

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

### **PORTUGAL ESTATES FUND (PEF) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR**

**2024-08-20**

**A autorização do OIC significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objetividade ou atualidade da informação prestada pela Sociedade Gestora neste Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.**

## **CAPÍTULO I            INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

### **1    O Organismo de Investimento Coletivo**

- a.** O presente Organismo de Investimento Coletivo adota a denominação de Portugal Estates Fund (PEF) - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular e passa a designar-se, neste Regulamento, abreviadamente apenas por OIC.
- b.** O OIC constituiu-se como Fundo Fechado de Subscrição Particular, regendo-se pelo disposto no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (adiante “RGA”), e pelas disposições regulamentares aplicáveis.
- c.** A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 2 de agosto de 2007, por um prazo de 10 anos, e a sua atividade teve início em 3 de outubro de 2007.
- d.** A duração do OIC pode ser prorrogada por um ou mais períodos inferiores ou iguais a 10 anos, de acordo com deliberação favorável da Assembleia de Participantes, e mediante autorização da CMVM. É condição essencial para a autorização da prorrogação o disposto no número 4 do Capítulo IV do presente regulamento. A duração do OIC foi prorrogada por um novo período de 10 anos, com o seu início a contar em 3 de outubro de 2017, após deliberação favorável da Assembleia de Participantes.
- e.** O capital inicial do OIC foi de 5.000.000,00€ (cinco milhões de euros), representado por 5.000 Unidades de Participação (UP’s) com o valor unitário de subscrição inicial de 1.000,00€ (mil euros).
- f.** Em 14 de abril de 2014 processou-se o primeiro aumento de capital do OIC, no montante de 2.500.243,70€ (dois milhões, quinhentos mil, duzentos e quarenta e três euros e setenta centésimos), representado por 3.384 (três mil, trezentos e oitenta e quatro) UP’s, pelo valor de subscrição de 738,8427€ (setecentos e trinta e oito euros e oitenta e quatro centésimos e vinte e sete centésimas de centímo).
- g.** Características do aumento de capital realizado:
  - 1. O aumento de capital foi deliberado em Assembleia de Participantes realizada em 10 de abril de 2014;
  - 2. A oferta, particular, foi reservada exclusivamente ao atual participante do OIC;
  - 3. A realização do aumento de capital foi constituída por uma única fase de subscrição, a qual ocorreu no dia 11 de abril de 2014;
  - 4. A liquidação financeira ocorreu no dia 14 de abril de 2014;
  - 5. O preço de subscrição para efeitos da determinação do valor das UP’s a emitir em razão do aumento de capital foi o valor calculado e publicado referente à cotação do OIC à data de 31 de março de 2014;

6. A subscrição das UP's efetuou-se junto da Caixa Económica Montepio Geral, a Entidade Colocadora do OIC.
7. O capital do OIC é de 7.500.243,70€ (sete milhões, quinhentos mil, duzentos e quarenta e três euros e setenta cêntimos), representado por 8.384 (oito mil, trezentos e oitenta e quatro) UP's.
- h. Em 28 de outubro de 2022 realizou-se a liquidação financeira da redução de capital do OIC, por resgate de unidades de participação, no montante de 1.249.674,49€ (um milhão duzentos e quarenta e nove mil seiscentos e setenta e quatro euros e quarenta e nove cêntimos), representado por 2.848 (duas mil oitocentos e quarenta e oito) UP's, pelo valor de subscrição unitária de 438,7902€ (quatrocentos e trinta e oito euros e setenta e nove cêntimos e duas centésimas de cêntimo), deliberada em Assembleia de Participantes realizada em 19 de outubro de 2022.
- i. O capital atual do OIC é de 6.250.569,21 € (seis milhões duzentos e cinquenta mil quinhentos e sessenta e nove euros e vinte e um cêntimos), representado por 5.536 (cinco mil quinhentos e trinta e seis) UP's em circulação.
- j. Número de participantes do Fundo a 31 de dezembro de 2023: O OIC tem 1 (um) Participante), tratando-se de 1 (um) investidor qualificado.
- k. A última atualização do regulamento de gestão foi em 20 de agosto de 2024.

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

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

Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Sociedade Gestora selecionar os valores que devem constituir o OIC e emitir ou dar instruções ao Depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.

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

Em particular, compete à Sociedade Gestora:

1. Gerir o investimento, praticando os atos e as operações adequadas à boa execução da política de distribuição de resultados prevista neste Regulamento, em especial:
  - i) Selecionar os ativos para integrar os OIC;
  - ii) Adquirir e alienar os ativos dos OIC, cumprindo as formalidades necessárias para a válida e regular transmissão dos mesmos;
  - iii) Exercer os direitos relacionados com os ativos dos OIC;
  - iv) A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação avaliação e acompanhamento;
2. Emitir, em ligação com o Depositário, as respetivas Unidades de Participação do OIC e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
3. Selecionar os valores que devem integrar o património do OIC, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
4. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos direta e indiretamente relacionados com os valores do OIC;
5. Determinar o valor patrimonial do OIC e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos Participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;
6. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;

7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
  8. Manter em ordem as contas do OIC e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do OIC;
  9. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do OIC, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de reabilitação, de promoção imobiliária ou outros, nas suas respetivas fases;
  10. Dar cumprimento ao dever de prestar, previamente à celebração de um contrato de transmissão da propriedade do imóvel para o OIC, informação ao alienante, em papel ou noutro suporte duradouro, sobre os elementos essenciais do negócio, incluindo o preço da transação e, caso seja aplicável, o valor da renda, as respetivas condições de atualização, os critérios de fixação do preço e os termos gerais do exercício, ou não exercício, da opção de compra.
- e) A Sociedade Gestora divulga no sistema de difusão de informação da CMVM, com uma periodicidade mensal e com referência ao último dia do mês, a composição discriminada da carteira do OIC, o respetivo valor líquido global e o número de Unidades de Participação em circulação.

f) Os órgãos sociais da Sociedade Gestora têm a seguinte composição:

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

Presidente: José Maria Ataíde de Figueiredo Cabral da Camara

Vice-Presidente: Maria Manuela Forte Leres Pires

Secretário: Susana Raquel dos Anjos Pacheco

2. **Conselho de Administração:**

**Presidente** (sem funções executivas): Montepio Geral Associação Mutualista,

representada por João Carvalho das Neves

**Vogal:** José António Fonseca Gonçalves

**Vogal:** Francisco José Gonçalves Simões

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

3. **Conselho Fiscal:**

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

**Vogal:** António José Santiago de Freitas

**Vogal:** Maria Fernanda Rodrigues Fernandes

**Suplente do Conselho Fiscal:**

**Vogal:** João Alberto Monarca Pires

4. **ROC:**

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

**Suplente(s) do ROC:**

Carlos José Figueiredo Rodrigues

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

5.1. João Carlos Carvalho das Neves

Membro executivo do Conselho de Administração do Montepio Geral Associação Mutualista

5.2. José António Fonseca Gonçalves

Nenhuma

5.3. Francisco José Gonçalves Simões

Nenhuma

5.4. Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade

Nenhuma

- g) Grupo económico a que pertence e relações de grupo com outros prestadores de serviços. O capital social da Sociedade Gestora é detido em 99,9% pelo Montepio Geral, Associação Mutualista, que detém 99,99% do capital social da Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., que é a Entidade Depositária e comercializadora do OIC, instituição de crédito detida a 99,7% pelo Montepio Geral – Associação Mutualista.
- h) Outros organismos de investimento coletivo geridos pela Sociedade Gestora - ver Mapa A.
- i) No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do OIC e dos Participantes.
- j) O OIC é administrado por conta e no interesse exclusivo dos Participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do OIC é norteadada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- k) Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos atos que lhe estejam reservados por lei.
- l) A Sociedade Gestora, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos Participantes. A Sociedade Gestora responde perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

### **3 As Entidades Subcontratadas**

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. A entidade depositária do OIC é a Caixa Económica Montepio Geral, caixa económica bancária, S.A., com sede na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de julho de 1991.

**b.** O Depositário desempenha as funções de depositário, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe especialmente:

1. Guardar os ativos do organismo de investimento coletivo, nos seguintes termos:

i) No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

1.º) O depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário;

2.º) Para este efeito, o depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, na sua redação atual, em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável.

ii) No que respeita aos demais ativos:

1.º) Verificar que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, devendo a verificação ser realizada com base nas informações ou documentos facultados pela entidade responsável pela gestão e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;

2.º) Manter um registo atualizado dos mesmos;

2. Efetuar todas as operações de compra e venda de valores, de cobrança dos correspondentes juros e dividendos e de exercício de direitos de subscrição e opção;
3. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as Unidades de Participação subscritas na conta de títulos dos Participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao preço de subscrição;
4. Cobrar aos subscritores das Unidades de Participação, por conta da Sociedade Gestora, as comissões a que esta tenha direito;
5. Pagar aos Participantes o valor correspondente à respetiva quota-parte dos resultados distribuíveis do OIC;



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

## 5 As Entidades comercializadoras

A colocação das Unidades de Participação do OIC junto dos investidores será efetuada exclusivamente na sede do banco depositário, na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa.

## 6 Peritos Avaliadores de Imóveis

a. Os Peritos Avaliadores que elaboram avaliações do património imobiliário do OIC são:

Nome	Nº de Registo
Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/2003/0002
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
Brick – Serviços de Engenharia, Lda.	PAI/2009/0048
Casaol – Avaliação e Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat – Consultores de Engenharia, S.A.	PAI/2005/0009
Custo Marginal - Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
Garen – Avaliações de Activos, Lda.	PAI/2007/0019
Handbiz, Lda.	PAI/2011/0054
Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2009/0049
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
M. Ramos – Engenheiros e Consultores Associados, Lda.	PAI/2008/0018
Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
Oval – Gabinete de Arquitetura, Planeamento e Engenharia, Lda	PAI/2003/0040
Prime Yield – Consultoria Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Promatt – Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda	PAI/2017/0063
PVW TINSA – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI/2013/0102
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Structure Value – Soc. de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0003
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
QUANTS LDA	PAI/2018/0100
More Value - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116

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

## **7 Revisor Oficial de Contas do OIC**

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

## **8 Comité Consultivo**

- a. O OIC tem um Comité Consultivo, composto por um elemento designado pelos Participantes e por dois Administradores da Sociedade Gestora.
- b. O Comité Consultivo reunirá a convocação da Sociedade Gestora e deliberará por maioria simples dos seus membros.
- c. Competirá ao Comité Consultivo:
  1. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos relevantes do OIC;
  2. Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento, junto das entidades competentes, de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidades relativos aos edifícios a construir ou reconstruir, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
  3. 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;
  4. Prestar informações sobre o andamento dos processos de promoção imobiliário;
  5. Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo OIC.

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

### **1    Política de investimento do OIC**

#### **1.1    Política de investimento**

- a. A política de investimentos do OIC orienta-se por princípios de rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco, segundo os critérios e perspetivas da Sociedade Gestora, de molde a permitir uma remuneração das aplicações, a mais de um ano, dos titulares das Unidades de Participação.
- b. Os investimentos imobiliários do OIC são efetuados, de acordo com os critérios definidos pela Sociedade Gestora e sempre dentro dos limites impostos pela legislação em vigor.
- c. Os imóveis detidos pelo OIC correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas e devem estar localizados maioritariamente em Portugal.
- d. Os investimentos imobiliários são efetuados preferencialmente nas seguintes áreas:
  1. Aquisição de imóveis ou frações destinados a habitação;
  2. Aquisição de imóveis ou frações destinados a escritórios;
  3. Aquisição de imóveis ou frações destinados a comércio;
  4. Aquisição de imóveis ou frações destinados a armazéns ou indústria;
  5. Construção, reabilitação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, respetiva promoção e colocação no mercado.
- e. Em situações excecionais de inegáveis vantagens para os subscritores pode a Sociedade Gestora promover a dinamização de projetos inovadores com características específicas destinados a determinados nichos de mercado, com localização selecionada e aproveitando o “Know-how” dos promotores imobiliários.
- f. A Sociedade Gestora promove o arrendamento dos imóveis adquiridos, com vista a permitir o bom aproveitamento das condições do mercado.
- g. Em situações de interesse para o OIC, pode a Sociedade Gestora alienar valores imobiliários.

- h. Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira e respetivos limites percentuais:
1. O ativo do OIC apenas pode ser constituído por imóveis, Unidades de Participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário, participações representativas de capital em sociedades imobiliárias e, a título acessório, por liquidez. Considera-se liquidez o conjunto de valores constituídos 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.
  2. Os imóveis podem integrar o ativo do OIC em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos com conteúdo equivalente.
  3. Os imóveis detidos pelo OIC correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas, ou ainda outros valores, designadamente Unidades de Participação em Fundos de Investimento Imobiliário e outros ativos equiparáveis, devendo estar localizados em Estados-Membros da União Europeia com predominância para Portugal.
- i. O OIC poderá adquirir imóveis em regime de compropriedade desde que:
1. A compropriedade diga respeito a imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do OIC; ou
  2. Sejam adquiridos em regime de compropriedade com outros Fundos de Investimento ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
- j. O OIC não tem um objetivo explícito de investimento sustentável nem promove ativamente características ESG nos termos, respetivamente, dos artigos 9.º e 8.º do Regulamento (UE) 2019/2088 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros (“Regulamento SFDR”).

## **1.2 Benchmark (parâmetro de referência do mercado)**

O OIC não adota nenhum parâmetro de referência do mercado.

### 1.3 Limites legais ao investimento

A carteira de valores do OIC será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor.

## 2 Derivados, Reportes e Empréstimos

- a. O OIC não investe em qualquer instrumento financeiro derivado.
- b. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do OIC, quando necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.

## 3 Valorização dos ativos

- a. Momento de referência da valorização

O valor da Unidade de Participação é calculado no último dia útil de cada mês, às 18H00, de Portugal Continental, com referência ao último dia desse mês, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e com as normas legalmente estabelecidas.

- b. Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP
  1. O valor da unidade de participação determina-se pelo quociente entre o Valor Líquido Global do OIC e o número de Unidades de Participação em circulação.
  2. O Valor Líquido Global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
  3. Os imóveis do OIC serão avaliados por dois peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:
    - i.* Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação;
    - ii.* Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
    - iii.* Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
    - iv.* Com uma periodicidade mínima de 12 meses.
  4. Os imóveis acabados serão valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

5. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante do número anterior.
6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser valorizados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, ser registada ao seu preço de custo ou de construção.
7. Os projetos de construção são valorizados, até ao momento da sua conclusão, pelo valor de aquisição do imóvel ou imóveis urbanos em que serão desenvolvidos, acrescidos de todos os custos inerentes ao seu desenvolvimento sem prejuízo de poderem ser reavaliados por um dos seguintes métodos de avaliação - Método comparativo, Método do rendimento ou Método do custo – ou 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.
8. As Unidades de Participação de Fundos de Investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de Unidades de Participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
9. 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 no n.º 2 do artigo 30.º e no artigo 31.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015do Regulamento da CMVM n.º 2/2015.
10. Não obstante a atual forma de cálculo descrita, o valor da unidade de participação é sempre calculado nos termos da regulamentação em vigor.

#### **4 Comissões e encargos a suportar pelo OIC**

- a. Comissão de gestão
  - i. Valor da Comissão:  
O valor da comissão de gestão é de 30.000,00€ (trinta mil euros) ao ano.
  - ii. Condições de cobrança da comissão:  
A comissão é cobrada em duodécimos mensais até ao 5º dia útil do mês seguinte.
- b. Comissão de depósito
  - i. Valor da comissão:  
A comissão de depósito é de 12.000,00€ (doze mil euros) ao ano.
  - ii. Condições de cobrança da comissão:  
A comissão é cobrada em duodécimos mensais até ao 5º dia útil do mês seguinte.

#### 4.1 Outros encargos

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

1. 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;
2. As despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo, entre outras, as respetivas comissões de mediação;
3. 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;
4. Encargos de manutenção e conservação ou de realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
5. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
6. Todos os seguros obrigatórios por lei e outros que a Sociedade Gestora considere necessários;
7. Todos os impostos ou taxas devidos pelo património do OIC;
8. Custos com publicações obrigatórias;
9. Custos de auditorias e revisões de contas relativos ao OIC;
10. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do OIC;
11. Despesas de condomínio, incluindo, entre outras, a vigilância, seguros e outras despesas a que o OIC na qualidade de proprietário dos imóveis esteja obrigado;
12. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade, gás ou outros fornecimentos que se mostrem necessários;
13. Campanhas publicitárias de promoção de bens do OIC, bem como o custo de todo o material acessório a estas;
14. Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias;
15. Comissões bancárias, que não recaiam no âmbito da função de depositário, de corretagem, taxas de bolsa e taxas por operações fora de bolsa;
16. Taxas de supervisão ou outras taxas que venham a ser instituídas pela Comissão do



Mercado de Valores Mobiliários;

17. De uma forma geral, todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais, desde que respeitantes a negócios concretizados pelo OIC.

## **5 Política de rendimentos**

- a. O OIC não distribui rendimentos, revestindo a característica de Fundo de Capitalização, pelo que os rendimentos serão reinvestidos em valores suscetíveis de integrar o património do OIC. A Sociedade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar e acautelando sempre os interesses destes e do próprio OIC, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do OIC.
- b. Caso a Sociedade Gestora opte pela prerrogativa de distribuir rendimentos, procederá à distribuição até 80% da valorização líquida da Unidade de Participação no período decorrido desde a última distribuição de rendimentos, sendo o remanescente objeto de reinvestimento no OIC.
- c. Caso a Sociedade Gestora opte pela distribuição de rendimentos, ela será efetuada aos participantes, através do Depositário, sempre no último dia útil dos meses de março, junho, setembro ou dezembro de cada ano civil.
- d. A distribuição é feita por crédito na conta de depósitos à ordem indicada pelo Participante.
- e. Será publicado um aviso através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, informando que a Sociedade Gestora decidiu proceder à distribuição de rendimentos e qual o valor a distribuir por Unidade de Participação.

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

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

#### **1.1 Definição**

O OIC é dividido em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal, designadas por Unidades de Participação, as quais conferem direitos iguais aos participantes.

O valor das Unidades de Participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem, a cada momento, o património do OIC.

#### **1.2 Forma de representação**

As Unidades de Participação estão representadas em certificados titulados nominativos ou ao portador.

## **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).

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

O valor da Unidade de Participação para efeitos de subscrição é o último valor conhecido e divulgado no final do período da oferta.

### **2.3 Valor para efeitos de reembolso**

O valor das Unidades de Participação para efeitos de reembolso, corresponde ao valor conhecido e divulgado para a data prevista para o fim do prazo de duração do OIC.

## **3. Condições de subscrição**

### **3.1. Montante da Oferta**

A oferta inicial de capital do OIC foi de 5.000.000,00€ (cinco milhões de euros), a que corresponderam 5.000 Unidades de Participação (UP's) no valor unitário de subscrição de 1.000,00€ (mil euros).

Caso a subscrição de UP's não atingisse o montante da oferta inicial de Capital do OIC prevista, este considerar-se-ia automaticamente reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

### **3.2. Período de Oferta**

O período de subscrição ocorreu até 60 (sessenta) dias posteriores à data de notificação da autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários da constituição do OIC.

### **3.3. Data da subscrição efetiva**

A liquidação das subscrições apresentou as seguintes alternativas:

- i. No primeiro dia útil subsequente à data em que se verificar a subscrição da totalidade da oferta inicial do capital do OIC;
- ii. No primeiro dia útil subsequente ao final do período de subscrição caso em momento anterior não tenha ocorrido a subscrição da totalidade da oferta inicial do capital do OIC;
- iii. A liquidação das subscrições será efetuada por débito em conta junto da entidade colocadora. As importâncias entregues no momento da liquidação da subscrição são imputadas ao OIC nesse mesmo momento e as respetivas UP's são emitidas na mesma data.

### 3.4. Modo de Subscrição

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

- i. O correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património não seja superior a 95% da oferta inicial do OIC;
- ii. 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;
- iii. Que o ato de subscrição em espécie tivesse autorizada por todos os Participantes.

### 3.5. Comissões de subscrição

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.

## 4. Condições de reembolso

- a) Não será cobrada comissão de reembolso.
- b) Condições de reembolso
  - i. Em caso de Prorrogação do Prazo do OIC:
    1. No caso de se verificar uma prorrogação da duração do OIC, os participantes que tenham votado contrariamente a essa prorrogação em Assembleia de Participantes, têm a possibilidade de efetuar um pedido de reembolso das UP's de que sejam titulares, nos seguintes termos:
      - a. O pedido de reembolso será realizado nos trinta dias subsequentes à deliberação em Assembleia de Participantes da prorrogação da duração do OIC;
      - b. O valor das UP's para efeitos de reembolso, corresponde ao valor conhecido e divulgado no final do prazo previsto para a duração do OIC;
      - c. A Sociedade Gestora deverá proceder à liquidação financeira dos reembolsos solicitados no prazo de noventa dias, podendo este prazo ser de um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis, este prazo será contado desde a data do termo do prazo previsto para o final do OIC;
      - d. Caso tenha sido aprovado em Assembleia de Participantes, poderá proceder-se ao reembolso em espécie.
  - ii. Em caso de Redução do Capital do OIC:

1. No caso de se verificar a Redução do Capital do OIC, os Participantes têm direito ao reembolso correspondente à sua quota-parte do capital do OIC a reduzir, o qual será feito nos seguintes termos:
  - a. A Sociedade Gestora informará logo que possível da redução do capital do OIC e qual o número de UP's que serão reembolsadas;
  - b. O valor das UP's para efeitos de reembolso, corresponde ao valor apurado no dia anterior à liquidação financeira da redução de capital;
  - c. A Sociedade Gestora deverá proceder à liquidação financeira dos reembolsos no prazo de noventa dias, podendo este prazo ser de um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis, este prazo será contado a partir da receção da notificação pela CMVM da aprovação da redução do capital do OIC;
  - d. Caso tenha sido aprovado em Assembleia de Participantes, poderá proceder-se ao reembolso em espécie.

## **CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

### **1. Direitos dos Participantes**

Os participantes do OIC têm direito a:

1. Obter o Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora e do Depositário, antes da subscrição das Unidades de Participação do OIC;
2. Obter, num suporte duradouro (ou através de um sítio na Internet), o documento com informações fundamentais aos investidores (IFI), o Regulamento de Gestão e o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora ou da Entidade Comercializadora, podendo ser facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;
3. Subscrever e reembolsar as UP's nos termos da lei e das condições constantes deste Regulamento;
4. Receber a sua quota-parte do valor líquido global do OIC em caso de liquidação ou dissolução do mesmo;
5. Ser ressarcidos 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 apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos 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;

6. Aos rendimentos que o OIC venha a distribuir.

## **2. Obrigações dos Participantes**

Sem prejuízo de outras obrigações que lhes sejam cometidas pela lei, a subscrição de UP's do OIC implica a aceitação, pelos Participantes, das condições expressas no presente Regulamento e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC.

## **3. Assembleia de Participantes**

- a. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de UP's do OIC, cabendo a cada Participante os votos correspondentes às unidades detidas.
- b. Dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
  - i. O aumento das comissões que constituem encargo do OIC;
  - ii. A modificação substancial da política de investimentos do OIC;
  - iii. A modificação da política de distribuição dos resultados do OIC;
  - iv. O aumento e redução do capital do OIC;
  - v. A prorrogação da duração do OIC;
  - vi. A substituição da Sociedade Gestora;
  - vii. A liquidação do OIC, nos termos previstos na lei.
- c. Depende ainda do acordo dos Participantes:
  - i. A realização de transações com Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora, desde que obtido o acordo de pelo menos 75% dos participantes do OIC relativamente a cada operação;
  - ii. A aquisição, alienação e arrendamento ou outras formas de exploração onerosa de imóveis de OIC à Sociedade Gestora, Depositário ou outras entidades direta ou indiretamente relacionadas com a Sociedade Gestora, desde que obtido o acordo de, no mínimo, 75% dos Participantes do OIC, relativamente a cada operação.
- d. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de trinta dias de antecedência, no sistema de divulgação da

informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

- e. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham pelo menos 2/3 das Unidades de Participação do OIC. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de Unidades de Participação representado.

#### **4. Prorrogação da Duração do OIC, Aumento ou Redução do Capital e Transformação e Fusão**

- a. Quando os interesses dos Participantes o recomendem, a Sociedade Gestora convocará uma Assembleia de Participantes, nos termos no artigo anterior, para se pronunciarem sobre a prorrogação, o aumento ou redução do capital do OIC ou ainda a sua transformação ou fusão, sujeitos à comunicação à CMVM, nos termos previstos nas disposições legais ou regulamentares aplicáveis.
- b. Compete à Sociedade Gestora elaborar as correspondentes alterações ao presente regulamento, bem como obter todas as autorizações necessárias junto das autoridades competentes e particularmente da CMVM para a concretização das alterações pretendidas, sempre que aplicável.
- c. No caso de se verificar a prorrogação da duração do OIC, os Participantes que pretendem desinvestir após o termo de duração do OIC inicialmente previsto, poderão fazê-lo através de um pedido de reembolso nos termos do n.º 4. do Capítulo III.

## **CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO OIC**

### **Liquidação do OIC**

Findo o prazo inicialmente estabelecido para a duração do OIC ou sempre que os participantes do OIC assim o deliberem em assembleia, aprovada por maioria simples dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Gestora proceder à liquidação e partilha do OIC, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação no sistema de difusão de informações da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.

O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do OIC, podendo a CMVM, em casos excecionais e a pedido devidamente fundamentado, da Sociedade Gestora, prorrogar este prazo.

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.

Mediante aprovação em Assembleia de Participantes, poderá proceder-se à liquidação em espécie.

## **CAPÍTULO VI      CONTAS DO OIC**

- a. A contabilidade do OIC é organizada de harmonia com as normas emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- b. As contas do OIC compreendem o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e os respetivos anexos.
- c. As contas do OIC são encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro, e, acompanhadas do relatório de gestão, sendo objeto de relatório de auditoria elaborado por auditor registado junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que não faça parte do órgão de fiscalização da Sociedade Gestora.
- d. O relatório de gestão deve conter uma descrição das atividades do respetivo período, bem como outras informações que permitam aos Participantes formar um juízo fundamentado sobre a evolução da atividade e os resultados do OIC, podendo a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários determinar a inclusão de outros elementos que considere relevantes.
- e. No relatório de auditoria o auditor deve pronunciar-se, entre outros aspetos, sobre:
  1. O adequado cumprimento das políticas de investimento e de distribuição dos resultados definidas neste Regulamento;
  2. A inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do OIC;
  3. A adequada valorização, pela Sociedade Gestora, dos valores do OIC.
- f. O controlo da realização de transações entre os diferentes Fundos de Investimentos administrados pela Sociedade Gestora e das operações dependentes de autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, constantes da lei e das decisões da Assembleia de Participantes;
- g. O controlo das operações de subscrição e, sendo o caso, de reembolso das Unidades de Participação do OIC.
- h. Os resultados do OIC são determinados de acordo com a lei e o presente regulamento.

## **CAPÍTULO VII ESTIPULAÇÃO DO FORO**

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



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

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