

# SILVIA

## REGULAMENTO DE GESTÃO

### ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (OIC) / FUNDO

### ATLANTIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

29 de maio de 2026

A autorização do organismo de investimento coletivo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Sociedade Gestora no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

CAPÍTULO I .....	4
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES .....	4
1. O OIC .....	4
2. A Sociedade Gestora .....	4
3. As entidades subcontratadas .....	5
4. O depositário .....	5
5. A entidade comercializadora .....	6
6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis .....	6
7. O Auditor .....	7
CAPÍTULO II .....	8
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO/ POLÍTICA DE RENDIMENTOS .....	8
1. Política de investimento do Fundo .....	8
1.1 Política de Investimento .....	8
1.1.1. Objetivo, tipo de do Fundo e estratégia de investimento .....	8
1.2 Parâmetro de Referência (benchmark) .....	9
1.3 Limites ao investimento e de endividamento .....	9
1.4 Características especiais dos organismos de investimento coletivo .....	10
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos .....	10
3. Valorização dos ativos .....	10
3.1 Momento de referência da valorização .....	10
3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação .....	10
3.3 Responsabilidade pela valorização .....	12
4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo .....	12
4.1 Comissão de gestão .....	12
4.2 Comissão de depósito .....	14
4.3 Outros encargos .....	15
5. Política de distribuição de rendimentos .....	15
6. Política de execução de operações e política de transmissão de ordens .....	16
7. Política de Exercício de Direitos de Voto .....	16
CAPÍTULO III .....	16
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO .....	16
1. Características gerais das unidades de participação .....	16
1.1 Definição .....	16
1.2 Forma de representação .....	17
2. Valor da unidade de participação .....	17
2.1 Valor inicial .....	17
2.2 Valor para efeitos de subscrição .....	17
2.3 Valor para efeitos de resgate .....	17
3. Condições de subscrição e resgate .....	17
3.1 Períodos de subscrição e resgate .....	17
3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie .....	18
4. Condições de subscrição .....	18
4.1 Mínimos de subscrição .....	18
4.2 Comissões de subscrição .....	18
4.3 Data da subscrição efetiva .....	18

5.	Condições de resgate.....	18
5.1	Comissões de resgate.....	18
5.2	Pré-aviso.....	18
5.3	Condições de transferência.....	18
6.	Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação.....	18
7.	Admissão à negociação.....	19
CAPÍTULO IV.....		20
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES.....		20
1.	Direitos e obrigações dos Participantes.....	20
2.	Assembleia de Participantes.....	20
2.1.	Direito de voto.....	20
2.2.	Competência.....	21
2.3.	Convocação.....	21
2.4.	Quórum.....	21
2.5.	Maioria.....	21
3.	Prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes.....	21
4.	Assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes.....	21
5.	Comité Consultivo.....	22
CAPÍTULO V.....		23
CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....		23
CAPÍTULO VI.....		24
ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS.....		24
1.	Capital do Fundo.....	24
1.1.	Montante do capital, número de unidades de participação.....	24
1.2.	Aumento ou redução de capital do Fundo.....	24
2.	Duração do Fundo.....	24
3.	Admissão à negociação.....	24
4.	Assembleia de Participantes.....	24
5.	Prazo de subscrição, critérios de rateio e regime de subscrição incompleta.....	24
6.	Existência de garantias.....	25
7.	Regime de liquidação do Fundo.....	25
CAPÍTULO VII.....		26
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO.....		26
1.	Valor da unidade de participação.....	26
2.	Consulta da Carteira.....	26
3.	Documentação.....	26
4.	Relatório e contas.....	26
CAPÍTULO VIII.....		27
REGIME FISCAL.....		27
1.	No que ao Fundo respeita.....	27
2.	No que ao Participante respeita.....	27
2.1.	Pessoas singulares.....	27
2.2.	Pessoas coletivas.....	28

## **CAPÍTULO I**

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

#### **1. O Fundo**

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Atlantis – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (a seguir, “Fundo” ou “OIC”).
- b) O Fundo constitui-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, ficando sujeito ao regime previsto no artigo 220.º e seguintes do Regime de Gestão de Ativos (a seguir “RGA”).
- c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada abreviadamente por “CMVM”) em 19/10/2017, e tem duração determinada.

O Fundo foi constituído por um período de duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes. Caso não seja prorrogado a data da liquidação do Fundo ocorrerá no dia 5/12/2027.

- d) O Fundo iniciou a sua atividade em 5/12/2017.
- e) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 29/05/2026.
- f) O número de participantes do Fundo em 31/12/2025 é de 5.
- g) Em 23 de maio de 2023, foi comunicada à CMVM uma redução de capital correspondente a 2.570 unidades de participação, passando o capital do Fundo a ser representado por 1.230 unidades de participação.
- h) Em 29 de dezembro de 2023, foi comunicado à CMVM uma redução de capital correspondente a 1.095 unidades de participação, passando o capital do Fundo a ser representado por 135 unidades de participação.

#### **2. A Sociedade Gestora**

- a) O Fundo é gerido pela SILVIP – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a seguir, “Sociedade Gestora”), com sede em Lisboa, na Avenida da República, n.º 35, 3º andar, 1050-186 Lisboa.
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 750.000 Euros.
- c) A Sociedade Gestora constitui-se em 12 de junho de 1987 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro, sob o número 247, desde 5 de janeiro de 1996.
- d) Compete à Entidade Gestora, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos participantes, a boa administração e gestão do OIC/Fundo, em especial:
  - i. Selecionar os valores que devem constituir o Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
  - ii. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias ou convenientes à execução

- da política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão e exercer os direitos, direta ou indiretamente, relacionados com os valores do Fundo;
- iii. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;
  - iv. Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
  - v. Determinar o valor patrimonial das unidades de participação
  - vi. Manter em ordem a escrita do Fundo;
  - vii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e no presente Regulamento de Gestão;
  - viii. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
  - ix. Elaborar e manter atualizado o presente Regulamento de Gestão;
  - x. De uma maneira geral, praticar todos os demais atos a que se referem os n.ºs 1 e 2 do artigo 66º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.
- e) No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor.
- f) Desde que os interesses dos Participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a sociedade gestora pode ser substituída por iniciativa desta os dos participantes, mediante comunicação imediata à CMVM.

### **3. As entidades subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas.

### **4. O depositário**

- a) O depositário dos ativos do Fundo é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista nº 1083, em Lordelo do Ouro, no Porto (adiante designado “Depositário” ou “Entidade Depositária”, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 12/01/1995 com o número de registo 0169.
- b) O depositário desempenha as suas funções, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe especialmente:
- i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a Sociedade Gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção das unidades de participação do Fundo;
  - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo, nos termos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 132º do RGA;
  - iii. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v. Pagar aos participantes o valor correspondente à respetiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo e do valor do respetivo reembolso ou produto da liquidação;
  - vi. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento de Gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos, à política de distribuição de distribuição dos rendimentos, ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação e à matéria de conflitos de interesses;
  - vii. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida e informar a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;

- viii. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
  - ix. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e passivos do Fundo;
  - x. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do Fundo;
  - xi. Proceder ao registo das unidades de participação representativas do Fundo não integradas em sistema centralizado;
  - xii. Exercer as demais funções previstas na lei e no presente Regulamento de Gestão;
- c) O Depositário é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a legislação aplicável, perante a Sociedade Gestora e os participantes, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda; por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) . A substituição do depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante cessação do respetivo contrato de Depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o Depositário, e está sujeita a comunicação imediata a CMVM, nos termos do n.º 6 do art.º 135 do RGA.

## 5. A Entidade Comercializadora

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a SILVIP – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Avenida da República, número 35, 3.º andar, em Lisboa.

O Fundo é comercializado nas instalações da SILVIP – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

O Fundo é essencialmente dirigido a investidores não profissionais.

## 6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

- a) Os imóveis do Fundo são avaliados pelos seguintes avaliadores externos, designados peritos avaliadores de imóveis, individualmente registados na CMVM:

Nome   Denominação	Nº de registo/inscrição na CMVM
Benege - - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda	PAI/2008/0011
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
TRUSTVAL – Avaliações e Consultoria, Lda.	PAI/2017/0047
Quants, Lda.	PAI/2018/0100
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Envisábio, Engenharia, Lda.	PAI/2011/0015

## **7. O Auditor**

O Auditor do Fundo é a BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca (ROC n.º 949 e registado na CMVM sob o n.º 20160566), com sede na Av. da República 50 - 10º / 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM com o n.º 20161384.

**CAPÍTULO II**  
**POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO/  
POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

**1. Política de investimento do Fundo**

**1.1 Política de Investimento**

**1.1.1. Objetivo, tipo do Fundo e estratégia de investimento**

- a) O Atlantis – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, é um fundo de investimento imobiliário fechado constituído por subscrição particular.
- b) O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes, e procurar uma valorização crescente do capital.
- c) O património do Fundo pode ser investido em:
  - i. Aquisição de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior venda ou arrendamento;
  - ii. Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento/venda;
  - iii. Aquisição de edifícios já arrendados para rendimento;
  - iv. Participações em sociedades imobiliárias ou noutros fundos de investimento imobiliário; e
  - v. A título acessório o Fundo poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários, suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- d) O investimento em ativos imobiliários será realizado preferencialmente na zona da Grande Lisboa, podendo residualmente investir noutras áreas geográficas em Portugal, como em países da União Europeia e OCDE.
- e) De momento, não estão a ser considerados os impactos negativos nas decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade. Para mais informações poderá ser consultada a Política em matéria de sustentabilidade no website da Sociedade Gestora ([www.silvip.pt](http://www.silvip.pt)).

**1.1.2. Nível de especialização do Fundo**

A carteira de imóveis do Fundo deverá estar concentrada geograficamente em Portugal, preferencialmente na zona da Grande Lisboa, sem prejuízo de o investimento poder ser feito em imóveis localizados noutras regiões do país e em países pertencentes à Zona Euro da União Europeia, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detetar em cada momento.

Os investimentos do Fundo dirigem-se preferencialmente a segmentos de habitação, podendo investir igualmente nos segmentos de comércio e serviços, entre outros, visando a obtenção de rendimento adequado e/ou a

realização de mais-valias.

### 1.1.3. Política de contração de financiamento e política no que diz respeito à utilização do efeito de alavancagem

- a. O recurso a financiamentos por parte do Fundo tem como objetivo a aquisição e desenvolvimento de ativos passíveis de integrar o seu património e/ou reforço de liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria do Fundo;
- b. A contratação destes financiamentos será sempre realizada tendo por referência as condições de mercado vigentes à data, em termos de prazos, garantias, indexante e “spread”;
- c. O Fundo não está sujeito a qualquer limite de efeito de alavancagem, considerando, nomeadamente: (i) a natureza e tipo de Fundo, (ii) a sua estratégia de investimento e a sua política de investimento, (iii) que não existe qualquer interdependência ou relação relevante com outras instituições financeiras suscetíveis de constituir risco sistémico; (iv) que os empréstimos bancários contraídos pelo Fundo estarão cobertos por garantias, em princípio, hipotecárias; (v) que os custos e encargos expectáveis com os empréstimos serão inferiores à rentabilidade esperada dos ativos.

## 1.2 Parâmetro de Referência (benchmark)

Na gestão do Fundo, não é adotado nenhum parâmetro de referência.

## 1.3 Limites ao investimento e de endividamento

- a) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;
- b) O limite acima referido é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de atividade do Fundo;
- c) O investimento em participações em sociedades imobiliárias atenderá às seguintes restrições:
  - O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pelo Fundo;
  - O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços em imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira do Fundo;
  - A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
  - Tenha sede estatutária e administração central num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual o Fundo possa investir;
  - As contas da sociedade sejam sujeitas a um regime equivalente ao do Fundo em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
  - A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a Sociedade Gestora a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
  - Aos imóveis e outros ativos que integram o património da sociedade sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos organismos de investimento imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
  - O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do ativo total do Fundo.
- d) O Fundo não está sujeito a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério;
- e) O desenvolvimento de projetos de construção não está sujeito a qualquer limite;
- f) O investimento em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário não pode exceder 90% do ativo total do Fundo, sendo que a Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário. O limite referido na presente alínea é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.
- g) O limite previsto na alínea a) do presente ponto 1.3 não se aplica durante os últimos 24 meses da duração

inicial do Fundo.

- h) Não existe limite de endividamento, podendo o Fundo endividar-se, nos termos legais, para a prossecução dos seus objetivos, podendo contrair empréstimos ou recorrer a outras modalidades de financiamento a curto, médio ou longo prazo;
- i) O Fundo não está autorizado a realizar operações de financiamento através de valores mobiliários.

#### **1.4 Características especiais dos organismos de investimento coletivo**

Não aplicável

### **2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos**

O Fundo não pretende recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados.

### **3. Valorização dos ativos**

#### **3.1 Momento de referência da valorização**

- a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo correspondente ao valor total dos respetivos ativos menos o valor total dos seus passivos;
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:
  - i. Para efeitos de divulgação, o valor da unidade de participação será publicado mensalmente, com referência ao último dia útil de cada mês;
  - ii. Para efeitos internos, o valor da unidade de participação é calculado no final de cada dia útil.

#### **3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação**

- a) Os imóveis do Fundo devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores;
- b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e nas seguintes situações:
  - i. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - ii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
  - iii. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
  - iv. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
  - v. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.
- c) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram suscetíveis circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; (iii) em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses. Os projetos de construção devem ser reavaliados nos termos da lei e mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto

de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

- d) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- e) 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. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- f) Em derrogação do disposto na alínea d) supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime de Gestão de Ativos e/ou Regulamento da CMVM.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem;
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente, fundos de investimento imobiliário ou organismos do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Sociedade Gestora conforme disposto no número 1 e 10 do artigo 32º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, aplicável com as devidas adaptações, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k);
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado, serão avaliados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela Sociedade Gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compras firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código dos Valores Mobiliários, com a Sociedade Gestora; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado;
- l) As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património do Fundo serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: (i) valor de aquisição, até 12 meses após a data da aquisição; (ii) transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 6 meses face ao momento da avaliação; (iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rentabilidade; (iv) fluxos de caixa descontados.

### 3.3 Responsabilidade pela valorização

A Sociedade Gestora é responsável pela correta valorização dos Ativos sob gestão, pelo cálculo do valor líquido global do FUNDO, pelo reporte à CMVM e pela divulgação deste valor.

A Sociedade Gestora é responsável perante o FUNDO e perante os participantes pela valorização dos ativos, independentemente de designação de avaliador externo.

O perito avaliador é responsável perante a Sociedade Gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

## 4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

### 4.1 Comissão de gestão

#### a) Valor da Comissão:

##### i. Componente fixa:

A componente fixa da comissão é de 1,00% (um por cento) ao ano, taxa nominal;

##### ii. Componente variável:

A comissão variável é calculada multiplicando a Taxa Mensal pelo valor de cotação da unidade de participação no primeiro dia do mês anterior ao mês do cálculo (UP n-1) e pelo número de unidades de participação em circulação.

O valor acumulado da comissão variável a cobrar, incluído qualquer comissão variável já paga, não poderá exceder, em valor absoluto, os € 505.000 (quinhentos e cinco mil euros). A comissão variável não será aplicável em caso de resultado negativo.

#### b) Modo de cálculo:

##### i. Componente fixa:

O valor da comissão fixa de gestão é calculado diariamente, sobre o Valor Total do Ativo do Fundo naquela data, sendo apurado o valor de comissão no último dia de cada mês.

##### ii. Componente variável:

###### a. Período até 01 de junho 2023 inclusive:

A comissão variável foi calculada com a seguinte formula:

$$\text{Taxa Mensal}_n = 10\% \left[ \left( \frac{UP_n - UP_{n-1}}{UP_{n-1}} \right) - \left( \frac{\text{Yield}_{OT10Y} + 1\%}{12} \right) \right]$$

e

$$\text{Comissão}_n = \text{Taxa Mensal}_n \times \text{VLGF}_{n-1}$$

Em que:

UP n – corresponde ao valor de cotação da unidade de participação no primeiro dia do mês n;

UP n-1 – corresponde valor de cotação da unidade de participação no primeiro dia do mês anterior ao mês n;  
 Yield PT OT 10 y – corresponde à yield resultante do valor de cotação das obrigações do tesouro portuguesas a 10 anos, aferido no primeiro dia útil de cada ano;  
 VLGf n-1 – corresponde a Valor Líquido Global do Fundo no primeiro dia útil do mês anterior ao do cálculo da taxa mensal (n-1).

b. A comissão variável de 1 julho de 2023:

A comissão variável a cobrar em julho de 2023, em substituição do previsto na alínea a. supra, terá por base o período de referência compreendido entre 1 de março e 31 de julho inclusive, sendo calculada de acordo com a seguinte formulação:

$$\text{Taxa Mensal}_n = 15\% \left[ \left( \frac{UP_n - UP_{n-1}}{UP_{n-1}} \right) - \left( \frac{\text{Yield}_{OT10Y} + 1\%}{12} \right) \right]$$

e

$$\begin{aligned} \text{Comissão}_{07} = & \text{Taxa Mensal}_{03} \times \text{VLGF}_{02} + \text{Taxa Mensal}_{04} \times \text{VLGF}_{03} \\ & + \text{Taxa Mensal}_{05} \times \text{VLGF}_{04} + \text{Taxa Mensal}_{06} \times \text{VLGF}_{05} \\ & + \text{Taxa Mensal}_{07} \times \text{VLGF}_{06} \end{aligned}$$

Onde:

UP n – corresponde ao valor de cotação da unidade de participação às 09h00 no primeiro dia do mês n, retirando o efeito das distribuições de rendimento;

UP n-1 – corresponde valor de cotação da unidade de participação às 09h00 no primeiro dia do mês anterior ao mês n, retirando o efeito das distribuições de rendimento;

Yield PT OT 10 y – corresponde à yield resultante do valor de cotação das obrigações do tesouro portuguesas a 10 anos, aferido no primeiro dia útil de cada ano;

VLGF n-1 – corresponde a Valor Líquido Global do Fundo observado às 09h00 no primeiro dia útil do mês anterior ao do cálculo da taxa mensal (n-1)

02, 03, 04, 05, 06 e 07 - correspondem respetivamente ao mês de fevereiro, março, abril, maio, junho e julho de 2023.

c. Período a partir de 1 de agosto de 2023:

A comissão variável a cobrar a partir de 1 de agosto de 2023, em substituição do previsto na alínea a. e b. supra, será calculada mensalmente tendo por base a taxa mensal apurada em cada mês, multiplicada pelo VLGf observado às 09h00 no primeiro dia útil do mês anterior (n-1), retirando o efeito das distribuições de rendimento, de acordo com a seguinte formulação:

$$\text{Taxa Mensal}_n = 15\% \left[ \left( \frac{UP_n - UP_{n-1}}{UP_{n-1}} \right) - \left( \frac{\text{Yield}_{OT10Y} + 1\%}{12} \right) \right]$$

e

$$\text{Comissão}_n = \text{Taxa Mensal}_n \times \text{VLGF}_{n-1}$$

Onde:

UP n – corresponde ao valor de cotação da unidade de participação às 09h00 no primeiro

dia do mês n, retirando o efeito das distribuições de rendimento;

UP n-1 – corresponde valor de cotação da unidade de participação às 09h00 no primeiro dia do mês anterior ao mês n, retirando o efeito das distribuições de rendimento;

Yield PT OT 10 y – corresponde à yield resultante do valor de cotação das obrigações do tesouro portuguesas a 10 anos, aferido no primeiro dia útil de cada ano;

VLGF n-1 – corresponde a Valor Líquido Global do Fundo observado às 09h00 no primeiro dia útil do mês anterior ao do cálculo da taxa mensal (n-1)

A componente variável da comissão é calculada de acordo com o previsto supra, sendo o seu valor apurado no primeiro dia de cada mês.

c) **Condições de cobrança da comissão:**

- i. A componente fixa da comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Sociedade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte a que respeita.
- ii. A componente variável será liquidada, caso seja positiva, no momento da Liquidação do Fundo, ou antes dessa data, no momento em que ocorra uma transferência de gestão do Fundo para outra sociedade gestora ou por acordo entre os Participantes do Fundo e a Sociedade Gestora.

À comissão de gestão acresce imposto do selo à taxa legal aplicável (4%).

d) **Outras comissões:**

Caso o Fundo invista, direta ou indiretamente, em unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo, poderão ser cobradas comissões de gestão em simultâneo ao nível do Fundo e dos organismos de investimento subjacentes. Nesta situação, o montante global máximo de comissões de gestão cobradas em simultâneo, excluindo a eventual componente variável aplicável à comissão de gestão da sociedade gestora do Fundo, não poderá exceder 3% do Valor Total do Ativo do Fundo, incluindo até 1% referente à sociedade gestora do Fundo e 2% aos restantes organismos de investimento coletivo em que o Fundo invista. A eventual comissão de gestão variável cobrada pela sociedade gestora do Fundo segue o regime previsto na subalínea ii) da alínea a) do ponto 4.1.

## 4.2 Comissão de depósito

- a) **Valor da comissão:** a comissão anual de 0,10% (zero vírgula dez por cento), com um valor mínimo mensal de € 625,00 euros.
- b) **Modo de cálculo e condições de cobrança da comissão:** a comissão é calculada sobre o Valor Líquido Global Mensal do Fundo. O VLG é apurado com referência ao último dia do mês a que respeita, produzindo efeitos a partir do primeiro dia do mês seguinte à data de início de atividade e sendo paga, por débito em conta, até ao décimo dia útil do mês seguinte àquele a que respeita. Para efeitos internos, o valor da comissão de depósito é calculado diariamente. O VLG e esta comissão serão apurados no último dia de cada mês.
- c) À comissão de depósito acresce imposto do selo à taxa legal aplicável (4%).

### 4.3 Outros encargos

Para além da comissão de gestão e de depósito referidas nos números antecedentes, constituem outros encargos do Fundo:

- a) A taxa de supervisão devida à CMVM.
- b) Despesas relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta do Fundo, nomeadamente despesas referentes a:
  - i. Elaboração de projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
  - ii. Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram o Fundo;
  - iii. Custas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido por força dos ativos do Fundo, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
  - iv. Comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária (relativamente a negócios que para o Fundo sejam concretizados), quando a estas houver lugar;
  - v. Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos do Fundo;
  - vi. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património do Fundo.
  - vii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.
- c) Despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados ao Fundo;
- d) Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a ativos da sua carteira ou a ativos em estudo, realizadas por conta do Fundo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo e desde que seja concretizada a operação;
- e) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao Fundo, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
- f) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do Fundo, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito, incluindo nomeadamente:
  - i. Despesas de transferências;
  - ii. Despesas com conversões cambiais;
  - iii. Despesas com transações no mercado de capitais;
  - iv. Despesas com transações no mercado monetário;
- g) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo Fundo pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património do Fundo;
- h) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo;
- i) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis do Fundo estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que em qualquer caso sejam imputados ao Fundo enquanto proprietário, superficiário ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;
- j) Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- k) Sempre que aplicável, outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.

### 5. Política de distribuição de rendimentos

- a) O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, pelo que, neste sentido, o Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de capitalização.
- b) Não obstante o disposto anteriormente, sempre que o interesse dos participantes o aconselhe, o Fundo poderá proceder à distribuição extraordinária de rendimentos;

- c) Sempre que houver lugar a uma distribuição de resultados, nos termos do presente Regulamento de Gestão, esta poderá ser total ou parcial, de acordo com o entendimento da Sociedade Gestora quanto à política de investimento a desenvolver;
- d) Para o efeito a Sociedade Gestora convocará uma Assembleia de Participantes que deliberará sobre a proposta de distribuição de rendimentos do Fundo.

## **6. Política de execução de operações e política de transmissão de ordens**

- a) No âmbito da sua política de execução de operações e transmissão de ordens a Sociedade 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;
- b) No caso de operações relativas a ativos imobiliários, designadamente, de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Sociedade 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 Sociedade 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;
- c) No caso de operações com instrumentos financeiros passíveis de integrar a carteira de organismos de investimento imobiliário fechados, a Sociedade Gestora terá em conta, designadamente, o preço do instrumento financeiro e todos os custos relativos à execução e liquidação da operação, a liquidez do instrumento financeiro transacionado, a rapidez da execução ou a natureza da ordem.

## **7. Política de Exercício de Direitos de Voto**

Caso o Fundo detenha participações sociais em sociedades imobiliárias ou em outros fundos de investimento imobiliário, a Sociedade Gestora adota os seguintes princípios:

- a) Como regra a Sociedade Gestora participará nas Assembleias Gerais ou de Participantes em que o Fundo seja acionista ou participante e acompanhará os eventos societários ou do Fundo relevantes, deliberando sempre no sentido de voto mais favorável aos interesses do Fundo e dos seus participantes, visando sempre a valorização dos ativos do Fundo e o cumprimento dos seus objetivos e respetiva política de investimento;
- b) No exercício de direitos de voto a Sociedade Gestora acautelará sempre eventuais situações de potencial conflitos de interesses, designadamente, prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pelo Fundo com o objetivo de gerar ou reforçar a influência societária de entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com aquela;
- c) A Sociedade Gestora não será, direta ou indiretamente, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades ou fundos em que o Fundo detém participações;
- d) A Sociedade Gestora disponibilizará gratuitamente aos participantes qualquer informação que seja solicitada relativamente às deliberações/decisões tomadas em Assembleias, podendo prestar todas as informações pormenorizadas e esclarecimentos necessários quanto à razão subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em causa.

## **CAPÍTULO III**

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

#### **1. Características gerais das unidades de participação**

##### **1.1 Definição**

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

## **1.2 Forma de representação**

- a) As unidades de participação não têm valor nominal.
- b) As unidades de participação do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras, sendo o Depositário a entidade registadora única das mesmas.

## **2. Valor da unidade de participação**

### **2.1 Valor inicial**

O Fundo foi constituído com um capital inicial de € 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil euros), representado por 3.800 unidades de participação com o valor unitário de 1.000,00 (mil) euros.

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

O valor das unidades de participação determinar-se-á pelo quociente entre o Valor Líquido Global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação.

Dado tratar-se de um organismo de investimento coletivo fechado, com exceção da subscrição inicial na respetiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. O aumento de capital só poderá verificar-se desde que cumpridos os seguintes critérios:

- a) tenham decorrido pelo menos seis meses desde a data da constituição do Fundo ou desde a data da realização do último aumento de capital;
- b) o aumento ou a redução tenha sido objeto de aprovação em assembleias de participantes convocada para o efeito;
- c) o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do Fundo.

### **2.3 Valor para efeitos de resgate**

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos participantes o reembolso das unidades de participação em determinadas situações previstas na lei, a título de exemplo, em caso de prorrogação do Fundo, reversão da liquidação, transformação e cisão

## **3. Condições de subscrição e resgate**

### **3.1 Períodos de subscrição e resgate**

A subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e o 90º dia seguinte, 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. Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito, o qual não poderá ser inferior a € 50.000,00 (cinquenta mil euros).

O Fundo considera-se constituído e inicia a sua atividade na data do conjunto de subscrições efetuadas no período inicial de subscrição.

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

É admitida a liquidação dos atos de subscrição ou reembolso em espécie, mediante autorização da totalidade dos participantes, e desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património do Fundo seja igual ou inferior ao apurado pelas avaliações realizadas.

## **4. Condições de subscrição**

### **4.1 Mínimos de subscrição**

O montante mínimo de subscrição é de 5.000 euros, correspondente a 5 unidades de participação.

### **4.2 Comissões de subscrição**

Não existem comissões de subscrição.

### **4.3 Data da subscrição efetiva**

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do Fundo.

## **5. Condições de resgate**

Por se tratar de um organismo de investimento imobiliário fechado não podem ser realizados resgates, sendo que é permitido aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares nos seguintes casos:

- a) Prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos participantes que tenham votado contra a prorrogação na Assembleia Geral de Participantes;
- b) Liquidação e Partilha do Fundo, deliberada pela Sociedade Gestora ou deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes.
- c) Outras situações elencadas na lei, designadamente, no caso de cisão, fusão e transformação do Fundo.

Caso se verifique alguma destas situações, o prazo para pagamento para efeitos 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 um mês a contar da respetiva deliberação.

### **5.1 Comissões de resgate**

Não existem comissões de resgate.

### **5.2 Pré-aviso**

Não aplicável

### **5.3 Condições de transferência**

Não aplicável.

## **6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação**

Não aplicável.

**7. Admissão à negociação**

Não aplicável.

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

### **1. Direitos e obrigações dos Participantes**

Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:

- a) Obter o Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora e entidade comercializadora, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora e entidade comercializadora, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;
- c) Subscrever as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos;
- d) A receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- e) A ser ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
  - i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização do património do Fundo, no cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
    - A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates/reembolsos seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;
    - O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5.
  - ii) ocorram erros na imputação das operações de subscrição e reembolsos, ao património do Fundo, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.
- f) A receber os montantes referidos na alínea anterior num período não superior a 30 dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada participante dentro daquele prazo.
- g) A participar nas Assembleias de Participantes, nos termos previstos no número 4 do Capítulo VI do presente Regulamento de Gestão;
- h) A subscrição de unidades de participação implica a aceitação sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, bem como a atribuição à Sociedade Gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

### **2. Assembleia de Participantes**

#### **2.1. Direito de voto**

Todos os titulares de unidades de participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, sendo o direito de voto de cada participante correspondente à proporção de unidades de participação detidas.

## 2.2. Competência

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

- a) O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
- b) A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo e do prazo de cálculo ou divulgação das unidades de participação, nos termos definidos em regulamento da CMVM;
- d) A emissão ou extinção das unidades de participação para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- e) O aumento e redução do capital do Fundo;
- f) A prorrogação da duração do Fundo;
- g) A fusão, cisão e transformação do Fundo;
- h) A substituição da Sociedade Gestora, por iniciativa desta ou dos participantes, salvo exceção legalmente prevista;
- i) A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei;
- j) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos ao Fundo pelos seus participantes, nos termos do presente Regulamento;
- k) A assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes, nos termos previstos no presente Regulamento.

Em caso algum, a Assembleia de Participantes poderá pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) supra.

## 2.3. Convocação

Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de trinta dias.

## 2.4. Quórum

Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representadas.

## 2.5. Maioria

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

## 3. Prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes

Mediante o acordo prévio de todos os participantes do Fundo, dado em Assembleia de Participantes convocada para o efeito, poderão os mesmos proceder à prestação de garantias ou à concessão de crédito ao Fundo.

## 4. Assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, os participantes poderão assumir as dívidas do Fundo, desde que haja acordo dos respetivos credores e que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção do Fundo são da responsabilidade da sua Sociedade Gestora.

## 5. Comit  Consultivo

- a) O Fundo tem um Comit  Consultivo, com caráter meramente consultivo, composto por representantes eleitos pela Assembleia de Participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.
- b) O número de representantes eleitos pela Assembleia de Participantes e o número de representantes designados pela Sociedade Gestora podem ser divergentes. N  obstante, será igual a quantidade de direitos de voto atribuídos aos representantes eleitos pela Assembleia de Participantes no seu conjunto e aos representantes da Sociedade Gestora no seu conjunto.
- c) O Comit  Consultivo reunirá exclusivamente por convoca o da Sociedade Gestora, mediante comunica o por escrito a cada um dos membros do Comit , com a antecedência mínima de quinze dias em rela o   data da sua realiza o.
- d) Compete ao(s) representante do(s) participantes eleger o Presidente e o Vice-Presidente deste Comit  Consultivo;
- e) O Comit  Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, tendo o seu presidente voto de qualidade.
- f) Competirá ao Comit  Consultivo:
  - i. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes e tomada de decisões quanto a financiamentos;
  - ii. Solicitar informa es   Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promo o e constru o imobiliária;
  - iii. Dar parecer não vinculativo em matéria de investimentos sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.

## **CAPÍTULO V**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

- a) A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser deliberada pela Sociedade Gestora fundada na defesa dos interesses dos participantes ou poderá ser exigida pela Assembleia de Participantes. A decisão de liquidação deverá ser imediatamente comunicada à CMVM, comunicada individualmente a cada participante, divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas respetivas entidades comercializadoras.
- b) Decidida a liquidação do Fundo, nos termos do número anterior, a Sociedade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação na proporção das unidades de participação detidas. O prazo para a liquidação, a contar da data da deliberação, não pode ser superior a 1 (um) ano. A CMVM pode prorrogar este prazo, a requerimento devidamente fundamentado da Sociedade Gestora.
- c) O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela Sociedade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
- d) O prazo de pagamento aos participantes do produto da liquidação, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação não pode exceder em 5 (cinco) dias úteis a contar da efetiva liquidação, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada da Sociedade Gestora/liquidatária, a CMVM autorizar um prazo superior.
- e) A dissolução do Fundo, sempre que legalmente exigível, será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras.
- f) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições do Fundo passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.

## **CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS**

### **1. Capital do Fundo**

#### 1.1. Montante do capital, número de unidades de participação

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de € 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil euros), representado por 3.8000 unidades de participação com o valor unitário de € 1.000 euro.

Em 23 de maio de 2023, foi comunicada à CMVM uma redução de capital correspondente a 2.570 unidades de participação, passando o capital do Fundo a ser representado por 1.230 unidades de participação.

#### 1.2. Aumento ou redução de capital do Fundo

Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, a Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das unidades de participação). O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente, ser precedida de aprovação prévia em Assembleia de Participantes, das avaliações aos ativos legalmente exigíveis e da emissão de parecer do auditor.

Sendo o Fundo um organismo de investimento alternativo de subscrição particular, o aumento ou a redução de capital do Fundo está sujeita a mera comunicação à CMVM.

A redução do capital pode-se verificar, designadamente, em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação da duração do Fundo, transformação, fusão ou cisão, e em casos excecionais, devidamente justificados pela Sociedade Gestora.

### **2. Duração do Fundo**

A data de constituição do Fundo ocorreu no dia 05/12/2017. O Fundo tem uma duração de 10 (dez) anos a contar da data da sua constituição, podendo ser prorrogado por uma ou mais vezes, por período de 5 (cinco) anos, mediante deliberação da Assembleia de Participantes nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo de duração do Fundo.

Sendo deliberada a prorrogação o resgate/reembolso das unidades de participação apenas é permitido aos participantes que tenham votado contra a prorrogação.

### **3. Admissão à negociação**

Não existe intenção de solicitar admissão à negociação em mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral

### **4. Assembleia de Participantes**

Ver título 2 Capítulo IV do presente Regulamento de Gestão.

### **5. Prazo de subscrição, critérios de rateio e regime de subscrição incompleta**

a) O capital inicial do Fundo corresponde a € 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil euros), dividido em 3800

Unidades de Participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000,00 Euro cada.

- b) O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e o 90º dia seguinte, devendo a respetiva liquidação financeira ter lugar até essa data. 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.
- c) No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do Fundo ou aumentos de capital, deverá ser efetuado o rateio entre os participantes do Fundo na proporção das unidades de participação pretendidas.
- d) Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto no final do período de subscrição inicial ou aumentos de capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

## **6. Existência de garantias**

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

## **7. Regime de liquidação do Fundo**

Ver o Capítulo V do presente Regulamento de Gestão

## **CAPÍTULO VII DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

### **1. Valor da unidade de participação**

O valor da unidade de participação é publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês no Sistema de Difusão de Informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

### **2. Consulta da Carteira**

A composição da carteira do Fundo é publicada trimestralmente no sistema de difusão de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

### **3. Documentação**

Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário e, alguma desta documentação, nomeadamente, o Regulamento de Gestão e o Relatório e Contas do Fundo, poderá ser obtida no site da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

### **4. Relatório e contas**

- a) O relatório e contas do Fundo será elaborado anualmente com referência a 31 de dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento.
- b) A Sociedade Gestora divulga um anúncio no prazo de quatro meses a contar do encerramento do exercício, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da Sociedade Gestora e do depositário e do seu envio sem encargos aos participantes que os requeiram.

## **CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL**

*O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.*

*O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.*

### **1. No que ao Fundo respeita**

Os imóveis integrados no Fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI e adicional ao IMI, às taxas legalmente aplicáveis.

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

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

A partir de 1 de janeiro de 2019 as comissões (de gestão e depositário) suportadas pelo Fundo estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa legal aplicável (4%).

### **2. No que ao Participante respeita**

#### **2.1. Pessoas singulares**

2.1.1. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)

a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de IRS.

2.1.2. Não residentes

- a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.
- b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

## **2.2. Pessoas coletivas**

### 2.2.1 Residentes

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

### 2.2.2. Não residentes

- a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.
- b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

ANEXO

OUTROS FUNDOS GERIDOS PELA SOCIEDADE GESTORA:

- FUNDO VIP - VALORES E INVESTIMENTOS PREDIAIS, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
- ALMOST FUTURE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.