

REGULAMENTO DE GESTÃO

IMOFIRST– FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO Organismo de Investimento Alternativo (“OIA”)

Sujeito a comunicação à CMVM

1 de fevereiro de 2024

A autorização de Organismo de Investimento Colectivo (“OIC”) pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (“CMVM”) baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à sua suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Entidade Responsável pela Gestão no Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OI

PARTE I
REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC

Capítulo I
Informações gerais sobre o OIC, a Entidade Responsável pela Gestão e Outras Entidades

ARTIGO 1.º
(OIC)

1. O OIC adota a denominação de “ImoFirst – Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado” (doravante designado por “OIA Imobiliário”, “Fundo” ou “OIC”).
2. O Fundo é um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário fechado, sob a forma contratual e de subscrição particular. Atualmente o OIC é regulado pelo disposto no Regime Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-lei nº 27/2023, de 28 de abril e pelo Regulamento 7/2023 da CMVM, bem como Regulamento de Gestão.
3. A constituição do OIC foi objeto de comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”), tendo o código do OIC sido atribuído pela CMVM a 9 de outubro de 2023, e a sua atividade teve início a 1 de fevereiro de 2024.
4. O OIC foi constituído por um prazo inicial de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da sua constituição como OIC, prorrogável por períodos 5 (cinco) anos, mediante deliberação favorável da assembleia de participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão. Se o prazo do OIC não for prorrogado, entrará em liquidação no dia 1 de fevereiro de 2028.
5. O capital inicial do OIC é de EUR 1.000.000,00 (um milhão de euros), representado por 1.000 unidades de participação, com o valor nominal de EUR 1.000 (mil euros) cada uma.
6. O número de participantes deste OIC, à data do presente Regulamento de Gestão é de 1 participante.
7. O Regulamento de Gestão foi atualizado a 17 de julho de 2024.

ARTIGO 2.º
(ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO)

1. O OIC é administrado pela FINPROP CAPITAL – SGOIC, S.A., com sede na Rua Eugénio de Castro, nº 352, 1º andar, Porto, matriculada na competente Conservatória do Registo Comercial sob o número de pessoa coletiva nº 516546660 (“**Entidade Gestora**”).
2. A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, com o capital integralmente realizado de EUR 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil euros).

3. A Entidade Gestora foi constituída em 28 de julho de 2021, e desde 17 de fevereiro de 2022, a Entidade Gestora está registada junto da CMVM, tendo iniciado a sua atividade em 1 de abril de 2023, e encontra-se devidamente autorizada a exercer a atividade de gestão de organismos de investimento coletivo alternativo em Portugal.
4. Compete à Entidade Gestora, por conta e em nome dos participantes, gerir e representar o OIC de acordo com critérios de elevada diligência e de competência profissional, bem como da estratégia, política de investimento e as orientações definidas no presente Regulamento:
 - (i) Gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
 - a) A gestão dos ativos do OIC no interesse exclusivo dos participantes, incluindo a seleção, aquisição, arrendamento, construção, reconstrução/reabilitação e alienação dos ativos do OIC, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
 - b) A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
 - (ii) Administrar o OIC, em especial:
 - a) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do OIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
 - c) Calcular o valor da carteira, determinar o valor das unidades de participação (“UPs”);
 - d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do OIC e dos contratos celebrados no âmbito da sua atividade;
 - e) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
 - f) Distribuir rendimentos;
 - g) Emitir, resgatar ou reembolsar as UP’s;
 - h) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - i) Registrar e conservar os documentos do OIC;
 - j) Comercializar as UP’s do OIC sob sua gestão.
 - (iii) No que diz respeito aos ativos incluídos na carteira do OIC:
 - a) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações;
 - b) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
 - c) Prestar outros serviços relacionados com a gestão do OIC e dos ativos em que tenha investido por conta do OIC, outorgando os respetivos contratos, escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda e praticando todos os atos necessários à sua correta administração.

5. A Entidade Gestora deve agir no interesse dos participantes, garantindo que todos são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes.
6. A Entidade Gestora deve adotar um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, no interesse dos participantes do OIC que gere e da integridade do mercado, assegurando-se de que:
 - a) aplica mecanismos eficazes de forma a assegurar que as decisões de investimento em nome do OIC são realizadas em conformidade com os seus objetivos, política de investimento e limites de risco.
 - b) adota políticas e procedimentos escritos em relação aos deveres de diligência a que está sujeita;
 - c) dispõe de conhecimentos e compreende a natureza e o funcionamento dos ativos que integram a carteira do OIC sob gestão.
7. A Entidade Gestora responde, perante os participantes, pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do OIC.
8. A Entidade Gestora responde pelos prejuízos causados aos Participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do OIC e na distribuição dos resultados, definindo o Regulamento 7/2023 da CMVM, as condições em que os participantes devem ser compensados.
9. Desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a Entidade Gestora pode ser substituída mediante autorização da CMVM, por iniciativa própria ou dos seus participantes.
10. A decisão de autorização da CMVM é notificada ao requerente no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído, ocorrendo a substituição no final do mês seguinte em que for autorizada, ou em data diversa indicada pelo requerente, neste último caso com o acordo expresso da Entidade Gestora e do Depositário.

ARTIGO 3.º

(ENTIDADES SUBCONTRATADAS)

O OIC e a Entidade Gestora celebraram os seguintes contratos, nos termos dos quais a Entidade Gestora subcontrata alguma das suas funções:

- (i) Contrato de prestação de serviços, relativo à prestação de serviços suporte, celebrado com a Hipoges Iberia SL., sociedade limitada, com o número de identificação de pessoa coletiva espanhol B85610228, com sede na Calle de Albacete, 3, 5º Planta, 28027 Madrid;
- (ii) Contrato de gestão de ativos, relativo à prestação de serviços de gestão de ativos, assessoria e consultoria de natureza imobiliária, celebrado com a HG PT, S.A., sociedade anónima constituída nos termos da lei portuguesa, com sede social no Edifício Colombo, Torre Oriente, Av. Do Colégio Militar, nº 37 F – 4º Piso, Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 510 891 691, com o capital social de EUR 50.000,00.

ARTIGO 4.º
(DEPOSITÁRIO)

1. O Depositário é o Bison Bank, S.A., número de registo na CMVM 170, número de identificação de pessoa coletiva 502261722, com sede na Rua Barata Salgueiro nº 33, Piso 0, 1250-042 Lisboa (“**Depositário**”).
2. O Depositário exerce as suas funções de acordo com a lei, o presente Regulamento de Gestão e as disposições contratuais acordadas com a Entidade Gestora, competindo-lhe, em especial:
 - (i) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com a Entidade Gestora, nomeadamente no que se refere à aquisição, venda, subscrição, resgate, reembolso e extinção das unidades de participação da OIC;
 - (ii) Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento de Gestão;
 - (iii) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
 - (iv) Promover o pagamento dos rendimentos aos participantes e determinar o valor do respetivo reembolso ou produto da liquidação;
 - (v) Assumir uma função de fiscalização e garantir que os participantes cumprem a lei e o Regulamento de Gestão no que se refere (i) à política de investimento, em especial no que toca à aplicação de rendimentos; (ii) à política de distribuição dos rendimentos; (iii) ao cálculo do valor contabilístico, à emissão, ao resgate, ao reembolso, à venda e à extinção do registo das unidades de participação; e (iv) à matéria de conflito de interesses;
 - (vi) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
 - (vii) Registar os valores mobiliários detidos pelo OIC;
 - (viii) Manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do OIC;
 - (ix) Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC;
 - (x) Proceder ao registo das unidades de participação do OIC.
3. O Depositário é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a lei aplicável, perante a Entidade Gestora e os participantes, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda; bem como por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
4. A substituição do Depositário tem de cumprir as normas estatutárias e legais aplicáveis, e o presente Regulamento. A substituição do Depositário pode ter lugar após a cessação do contrato celebrado entre a Entidade Gestora e o Depositário, desde que seja autorizada pela CMVM, com o acordo expresso do atual e do futuro Depositário, devendo o depositário continuar a exercer as suas funções até à respetiva substituição.

Artigo 5.º
(Entidades Comercializadoras)

1. A entidade responsável pela colocação das unidades de participação (“UP”) junto dos investidores é a Entidade Gestora, não sendo contratado qualquer terceiro para esta função.
2. A Entidade Gestora, enquanto entidade comercializadora das UP’s do OIC, disponibilizará ao investidor, toda a informação necessária de que o investidor necessitará para que a comercialização ocorra dentro dos ditames da boa-fé e das obrigações contratuais e pré-contratuais que possam existir. As UP’s são comercializadas nas instalações da Entidade Gestora.
3. O OIC é dirigido a investidores profissionais, e as UP’s são comercializadas exclusivamente em Portugal.

ARTIGO 6.º
(PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS)

1. Os imóveis detidos pelo OIC são avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, com uma periodicidade mínima de doze meses previamente à aquisição ou à alienação dos ativos; e sempre que ocorrido uma alteração significativa do seu valor.
2. Os imóveis do OIC são avaliados por peritos independentes, registados individualmente junto da CMVM (“**Peritos Avaliadores de Imóveis**”) que integrem a seguinte lista:
 - i. Atta Popoulos Lda., com sede na Rua Luciano Cordeiro, nº 92, 3º Dto, 1150-218 Lisboa, registada na CMVM sob o número PAI/2022/0048;
 - ii. Pvw -Tinsa, Avaliações Imobiliárias Lda., com sede em Avenida do Brasil, nº 35, 1º B, 1700 – 062 Lisboa, registada na CMVM sob o número PAI/2003/0050;
 - iii. Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária Lda., com sede em Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75, 9º andar – Fração 9.06 – Edif. Pórtico, 1070-061 Lisboa, registada na CMVM sob o número PAI/2005/0013;
 - iv. Linkval Appraisals & Consultancy Lda., com sede na Via do Oriente, nº 10, piso 1, escritório 2, 1990-514 Lisboa, registada na CMVM sob o número PAI/2019/064;
 - v. Ktesios Appraisal, Consultoria & Avaliações Imobiliárias Lda., com sede na Rua Andrade Corvo, 50, 6º esquerdo, 1050-009 Lisboa, registada na CMVM sob o número PAI/2009/049.
3. Os Peritos Avaliadores de Imóveis são responsáveis perante a Entidade Gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.
4. Os Peritos Avaliadores de Imóveis são selecionados por forma a assegurar uma adequada pluralidade e rotatividade, não podendo ser contratados Peritos Avaliadores de Imóveis que se encontrem numa situação de incompatibilidade.

ARTIGO 7.º
(AUDITOR)

O auditor do ImoFirst – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado é a Crowe & Associados, SROC, Lda., registo na OROC nº 186 e registo na CMVM nº 20161486, com sede em Edifício Bristol, Avenida da Boavista, nº 1679, 4º andar, 4150-132 Porto, e representada por Sónia Costa Matos, registo na OROC nº 1128 (“Auditor”).

Capítulo II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

ARTIGO 8.º

(POLÍTICA DE INVESTIMENTO)

1. Objetivos e estratégia de investimento

- (i) O OIC destina-se a promover e a desenvolver, em Portugal, projetos imobiliários de loteamento e de construção em terrenos de sua propriedade e de clara aptidão para o efeito, nos termos da legislação em vigor e dos entendimentos da CMVM, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como para adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na Lei.
- (ii) O OIC é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras. A política de investimento do OIC, relativamente aos investimentos em bens imobiliários, será norteadada por princípios de diversificação de riscos e por critérios de rentabilidade, efetiva ou potencial.
- (iii) O património do OIC pode ser investido do seguinte modo:
 - a) Aquisição de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa e venda;
 - b) Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou venda;
 - c) Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
 - d) O ativo do OIC pode ser constituído por unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário,
 - e) Em sociedades imobiliárias.
- (iv) O investimento em ativos imobiliários pode ser realizado em todo o território nacional.

2. Nível de especialização

A carteira de imóveis do OIC deverá concentrar-se geograficamente em Portugal.

Os investimentos do OIC dirigem-se simultaneamente aos segmentos da habitação, comércio e serviços, desenvolvimento de ativos passíveis de integrar o património do Fundo, entre outros, com vista a obter rendimento adequado e/ou realizar mais-valias.

3. Política de endividamento e política de alavancagem

O recurso ao financiamento pelo OIC, visa a aquisição e o desenvolvimento de ativos que possam integrar a sua carteira e/ou reforçar a liquidez com vista a otimizar a gestão das disponibilidades de tesouraria do OIC.

Quando contrair empréstimos, o OIC terá em consideração os seguintes aspetos: (i) a natureza e o tipo do organismo de investimento coletivo, (ii) a sua estratégia de investimento e a sua política de investimento, (iii) o conjunto de garantias a serem prestadas; (iv) que os custos de contração de empréstimo esperados devem ser inferiores à rentabilidade prevista dos ativos.

4. Limitações aos investimentos e ao endividamento

Não haverá qualquer limite ao endividamento assumido pelo OIC, que pode, por conseguinte, corresponder a até 100% do ativo total do OIC.

O Fundo não está sujeito a qualquer limite de diversificação ou dispersão, seja por imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.

A composição do património do OIC obedece às normas legais aplicáveis e em vigor, pelo que terá de respeitar as seguintes condições:

- (a) O valor dos imóveis e ativos equiparáveis não poderá representar menos de dois terços do ativo total do OIC;
- (b) O património do OIC pode ainda integrar, unidades de participação de outro OIC imobiliário.

5. Parâmetro de Referência do mercado imobiliário (Benchmark)

Na gestão do OIC, a Entidade Gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

6. Sustentabilidade: Fatores Ambientais, Sociais e de Governo

- a. Riscos em matéria de sustentabilidade: Os riscos em matéria de sustentabilidade podem ser definidos como eventos ambientais, sociais e/ou de governação nos investimentos detidos pelo OIC que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais, nos fatores de sustentabilidade, como alterações climáticas e outras questões ambientais, respeito pelos direitos humanos, condições laborais e outras questões sociais, bem como na existência de normas e práticas de governação robustas e transparentes a nível corporativo. A negligência de tais riscos e seus potenciais impactos negativos pode pôr em risco a rentabilidade do OIC a longo prazo e, conseqüentemente, o valor do investimento.
- b. Avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade: Considerando a política e a estratégia de investimento do OIC e o universo de ativos elegíveis em que o mesmo está autorizado a investir, podem surgir riscos materiais em matéria de sustentabilidade que poderão causar um impacto adverso no desempenho de longo prazo do OIC. A fim de reduzir e mitigar estes riscos, a Entidade Responsável pela Gestão, sempre que atendível, tem em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo potenciais impactos adversos nos fatores de sustentabilidade.

ARTIGO 9.º (AVALIAÇÃO DOS ATIVOS)

1. Momento de referência da avaliação

O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente, com referência ao último dia do mês respectivo e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação.

O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante da dívida existente e das comissões e encargos efetivos ou pendentes até ao momento da avaliação da carteira. Os imóveis que integram a carteira do OIC serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelo RGA e pelos Regulamentos da CMVM.

2. Regras de Avaliação e Cálculo do Valor da Unidade de Participação

- (i) Os imóveis detidos pelo OIC devem ser avaliados, nos termos da lei, por um mínimo de dois Peritos Avaliadores de Imóveis;
- (ii) Cada imóvel da OIC é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e nas seguintes situações:
 - a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel exceder seis meses em relação à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - b) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
 - d) Previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses, relativamente à data de produção de efeitos da fusão ou cisão;
 - e) Previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- (iii) Os imóveis acabados são avaliados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois Peritos Avaliadores de Imóveis;
- (iv) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro Perito Avaliador de Imóveis. Neste caso, o imóvel é avaliado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores;
- (v) Não obstante o acima disposto, os imóveis são avaliados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no RGA e/ou no Regulamento da CMVM;
- (vi) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são registados no ativo do OIC na proporção da parte adquirida pela OIC;

- (vii) Os imóveis objeto de promessa de venda pelo OIC são avaliados pelo preço indicado no contrato-promessa de compra e venda.

O valor da unidade de participação determina-se dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global (VLGF) do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legais, o montante de comissões e encargos suportados, até ao momento da valorização da carteira.

ARTIGO 10.º **(COMISSÕES E ENCARGOS)**

1. Comissão de Gestão

(i) Comissão

Componente fixa: A componente fixa é de 15.000 € (quinze mil euros) por ano.

Condições de cobrança da comissão: A componente fixa da comissão de gestão é liquidada anualmente pela Entidade Gestora até 31 de dezembro de cada ano.

À comissão de gestão acresce imposto de selo à taxa legal em vigor.

(ii) Comissão de Depósito

Montante da comissão: a comissão de depósito é de 0,07% ao ano do Valor Líquido Global do OIC, com valor mínimo de 4.500€ no primeiro ano de atividade do OIC e 6.000€ nos anos seguintes. Esta comissão é calculada mensalmente, e cobrada trimestralmente no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita.

(iii) Outros Encargos

Em acréscimo às comissões de gestão e de depósito referidas nos números anteriores, o OIC suportará os seguintes encargos:

- a) Taxas ou quaisquer outros custos devidos à CMVM;
- b) As despesas relacionadas com a compra, benfeitorias, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta do OIC, em especial despesas referentes a:
 - Elaboração de projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
 - Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram a carteira do OIC;
 - Custas judiciais incluindo as referentes a processos em que o OIC esteja envolvido por força dos ativos do OIC, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
 - Comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária;

- Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos do OIC;
 - Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património do OIC;
 - Despesas de coordenação administrativa, processual e de carácter geral relativamente aos projetos em curso.
- c) Despesas judiciais e honorários de advogados e solicitadores referentes aos serviços jurídicos prestados à OIC;
- d) Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a ativos da sua carteira ou a ativos cuja aquisição esteja a ser estudada;
- e) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao OIC, incluindo os encargos com o Auditor do OIC;
- f) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, desde que não correspondam a serviços que o Depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito, incluindo em especial, despesas com transferências de dinheiro, conversões cambiais, transações no mercado de capitais e mercados monetários;
- g) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo OIC em relação aos ativos imobiliários que integrem a sua carteira;
- h) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro cobrindo os ativos do OIC;
- i) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas aplicáveis aos ativos imobiliários que integram a carteira do OIC, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que sejam imputadas ao OIC enquanto proprietário ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente sobre o imóvel em causa;
- j) Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta do OIC;
- k) Quando aplicável, outras despesas e encargos, incluindo de natureza fiscal, que devam ser suportados pelo OIC para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente relacionados com o património do OIC.

ARTIGO 11.º

(POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS)

1. O OIC distribuirá o rendimento que receba proveniente da remuneração ou do desinvestimento nos ativos e que não sejam reinvestidos, uma vez cobertos os encargos do OIC. No entanto, pode, excecionalmente, reter parte das distribuições necessárias para fazer face a despesas futuras do OIC, caso se antevêja que o capital total do fundo que ainda esteja por realizar venha a ser insuficiente para as suportar.

2. Os critérios a serem considerados pela Entidade Gestora nas distribuições aos participantes são os seguintes:
 - (i) Rendimentos gerados pelos ativos do OIC;
 - (ii) Estimativa de lucros a serem gerados pelo OIC no curto e médio prazo;
 - (iii) Investimento de capital necessário em relação aos imóveis detidos pelo OIC no curto e médio prazo;
 - (iv) Investimentos em perspectiva na aquisição de imóveis, conforme possa vir a ser determinado pela Entidade Gestora.
3. A periodicidade da distribuição será anual.

ARTIGO 12.º

(POLÍTICA DE EXECUÇÃO DE OPERAÇÕES E POLÍTICA DE EXECUÇÃO DE ORDENS)

- (i) No âmbito da sua política de execução de operações e transmissão de ordens a Entidade Gestora procurará realizar os melhores esforços por forma a obter o melhor resultado possível na transmissão das ordens de negociação por conta dos organismos de investimento coletivo que gere, procurando sempre obter a melhor contrapartida pecuniária global;
- (ii) No caso de operações relativas a ativos imobiliários, designadamente, de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Entidade Gestora empregará todos os esforços no sentido de encontrar contrapartes com capacidade para assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais assumidas, com solidez financeira e económica, procurando mitigar ou mesmo eliminar, se possível, o risco de incumprimento, recorrendo ao aconselhamento jurídico e à utilização das melhores práticas utilizadas no mercado. Nestas operações, a Entidade Gestora terá em conta também outros fatores, tais como a liquidez do ativo, a sua potencial valorização, o período previsível para a concretização da operação;
- (iii) O OIC não pretende recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados.
- (iv) A política de execução de operações e transmissão de ordens poderá ser consultada na sede da Entidade Gestora.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO, CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSMISSÕES, RESGATE E REEMBOLSO

ARTIGO 13.º

(UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO)

1. O património do OIC é representado por unidades de participação.
2. As unidades de participação são nominativas e revestem a forma escritural, sendo o Depositário a única entidade responsável pelo seu registo.

ARTIGO 14.º
(VALOR DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO)

Valor inicial

1. O valor de cada unidade de participação para efeitos de constituição do OIC, é de EUR 1.000 (mil euros).

Valor para Efeitos de Subscrição

2. O valor das unidades de participação será determinado pela Entidade Gestora, e corresponderá ao valor da unidade de participação apurada no último dia do mês anterior ao da subscrição, confirmado por auditor do OIC, que se pronunciará sobre a avaliação do património do OIC.

Valor para Efeitos de Resgate

3. Os resgates apenas são permitidos em determinadas situações previstas na lei, particularmente no caso de prorrogação da duração do OIC, liquidação, reversão da liquidação, transformação, cisão e redução do capital.

ARTIGO 15.º
(AUMENTO E REDUÇÃO DO CAPITAL)

Aumento ou redução do capital

1. A Entidade Gestora pode propor à assembleia geral o aumento ou redução do capital do OIC.
2. O aumento de capital depende de deliberação da assembleia de participantes tomada, sob proposta da Entidade Gestora, pela maioria dos votos emitidos, exceto se outra maioria for imposta pelo regulamento de gestão.
3. Os participantes são avisados com, pelo menos, 15 dias de antecedência, sobre o prazo e condições para o exercício do seu direito de preferência.
4. O direito de preferência pode ser suprimido ou limitado por deliberação da assembleia de participantes tomada por maioria de, pelo menos, dois terços dos votos emitidos, sob proposta da sociedade gestora, na qual não podem votar os beneficiários da referida supressão ou limitação.
5. O capital pode ser reduzido para libertar excesso de capital.
6. A redução de capital pode processar-se por reagrupamento ou por extinção de unidades de participação.
7. As reduções de capital cujas condições não decorram diretamente da lei e que não se encontrem previstas no respetivo regulamento de gestão dependem de deliberação da assembleia de participantes tomada, sob proposta da Entidade Gestora, por maioria dos votos emitidos, exceto se outra maioria for imposta pelo regulamento de gestão.

ARTIGO 16.º
(CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO)

Períodos de Subscrição

1. O montante mínimo de subscrição inicial é de EUR 50,000,00 (cinquenta mil euros).
2. A subscrição do capital inicial do OIC deverá ocorrer entre o dia de comunicação do início de atividade do OIC à CMVM e os 180 dias seguintes, devendo a respetiva liquidação financeira ocorrer até ao dia útil seguinte ao termo do período de subscrição. Se as unidades de participação forem integralmente subscritas antes do termo desse período, termina o período de subscrição inicial, ocorrendo a liquidação financeira no dia útil seguinte.
3. Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do capital inicial ou de aumento, o mesmo considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito, o qual não poderá ser inferior a EUR 50,000.000 (cinquenta mil euros).
4. A subscrição considera-se efetiva no dia útil seguinte ao da respetiva liquidação financeira, sendo que a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do OIC.
5. Em caso de aumento do capital, as condições de subscrição serão definidas na proposta da Entidade Gestora, que será submetida à deliberação da assembleia geral, conforme exigido por lei e no presente Regulamento de Gestão.

ARTIGO 17.º
(CONDIÇÕES DE RESGATE E REEMBOLSO)

1. Os participantes apenas podem resgatar as suas unidades de participação nos seguintes casos:
 - (i) Sendo deliberada a prorrogação do OIC pelos participantes que tenham votado contra a prorrogação na assembleia geral;
 - (ii) Em caso de liquidação e distribuição do OIC, deliberada pela Entidade Gestora ou pelos participantes;
 - (iii) Noutras situações previstas na lei, particularmente em caso de redução do capital, cisão, fusão e transformação do OIC.
2. Não existem comissões de resgate.
3. Pré-aviso de resgate: não aplicável, salvo nos casos de resgate previstos na lei.
4. Comissões e condições de transferência: não aplicável.
5. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das ações: não aplicável.
6. Admissão à negociação: não aplicável
7. Caso se verifique alguma das situações previstas nas alíneas 1 (i) a (iii), o prazo para pagamento para efeitos do pedido do pedido de reembolso aos participantes é de 1 (um)

ano, com exceção dos casos de prorrogação do prazo de duração do Fundo em que este reembolso terá de verificar-se no prazo de 1 (um) mês a contar da respetiva deliberação.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

ARTIGO 18.º

(DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES)

A qualidade de participante do OIC adquire-se mediante a subscrição efetiva de unidades de participação.

Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos por lei ou pelo presente Regulamento de Gestão, assistem aos participantes os seguintes direitos:

- (i) A titularidade da quota-parte do património do OIC correspondente às unidades de participação de que forem titulares;
- (ii) Obter o Regulamento de Gestão junto da Entidade Gestora;
- (iii) Obter, num suporte duradouro ou através do *site* da CMVM, os relatórios e contas anuais, gratuitamente, junto da Entidade Gestora, que serão facultados, gratuitamente, em papel, aos participantes que o requeiram;
- (iv) Subscrever as unidades de participação nos termos da lei e das condições previstas no Regulamento de Gestão;
- (v) Receber o montante correspondente ao valor de resgate ou ao produto da liquidação das unidades de participação;
- (vi) Serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos, na eventualidade de a Entidade Gestora ser considerada responsável nos termos das disposições legais que regulam o OIC;
- (vii) Participar nas assembleias de participantes, nos termos do disposto no artigo 20.º do presente Regulamento de Gestão.

A subscrição de unidades de participação implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, bem como a atribuição à Entidade Gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

ARTIGO 19.º

(ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES)

1. Todos os titulares de unidades de participação do OIC têm direito a participar na assembleia de participantes, sendo o direito de voto de cada participante correspondente à proporção das unidades de participação detidas.

2. Compete à Entidade Gestora a convocação da assembleia de participantes por aviso publicado com um mínimo de 30 dias de antecedência nos meios de divulgação dos deveres de informação consagrados na lei.

3. As deliberações serão tomadas quanto aprovadas por maioria simples dos votos representantes na assembleia de participantes, com exceção das situações previstas no presente Regulamento de Gestão em que se exige voto favorável de todos os participantes.

4. Depende de deliberação favorável da assembleia de participantes:

- a) o aumento das comissões que constituem encargo do OIC;
- b) a modificação substancial da política de investimento do OIC;
- c) a modificação da política de distribuição de resultados do OIC;
- d) a alteração do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
- e) a emissão ou a extinção das unidades de participação, para efeitos de subscrição ou de reembolso e respetivas condições;
- f) o aumento e a redução do capital do OIC
- g) a prorrogação da duração do OIC;
- h) a fusão, cisão e a transformação do OIC;
- i) a substituição da Entidade Gestora;
- j) a liquidação do OIC, quando se pretenda que esta ocorra antes do termo da duração.

CAPÍTULO V
CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO OIC

ARTIGO 20.º

(CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO OIC)

1. O OIC será liquidado no final do prazo estabelecido para a sua duração, salvo se este for prorrogado, ou pela ocorrência de qualquer outra das causas de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão.
2. A liquidação e subsequente partilha dos ativos do OIC poderá ser decidida pela Entidade Gestora com fundamento na defesa dos interesses dos participantes ou poderá ser aprovada e exigida pela assembleia geral. A decisão de liquidação da OIC deve ser imediatamente notificada à CMVM, comunicada individualmente a cada participante e divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM.
3. Uma vez decidida a liquidação do OIC, nos termos dos números anteriores, a Entidade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por intermédio do depositário, o produto da realização do ativo e outras disponibilidades de tesouraria expressas no seu balanço, recebendo cada participante a proporção correspondente à percentagem das unidades de participação que detiver.

CAPÍTULO VI

DURAÇÃO, E AUSÊNCIA DE GARANTIAS

ARTIGO 21.º

(DURAÇÃO)

O OIC tem uma duração de 5 anos (cinco anos) a contar da data da comunicação à CMVM, do seu início de atividade, podendo ser prorrogada por uma ou mais vezes, por períodos adicionais de 5 anos (cinco anos), mediante deliberação da assembleia de participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

ARTIGO 22.º

(GARANTIAS)

O OIC não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou proteção de capital.

CAPÍTULO VII

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

ARTIGO 23.º **(VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO)**

O valor da unidade de participação é publicado trimestralmente no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt), com referência ao último dia do trimestre a que a informação disser respeito e até ao último dia do mês seguinte.

ARTIGO 24.º **(CONSULTA DA CARTEIRA)**

A composição da carteira do OIC é publicada trimestralmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt), com referência ao último dia do trimestre a que a informação disser respeito e até ao último dia do mês seguinte.

ARTIGO 25.º **(DOCUMENTAÇÃO)**

Toda a documentação relativa ao OIC poderá ser solicitada junto da Entidade Gestora, bem como do Depositário. Alguma desta documentação, em especial, o Regulamento de Gestão e o Relatório e Contas do OIC, poderá ser obtida no *site* da CMVM (www.cmvm.pt).

ARTIGO 26.º **(RELATÓRIO E CONTAS)**

O relatório e contas do OIC será elaborado anualmente com referência a 31 de dezembro, data de encerramento do exercício, sendo disponibilizado em conformidade com a lei e o presente Regulamento de Gestão.

CAPÍTULO VIII

REGIME FISCAL

ARTIGO 27.º **(NO QUE RESPEITA AO OIC)**

Os rendimentos obtidos pelo OIC, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal:

IRC:

a) São sujeitos a tributação em sede de IRC, sendo o lucro tributável correspondente ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias (mobiliárias e imobiliárias), tal como resultam qualificados para efeitos de IRS, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria governamental. Não relevam, também, para a determinação do lucro tributável, os gastos associados aos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias que não são computados para efeitos de apuramento do lucro tributável.

b) Não relevam, igualmente, para efeitos de determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os OIC, bem como os gastos que não são considerados como dedutíveis e previstos no Código do IRC.

c) Concorrem para a determinação do lucro tributável designadamente as despesas com a fiscalização externa, os gastos com a avaliação dos imóveis e outros encargos administrativos, tais como taxas de supervisão e imposto do selo correspondente à verba 29 da Tabela Geral do Imposto do Selo.

d) Os prejuízos fiscais apurados pelos OIC são reportáveis sem limite temporal, observando-se, contudo, a limitação da dedução prevista no n.º 2 do artigo 52º do Código do IRC (65% do lucro tributável).

e) Ao lucro tributável determinado aplica-se a taxa geral IRC (no ano de 2023 - 21%).

f) Os OIC estão isentos de Derrama Municipal e Derrama Estadual.

g) Os OIC não estão sujeitos a retenção na fonte, quanto aos rendimentos que auferirem

Imposto do Selo:

Os OIC estão sujeitos a tributação em Imposto do Selo, incidente sobre o ativo líquido global corresponde à média dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras no último dia de cada mês do trimestre, com exceção do valor correspondente aos ativos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento coletivo abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. A taxa de imposto é de 0,0125%, a liquidar trimestralmente (total anual - 0,05%).

IMI e IMT:

Os imóveis integrados nos OIC fechados de subscrição particular estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais aplicáveis.

ARTIGO 28.º

(NO QUE RESPEITA AO PARTICIPANTE)

Residentes fiscais em Portugal:

1. Pessoas singulares - IRS:

Investidor sujeito passivo de IRS fora do âmbito duma atividade comercial, industrial ou agrícola:

a) os rendimentos distribuídos pelos OIC (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento;

b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação (mais valias) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento;

c) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação à taxa especial de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias.

Investidor sujeito passivo de IRS no âmbito duma atividade comercial, industrial ou agrícola:

a) os rendimentos distribuídos pelos OIC (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% (pagamento de imposto por conta);

b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), concorrem para o apuramento da matéria coletável do sujeito passivo, sujeito às taxas de IRS e demais taxas adicionais e extraordinária de IRS aplicáveis.

2. Pessoas coletivas – IRC:

Investidor sujeito passivo de IRC não isento:

a) os rendimentos distribuídos pelos OIC (rendimentos de capitais) concorrem para a formação do lucro tributável nos termos do código do IRC e são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (pagamento de imposto por conta);

b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para a formação do lucro tributável nos termos do código do IRC;

Investidor sujeito passivo isento de IRC salvo no que se refere a rendimentos de capitais:

a) os rendimentos distribuídos pelos OIC (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa definitiva de 25%;

b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação estão isentos de IRC;

Investidor sujeito passivo isento de IRC:

a) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação estão isentos de IRC;

b) os rendimentos distribuídos pelos OIC (rendimentos de capitais) estão isentos de IRC

Não residentes fiscais em Portugal:

3. Pessoas singulares:

Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental, que não possuam um

estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

a) os rendimentos distribuídos pelos OIC (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);

b) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental:

a) Os rendimentos distribuídos pelos OIC são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 35%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);

b) Os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação e os decorrentes do resgate de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação à taxa especial de 35% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos valias.

4. Pessoas coletivas:

Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; e que não sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português e que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

a) os rendimentos distribuídos pelos OIC (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);

b) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; ou que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português:

a) os rendimentos distribuídos pelos OIC são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 35%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);

b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação e da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados à taxa de 25%.

Nota: A descrição esquemática do regime fiscal do OIC e dos seus participantes apresentada destina-se a fins informativos, não constituindo a garantia da sua correção ou atualidade, nem dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria (nomeadamente face ao regime transitório previsto no novo regime fiscal), ou contém a garantia de que o regime descrito se mantenha inalterado.

* * *