada por Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, ROC n.º 952, registada na CMVM com o n.º 20160569, ou por Cláudia Sofia Parente Gonçalves de Palma, ROC n.º 1853, registada na CMVM com o n.º 20180003.
Suplente: Carlos José Figueiredo Rodrigues, NIF 215 034 155, ROC n.º 1737, registado na CMVM com o n.º 20161347.

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente: Miguel Almeida d'Eça Pessanha Moreira
Secretário: María José García Bragado.

b) Principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração fora da Sociedade Gestora:

Membro	Função
António Miguel Pina Alves Luna Vaz	Administrador CaixaBank Wealth Management Luxembourg Administrador BPI Suisse Administrador Portugal Venture Capital Initiative Diretor Executivo do Banco BPI, S.A.
Mónica Valladares Martinez	Secretária Geral e membro do Comité de Direção do CaixaBank Asset Management SGIC, SAU Administradora do CaixaBank Asset Management Luxembourg Professora Coordenadora do Finantiae Undique, S.L.
Ana Martín de Santa Olalla Sanchez	Administradora do CaixaBank Asset Management Luxembourg Diretora Geral do CaixaBank Asset Management, SGIC, SAU
Jorge Miguel Matos Sousa Teixeira	Vice-Presidente da CFA Society Portugal Professor Convidado Adjunto da Universidade Nova de Lisboa

Miguel Luis Sousa de Almeida Ferreira

Professor Catedrático da Nova SBE

b) Outros OIC geridos pela Sociedade Gestora e respetivo tipo:

Denominação	Tipo
BPI Ações Mundiais - Fundo de Investimento Aberto de Ações	OICVM
BPI Africa - Fundo de Investimento Aberto de Ações	OICVM
BPI Agressivo - Fundo de Investimento Aberto Flexível	OICVM
BPI América - Fundo de Investimento Aberto de Ações	OICVM
BPI Ásia Pacífico Fundo de Investimento Aberto de Ações	OICVM
BPI Brasil - Fundo de Investimento Aberto Flexível	OICVM
BPI Defensivo - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	OICVM
BPI Dinâmico - Fundo de Investimento Aberto Flexível	OICVM
BPI Euro Grandes Capitalizações - Fundo de Investimento Aberto de Ações	OICVM
BPI Euro Taxa Fixa - Fundo de Investimento Aberto de Obrigações de Taxa Fixa	OICVM
BPI Europa - Fundo de Investimento Aberto de Ações	OICVM
BPI Global - Fundo de Investimento Aberto Flexível	OICVM
BPI Ibéria - Fundo de Investimento Aberto de Ações	OICVM
BPI Impacto Clima - Ações Fundo de Investimento Aberto de Ações	OICVM
BPI Impacto Clima - Obrigações, Fundo de Investimento Aberto de Obrigações	OICVM
BPI Impacto Clima - Agressivo, Fundo de Investimento Aberto Flexível	OICVM
BPI Impacto Clima - Dinâmico, Fundo de Investimento Aberto Flexível	OICVM
BPI Impacto Clima - Moderado, Fundo de Investimento Aberto Flexível	OICVM
BPI Moderado - Fundo de Investimento Aberto Flexível	OICVM
BPI Obrigações 2024 - Fundo de Investimento Aberto de Obrigações	OICVM
BPI Obrigações 2025 - Fundo de Investimento Aberto de Obrigações	OICVM
BPI Obrigações de Alto Rendimento Alto Risco - Fundo de Investimento Aberto de Obrigações de Taxa Fixa	OICVM
BPI Obrigações Mundiais - Fundo de Investimento Aberto de Obrigações	OICVM
BPI Portugal - Fundo de Investimento Aberto de Ações	OICVM
BPI Reforma Global Equities PPR/OICVM - Fundo de Investimento Aberto de Ações de Poupança Reforma	OICVM
BPI Reforma Investimento PPR/OICVM - Fundo de Investimento Aberto de Poupança Reforma	OICVM
BPI Reforma Obrigações PPR/OICVM - Fundo de Investimento Aberto de Poupança Reforma de Obrigações	OICVM
BPI Reforma Valorização PPR/OICVM - Fundo de Investimento Aberto de Poupança Reforma	OICVM
BPI Seleção - Fundo de Investimento Aberto de Fundos Misto de Ações	OICVM
BPI Universal - Fundo de Investimento Aberto de Fundos de Ações	OICVM
BPI Imofomento - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto	OIA Imobiliário aberto
Josiba Florestal - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	OIA Imobiliário fechado

c) Contato para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao OIC:

Telefone: 351 21 720 77 07 (chamada para a rede fixa nacional tarifário dependente do acordado entre cliente e operador) ou dirija se a um balcão do Banco BPI.

2. Política de remuneração

A BPI Gestão de Ativos dispõe de uma Política Geral de Remuneração aplicável a todos os Colaboradores com um vínculo de natureza laboral, sem termo ou a termo certo, com a Sociedade.

A Política de Remuneração da BPI Gestão de Ativos tem em vista, entre outros objetivos:

- i) Promover comportamentos que garantam a geração de valor a longo prazo e a sustentabilidade dos resultados da BPI Gestão de Ativos ao longo do tempo;
- ii) Ser consentânea e contribuir para a promoção de uma gestão de riscos sã e prudente, configurando a estrutura e os limites da remuneração por forma a que a mesma não constitua um incentivo à assunção de riscos em níveis superiores ao risco tolerado pela BPI Gestão de Ativos;
- iii) Ser neutra do ponto de vista do género, incentivando a atribuição e o pagamento de uma remuneração justa e transparente assente nas responsabilidades de cada função e no desempenho de cada Colaborador, e baseando-se na igualdade de remuneração entre dirigentes e colaboradores masculinos e femininos por trabalho igual;
- iv) Evitar criar ou contribuir para criar situações de conflitos de interesse.

A versão integral da Política de Remuneração da BPI Gestão de Ativos está disponível para consulta no site www.bancobpi.pt/bpigestaodeativos, podendo ser facultada gratuitamente aos investidores que a solicitem uma cópia em papel da mesma.

CAPÍTULO II - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é calculado e divulgado trimestralmente com referência ao último dia de cada trimestre no sistema de difusão de informação da CMVM.

2. Consulta da carteira do OIC

A composição da carteira do OIC é publicada trimestralmente através do sistema de difusão de informação da CMVM.

3. Documentação do OIC

- a) Documento Único, o DIF e o Relatório e Contas podem ser obtidos, sem encargos, junto da BPI Gestão de Ativos e do Banco Depositário. O Documento Único pode, também, ser consultado no site www.bancobpi.pt.
- b) A BPI Gestão de Ativos publicará um aviso relativo à publicação dos documentos de prestação de contas, anual no prazo de cinco meses contados do termo do exercício anterior sendo a publicação efetuada através do sistema de difusão de informação da CMVM. Os documentos de prestação de contas poderão ser enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

4. Relatório e contas do OIC

As contas anuais do OIC são encerradas com referência a 31 de dezembro e serão disponibilizadas nos cinco meses seguintes à data da sua realização.

CAPÍTULO III - PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O OIC

O OIC destina-se a investidores não profissionais, profissionais e contrapartes elegíveis com uma perspetiva de estabilidade de valorização crescente do seu capital no médio/longo prazo compatível com as condições do mercado imobiliário com um período de investimento aconselhado é de 10 anos.

CAPÍTULO IV - REGIME FISCAL

O regime fiscal que a seguir se descreve respeita ao regime fiscal em vigor na data do Documento Único em Portugal e assenta na interpretação da BPI Gestão de Ativos sobre o mesmo.

O regime fiscal aplicável aos rendimentos ou às mais-valias auferidos por investidores individuais depende da legislação fiscal aplicável à situação pessoal de cada investidor individual e/ou do local onde o capital é investido.

Neste quadro, se os investidores não estiverem perfeitamente seguros acerca da sua situação fiscal, devem procurar um consultor profissional ou informar-se junto de organizações locais que prestem este tipo de informação. A BPI Gestão de Ativos alerta designadamente para o facto de a interpretação do regime fiscal descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades (nomeadamente a interpretação da Administração Fiscal).

1. Tributação dos rendimentos obtidos pelo OIC

IRC

O OIC é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2023), 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.

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 qualquer período de tributação posterior. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável.

Imposto do Selo

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125%.

2. Tributação dos rendimentos obtidos pelos participantes

I. Pessoas singulares

a) Residentes

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 unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%¹, podendo o participante optar pelo seu

¹ Exceto residentes na Região Autónoma dos Açores, em que a taxa é de 19,60%.

englobamento.

A partir de 29 de junho de 2024, os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação de OIC abertos passam a estar excluídos de tributação, com impacto na retenção na fonte aplicável, nos seguintes termos:

- são excluídos de tributação 10 % do rendimento, quando resultem de ativos detidos por um período superior a 2 anos e inferior a 5 anos
- são excluídos de tributação 20 % do rendimento, quando resultem de ativos detidos por um período igual ou superior a 5 anos e inferior a 8 anos;
- são excluídos de tributação 30 % do rendimento, quando resultem de ativos detidos por um período igual ou superior a 8 anos.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%¹, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação. De 2023 em diante estes rendimentos encontram-se, contudo, sujeitos a englobamento obrigatório e a tributação às taxas gerais e progressivas de IRS, quando resultem de unidades de participação detidas por um período inferior a 365 dias e o sujeito passivo tenha um rendimento coletável, incluindo este saldo, igual ou superior ao valor do último escalão do IRS (rendimento coletável anual superior a 81.199 €, em 2024). A partir de 29 de junho de 2024, os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação de OIC abertos passam a estar excluídos de tributação nos mesmos termos acima indicados para os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação dos mesmos OIC.

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 de 28%¹, 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 IRS e de IRC, dependendo do regime de tributação aplicável em concreto (regime simplificado ou regime da contabilidade organizada).

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação estão isentos de IRS.

Quando os titulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável:

- os rendimentos distribuídos pelo OIC são sujeitos a retenção na fonte liberatória à taxa de 35%;
- os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte liberatória à taxa de 35%;
- os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são tributados autonomamente à taxa de 28%.

II. 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 e com a transmissão onerosa das 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 essa isenção não abranja 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, os rendimentos obtidos com o resgate e os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa das 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, no caso de rendimentos auferidos com o regaste das unidades de participação. No mesmo caso, os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa das unidades de participação encontram-se sujeitos a tributação à taxa autónoma de 25%.

No caso de titulares pessoas coletivas detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português (exceto quando essa entidade seja residente noutra Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações), os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte liberatória à taxa de 25% e os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa das unidades de participação encontram-se sujeitos a tributação à taxa autónoma de 25%.

3. Tributação em sede de Imposto do Selo

Estão sujeitas a imposto do selo à taxa de 4%:

- As comissões de gestão e de depósito suportadas pelo OIC;
- As comissões de resgate suportadas pelos Participantes.