

## **Documento Único**

### **Prospeto e Regulamento de Gestão**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOFID**

**28 de agosto de 2026**

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

ÍNDICE

|                                                                                                                                                                                                                                  |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>PARTE I Informação geral .....</b>                                                                                                                                                                                            | <b>5</b> |
| <b>CAPÍTULO I Informações gerais sobre o OIC, a sociedade gestora e outras entidades .....</b>                                                                                                                                   | <b>5</b> |
| 1. O OIC.....                                                                                                                                                                                                                    | 5        |
| 2. A sociedade gestora .....                                                                                                                                                                                                     | 5        |
| 3. As entidades subcontratadas .....                                                                                                                                                                                             | 6        |
| 4. O depositário.....                                                                                                                                                                                                            | 6        |
| 5. As entidades comercializadoras.....                                                                                                                                                                                           | 7        |
| 6. O auditor .....                                                                                                                                                                                                               | 7        |
| 7. Avaliadores externos .....                                                                                                                                                                                                    | 7        |
| 8. Consultores externos.....                                                                                                                                                                                                     | 8        |
| <b>CAPÍTULO II Política de investimento e de distribuição de rendimentos .....</b>                                                                                                                                               | <b>8</b> |
| 1. Política de investimento do OIC .....                                                                                                                                                                                         | 8        |
| 2. Parâmetros de referência ( <i>benchmarks</i> ) .....                                                                                                                                                                          | 11       |
| 3. Limites ao investimento .....                                                                                                                                                                                                 | 11       |
| 3.1 Limites contratuais ao investimento .....                                                                                                                                                                                    | 11       |
| 3.2 Limites legais ao investimento.....                                                                                                                                                                                          | 11       |
| 4. Técnicas e instrumentos de gestão .....                                                                                                                                                                                       | 12       |
| 4.1 Instrumentos financeiros derivados.....                                                                                                                                                                                      | 12       |
| 4.2 Reportes e empréstimos.....                                                                                                                                                                                                  | 13       |
| 4.3 Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos<br>suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC, nomeadamente termos e<br>condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez ..... | 13       |
| 5. Características especiais do OIC.....                                                                                                                                                                                         | 17       |
| 6. Valorização dos ativos .....                                                                                                                                                                                                  | 17       |
| 6.1 Regras de valorimetria.....                                                                                                                                                                                                  | 17       |
| 6.2 Momento de referência da valorização.....                                                                                                                                                                                    | 19       |
| 7. Custos e encargos.....                                                                                                                                                                                                        | 20       |
| 7.1 Síntese de todos os custos e encargos .....                                                                                                                                                                                  | 20       |
| 7.2 Comissões e encargos a suportar pelo OIC.....                                                                                                                                                                                | 21       |
| 7.2.1 Comissão de Gestão .....                                                                                                                                                                                                   | 21       |
| 7.2.2 Comissão de depósito .....                                                                                                                                                                                                 | 21       |

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.2.3 Outros custos e encargos .....                                                                             | 22        |
| 8. Política de distribuição de rendimentos.....                                                                  | 23        |
| 9. Exercício dos direitos de voto .....                                                                          | 23        |
| <b>CAPÍTULO III Unidades de participação e condições de subscrição, transferência, resgate ou reembolso.....</b> | <b>24</b> |
| 1. Características gerais das unidades de participação .....                                                     | 24        |
| 1.1 Definição .....                                                                                              | 24        |
| 1.2 Forma de representação .....                                                                                 | 25        |
| 1.3 Sistema de registo .....                                                                                     | 26        |
| 2. Valor da unidade de participação .....                                                                        | 26        |
| 2.1 Valor inicial.....                                                                                           | 26        |
| 2.2 Valor para efeitos de subscrição .....                                                                       | 26        |
| 2.3 Valor para efeitos de resgate .....                                                                          | 26        |
| 3. Condições de subscrição e resgate .....                                                                       | 28        |
| 3.1 Períodos de subscrição e resgate .....                                                                       | 28        |
| 3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie.....                                                       | 29        |
| 4. Condições de subscrição.....                                                                                  | 30        |
| 4.1 Mínimos de subscrição .....                                                                                  | 30        |
| 4.2 Comissões de subscrição .....                                                                                | 30        |
| 4.3 Data de subscrição efetiva .....                                                                             | 30        |
| 5. Condições de resgate .....                                                                                    | 30        |
| 5.1 Comissões de resgate .....                                                                                   | 30        |
| 5.2 Pré-aviso .....                                                                                              | 31        |
| 6. Condições de transferência .....                                                                              | 33        |
| 7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação .....               | 33        |
| 8. Admissão à negociação.....                                                                                    | 34        |
| <b>CAPÍTULO IV Condições de dissolução, liquidação e prorrogação da duração do OIC .....</b>                     | <b>34</b> |
| <b>CAPÍTULO V Direitos e obrigações dos participantes.....</b>                                                   | <b>35</b> |
| <b>CAPÍTULO VI Outras informações.....</b>                                                                       | <b>37</b> |
| 1. Informações relativas ao OIC.....                                                                             | 37        |
| 2. Funções e obrigações da sociedade gestora.....                                                                | 38        |
| 3. Política de transmissão e execução de ordens da sociedade gestora.....                                        | 39        |

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE II Informação adicional aplicável aos OIC abertos.....</b>                    | <b>40</b> |
| <b>CAPÍTULO I Outras informações sobre a sociedade gestora e outras entidades.....</b> | <b>40</b> |
| 1. Outras informações sobre a sociedade gestora.....                                   | 40        |
| 2. Política de remuneração.....                                                        | 42        |
| <b>CAPÍTULO II Divulgação de informação .....</b>                                      | <b>43</b> |
| 1. Valor da Unidade de Participação .....                                              | 43        |
| 2. Consulta da Carteira .....                                                          | 43        |
| 3. Documentação .....                                                                  | 43        |
| 4. Relatórios e Contas.....                                                            | 43        |
| <b>CAPÍTULO III Evolução histórica dos resultados do OIC .....</b>                     | <b>44</b> |
| <b>CAPÍTULO IV Perfil do investidor a que se dirige o OIC.....</b>                     | <b>46</b> |
| <b>CAPÍTULO V Regime fiscal .....</b>                                                  | <b>46</b> |

## PARTE I

### Informação geral

#### CAPÍTULO I

#### Informações gerais sobre o OIC, a sociedade gestora e outras entidades

##### 1. O OIC

- a) O organismo de investimento coletivo (OIC) denomina-se Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (a seguir, “OIC”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bonança I, posteriormente Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOFID e, depois, Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID.
- b) O OIC constituiu-se como organismo de investimento alternativo cujo objeto é o investimento em ativos imobiliários (OIA imobiliário), sob a forma contratual de fundo de investimento, fechado, de subscrição particular, em 28 de dezembro de 1993, tendo sido posteriormente transformado em OIA imobiliário aberto, operação essa que foi precedida de autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”), em 23 de abril de 2020, a qual produziu efeitos a partir de 4 de maio de 2020, em conformidade com o entendimento deste supervisor relativamente ao disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, e sucessivamente alterado, estando sujeito ao Regime da Gestão de Ativos (“RGA”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, atualmente em vigor.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 22 de dezembro de 1993 e tem duração indeterminada desde a sua transformação em OIA imobiliário aberto, nos termos mencionados na alínea anterior.
- d) Para efeitos do presente Prospeto, não serão considerados como dias úteis, para além dos fins-de-semana e dos feriados em Portugal, os dias em que os sistemas e redes europeus de pagamentos TARGET 2 ou SEPA estejam encerrados, conforme definidos anualmente pelo Banco Central Europeu.
- e) A data da última atualização do presente documento foi a 28 de agosto de 2026.
- f) O número de participantes do OIC em 31 de dezembro de 2025 era de 50 (cinquenta).

##### 2. A SOCIEDADE GESTORA

- a) O OIC é gerido, desde 1 de outubro de 2018, pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a seguir, “Sociedade Gestora”), com sede em Lisboa, no Largo do Chiado, 8 - 1.º Andar, 1249-125 Lisboa.
- b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de €1.500.000 (um milhão e quinhentos mil euros).

- c) A sociedade gestora constituiu-se em 8 de fevereiro de 2018 e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM. A sociedade gestora está registada na CMVM, como intermediário financeiro, sob o número 380, desde 7 de junho de 2018.

### **3. AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS**

Não existem entidades subcontratadas.

### **4. O DEPOSITÁRIO**

- a) O depositário do OIC é o Banco Invest, S.A., com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 11.º andar, em Lisboa e encontra-se sujeito à supervisão do Banco de Portugal e da CMVM. O Banco Invest, S.A. está registado na CMVM como intermediário financeiro desde 7 de agosto de 1997.
- b) São obrigações e funções do depositário, além de outras previstas na lei ou no presente Regulamento, as seguintes:
- (i) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIC no que se refere à política de investimento, à política de distribuição dos rendimentos, ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção do registo das unidades de participação;
  - (ii) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
  - (iii) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
  - (iv) Receber em depósito e inscrever em registo os instrumentos financeiros do OIC;
  - (v) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - (vi) Compete ainda ao depositário o registo das unidades de participação representativas do OIC, quando não estiverem integradas em sistema centralizado.
- c) Não existem condições específicas de substituição do depositário, pelo que são aplicáveis as condições legalmente previstas.
- d) O depositário de organismo de investimento coletivo estabelecido em Portugal é responsável, nos termos gerais, perante a sociedade gestora e os participantes:
- (i) Pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda;
  - (ii) Por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento culposo das suas obrigações.
- e) A Sociedade Gestora toma todas as medidas razoáveis para identificar, prevenir e gerir os conflitos de interesses que, no âmbito da sua atividade de gestão de OIC, surjam entre o depositário e a Sociedade Gestora, o OIC, os participantes ou as entidades subcontratadas.

## **5. AS ENTIDADES COMERCIALIZADORAS**

A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do OIC junto dos investidores é o Banco Invest, S.A., com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 11º andar, em Lisboa, que exerce atualmente as funções de depositário, sem prejuízo da comercialização poder igualmente ser realizada pela própria Sociedade Gestora (no que respeita à comercialização de unidades de participação da Categoria C do OIC), bem como por outras entidades a contratar para o efeito.

Às entidades comercializadoras compete, em especial:

- A receção e satisfação dos pedidos de subscrição das unidades de participação que lhes sejam apresentados;
- A receção e satisfação dos pedidos de resgate (nos termos previstos neste Documento Único) e de reembolso das unidades de participação de que os participantes sejam titulares;
- Assegurar que o potencial investidor tem em seu poder o documento com informações fundamentais destinadas aos investidores do Fundo (Documento de Informação Fundamental ou DIF) e o Documento Único (Prospeto e Regulamento de Gestão) e que se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros fatores determinantes para a realização do investimento;
- Informar a Sociedade Gestora, aquando do pedido de subscrição, do número de identificação fiscal dos investidores e da categoria de unidades de participação que pretendem subscrever, por forma a que as Partes possam assegurar o cumprimento dos limites aplicáveis a cada categoria.

O Fundo destina-se a investidores não profissionais, profissionais e contrapartes elegíveis, ficando a subscrição de unidades de participação condicionada à verificação das regras específicas de cada categoria, realizada pelas entidades comercializadoras ou pela Sociedade Gestora, conforme aplicável.

## **6. O AUDITOR**

O Auditor do OIC é a BDO & Associados, SROC, Lda., 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 registada na CMVM sob o n.º 20161384.

## **7. AVALIADORES EXTERNOS**

- a) Os imóveis do OIC são avaliados por peritos avaliadores de imóveis individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores”) que fazem parte da seguinte lista:

| Nome   Denominação                                                       | N.º de registo na CMVM |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda.                                   | PAI/2015/0029          |
| BPicture – Consultoria Unipessoal, Lda.                                  | PAI/2019/0033          |
| Fast Value, Lda.                                                         | PAI/2006/0026          |
| QUANTS, Lda.                                                             | PAI/2018/0100          |
| Handbiz, Lda.                                                            | PAI/2011/0054          |
| João Ferreira Lima – Avaliação Imobiliária, Lda.                         | PAI/2011/0048          |
| Ktesios Appraisal - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.          | PAI/2009/0049          |
| Leksi - Consulting, Unipessoal Lda.                                      | PAI/2016/0336          |
| More Value - Avaliações, Lda.                                            | PAI/2014/0116          |
| PVW Tinsa – Avaliações Imobiliárias, Lda                                 | PAI/2003/0050          |
| Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.                | PAI/2005/0013          |
| Rockvalue Consulting Portugal, Lda.                                      | PAI/2011/0023          |
| Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda. | PAI/2009/0047          |
| TKA, Lda.                                                                | PAI/2006/0005          |
| Torres Mascarenhas, Unipessoal, Lda.                                     | PAI/2010/0054          |
| TRUSTVAL – Avaliações e Consultoria, Lda.                                | PAI/2017/0047          |
| UON Consulting, S.A.                                                     | PAI/2003/0023          |
| X - Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.          | PAI/2016/0204          |
| ATTA POPOULOS, Lda                                                       | PAI/2022/0048          |
| Luís Carlos de Sousa Araújo Parreira                                     | PAI/2023/0015          |

O avaliador externo é responsável perante a sociedade gestora pelos prejuízos sofridos em resultado do incumprimento dos seus deveres.

## 8. CONSULTORES EXTERNOS

Não aplicável.

## CAPÍTULO II

### Política de investimento e de distribuição de rendimentos

#### 1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO OIC

- a) O OIC tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento no mercado imobiliário, procurando, através da sua política de

investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez. Para a realização desta política, o OIC investirá os seus capitais predominantemente em imóveis, tais como frações autónomas ou edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente tendo em vista a realização de mais-valias, bem como noutros ativos imobiliários. Os investimentos imobiliários a realizar pelo OIC são efetuados de acordo com os critérios definidos pela Sociedade Gestora e incidirão preferencialmente na aquisição de imóveis ou frações autónomas destinados a escritórios, comércio, serviços, hotelaria, armazéns ou indústria.

- b) O OIC poderá investir em (i) imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas e prédios rústicos ou mistos detidos em direito de propriedade, de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente; (ii) liquidez, que corresponde a depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o momento, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses; (iii) unidades de participação de outros OIA imobiliários abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral; (iv) participações em sociedades imobiliárias cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral e participações em sociedades imobiliárias cujas ações não estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, desde que adquira a integralidade das ações representativas do capital social e a sociedade imobiliária esteja sujeita a fiscalização externa equivalente à do OIC.
- c) O OIC pode investir em imóveis localizados dentro da União Europeia e da OCDE.
- d) A Política de Investimento do OIC tem em consideração a informação resultante da análise de sustentabilidade ou análise ESG (sigla em inglês para *Environmental, Social e Governance*), quer na fase de aquisição quer na fase de exploração corrente dos ativos imobiliários que venham a integrar ou já integrem o património do OIC, sempre com o objetivo último de melhorar o desempenho ambiental ao nível de cada imóvel, ao nível agregado do portfólio imobiliário e, consequentemente, incrementar a performance global do OIC. O OIC, embora não tendo como objetivo um investimento sustentável, promove características Ambientais/Sociais (A/S), melhor explicadas no Anexo I, para efeitos do artigo 8.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, através do investimento parcial em ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia da União Europeia, conforme previsto no Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho, e através da implementação de processos abrangentes de melhoria das características dos ativos imobiliários não alinhados com a Taxonomia da União Europeia que venham a integrar ou integrem o portfólio do OIC.

A consideração e/ou incorporação dos fatores de sustentabilidade é realizada ao longo de toda a atividade do OIC e, consequentemente, de toda a cadeia de valor do investimento imobiliário, através dos seguintes procedimentos:

- Na fase de aquisição, através do investimento parcial em imóveis que se encontrem alinhados com a Taxonomia da União Europeia e em imóveis que, não estando alinhados com a Taxonomia da União Europeia e de acordo com a informação recolhida na análise

ESG realizada no processo de aquisição, sejam passíveis de contribuir positivamente para a performance agregada do portfólio imobiliário, imediatamente ou após a implementação de medidas de melhoramento das suas características intrínsecas;

- Na fase de exploração, através da manutenção e/ou melhoramento das características intrínsecas de cada imóvel, da identificação dos riscos físicos associados ao clima que possam afetar o seu desempenho, da avaliação da vulnerabilidade relativamente aos riscos identificados e, consequentemente, da graduação da sua importância, e da avaliação de soluções de adaptação que possam mitigar o impacto dos riscos físicos associados ao clima classificados como importantes.

Todos os riscos afetos aos fatores de sustentabilidade, independentemente do correspondente impacto potencial ser positivo ou negativo, que venham a ser identificados na fase de aquisição e na fase de exploração, serão analisados numa ótica de custo/benefício quer em termos do impacto na performance do Fundo associada à promoção das características ambientais e/ou sociais, quer em termos do impacto no rendimento final do Fundo.

Adicionalmente, e à semelhança do procedimento que utiliza na sua própria atividade, a Sociedade Gestora procura garantir uma plena integridade no exercício da atividade do OIC, com um absoluto respeito pela Lei, pela ética nos negócios e pela forma como todas as partes relacionadas se posicionam e interagem com a atividade do OIC. Neste sentido, é solicitada a todas as partes envolvidas na atividade do OIC a adesão ao Código de Conduta de Fornecedores (ver [Informação Financeira e Legal da Sociedade Gestora](http://www.fidelidadesociedadegestora.pt), disponível em [www.fidelidadesociedadegestora.pt](http://www.fidelidadesociedadegestora.pt)) com a subscrição de uma declaração a atestar essa adesão. Em conformidade, a Sociedade Gestora e os seus colaboradores pautam a sua conduta por um quadro de valores e princípios tidos como fundamentais e que refletem condutas íntegras, transparentes, justas e equitativas, no quadro de uma cultura ética e de credibilidade globalmente assumida, através de uma postura de absoluto respeito pela deontologia nos negócios, por todos os *stakeholders* com que a Sociedade Gestora se relaciona, pela Lei e pelas comunidades em que se insere. Estes vetores são personificados pelo Código de Conduta, adotado transversalmente, que determina os comportamentos éticos e íntegros no exercício da atividade, assentes numa matriz humanista de profundo respeito pelos direitos humanos, que consolida relações duradouras e, consequentemente, favorece a criação de valor para todos os envolvidos. Por outro lado, a Sociedade Gestora empenha-se diariamente no desenvolvimento de uma sociedade mais justa, aberta e sustentável e, nessa medida, espera que todos os envolvidos, desde parceiros de negócio, prestadores de serviços e demais entidades externas, respeitem os direitos humanos, abracem a diversidade e a inclusão e implementem práticas laborais justas e dignas. Nesses termos, todos estes envolvidos devem precisamente adotar e promover práticas e comportamentos alinhados com a Carta das Nações Unidas, a Declaração Universal dos Direitos Humanos e subsequentes Convenções da ONU, respeitando os Direitos Humanos, incluindo, ainda que sem limitar, a dignidade humana e a salvaguarda da vida. Assim, a existência de procedimentos na Sociedade Gestora que preveem a adesão ao Código de Ética pelos colaboradores da Sociedade Gestora e a adesão ao Código de Fornecedores pelas restantes contrapartes assegura o alinhamento de todos os investimentos do Fundo com as Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais e os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos, de acordo com o disposto no artigo 18.º do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho.

## **2. PARÂMETROS DE REFERÊNCIA (*BENCHMARKS*)**

Na gestão do OIC não é adotado nenhum parâmetro de referência.

## **3. LIMITES AO INVESTIMENTO**

### **3.1 Limites contratuais ao investimento**

A composição do património do OIC terá em conta o previsto na política de investimento, respeitando os seguintes limites contratuais:

- (i) O OIC pode deter unidades de participação de outros OIA imobiliários abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total.
- (ii) O OIC pode deter participações em sociedades imobiliárias cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total.
- (iii) O OIC só poderá investir em imóveis localizados em Estados-Membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total do OIC.
- (iv) O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis não pode representar, no seu conjunto, mais de 20% (vinte por cento) do ativo total do OIC. Este limite é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 20% (vinte por cento) do ativo total do OIC.
- (v) O valor dos ativos imobiliários que promovem características ambientais e/ou sociais de acordo com o artigo 8.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro não pode representar, no seu conjunto, menos de 30% (trinta por cento) do ativo total do OIC. Deste conjunto, o valor dos ativos imobiliários considerados como investimentos sustentáveis, alinhados com a Taxonomia da União Europeia, conforme previsto no Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho, não pode representar menos de 6% (seis por cento) do ativo total do OIC e o valor dos ativos imobiliários não alinhados com a Taxonomia da União Europeia não pode representar menos de 24% (vinte e quatro por cento) do ativo total do OIC.

### **3.2 Limites legais ao investimento**

- a) A composição do património do OIC terá em conta o previsto na política de investimento, respeitando os seguintes limites legais:
  - (i) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 (dois terços) do ativo total do OIC.
  - (ii) O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total do OIC.

- (iii) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% (vinte por cento) do ativo total do OIC.
  - (iv) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% (dez por cento) do ativo total do OIC.
  - (v) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode ser superior a 20% (vinte por cento) do ativo total do OIC quando a contraparte ou contrapartes sejam a) os promotores da sociedade de investimento coletivo; b) a própria Sociedade Gestora; c) a sociedade de investimento coletivo heterogerida; d) as entidades que detenham participações superiores a 10% (dez por cento) do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida; e) as entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Sociedade Gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo; f) as entidades em que a Sociedade Gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% (vinte por cento) do capital social ou dos direitos de voto; g) o depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas d) a f); h) os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores; i) as entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.
  - (vi) O OIC pode endividar-se até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total.
- b) Os limites definidos nas subalíneas (i) a (v) da alínea anterior são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos 6 (seis) meses.
  - c) Em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora, poderá a CMVM autorizar que o OIC detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos na alínea a), acima indicada.

#### **4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO**

##### **4.1 Instrumentos financeiros derivados**

- a) São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo OIC. Em especial, o OIC poderá utilizar instrumentos financeiros derivados de cobertura de risco de taxa de juro e de cobertura de risco cambial.
- b) Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora do mercado regulamentado, o OIC não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a 1/3 (um terço) do seu património. A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do OIC.

- c) A sociedade gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do patrimônio do OIC.

#### **4.2 Reportes e empréstimos**

O OIC não realiza quaisquer operações de reporte e empréstimo de valores mobiliários.

#### **4.3 Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC, nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez**

Atendendo à natureza dos ativos imobiliários em que investe, o Fundo prevê mecanismos de gestão de liquidez quer no âmbito da gestão corrente do risco de liquidez, quer em circunstâncias excecionais, tendo em vista o melhor interesse dos participantes e uma adequada e eficaz gestão de pedidos de resgate, conforme descrito infra.

##### **4.3.1. Mecanismos de gestão corrente do risco de liquidez:**

O Fundo prevê, como mecanismos de gestão de liquidez, a existência de janelas de resgate, comissões de resgate e período de pré-aviso para resgate, nos termos previstos nos pontos 2.3, 5.1 e 5.2 do Capítulo III da Parte I.

##### **4.3.2. Mecanismos de gestão do risco de liquidez de utilização exclusiva em circunstâncias excecionais**

(A) Sem prejuízo do previsto no ponto 7 do Capítulo III, a Sociedade Gestora pode recorrer aos mecanismos excecionais e temporários de gestão de liquidez indicados na alínea (B) infra, quando se verifique, pelo menos, uma das seguintes situações excecionais:

- a) Sempre que a Sociedade Gestora verifique que a liquidez imediata do Fundo é inferior a 2% (dois por cento) do VLGF; ou
- b) O número de unidades de participação resgatadas, bem como o número de unidades de participação objeto de pedidos de resgate ainda não liquidados permaneça pelo período de 6 (seis) meses consecutivos, superior ao número de unidades de participação subscritas, o que será aferido por referência ao último dia útil de cada mês.

Âmbito: Os mecanismos excecionais de gestão de liquidez indicados na alínea (B) infra são apenas aplicáveis às unidades de participação das Categorias B e C.

Para evitar dúvidas, esclarece-se que os mecanismos excecionais de liquidez indicados de seguida na alínea (B) são aplicáveis apenas às unidades de participação emitidas após a data de 28 de agosto de 2026.

(B) Perante a verificação de qualquer uma das duas condições referidas na alínea (A) do presente subcapítulo, poderá a Sociedade Gestora decidir pela aplicação dos seguintes mecanismos excecionais de gestão de liquidez:

- i) adiamento do processamento dos pedidos de resgate; e
- ii) aplicação temporária de uma comissão de resgate adicional.

**i) Adiamento do processamento dos pedidos de resgate:**

A Sociedade Gestora, com o objetivo de assegurar a adequada gestão da liquidez do Fundo, poderá decidir adiar o processamento e consequente pagamento dos resgates nos seguintes termos:

**Unidades de participação da Categoria B**

Sem prejuízo da manutenção do processamento dos pedidos de resgate (bimestral, com pré-aviso mínimo de 2 (dois) meses), o referido processamento dos resgates poderá ser adiado para a janela seguinte, tendo como datas de referência para o processamento o último dia útil de janeiro, último dia útil de março, último dia útil de maio, último dia útil de julho, último dia útil de setembro e último dia útil de novembro de cada ano civil.

**Unidades de participação da Categoria C**

Sem prejuízo da manutenção do processamento dos pedidos de resgate (semestral, com pré-aviso mínimo de 12 (doze) meses), o referido processamento dos resgates poderá ser adiado para a janela seguinte, tendo como datas de referência para o processamento o último dia útil de maio ou último dia útil de novembro de cada ano civil.

**ii) Aplicação de uma comissão temporária de resgate adicional:**

Na sequência da verificação de qualquer das situações referidas na alínea (A), a Sociedade Gestora poderá decidir recorrer, em alternativa ou cumulativamente com o mecanismo de adiamento do processamento dos pedidos de resgate previsto na subalínea i) dos mecanismos excecionais de liquidez indicados na alínea (B), à aplicação de uma comissão temporária de resgate adicional até ao montante máximo de 5% (cinco por cento), sobre o valor das unidades de participação a resgatar, a qual acresce à comissão de resgate aplicável, de acordo com o ponto 5.1 do Capítulo III. A título de exemplo, caso a comissão de resgate prevista no ponto 5.1 do Capítulo III seja de 2% (dois por cento) e a comissão temporária de resgate adicional seja de 5% (cinco por cento) (máximo permitido), a comissão de resgate global aplicável poderá ascender a 7% (sete por cento).

A referida comissão temporária de resgate adicional poderá ser aplicada durante o período em que se mantenham verificadas as circunstâncias que determinaram a ativação dos mecanismos excecionais de gestão de liquidez da alínea (B), não podendo, em qualquer caso, exceder os prazos máximos de adiamento do processamento dos pedidos de resgate previstos no presente Prospeto.

O montante correspondente à comissão temporária de resgate adicional reverterá integralmente para o Fundo.

A presente comissão temporária de resgate adicional constitui um mecanismo excecional de gestão de liquidez, de natureza temporária e contingente, não constituindo uma alteração permanente à comissão de resgate para efeitos do n.º 7 do artigo 27.º do RGA.

**Critérios e procedimentos:** Perante a verificação de qualquer das situações excecionais referidas na alínea (A), a Sociedade Gestora poderá determinar a aplicação de um ou de ambos os mecanismos excecionais de gestão de liquidez indicados na alínea (B) às unidades de participação das Categorias B e C.

Na definição das medidas a adotar, a Sociedade Gestora terá em consideração a natureza, gravidade e impacto da situação em causa, podendo determinar a aplicação simultânea de ambos os mecanismos quando tal se revele necessário para a proteção dos interesses dos participantes e da sustentabilidade do Fundo.

Sem prejuízo do que antecede, com base na análise da evolução da situação do Fundo e nos resultados dos testes de esforço que deverá realizar especificamente para o efeito, a Sociedade Gestora deverá avaliar a viabilidade de limitar as medidas a tomar a apenas um dos mecanismos referidos e/ou a sua aplicação a apenas uma das categorias de unidades de participação. Em conformidade, a Sociedade Gestora dará prioridade à aplicação de cada um dos referidos mecanismos ao resgate de unidades de participação da Categoria C, apenas decidindo pela sua aplicação também ao resgate de unidades de participação da Categoria B caso a sua aplicação às unidades de participação da Categoria C se mostre insuficiente. Em qualquer caso, todas as unidades de participação da mesma categoria deverão receber um tratamento idêntico, pelo que a aplicação de qualquer mecanismo a quaisquer unidades de participação de uma categoria afetará igualmente todas as unidades de participação da categoria em causa.

Aquando da decisão de adiar o processamento de qualquer pedido de resgate, nos termos acima referidos, a Sociedade Gestora deverá, com base na análise da evolução da situação do Fundo e nos resultados dos testes de esforço especificamente realizados para o efeito, avaliar de forma fundamentada a capacidade do Fundo para retomar o processamento dos pedidos de resgate em condições que assegurem a sua satisfação integral até à janela de resgate seguinte, sem prejuízo da possibilidade de adiamento, nos termos do parágrafo seguinte.

Caso conclua não existir uma elevada probabilidade de o Fundo vir a dispor da liquidez necessária para esse efeito e não identifique outras medidas suscetíveis de assegurar razoavelmente o mesmo resultado, deverá promover as diligências adequadas à alienação de ativos do Fundo, com vista à reposição dos níveis de liquidez necessários e à normalização da sua atividade, no mais curto prazo razoavelmente possível. Neste contexto, mediante a capacidade de concretização da alienação dos ativos do Fundo, a Sociedade Gestora pode, a seu critério e no exclusivo interesse e salvaguarda de todos os participantes, antecipar o processamento dos resgates, caso a situação de liquidez normalize, ou pode prolongar o prazo de adiamento, conforme o contexto de mercado ou a necessidade de proteger os interesses do Fundo e dos seus participantes.

**Abrangência:** Os mecanismos excecionais de gestão de liquidez aplicam-se a todos os pedidos de resgate já apresentados, mas cuja liquidação não tenha ocorrido à data da ativação do mecanismo, bem como a todos os pedidos de resgate que sejam apresentados durante o respetivo período de vigência.

**Procedimento de ativação:** A ativação dos mecanismos excecionais de gestão de liquidez não é automática e depende de uma decisão da Comissão Executiva da Sociedade Gestora,

considerando a liquidez do OIC, a estabilidade do mercado e o melhor interesse dos participantes.

Data da ativação: A ativação do mecanismo produz efeitos no dia útil seguinte à data da decisão da Comissão Executiva da Sociedade Gestora e sua comunicação aos Participantes, CMVM e às entidades comercializadoras.

Período de vigência: Estes mecanismos têm uma natureza excecional e temporária, vigorando apenas pelo período que decorrer entre a data da sua ativação e a data da sua desativação.

Procedimento de desativação: A Comissão Executiva da Sociedade Gestora poderá, a qualquer momento, no melhor interesse e salvaguarda de todos os Participantes, se a situação de liquidez normalizar, decidir a desativação, no todo ou em parte, dos mecanismos excecionais de gestão de liquidez acima referidos (antecipando o processamento dos pedidos de resgate ou desaplicando a comissão de resgate adicional antes referida), conforme o contexto de mercado ou a necessidade de proteger os interesses do Fundo e dos seus Participantes, procedendo de igual forma à respetiva divulgação.

Data da desativação: A desativação do mecanismo produz efeitos no dia útil seguinte à data da decisão da Comissão Executiva da Sociedade Gestora e sua comunicação aos Participantes, CMVM e às entidades comercializadoras.

Condição de desativação: A desativação de qualquer mecanismo excecional de gestão de liquidez do OIC terá lugar quando deixarem de se verificar os pressupostos que motivaram a sua ativação, sem prejuízo da faculdade que assiste à Comissão Executiva da Sociedade Gestora de decidir a desativação, a qualquer momento, considerando a liquidez do OIC, a estabilidade do mercado e o melhor interesse dos participantes.

Eficácia: A decisão de desativação de qualquer mecanismo excecional de gestão de liquidez produz efeitos na data de desativação e, para evitar dúvidas, mais se esclarece que abrange todos os pedidos de resgate que na data da desativação ainda não tenham sido liquidados.

Divulgação: A decisão de ativação ou desativação de qualquer mecanismo excecional de gestão de liquidez, os respetivos fundamentos e demais termos relevantes serão divulgados no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e no sítio da internet da Sociedade Gestora. A Sociedade Gestora comunicará imediatamente à CMVM e às entidades comercializadoras a decisão de ativação ou desativação de qualquer mecanismo excecional de gestão de liquidez, indicando as circunstâncias que a fundamentam, em que medida o interesse dos participantes a justifica, a nova data prevista para processamento do resgate e, caso aplicável, a nova taxa adicional a aplicar. As entidades comercializadoras comprometem-se a divulgar a informação que lhes seja comunicada pela Sociedade Gestora em conformidade com as respetivas obrigações legais e regulamentares.

Adicionalmente, as entidades comercializadoras deverão comunicar a potenciais investidores que pretendam subscrever unidades de participação do Fundo, previamente a essa mesma subscrição, os mecanismos excecionais de gestão de liquidez em vigor, incluindo as restrições e limitações que decorram da aplicação desses mesmos mecanismos no que respeita ao resgate das unidades de participação.

## 5. CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DO OIC

Não aplicável.

## 6. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

### 6.1 Regras de valorimetria

- a) Os instrumentos financeiros negociados em plataforma de negociação são avaliados ao preço de fecho divulgado pela entidade gestora do mercado em que se encontrem admitidos à negociação (sendo que, havendo mais do que um mercado, será considerado aquele em que são normalmente transacionados pela sociedade gestora), ou, caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, por recurso aos seguintes critérios referidos na segunda parte da alínea b), *infra*, e nas suas subalíneas (i) a (iii), tudo nos termos do disposto nos artigos 30.º e 31.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.
- b) Os instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação são valorizados com base no valor médio das ofertas de compra e de venda firmes, com data de referência não superior a 15 (quinze) dias, ou, na impossibilidade de usar tal critério, por recurso a modelos de avaliação independentes, nos termos do disposto nos artigos 30.º e 31.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023:
  - (i) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro; ou
  - (ii) Caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior, o valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas;

Desde que, em qualquer um dos dois critérios indicados nas alíneas anteriores, as ofertas de compra firmes provenham de entidades que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código dos Valores Mobiliários, com a sociedade gestora e que as médias que não

- incluam valores resultantes de ofertas daquelas entidades e cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos;
- (iii) Em caso de impossibilidade de recurso aos dois critérios anteriores, a sociedade gestora recorrerá a modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm adesão a valores de mercado.
- c) Os ativos denominados em moeda estrangeira são valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.
- d) As unidades de participação de fundos de investimento, com exceção das unidades de participação admitidas à negociação em plataforma de negociação às quais se aplica o disposto na alínea a), *supra*, são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, conforme previsto no n.º 11 do artigo 31.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023:
- (i) Desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 (três) meses da data de referência; ou
  - (ii) Desde que, distando a data de divulgação do mesmo mais de 3 (três) meses da data de referência, tal valor reflita o justo valor atendendo às especificidades dos fundos de investimento em que o OIC invista.
- e) As participações em sociedades não cotadas são avaliadas com base nos seguintes critérios:
- (i) Valor de aquisição, até 12 (doze) meses após a data de aquisição;
  - (ii) Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 12 (doze) meses face ao momento da avaliação;
  - (iii) Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de setor de atividade, dimensão e rentabilidade;
  - (iv) Fluxos de caixa descontados; ou
  - (v) Outros internacionalmente reconhecidos, em situações excecionais e devidamente fundamentadas por escrito.
- f) A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, 2 (dois) peritos avaliadores de imóveis, nos seguintes termos:
- (i) Com uma periodicidade mínima de:
    - a. 6 (seis) meses; ou
    - b. Correspondente à periodicidade do resgate, se esta for superior a 6 (seis) meses.
  - (ii) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

- (iii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo, e nos demais casos previstos na lei;
  - (iv) Previamente à fusão e cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integram os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
  - (v) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização da liquidação.
- g) Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, isto é, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor final do imóvel, devem ser alvo de avaliação, realizada por, pelo menos, 2 (dois) peritos avaliadores de imóveis, nos seguintes termos:
  - (i) Previamente ao início do projeto;
  - (ii) Com uma periodicidade mínima indicada na alínea f) anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- h) Os imóveis acabados são valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos por 2 (dois) peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Nesse caso o imóvel será valorizado pela média simples dos 2 (dois) valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- i) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirida.
- j) Inicialmente, entre o momento em que passam a integrar a carteira do OIC e até que se realize uma avaliação obrigatória nos termos legais e regulamentarmente previstos, os imóveis serão valorizados pelo respetivo custo de aquisição.
- k) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos desta alínea, 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.
- l) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco de contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

## **6.2 Momento de referência da valorização**

O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do OIC e para determinar a composição da carteira corresponde às 17:00 horas, sendo esse o momento relevante para efeitos da valorização.

## 7. CUSTOS E ENCARGOS

### 7.1 Síntese de todos os custos e encargos

Nos termos da Política de custos e encargos do OIC, os seguintes encargos são imputáveis diretamente ao participante:

| Encargo                                       | Valor (%)                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imputáveis diretamente ao participante</b> |                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Comissão de subscrição                        | Não aplicável                                                                                                                                                                                                                                    |
| Comissão de resgate                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Para período de permanência inferior a 2 (dois) anos: 2% (dois por cento)</li> <li>Para período de permanência igual ou superior a 2 (dois) anos e inferior a 3 (três) anos: 1% (um por cento)</li> </ul> |
|                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Para período de permanência igual ou superior a 3 (três) anos: 0% (zero por cento)</li> </ul>                                                                                                             |

Nos termos da Política de custos e encargos do OIC, os seguintes encargos são imputáveis diretamente ao OIC:

| Encargo                                                    | Valor (%)                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imputáveis diretamente ao OIC</b>                       |                                                                                                                                                                              |
| Comissão de gestão                                         | 1,00% VLGF/ano                                                                                                                                                               |
| Comissão de depósito <sup>1</sup><br>(valores cumulativos) | <ul style="list-style-type: none"> <li>VLGF ≤ €300M 0,07625% VLGF/ano</li> <li>€300M &lt; VLGF ≤ €500M 0,0525% VLGF/ano</li> <li>VLGF &gt; €500M 0,0375% VLGF/ano</li> </ul> |
| Taxa de supervisão                                         | 0,0026% VLGF/mês                                                                                                                                                             |
| Outros encargos <sup>2</sup>                               | -                                                                                                                                                                            |

Encargos Correntes do OIC (dados com referência a 31 de dezembro de 2025):

| Encargo                                                   | Valor               | % VLGF médio   |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| Comissão de gestão                                        | 2.895.734,20        | 1,0005%        |
| Comissão de depósito                                      | 220.799,83          | 0,0763%        |
| Taxa de supervisão                                        | 90.414,25           | 0,0312%        |
| Custos de auditoria                                       | 16.605,00           | 0,0057%        |
| Outros encargos correntes <sup>3</sup>                    | 360.145,21          | 0,1244%        |
| <b>Total encargos correntes / Taxa encargos correntes</b> | <b>3.583.698,49</b> | <b>1,2382%</b> |

<sup>1</sup> Com valor anual mínimo de €100.000,00 (cem mil euros).

<sup>2</sup> Custos não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes, nomeadamente: despesas relativas a imóveis que integrem o património do OIC, comissões bancárias, impostos e taxas.

<sup>3</sup> Custos de avaliações, Imposto de Selo sobre Comissões e Imposto de Selo sobre OIC e custo de registo na Interbolsa.

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

### **7.2.1 Comissão de Gestão**

- a) A sociedade gestora tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão, a suportar pelo OIC e destinada a cobrir todas as despesas de gestão, através da aplicação de uma taxa nominal anual de 1,0% (um por cento) ao valor líquido global do OIC.
- b) A comissão será calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC, antes de comissões e taxa de supervisão. Sobre o valor da Comissão de Gestão recai Imposto de Selo, à taxa legalmente em vigor.
- c) A Comissão de Gestão será cobrada mensal e postecipadamente.
- d) Não existe componente variável da comissão de gestão.
- e) A Comissão de Gestão é parcialmente destinada a remunerar os serviços prestados pelas entidades comercializadoras.

A remuneração da atividade das entidades comercializadoras será realizada através de uma repartição parcial da comissão de gestão, a qual será apurada com base em 50% (cinquenta por cento) da comissão de gestão, determinada diariamente com base na proporção das unidades de participação do OIC comercializadas pela entidade comercializadora relativamente ao total de unidades de participação do OIC em circulação. Esta remuneração será deduzida ao montante de comissão que o OIC pagará à Sociedade Gestora a título de Comissão de Gestão.

### **7.2.2 Comissão de depósito**

- a) O depositário tem direito a cobrar uma Comissão de Depósito, a suportar pelo OIC e destinada a cobrir todas as despesas de depositário, no seguinte valor:
  - (i) À parcela do valor líquido global do OIC inferior ou igual a €300.000.000 (trezentos milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,07625% (zero vírgula zero sete seis dois cinco por cento);
  - (ii) À parcela do valor líquido global do OIC superior a €300.000.000 (trezentos milhões de euros) e inferior ou igual a €500.000.000 (quinhentos milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0525% (zero vírgula zero cinco dois cinco por cento);
  - (iii) À parcela do valor líquido global do OIC superior a €500.000.000 (quinhentos milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0375% (zero vírgula zero três sete cinco por cento).
  - (iv) A Comissão de Depósito terá um valor mínimo anual de €100.000,00 (cem mil euros).
- b) A comissão será calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC, antes de comissões e taxa de supervisão. Sobre o valor da Comissão de Depósito recai Imposto de Selo, à taxa legalmente em vigor.
- c) A Comissão de Depósito será cobrada mensal e postecipadamente.

### 7.2.3 Outros custos e encargos

- a) Nos termos da Política de custos e encargos do OIC, para além dos encargos com as comissões de gestão e de depósito, o OIC suportará ainda todos os custos diretamente conexos com o património do OIC, relacionados com a compra, venda e arrendamento dos ativos, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais, incluindo, mas sem limitar:
- (i) As despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do OIC, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias, de negócios que venham a ser concretizados para o OIC;
  - (ii) As despesas relativas à elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes a obras de benfeitoria com ativos imobiliários que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
  - (iii) As despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo as respetivas comissões de mediação, de imóveis que integrem o OIC;
  - (iv) Os custos de conservação e manutenção dos ativos, em particular:
    - I. Encargos de manutenção e conservação em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
    - II. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis estejam obrigados;
    - III. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, desde que relativas ao património do OIC;
  - (v) Os custos emergentes das auditorias e de avaliações externas exigidas por lei ou regulamento da CMVM;
  - (vi) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais, em particular:
    - I. Os impostos ou taxas devidas pela titularidade ou licenciamento dos bens detidos pelo OIC;
    - II. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
    - III. Custos com publicações obrigatórias;
    - IV. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do OIC, incluindo os respeitantes aos investimentos do próprio OIC;
  - (vii) Os custos com publicidade inerentes à promoção do OIC e dos seus bens;
  - (viii) Os custos decorrentes da celebração, com terceiras entidades especializadas, de contratos de prestação de serviços de administração e exploração de imóveis, os quais tenham natureza instrumental relativamente à exploração onerosa e à fruição, pelo OIC, dos bens de que é proprietário;
  - (ix) As despesas decorrentes de avaliações, realizadas por conta do OIC, a bens da sua carteira, ou a imóveis em estudo que venham a ser por ele adquiridos;

- (x) A taxa de supervisão devida à CMVM;
- (xi) A remuneração das entidades comercializadoras, de acordo com o art.º 73.º do RGA;
- (xii) Outras despesas e custos incorridos com conexão relevante com a atividade do OIC, nos termos legalmente admissíveis;
- (xiii) Os encargos com a realização de estudos de investimento (*research*):
  - a. Para este efeito, nos termos da Política de custos e encargos do OIC, apenas constituirão encargos do OIC os custos que correspondam a serviços efetivamente prestados ao OIC.
  - b. A sociedade gestora estabeleceu internamente um sistema de verificação das necessidades dos fundos por si geridos de contratação de serviços para a realização de estudos de investimento. Estes estudos poderão ser afetos a diferentes fundos, estando igualmente estabelecidos mecanismos internos próprios para a alocação dos respetivos custos a cada fundo.
  - c. A alocação prevista na alínea anterior terá em consideração o interesse do OIC no estudo e no volume patrimonial dos fundos e de outras entidades beneficiárias desse mesmo estudo, de modo que nunca resulte qualquer prejuízo para o OIC em benefício de uma outra qualquer entidade.
  - d. Os participantes poderão obter informações adicionais respeitantes ao orçamento para custos com a realização de estudos de investimento junto da sociedade gestora do OIC.
  - e. O relatório e contas anual inclui informação quantitativa sobre os custos de realização de estudos de investimento.

## **8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

- a) O OIC caracteriza-se por ser um organismo de investimento coletivo de capitalização, prevendo-se a capitalização da totalidade dos rendimentos obtidos.
- b) A sociedade gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes do OIC assim o aconselhar, proceder pontualmente à distribuição extraordinária, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do OIC.

## **9. EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE VOTO**

Considerando que o OIC pode adquirir nomeadamente participações em sociedades imobiliárias, define-se como orientação genérica quanto ao exercício dos direitos de voto inerentes às ações detidas pelo OIC o seguinte:

- a) A sociedade gestora acompanha os eventos societários relevantes relativamente a empresas participadas pelo OIC – nomeadamente, mas não exclusivamente, assembleias gerais, comunicação de factos relevantes e divulgação de resultados;

- b) A participação da sociedade gestora nas assembleias gerais das sociedades imobiliárias detidas pelo OIC far-se-á, sempre, na defesa do exclusivo interesse dos participantes e tendo presente os objetivos e a política de investimento do OIC;
- c) A sociedade gestora far-se-á representar nas referidas assembleias gerais, salvo impedimento inultrapassável, exercendo o direito de voto diretamente ou através de representante, o qual deverá agir exclusivamente por conta da sociedade gestora, não podendo ter qualquer conflito de interesses com esta ou com a sociedade participada, e encontrando-se vinculado às instruções escritas emitidas pela sociedade gestora;
- d) O sentido do voto será definido, caso a caso, em função da matéria objeto de deliberação. Como orientação geral, merecem oposição sistemática em assembleia geral: (i) as propostas de deliberações que sejam inválidas; (ii) as propostas que venham a implicar alterações à governação ou à política remuneratória em empresas participadas em desvio às regras ou recomendações setoriais aplicáveis; (iii) as propostas de deliberações não precedidas dos elementos informativos suficientes;
- e) A definição do sentido do voto e o seu subsequente exercício não terão nunca por propósito o reforço da influência, sobre a sociedade imobiliária participada, de entidade que se encontre em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora;
- f) Se for detetada alguma situação real ou potencial de conflito de interesses no exercício do direito de voto será dado início ao procedimento previsto na política de prevenção, comunicação e sanção de conflitos de interesses da sociedade gestora;
- g) A sociedade gestora disponibiliza gratuitamente aos participantes, após solicitação, informações pormenorizadas sobre as medidas e o sentido de voto adotados com a devida fundamentação, através de correio eletrónico, no prazo de 8 (oito) dias contado do pedido efetuado;
- h) A sociedade gestora assegura o envio da comunicação à CMVM e ao mercado da justificação do sentido de exercício do direito de voto inerente a ações da carteira do OIC.

### CAPÍTULO III

## **Unidades de participação e condições de subscrição, transferência, resgate ou reembolso**

### **1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

#### **1.1 Definição**

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

## 1.2 Forma de representação

- a) As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.
- b) As unidades de participação do Fundo dividem-se em três categorias distintas de unidades de participação:
  - **Categoria A:** emitidas até à data de 28 de agosto de 2026 (inclusive) e destinadas a investidores não profissionais, profissionais e contrapartes elegíveis.

As unidades de participação da **Categoria A** podem ser resgatadas nos termos previstos no presente Capítulo.

**Após a data de 28 de agosto de 2026 deixam de ser emitidas unidades de participação da Categoria A, passando a ser emitidas, apenas, unidades de participação das Categorias B e C.**

- **Categoria B:** emitidas após a data de 28 de agosto de 2026, destinadas, primordialmente, a investidores que não satisfaçam os critérios definidos no artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários para serem considerados profissionais e sujeitas a um montante máximo de subscrição, realizado numa só subscrição ou em várias subscrições desta categoria pelo mesmo Participante, de €500.000,00 (quinhentos mil euros), inclusive.

Sem prejuízo de se destinarem, primordialmente, a investidores não profissionais, as unidades de participação da **Categoria B** poderão, ainda, ser subscritas por investidores que se enquadrem na definição de investidor profissional nos termos do artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários ou que, não se enquadrando, solicitem esse tratamento (e o mesmo tenha sido deferido) ao abrigo do disposto no artigo 317.º-B do mencionado Código e que optem por subscrever unidades de participação desta Categoria, sujeitos, em qualquer destes casos, ao montante máximo de subscrição acumulado de até €500.000,00 (quinhentos mil euros), inclusive.

As unidades de participação da **Categoria B** estão sujeitas a uma subscrição mínima de EUR 100,00 (cem euros) por investidor, arredondado por defeito relativamente ao valor de subscrição de referência, de modo a dar um número inteiro de unidades de participação do Fundo e a um limite máximo de subscrição de €500.000,00 (quinhentos mil euros) por investidor, aferido pela posição acumulada de cada investidor nesta Categoria. Assim, é recusada qualquer subscrição que, isolada ou cumulativamente exceda o limite de €500.000,00 (quinhentos mil euros) na **Categoria B**.

- **Categoria C:** emitidas após a data de 28 de agosto de 2026, destinadas exclusivamente a investidores que se enquadram na definição de investidor profissional nos termos do artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários ou que, não se enquadrando, solicitem esse tratamento (e o mesmo tenha sido deferido) ao abrigo do disposto no artigo 317.º-B do mencionado Código.

As unidades de participação da **Categoria C** estão sujeitas a um montante mínimo de subscrição inicial de €500.000,01 (quinhentos mil euros e um cêntimo) por investidor, arredondado por defeito relativamente ao valor de subscrição de referência, de modo a dar um número inteiro de unidades de participação do Fundo, caso esteja em causa a primeira subscrição desse investidor em Unidades de Participação da Categoria C e subscrições subsequentes mínimas de €100,00 (cem euros) arredondado por defeito relativamente ao valor de subscrição de referência, de modo a dar um número inteiro de unidades de participação do Fundo.

As unidades de participação das **Categorias B e C** apresentam, ainda, condições de resgate distintas, nomeadamente prazos de pré-aviso diferenciados para pedidos de resgate; comissões de resgate específicas para cada categoria; e janelas de resgate ajustadas à respetiva categoria de unidades de participação, conforme melhor descrito neste Documento Único.

### 1.3 Sistema de registo

As unidades de participação estão registadas em sistema centralizado gerido pela Interbolsa - Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A., ficando o respetivo registo sujeito às normas legais e regulamentares aplicáveis ao mesmo sistema, nomeadamente as respeitantes aos poderes e deveres da Interbolsa e intermediários financeiros junto dos quais se encontrem abertas contas de registo individualizado em nome de cada um dos Participantes.

## 2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

### 2.1 Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do OIC foi de €49,88 (quarenta e nove euros e oitenta e oito cêntimos) cada.

### 2.2 Valor para efeitos de subscrição

O valor das unidades de participação para efeitos de subscrição é divulgado em data posterior ao respetivo pedido de subscrição, sendo o valor conhecido e divulgado, nos termos do presente Regulamento, no dia útil seguinte ao dia do pedido de subscrição, ou no dia útil subsequente caso aquele não o seja, realizando-se, portanto, o referido pedido a preço desconhecido.

### 2.3 Valor para efeitos de resgate

#### Unidades de participação da Categoria A

O valor da unidade de participação da **Categoria A** para efeitos de resgate é o valor divulgado em data posterior. Os resgates têm um pré-aviso mínimo anual e uma periodicidade de liquidação semestral, processando-se a liquidação nas condições descritas de seguida:

- a) Os pedidos de resgate recebidos até ao dia 14 (catorze) do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 (quinze) do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 (vinte) do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- b) Os pedidos de resgate recebidos até ao dia 14 (catorze) do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 (quinze) do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 (vinte) do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

Consequentemente, o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido, tendo o participante de aguardar entre 12 (doze) a 18 (dezoito) meses, conforme o disposto acima e no Ponto 3.1 seguinte, para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuado o resgate e 5 (cinco) dias adicionais pelo crédito na sua conta, continuando no período de 12 (doze) a 18 (dezoito) meses exposto ao risco do OIC.

### Unidades de participação da Categoria B

O valor da unidade de participação da **Categoria B** para efeitos de resgate é o valor divulgado em data posterior. Os pedidos de resgate de unidades de participação da **Categoria B** deverão ser processados numa base bimestral (isto é, de dois em dois meses). Para esse efeito, devem ser consideradas como datas de referência de cada uma das janelas de resgate os últimos dias úteis dos meses de janeiro, março, maio, julho, setembro e novembro de cada ano civil. Os pedidos de resgate devem ser apresentados com a antecedência mínima de dois meses (pré-aviso) relativamente à data do respetivo processamento, conforme tabela que se segue:

| Pedido de Resgate<br>(recebidos até às 16h30m,<br>hora de Portugal continental) | Data de Processamento /<br>Determinação do valor da unidade<br>de participação | Data de liquidação financeira                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Entre 1 de outubro e 30 de novembro                                             | Último dia útil de janeiro cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses              | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de dezembro e 31 de janeiro                                             | Último dia útil de março cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses                | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de fevereiro e 31 de março                                              | Último dia útil de maio cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses                 | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de abril e 31 de maio                                                   | Último dia útil de julho cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses                | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de junho e 31 de julho                                                  | Último dia útil de setembro cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses             | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de agosto e 30 de setembro                                              | Último dia útil de novembro cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses             | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |

Consequentemente, o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido, tendo o participante de aguardar entre 2 (dois) a 4 (quatro) meses para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuado o resgate e 5 (cinco) dias úteis adicionais pelo crédito na sua conta, continuando no período entre 2 (dois) a 4 (quatro) meses exposto ao risco do OIC.

**Unidades de participação da Categoria C:**

O valor da unidade de participação da **Categoria C** para efeitos de resgate é o valor divulgado em data posterior. Os pedidos de resgate de unidades de participação da **Categoria C** deverão ser processados numa base semestral. Para esse efeito, devem ser consideradas como datas de referência de cada uma das janelas de resgate o último dia útil dos meses de maio e de novembro de cada ano civil. Os pedidos de resgate devem ser apresentados com a antecedência mínima de doze meses (pré-aviso) relativamente à data do respetivo processamento, conforme tabela que se segue:

| <b>Pedido de Resgate<br/>(recebidos até às 16h30m, hora de Portugal continental)</b> | <b>Data de Processamento /<br/>Determinação do valor da unidade<br/>de participação</b>     | <b>Data de liquidação financeira</b>              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Entre 1 de dezembro e 31 de maio                                                     | Último dia útil de maio imediatamente seguinte ao termo do pré-aviso mínimo de 12 meses     | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de junho e 30 de novembro                                                    | Último dia útil de novembro imediatamente seguinte ao termo do pré-aviso mínimo de 12 meses | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |

Consequentemente, o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido, tendo o participante de aguardar entre 12 (doze) a 18 (dezoito) meses para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuado o resgate e 5 (cinco) dias úteis adicionais pelo crédito na sua conta, continuando no período entre 12 (doze) a 18 (dezoito) meses exposto ao risco do OIC.

**3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE****3.1 Períodos de subscrição e resgate****Subscrição**

- O período de subscrição diário ocorre nos dias úteis até às 16h30m, hora de Portugal continental, nos canais de comercialização das entidades comercializadoras.
- Os pedidos de subscrição recebidos após a hora limite indicada serão agendados para o dia útil subsequente.

**Resgate**

- A receção de pedidos de resgate ocorre nos dias úteis até às 16h30m, hora de Portugal continental, nos canais de comercialização das entidades comercializadoras.
- Para efeitos de clarificação, quaisquer pedidos de resgate recebidos após as 16h30m de cada dia útil apenas se considerarão eficazes no dia útil imediatamente seguinte.

#### **Unidades de participação da Categoria A**

- i) O processamento dos pedidos de resgate recebidos após a hora limite indicada do dia 14 (catorze) do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, será agendado para o dia 15 (quinze) do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- ii) O processamento dos pedidos de resgate recebidos após a hora limite indicada do dia 14 (catorze) do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, será agendado para o dia 15 (quinze) do mês de maio do ano subsequente ao ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

#### **Unidades de participação da Categoria B**

Os pedidos de resgate de unidades de participação da **Categoria B** deverão ser processados numa base bimestral. Para esse efeito, devem ser consideradas como datas de referência de cada uma das janelas de resgate o último dia útil de janeiro, março, maio, julho, setembro, e novembro de cada ano civil cumprindo o pré-aviso mínimo de 2 meses.

Os pedidos de resgate recebidos após as 16h30m de cada dia útil apenas se considerarão eficazes no dia útil imediatamente seguinte, sendo considerada esta data como data de pedido de resgate e, consequentemente, sendo processados de acordo com a janela de resgate correspondente à respetiva categoria.

#### **Unidades de participação da Categoria C**

Os pedidos de resgate de unidades de participação da **Categoria C** deverão ser processados numa base semestral. Para esse efeito, devem ser consideradas como datas de referência de cada uma das janelas de resgate o último dia útil de maio e de novembro de cada ano civil cumprindo o pré-aviso mínimo de 12 meses.

Os pedidos de resgate recebidos após as 16h30m de cada dia útil apenas se considerarão eficazes no dia útil imediatamente seguinte, sendo considerada esta data como data de pedido de resgate, e, consequentemente, sendo processados de acordo com a janela de resgate correspondente à respetiva categoria.

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

Os valores das subscrições poderão ser pagos em espécie ou numerário. A liquidação dos atos de subscrição em espécie das unidades de participação do OIC só poderá ocorrer mediante aceitação prévia da sociedade gestora.

Os valores dos resgates deverão ser pagos exclusivamente em numerário.

#### **4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO**

##### **4.1 Mínimos de subscrição**

###### **Unidades de participação da Categoria A**

O número mínimo de unidades de participação da **Categoria A** do OIC a subscrever é o correspondente ao montante de €1.000 (mil euros) na subscrição inicial e ao valor de 2 (duas) unidades de participação nas subscrições subsequentes.

###### **Unidades de participação da Categoria B**

O número mínimo de unidades de participação da **Categoria B** do OIC a subscrever é o correspondente ao montante de €100,00 (cem euros) quer se trate da subscrição inicial ou de subscrições subsequentes. O montante máximo de subscrição de unidades de participação da Categoria B do OIC, realizado em uma só subscrição ou em várias subscrições desta categoria pelo mesmo Participante é de € 500.000,00 (quinhentos mil euros e zero cêntimos), inclusive.

###### **Unidades de participação da Categoria C**

O número mínimo de subscrição inicial de unidades de participação da **Categoria C** do OIC é o correspondente ao montante de € 500.000,01 (quinhentos mil euros e um cêntimo) e subscrições subsequentes mínimas de €100,00 (cem euros).

##### **4.2 Comissões de subscrição**

No ato de subscrição das unidades de participação do OIC não será cobrada comissão de subscrição.

##### **4.3 Data de 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 OIC.

#### **5. CONDIÇÕES DE RESGATE**

##### **5.1 Comissões de resgate**

- a) No ato do resgate das unidades de participação das Categorias A, B e C, o montante a pagar ao participante corresponde ao valor das unidades de participação deduzido de uma comissão cuja percentagem variará em função dos seguintes prazos de detenção das respetivas unidades de participação do OIC:
  - (i) Para um período de permanência inferior a 2 (dois) anos: 2% (dois por cento);
  - (ii) Para período de permanência igual ou superior a 2 (dois) anos e inferior a 3 (três) anos: 1% (um por cento);

- (iii) Para período de permanência igual ou superior a 3 (três) anos não serão cobradas comissões de resgate.

Sobre o valor da comissão de resgate recai Imposto de Selo, à taxa legalmente aplicável.

- b) O proveito proveniente da comissão de resgate reverterá a favor do OIC.

Sem prejuízo do previsto na subalínea ii) da alínea (B) do ponto 4.3.2 do Capítulo II, o eventual aumento da comissão de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só podem ser aplicados relativamente às unidades de participação subscritas após a data de entrada em vigor dessas alterações nos termos previstos no n.º 7 do artigo 27.º do RGA.

Para efeitos de clarificação, a comissão de resgate adicional prevista no ponto 4.3.2 do Capítulo II constitui um mecanismo excecional de gestão de liquidez, de natureza temporária e contingente, não constituindo uma alteração permanente à comissão de resgate para efeitos do n.º 7 do artigo 27.º do RGA.

## 5.2 Pré-aviso

### Unidades de participação da Categoria A

- a) Os resgates das unidades de participação da **Categoria A** têm um pré-aviso mínimo anual, processando-se a liquidação nas condições descritas de seguida.
- b) Os pedidos de resgate das unidades de participação da **Categoria A** recebidos até às 16h30m, hora de Portugal continental, do dia 14 (catorze) do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 (quinze) do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 (vinte) do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- c) Os pedidos de resgate das unidades de participação da **Categoria A** recebidos até às 16h30m, hora de Portugal continental, do dia 14 (catorze) do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 (quinze) do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 (vinte) do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

Os pedidos de resgate recebidos após os prazos referidos nas alíneas b) ou c) serão considerados no período relativo ao pedido de resgate imediatamente seguinte.

### Unidades de participação da Categoria B

Os pedidos de resgate devem ser apresentados com a antecedência mínima de dois meses (pré-aviso) relativamente à data do respetivo processamento, conforme tabela que se segue e sem prejuízo do previsto nas subalíneas i) e ii), da alínea (B), do ponto 4.3.2 do Capítulo II:

| <b>Pedido de Resgate<br/>(recebidos até às 16h30m,<br/>hora de Portugal continental)</b> | <b>Data de Processamento /<br/>Determinação do valor da unidade<br/>de participação</b> | <b>Data de liquidação financeira</b>              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Entre 1 de outubro e 30 de novembro                                                      | Último dia útil de janeiro cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses                       | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de dezembro e 31 de janeiro                                                      | Último dia útil de março cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses                         | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de fevereiro e 31 de março                                                       | Último dia útil de maio cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses                          | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de abril e 31 de maio                                                            | Último dia útil de julho cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses                         | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de junho e 31 de julho                                                           | Último dia útil de setembro cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses                      | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de agosto e 30 de setembro                                                       | Último dia útil de novembro cumprido o pré-aviso mínimo de 2 meses                      | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |

Os pedidos de resgate de unidades de participação de Categoria B recebidos após as 16h30m, hora de Portugal continental do último dia útil de cada um dos meses de novembro, janeiro, março, maio, julho e setembro, serão considerados no período relativo ao pedido de resgate imediatamente seguinte.

**Unidades de participação da Categoria C**

Os pedidos de resgate devem ser apresentados com a antecedência mínima de doze meses (pré-aviso) relativamente à data do respetivo processamento, conforme tabela que se segue e sem prejuízo do previsto nas subalíneas i) e ii), da alínea (B), do ponto 4.3.2 do Capítulo II:

| <b>Pedido de Resgate</b><br>(recebidos até às 16h30m, hora de Portugal continental) | <b>Data de Processamento /<br/>Determinação do valor da<br/>unidade de participação</b>     | <b>Data de liquidação financeira</b>              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Entre 1 de dezembro e 31 de maio                                                    | Último dia útil de maio imediatamente seguinte ao termo do pré-aviso mínimo de 12 meses     | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |
| Entre 1 de junho e 30 de novembro                                                   | Último dia útil de novembro imediatamente seguinte ao termo do pré-aviso mínimo de 12 meses | 5 (cinco) dias úteis após a Data de Processamento |

Os pedidos de resgate de unidades de participação de Categoria C recebidos após as 16h30m, hora de Portugal continental, do último dia útil de cada um dos meses de maio e novembro, serão considerados no período relativo ao pedido de resgate imediatamente seguinte.

**6. CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA**

Não aplicável.

**7. CONDIÇÕES DE SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

- a) Sem prejuízo do previsto no ponto 4.3.2 do Capítulo II, a Sociedade Gestora poderá suspender as operações de subscrição ou de resgate quando, esgotados os meios líquidos detidos pelo OIC e o recurso ao endividamento legalmente permitido, os pedidos de resgate excedam, num período não superior a 5 (cinco) dias, 10% (dez por cento) do valor líquido global do OIC. Nesta hipótese, a suspensão do resgate não determina a suspensão simultânea da subscrição, podendo esta apenas efetuar-se após obtenção de declaração do participante, por escrito ou noutro suporte de idêntica fiabilidade, de que tomou conhecimento prévio da suspensão do resgate.
- b) A sociedade gestora pode suspender as operações de resgate ou de subscrição das unidades de participação do OIC quando se verificarem outras circunstâncias excecionais, incluindo situações de agravada falta de liquidez do OIC, e se o interesse dos participantes o justificar, desde que obtido o acordo do depositário.
- c) A Sociedade Gestora comunica de imediato à CMVM a suspensão de subscrições ou resgates. A comunicação à CMVM relativa à suspensão das subscrições ou resgates indica (i) as circunstâncias excecionais, (ii) em que medida o interesse dos participantes a justifica, e (iii) a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma.
- d) Verificada a suspensão, a sociedade gestora deve informar o público, divulgando de imediato um aviso, em todos os locais e meios utilizados para a comercialização e

divulgação do valor das unidades de participação do OIC, no qual indica os motivos da suspensão e a duração prevista.

- e) A CMVM pode alterar, nos dois dias seguintes à receção da comunicação da sociedade gestora, o prazo aplicável à suspensão de operações de subscrição ou resgate, caso tal prazo não seja adequado face às circunstâncias excepcionais que motivaram a decisão de suspensão pela sociedade gestora.
- f) A suspensão da subscrição ou do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao da tomada de decisão.
- g) A CMVM poderá determinar, no interesse público ou dos participantes, a suspensão da subscrição ou resgate das unidades de participação do OIC, caso ocorram circunstâncias excepcionais. A suspensão das operações de subscrição ou de resgate, determinada pela CMVM, tem efeitos imediatos, aplicando-se a todos os pedidos de emissão e de resgate que no momento da notificação da CMVM à sociedade gestora não tenham sido satisfeitos.

## **8. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO**

As unidades de participação não se encontram admitidas à negociação.

## **CAPÍTULO IV**

### **Condições de dissolução, liquidação e prorrogação da duração do OIC**

- a) O OIC dissolve-se por qualquer das causas previstas nas subalíneas seguintes:
  - i) Por decisão da sociedade gestora fundada no interesse dos participantes, com salvaguarda da defesa do mercado;
  - ii) Em virtude de declaração de insolvência;
  - iii) Em virtude de revogação da respetiva autorização;
  - iv) Em virtude de revogação ou suspensão da autorização, dissolução ou qualquer outro motivo que determine a impossibilidade de a sociedade gestora continuar a exercer as suas funções se, nos 30 dias subsequentes ao facto, a CMVM declarar a impossibilidade de substituição da mesma.

O facto que origina a dissolução do OIC identificado nas subalíneas i) e ii) deve ser comunicado imediatamente à CMVM.

Nas situações previstas nas subalíneas iii) e iv), o facto que origina a dissolução do OIC deve ser publicado pelo OIC no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, após a notificação da decisão da CMVM, ou imediatamente, após a comunicação prevista no parágrafo anterior.

Adicionalmente, o facto que origina a dissolução do OIC deve ser comunicado imediata e individualmente a cada participante, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1, no n.º 2 e no n.º 3 do artigo 242.º do RGA e divulgado imediatamente ao público, através de

aviso afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas respectivas entidades comercializadoras.

A sociedade gestora aprovará e divulgará aos participantes o plano de liquidação com uma calendarização dos procedimentos de liquidação do OIC a desenvolver.

Num cenário de liquidação, a sociedade gestora do OIC monetiza o ativo, paga o passivo e distribui aos participantes, por intermédio do depositário, o produto final de liquidação apurado, na proporção das unidades de participação detidas por cada participante.

Não será considerada irrazoável ou injustificada a retenção pela sociedade gestora da liquidez disponível que, na sua avaliação, seja adequada a assegurar responsabilidades supervenientes com riscos, incertezas, contingências e custos associados com o processo de liquidação.

O valor final da liquidação do OIC é divulgado pela sociedade gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo, e é acompanhado de parecer favorável do auditor do OIC.

O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação do OIC, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação do prazo pela CMVM, nos termos previstos no artigo 250.º, n.ºs 14 e 15 do RGA.

- b) A dissolução determina a imediata e irreversível liquidação e a suspensão das subscrições e dos resgates do OIC.
- c) Não é reconhecido aos participantes o direito de exigir a liquidação ou partilha do OIC.

## CAPÍTULO V

### Direitos e obrigações dos participantes

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

- a) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento de informação fundamental (“DIF”), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março, qualquer que seja a modalidade de comercialização do OIC;
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na internet, o documento único, os relatórios e contas anuais, gratuitamente, junto da sociedade gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
- c) Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando ocorram as seguintes alterações (até 40 (quarenta) dias após a data da sua comunicação):
  - i) Um aumento global das comissões de gestão e de depósito, suportadas pelo OIC;
  - ii) Modificação significativa da política de investimento ou da política de distribuição de rendimentos;
  - iii) Liquidação, fusão e cisão do OIC;

iv) Substituição da sociedade gestora ou do depositário;

v) Alteração dos titulares da maioria do capital da sociedade gestora;

A comunicação poderá ser realizada em suporte de papel ou em outro suporte duradouro, desde que o participante disponibilize um endereço de correio eletrónico para efeitos de comunicação com o OIC;

- d) Subscriver e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos, sendo que, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo OIC ou uma modificação significativa da política de investimento e da política de distribuição de rendimentos, definidas no presente Regulamento, poderão proceder, até à entrada em vigor das alterações, ao resgate das unidades de participação sem pagar a correspondente comissão de resgate;
- e) A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- f) Sem prejuízo das demais disposições previstas na regulamentação aplicável sobre esta matéria, a ser ressarcidos pela sociedade gestora pelos prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos: (i) no processo de valorização do património do OIC; (ii) no cálculo e na divulgação do valor da unidade de participação; (iii) na realização de operações por conta do OIC; ou (iv) na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OIC, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas, sempre que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
- i. A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% (zero vírgula cinco por cento);
- ii. O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5,00 (cinco euros).
- Os montantes devidos nos termos da presente alínea devem ser pagos aos participantes lesados no prazo de 30 (trinta) 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.
- O disposto na presente alínea não prejudica o exercício do direito de indemnização que seja reconhecido aos participantes, nos termos gerais de direito, nomeadamente quanto à cobrança de juros compensatórios.
- g) A receber a quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo OIC, na correspondente proporção das unidades de participação detidas e nos termos do presente Regulamento.

## CAPÍTULO VI

### Outras informações

#### 1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO OIC

- a) O OIC foi constituído por um período de 10 (dez) anos, com início na data da respetiva constituição, prorrogável por igual período de tempo, uma ou mais vezes, tendo sido alvo das seguintes prorrogações:
  - (i) A 31 de dezembro de 2003 foi autorizada pela CMVM a prorrogação do OIC por mais 10 (dez) anos.
  - (ii) Em 11 de dezembro de 2013 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de 10 (dez) anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2013, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 26 de novembro de 2013.
  - (iii) Em 21 de fevereiro de 2019 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de 10 (dez) anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2019, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 20 de fevereiro de 2019.
- b) O OIC teve um capital inicial de €34.915.852,80, representado por 700.000 unidades de participação.
- c) No dia 23 de abril de 2020, a CMVM autorizou a transformação do OIC em fundo aberto, que produziu efeitos a partir do dia 4 de maio de 2020. Nessa sequência, a partir dessa data, o OIC passou a ter duração indeterminada.
- d) Entre 15 de novembro de 2006 e até 30 de setembro de 2018, o OIC foi gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa, autorizada pela Portaria n.º 673/86, de 11 de novembro, e constituída em 8 de janeiro de 1987, estando registada, na CMVM, desde 5 de janeiro de 1996.
- e) O OIC é comercializado, sem ser em regime de exclusividade, em todos os balcões do Banco Invest, S.A., e ainda através da Internet, no site [www.bancoinvest.pt](http://www.bancoinvest.pt), para os clientes que tenham aderido a este serviço.
- f) O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação emitidas. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.
- g) O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à sociedade gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC, nos termos da lei e do presente Regulamento.
- h) Em 21 de novembro de 2023 foram comunicadas à CMVM as alterações ao Regulamento de Gestão em virtude da entrada em vigor do RGA.

## 2. FUNÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SOCIEDADE GESTORA

- a) Como responsável pela administração do OIC, compete nomeadamente à sociedade gestora adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis de integrar o património do OIC, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do OIC.
- b) Em observância da política de investimento estabelecida, compete à sociedade gestora selecionar os valores que devem constituir o OIC e emitir ou dar instruções ao depositário para que este efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.
- c) Em particular, compete à sociedade gestora:
  - (i) Emitir, em ligação com o depositário, as respetivas unidades de participação do OIC e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
  - (ii) Selecionar os valores que devem integrar o património do OIC, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
  - (iii) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos, direta e indiretamente relacionados com os valores do OIC;
  - (iv) Determinar o valor patrimonial do OIC e das respetivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;
  - (v) Tomar as decisões necessárias, no âmbito da política de distribuição de resultados do OIC, e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
  - (vi) Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do OIC;
  - (vii) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
  - (viii) Manter em ordem as contas do OIC e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do OIC;
  - (ix) Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o depositário, os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do OIC;
  - (x) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do OIC em todas as suas fases; e
  - (xi) Deliberar a celebração de contratos de liquidez com intermediários financeiros.
- d) No exercício das suas atribuições, a sociedade gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do OIC e dos participantes.

- e) O OIC é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, com vista à maximização do valor das unidades de participação e do seu património líquido. A política de aplicações do OIC é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- f) A sociedade gestora responde pelos danos causados aos participantes em virtude do incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres que lhe sejam impostos por lei, por regulamento ou pelos documentos constitutivos do OIC.
- g) No exercício da sua atividade, enquanto representante legal dos participantes, a sociedade gestora atua de modo independente no interesse exclusivo dos participantes de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, respondendo perante os participantes, pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento.
- h) A sociedade gestora é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento.

### **3. POLÍTICA DE TRANSMISSÃO E EXECUÇÃO DE ORDENS DA SOCIEDADE GESTORA**

Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens:

- a) A política de transmissão de ordens e execução de operações (“Política”) da sociedade gestora tem por objetivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível na execução de operações e na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos organismos de investimento imobiliários que gere.
- b) O compromisso previsto no número anterior não se traduz numa obrigação de obter sempre o melhor resultado possível na execução de cada uma das operações consideradas, mas de empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política, sendo aplicável:
  - (i) a todos os tipos de instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento imobiliário; e
  - (ii) às operações relativas a ativos imobiliários, que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento imobiliários.
- c) A sociedade gestora considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz:
  - (i) pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pelo fundo de investimento sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem; e
  - (ii) pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço/renda do ativo imobiliário, pelo prazo de pagamento/recebimento, pelas garantias subjacentes e por todos os custos relativos à execução da operação e suportados pelo OIC.
- d) Não obstante o preço do instrumento financeiro e o preço/renda do ativo imobiliário, bem como os respetivos custos de execução serem os fatores mais importantes no

processo de determinação da melhor execução, a sociedade gestora considera também outros fatores, tais como:

- (i) no caso dos instrumentos financeiros, a liquidez do ativo financeiro, a rapidez de execução ou a natureza da ordem; e
  - (ii) no caso dos ativos imobiliários, a liquidez do ativo imobiliário, o seu potencial de valorização e o período previsível até à concretização da operação.
- e) A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os objetivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos dos fundos de investimento imobiliários.
- f) Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo, falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a sociedade gestora de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. A eventual ocorrência de imprevistos não impedirá a sociedade gestora de desenvolver, sempre, todos os esforços razoáveis e necessários para obtenção do melhor resultado possível.

## PARTE II

### Informação adicional aplicável aos OIC abertos

## CAPÍTULO I

### Outras informações sobre a sociedade gestora e outras entidades

#### 1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA

- a) Abaixo são identificados os membros do órgão de administração, do órgão de fiscalização e da mesa da assembleia geral:

| Conselho de Administração                                       |                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Presidente do Conselho de Administração e da Comissão Executiva | Francisco de Assis Andermatt Brás de Oliveira |
| Vogal Executivo                                                 | Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão         |
| Vogal Não Executivo                                             | Miguel José França de Santana                 |

| Órgão de Fiscalização |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Presidente            | João Correia de Oliveira              |
| Vogal                 | Francisco Maria Soares Lopes Figueira |
| Vogal                 | José Cardoso Lameiras                 |
| Suplente              | Telma Carreira Curado                 |

A **Sociedade de Revisores Oficiais de Contas** que conjuntamente com o Conselho Fiscal da sociedade exercerá funções de fiscalização da mesma será a KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A..

| Mesa da Assembleia Geral |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Presidente               | Maria Isabel Toucedo Lage   |
| Vogal                    | Carla Cristina Curto Coelho |

A sociedade gestora é integralmente detida pela Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A..

A Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A. assegura a prestação de serviços de suporte à sociedade gestora nos domínios da informática e telecomunicações, recursos humanos, continuidade do negócio, assessoria jurídica e gestão de contencioso, prevenção e combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, gestão de espaços e parque mobiliário, marketing e comunicação, contabilidade, fiscalidade e faturação.

Não existem relações de grupo ou de domínio com o depositário, com a entidade comercializadora ou com quaisquer outros prestadores de serviços à gestão.

- b) Principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração e de fiscalização fora da sociedade gestora:

| Membros do Conselho de Administração             | Principais funções exercidas fora da sociedade gestora                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Manuel Facco Vianna<br>Álvares de Calvão         | Vogal não executivo do Conselho de Administração da BLUEOPCO – EXPLORAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS TURÍSTICOS, S.A.                                                                                                                                                                               |
| Francisco de Assis<br>Andermatt Brás de Oliveira | Vogal do Conselho de Administração da FID ASSET MANAGEMENT, SGPS, S.A. (anteriormente designada por FID REAL ASSETS, SGPS, S.A.)                                                                                                                                                            |
| Miguel José França de<br>Santana                 | Vogal do Conselho de Administração da Fidelidade – Property Europe, S.A.<br><br>Vogal do Conselho de Administração da Fidelidade – Property International, S.A.<br><br>Membro do Conselho de Administração de várias sociedades para projetos imobiliários específicos do Grupo Fidelidade. |
| Membros do Órgão de Fiscalização                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| João Correia de Oliveira                         | Secretário da mesa da Assembleia-Geral da FPF<br><br>Membro do Conselho Fiscal da AICEP – Associação Internacional das Comunicações de Expressão Portuguesa                                                                                                                                 |
| Francisco Maria Soares<br>Lopes Figueira         | Vice-Presidente do Conselho Superior - Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Alentejo Central<br><br>Provedor da Santa Casa da Misericórdia de Évora<br><br>Vogal do Conselho Fiscal da Fundação Eugénio de Almeida, Évora                                                                     |
| José Cardoso Lameiras                            | Vogal do Conselho Fiscal da Via Direta – Companhia de Seguros, S.A.                                                                                                                                                                                                                         |

| <b>Membros do Conselho de Administração</b> | <b>Principais funções exercidas fora da sociedade gestora</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Telma Carreira Curado                       | Sócia-gerente/revisora oficial de contas da TCC & Associados SROC, Lda.<br><br>Presidente da Comissão de Auditoria e Vogal do Conselho de Administração da FUNDBOX - SOCIEDADE DE CAPITAL DE RISCO<br><br>Vogal do Conselho Fiscal do Centro Hospitalar Leiria, EPE<br><br>Vogal do Conselho Fiscal do Hospital Distrital de Santarém<br><br>Vogal do Conselho Fiscal do Centro Hospitalar do Médio Tejo, EPE |

- c) Além do OIC, é gerido pela sociedade gestora o seguinte organismo de investimento coletivo:

| <b>Denominação</b>                                                | <b>Tipo</b> | <b>Política de Investimento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>VLGF em euros</b> | <b>N.º de participantes</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| IBERFID – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado               | Fechado     | Investimento num conjunto diversificado de ativos imobiliários, predominantemente afetos à prestação de serviços na área da saúde, norteados por princípios de diversificação de riscos e de liquidez, e por critérios de rentabilidade no tocante às aplicações em imóveis e à respetiva exploração. | €20.903.997,97       | 1                           |
| Florestas de Portugal – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado | Fechado     | Gestão ativa de recursos florestais e agrícolas, gestão de ativos vivos que integram os recursos florestais, gestão do património imobiliário envolvente e investimento em participações sociais de sociedades imobiliárias que atuem no setor florestal.                                             | €11.596.273,27       | 5                           |

- d) Quaisquer esclarecimentos sobre dúvidas relativas ao OIC podem ser obtidos através dos seguintes contactos:

Largo do Chiado, n.º 8, 1249-125 Lisboa

Telefone: (351) 213 401 787

E-mail: fsg@fidelidade.pt

## 2. POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO

1. A política de remunerações da Sociedade Gestora encontra-se em alinhamento com o quadro normativo vigente e com a adoção de boas práticas do mercado, aplicando-se aos

órgãos sociais e aos colaboradores com funções de direção em áreas relevantes da sociedade gestora, nos termos estabelecidos na mesma. A política adotada é adequada à dimensão, organização interna e tipo de atividade desenvolvida, neutra do ponto de vista do género e previne conflitos de interesses, sendo consentânea com a promoção de uma gestão sólida e eficaz dos riscos e não encorajadora da assunção de riscos incompatíveis com os perfis de risco dos fundos sob sua gestão.

2. Os detalhes da política de remuneração atualizada encontram-se disponíveis em <https://www.fidelidadesociedadegestora.pt/> sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel aos investidores que o solicitarem.

## CAPÍTULO II

### Divulgação de informação

#### 1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

O valor das unidades de participação será calculado nos termos legalmente estabelecidos e divulgado através do sistema de difusão de informação da CMVM e em todos os locais e meios previstos para a comercialização.

#### 2. CONSULTA DA CARTEIRA

A sociedade gestora publicará mensalmente e com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, no sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira do OIC, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação nos termos definidos pela CMVM.

#### 3. DOCUMENTAÇÃO

O documento único, o documento de informação fundamental (“DIF”) e o relatório e contas anual podem ser obtidos, sem encargos, junto da sociedade gestora, do depositário e das entidades comercializadoras. Estes documentos encontram-se ainda disponíveis no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

#### 4. RELATÓRIOS E CONTAS

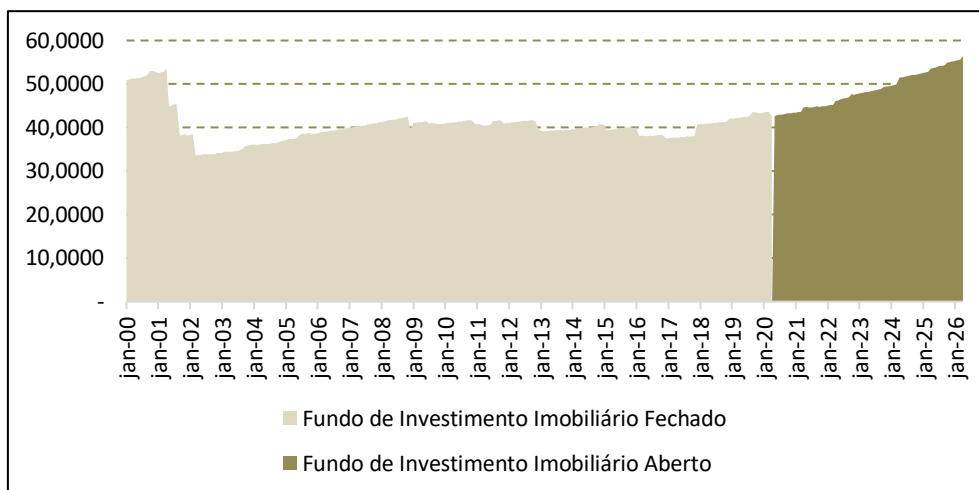
- a) Os relatórios e contas anuais e respetivos relatórios do auditor, com referência a 31 de dezembro, serão disponibilizados, nos 5 (cinco) meses seguintes à data da sua realização.
- b) A sociedade gestora fará publicar um aviso com menção de que o relatório e contas anual, elaborado de acordo com a lei, se encontra à disposição do público em todos os locais de comercialização do OIC e será enviado gratuitamente aos participantes que o requeiram.

### CAPÍTULO III

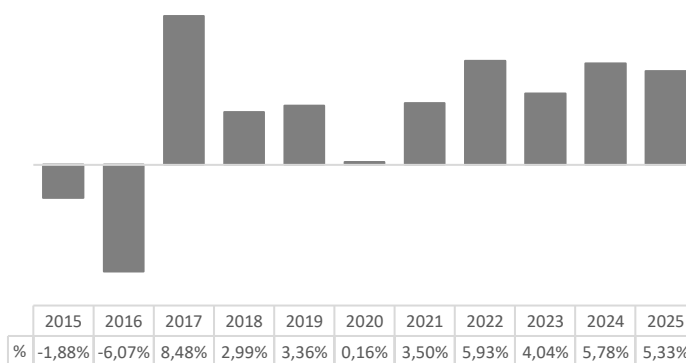
#### Evolução histórica dos resultados do OIC

a) Rentabilidade e riscos históricos:

#### EVOLUÇÃO DO VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO



#### RENDIBILIDADE E RISCO HISTÓRICOS



- b) Os dados que serviram de base ao apuramento da rentabilidade e risco históricos representam factos passados, que, como tal, poderão não se verificar no futuro, não constituindo garantia de rentabilidade futura.

Os valores de rentabilidade são apresentados após a dedução dos encargos cobrados ao OIC.

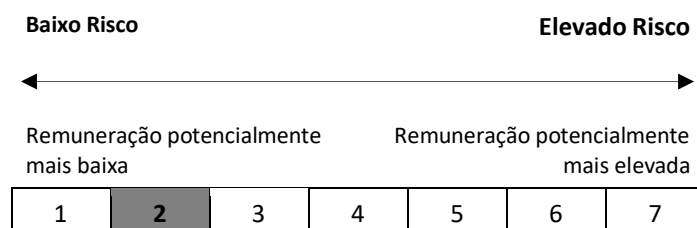
### RENDIBILIDADE E RISCO HISTÓRICOS

O OIC iniciou a sua atividade como OIA imobiliário fechado de subscrição particular em 22 de dezembro de 1993. A 4 de maio de 2020, o OIC foi transformado em OIA imobiliário aberto.

As rendibilidades e a evolução do valor da unidade de participação apresentadas deverão ser analisadas considerando a realidade passada de fundo fechado.

A moeda de referência para o cálculo das rendibilidades apresentadas foi o Euro.

O gráfico seguinte indica o nível de risco e de remuneração do OIC:



- a)
- c) O Indicador Sumário de Risco (ISR) constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras futuras, em virtude de flutuações dos mercados ou da incapacidade do Fundo para lhe pagar. Classificamos este produto na categoria 2, numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco. Mediante o desempenho passado e para o horizonte temporal recomendado, este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na capacidade para pagar a sua retribuição. Esta categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo.

Há outros riscos materialmente relevantes não incluídos no ISR, em especial:

- 1) Risco de Conflito de Interesses – Este produto poderá estar sujeito a potenciais conflitos de interesses, designadamente com entidades vinculadas, pois o fundo poderá efetuar investimentos/negócios nos quais alguma entidade do grupo Fidelidade faça parte. A Fidelidade SGOIC dispõe de uma política de conflito de interesses que define regras e procedimentos concretos para comunicação, registo, avaliação e resolução desses conflitos, que garantem a prevalência do interesse dos Clientes sobre quaisquer outros, bem como a proibição de favorecimento de determinados Clientes em detrimento de outros;
- 2) Riscos jurídicos e fiscais – alterações da lei que possam implicar consequências na rentabilidade dos produtos.

Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder parte ou a totalidade do seu investimento.

## CAPÍTULO IV

### **Perfil do investidor a que se dirige o OIC**

O OIC destina-se a ser colocado junto de investidores não profissionais (público em geral), investidores profissionais e contrapartes elegíveis, com uma perspetiva de estabilidade de valorização do seu capital no médio prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e com um bom potencial de rentabilidade. O OIC destina-se a investidores com um perfil de risco conservador, mas com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário.

O investimento neste Fundo deve ser realizado com uma perspetiva de médio a longo prazo, tendo em conta as condições aplicáveis ao resgate das unidades de participação e apontando-se como mais adequada uma perspetiva de investimento assente num período mínimo de manutenção das unidades de participação de 3 (três) anos. Nesse sentido, o investimento no Fundo poderá não ser adequado para investidores que possam carecer de necessidades imediatas de liquidez não compatíveis com as referidas condições de resgate ou que, por qualquer outro modo, pretendam desmobilizar o seu investimento num prazo inferior a 3 (três) anos.

## CAPÍTULO V

### **Regime fiscal<sup>1</sup>**

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.

- a) No que respeita ao regime de tributação aplicável ao OIC:
  - i) Os imóveis integrados no OIC estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.
  - ii) O OIC é tributado em IRC à taxa geral de 21% (vinte e um por cento), em função do resultado líquido do exercício, sendo excluídos daquele resultado os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias tal como estes rendimentos são definidos para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). A exclusão não se aplica no caso de rendimentos que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro.

---

<sup>1</sup> Na sequência da aprovação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, procedeu-se a uma profunda reforma do regime de tributação dos fundos e respetivos participantes, que entrou em vigor a 01 de julho de 2015.

- iii) Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC os gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação, os gastos não dedutíveis em IRC ao abrigo do artigo 23.º-A do respetivo Código e os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o OIC.
  - iv) O OIC está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.
  - v) As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.
  - vi) É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125% (zero vírgula zero um dois cinco por cento).
- b) No que respeita ao regime de tributação aplicável ao participante:
- i) A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa das unidades de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de mercado da unidade de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas.
  - ii) Pessoas singulares:
    - Residentes*
    - i. Entende-se por residentes os titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português.
    - ii. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28% (vinte e oito por cento), 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% (vinte e oito por cento), sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.
    - iii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28% (vinte e oito por cento), 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.
  - Não residentes*

- i. Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10% (dez por cento).
  - ii. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10% (dez por cento).
  - iii. Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35% (trinta e cinco por cento). Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 28% (vinte e oito por cento).
- iii) Pessoas coletivas
- Residentes*
- i. Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.
  - ii. 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.
  - iii. 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% (vinte e cinco por cento).
- Não residentes*
- i. Os rendimentos distribuídos pelo OIC, enquanto rendimentos prediais, 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% (dez por cento).
  - ii. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10% (dez por cento).
  - iii. No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35% (trinta e cinco por cento). Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 25% (vinte e cinco por cento).
  - iv. Quando se trate de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% (vinte e cinco por cento) por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia, ou

num Estado com o qual tenha sido celebrado e vigore convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento).

## Anexo I

**Modelo de divulgação pré-contratual para os produtos financeiros referidos no artigo 8.º, n.ºs 1, 2, e 2a do Regulamento (UE) 2019/2088 e no artigo 6º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852**

Por «**investimento sustentável**», deve entender-se um investimento numa atividade económica que contribui para um objetivo ambiental ou social, desde que esse investimento não prejudique significativamente qualquer objetivo ambiental ou social e as empresas beneficiárias do investimento respeitem práticas de boa governação.

A «**Taxonomia da União Europeia (UE)**» é um sistema de classificação, previsto no Regulamento (UE) 2020/852, que estabelece uma lista de **atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental**. O referido Regulamento não inclui uma lista de atividades económicas socialmente sustentáveis. Os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental podem estar harmonizados ou não com a Taxonomia.

**Nome do Produto:** Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID

**Identificador da entidade jurídica (Código LEI):** 9845005MED6973A7F198

**Código do Fundo (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários – CMVM):** 311

**Características Ambientais e/ou Sociais**

**Este produto financeiro tem um objetivo de investimento sustentável?**

☒ ☐ **Sim**

☒ ☐ **X Não**

☐ Realizará um nível mínimo de **investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental**: \_\_%

☐ em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE

☐ em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE

☐ Realizará um nível mínimo de **investimentos sustentáveis com um objetivo social**: \_\_%

☒ **Promove características Ambientais/Sociais (A/S)** e, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável, dedicará uma proporção mínima de 6% do ativo total do Fundo a investimentos sustentáveis

☒ com um objetivo ambiental em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE

☐ com um objetivo ambiental em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE

☐ com um objetivo social

☐ Promove características A/S mas, **não irá realizar investimentos sustentáveis**



**Que características ambientais e/ou sociais são promovidas por este produto financeiro?**

Qualificando-se como um produto financeiro que, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável, promove características Ambientais/Sociais (A/S), para efeitos do artigo 8.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do

Conselho de 27 de novembro, o Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (“Fundo”) promove as seguintes características:

- Ambientais: (i) transição energética com o aumento da produção de energia limpa; (ii) eficiência energética; (iii) eficiência hídrica; (iv) redução das emissões de gases com efeito de estufa<sup>1</sup>; e (v) gestão de resíduos e diminuição da poluição;
- Sociais: (i) promoção da saúde e segurança; e (ii) promoção do bem-estar de todas as partes interessadas.

A promoção das características ambientais e/ou sociais é realizada através do investimento em ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia UE, considerados investimentos sustentáveis de acordo com o Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho, e em ativos não alinhados com a Taxonomia UE. Preferencialmente, o investimento sustentável será realizado em ativos imobiliários com uma contribuição significativa para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas», definida pelo Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão de 4 de junho para a atividade económica exercida pelo Fundo (“aquisição e propriedade de edifícios”).

Neste sentido, o Fundo pretende contribuir para alguns dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), nomeadamente: (i) ODS 03 – Vida Saudável; (ii) ODS 06 – Água e Saneamento; (iii) ODS 07 – Energias Renováveis; (iv) ODS 08 – Trabalho Digno e Crescimento Económico; (v) ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis; e (vi) ODS 13 – Combater as Alterações Climáticas.

Não foi designado qualquer índice de referência (benchmark) para monitorizar e atingir as características ambientais ou sociais promovidas pelo Fundo.

● ***Quais são os indicadores de sustentabilidade utilizados para avaliar a concretização de cada uma das características ambientais ou sociais promovidas por este produto financeiro?***

A Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Fidelidade SGOIC”) recorre a indicadores de sustentabilidade na gestão corrente do Fundo para monitorizar a promoção das características ambientais e sociais, a saber: (i) energia limpa produzida; (ii) certificação da eficiência energética; (iii) certificação de eficiência hídrica; (iv) evolução das emissões de gases com efeito de estufa; (v) gestão de consumos (água, eletricidade e outros recursos); (vi) produção e gestão de resíduos; (vii) certificação de sustentabilidade; e (viii) certificação de saúde e bem-estar;

A Fidelidade SGOIC monitoriza internamente e reporta de forma contínua durante a vida útil do Fundo os indicadores supra elencados ao nível de cada imóvel e, de forma agregada, ao nível do portfólio.

<sup>1</sup> A «redução das emissões de gases com efeito de estufa» é uma característica ambiental promovida pelo Fundo, mas não corresponde a um objetivo do Fundo nos termos do artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho

● ***Quais são os objetivos dos investimentos sustentáveis que o produto financeiro pretende em parte realizar e de que forma o investimento sustentável contribui para esses objetivos?***

Atendendo ao impacto esperado na sua performance e no melhor interesse dos seus Investidores, o Fundo pretende parcialmente investir em ativos imobiliários que contribuam significativamente para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas». O investimento será realizado através da aquisição de ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia da UE e através da implementação de processos abrangentes de melhoria das características dos ativos imobiliários não alinhados com a Taxonomia da UE que já integram ou venham a integrar o portfólio do Fundo.

Não obstante a contribuição significativa para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas», definida pelo Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão para a atividade económica exercida pelo Fundo (“aquisição e propriedade de edifícios”), estar associada ao desempenho energético, sempre que for exequível, serão consideradas, sem limitar, uma ou mais do que uma das seguintes medidas potenciadoras: (i) produção de energia renovável; (ii) melhoria da eficiência energética; e (iii) redução líquida das emissões de gases com efeito de estufa (GEE).

No presente momento, o Fundo não pretende realizar investimentos que contribuam para os restantes objetivos ambientais, conforme disposto no Artigo 9.º do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho.

● ***Por que razão é que os investimentos sustentáveis que o produto financeiro pretende realizar em parte não prejudicam significativamente qualquer objetivo de investimento sustentável em termos ambientais ou sociais?***

No âmbito da atividade económica exercida pelo Fundo (“aquisição e propriedade de edifícios”), o Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão estabelece que investimentos sustentáveis com contribuição significativa para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas» não deverão prejudicar significativamente o objetivo ambiental «adaptação às alterações climáticas», não sendo esta análise aplicável a nenhum dos outros objetivos ambientais estabelecidos no Artigo 9.º do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho.

A análise inclui a identificação dos riscos físicos associados ao clima que possam afetar o desempenho da atividade económica durante o período de vida esperado do investimento; a avaliação da vulnerabilidade relativamente aos riscos identificados e, consequentemente, a graduação da sua importância; e a avaliação de soluções de adaptação que possam mitigar o impacto dos riscos físicos associados ao clima classificados como importantes.

O procedimento de investimento, utilizado pela Fidelidade SGOIC para a aquisição de ativos imobiliários para o Fundo, inclui uma análise (“*due diligence*”) de sustentabilidade onde se determina se a oportunidade de investimento se encontra alinhada com a Taxonomia da UE e, caso não se encontre, qual o grau de exequibilidade, de um ponto de vista prático e financeiro, de um futuro alinhamento com a Taxonomia da UE. Nos casos onde a pretensão é a realização de investimentos sustentáveis, a não obtenção de resultados satisfatórios na fase de análise mencionada é fundamento para a exclusão da oportunidade de investimento.

Por «**Principais Impactos Negativos**», deve entender-se os impactos negativos mais significativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade nos domínios das questões ambientais, sociais e laborais, do respeito pelos direitos humanos, e da luta contra a corrupção e o suborno.

*Como foram tidos em conta os indicadores de impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?*

Na análise (“*due diligence*”) de sustentabilidade, realizada na altura da tomada de decisão de investimento, são quantificados os indicadores relativos aos impactos negativos mais significativos sobre os fatores de sustentabilidade, isto é: (i) eficiência energética; (ii) combustíveis fósseis; e (iii) consumo de energia. Na data de aquisição, para além da caracterização da oportunidade de investimento no que diz respeito aos indicadores relativos aos impactos negativos mais significativos sobre os fatores de sustentabilidade, é também analisada a capacidade de evolução destes indicadores e o impacto esperado que o ativo imobiliário em análise produzirá no portfólio do Fundo no curto e médio prazo.

A decisão de investimento, independentemente da oportunidade de investimento se encontrar ou não alinhada com a Taxonomia da UE, terá sempre como objectivo norteador a melhoria dos indicadores relativos aos impactos negativos sobre os factores de sustentabilidade ao nível do portfólio de ativos imobiliários do Fundo.

*Como são os investimentos sustentáveis alinhados com as Diretrizes da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) para as Empresas Multinacionais e os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos? Informações pormenorizadas:*

*A Taxonomia da UE estabelece um princípio de “não prejudicar significativamente”, segundo o qual os investimentos alinhados com a taxonomia não devem prejudicar significativamente os objetivos da Taxonomia da UE, sendo acompanhada de critérios específicos da UE.*

O princípio de “não prejudicar significativamente” aplica-se apenas aos investimentos subjacentes ao produto financeiro que tenham em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental. Os investimentos subjacentes à restante parte deste produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

*Quaisquer outros investimentos sustentáveis também não devem prejudicar significativamente quaisquer objetivos ambientais ou sociais.*

A Fidelidade SGOIC, internamente e relativamente aos produtos financeiros por si geridos, prima pela integridade no exercício da sua atividade através de uma postura de absoluto respeito pela Lei, pela ética nos negócios e pela forma como interage com todas as partes relacionadas internas e externas à organização. Neste sentido, para além do Código de Conduta interno afeto aos seus colaboradores, é solicitado às partes envolvidas na atividade da Fidelidade SGOIC a adesão ao Código de Conduta de Fornecedores (ver [Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal](#)) com a subscrição de uma declaração a atestar essa adesão.

A existência de procedimentos na Sociedade Gestora que preveem a adesão ao Código de Ética pelos colaboradores da Sociedade Gestora e a adesão ao Código de Fornecedores pelas restantes contrapartes, assegura o alinhamento de todos

os investimentos do Fundo com as salvaguardas assentes na legislação europeia, nomeadamente nas Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais e nos Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos, de acordo com o disposto no artigo 18.º do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho.



### **Este produto financeiro tem em conta os principais impactos nos factores de sustentabilidade?**

**X** Sim, o Fundo considera os principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade, nomeadamente: (i) eficiência energética – exposição a ativos imobiliários energeticamente ineficientes; (ii) combustíveis fósseis – exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários; e (iii) consumo de energia – intensidade do consumo de energia.

A quantificação dos principais impactos negativos supra elencados é divulgada nos relatórios periódicos emitidos pela Fidelidade SGOIC relativamente aos produtos financeiros por si geridos.

☐ Não



### **Qual é a estratégia de investimento seguida por este produto financeiro?**

Este produto financeiro, sendo um fundo de investimento imobiliário, visa alcançar uma valorização crescente do capital comprometido pelos seus investidores através da criação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários, com sólidas características de rentabilidade, segurança e liquidez, numa perspetiva de médio e longo prazo. Não obstante as diferentes formas de exploração onerosa permitidas pela sua política de investimento, o Fundo prioriza a aquisição de imóveis e frações autónomas para arrendamento, podendo a utilização dos ativos imobiliários variar entre escritórios, comércio, serviços, hotelaria, armazéns e logística.

A prossecução dos objetivos do Fundo materializa-se no empenho da Fidelidade SGOIC em garantir a melhoria contínua e objetiva das características de sustentabilidade do portfólio imobiliário do Fundo, quer através da política de investimento do Fundo com a aquisição de ativos imobiliários de comprovada qualidade, quer através da gestão corrente do Fundo com a implementação de processos abrangentes de melhoria das características dos ativos imobiliários que já integram o portfólio do Fundo.

O Fundo contempla um investimento parcial em ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia da UE que contribuam significativamente para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas». No presente momento, não se pretende realizar investimentos que contribuam para os restantes objetivos ambientais, conforme disposto no Artigo 9.º do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho.

Não obstante o foco do investimento do Fundo ser a aquisição de imóveis para exploração onerosa, a sua política de investimento permite também, sob determinadas condições, (a) a aquisição de unidades de participação de outros OIA imobiliários abertos admitidas

A «**estratégia de investimento**» orienta as decisões de investimento com base em fatores como objetivos de investimento e a tolerância ao risco.

à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral e/ou (b) a aquisição de participações em sociedades imobiliárias cujas ações estejam ou não estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral. O Fundo investe em ativos imobiliários exclusivamente localizados em Estados-Membros da UE ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da UE representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total.

● ***Quais são os elementos obrigatórios da estratégia de investimento utilizados para selecionar os investimentos a realizar para alcançar cada uma das características ambientais ou sociais promovidas por este produto financeiro?***

Sendo um produto financeiro que, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável, promove características Ambientais/Sociais (A/S), para efeitos do artigo 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro, o Fundo promove as seguintes características:

- Ambientais: (i) transição energética com o aumento da produção de energia limpa; (ii) eficiência energética; (iii) eficiência hídrica; (iv) redução das emissões de gases com efeito de estufa; e (v) gestão de resíduos e diminuição da poluição;
- Sociais: (i) promoção da saúde e segurança; e (ii) promoção do bem-estar de todas as partes interessadas.

A prossecução dos objetivos do Fundo materializa-se no empenho da Fidelidade SGOIC em garantir a melhoria contínua e objetiva das características de sustentabilidade do portfólio imobiliário do Fundo, quer através da política de investimento do Fundo com a aquisição de ativos imobiliários de comprovada qualidade, quer através da gestão corrente do Fundo com a implementação de processos abrangentes de melhoria das características dos ativos imobiliários que integram o portfólio do Fundo.

Atendendo ao impacto esperado na performance do Fundo, no melhor interesse dos seus Investidores e enquadrado pela sua política de investimento, o Fundo contempla um investimento parcial em ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia da UE que contribuam significativamente para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas». No presente momento, não se pretende realizar investimentos que contribuam para os restantes objetivos ambientais, conforme disposto no Artigo 9.º do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho.

Por forma a diminuir o risco de sustentabilidade, o eventual investimento em participações de OIA imobiliários abertos e sociedades imobiliárias cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral terá como requisito a dotação de uma classificação nos termos do Artigo 8.º ou Artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro. Tendo em consideração o enquadramento regulatório previsto no Artigo 221.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, o risco de sustentabilidade relativo ao investimento em sociedades imobiliárias cujas ações não estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral é avaliado ao abrigo dos princípios orientadores adotados para o Fundo.

● ***Qual o compromisso assumido em termos de taxa mínima para reduzir o âmbito dos investimentos considerados antes da aplicação dessa estratégia de investimento?***

As práticas de «Boa Governação» assentam na solidez das estruturas de gestão, das relações laborais e das práticas de remuneração do pessoal e no cumprimento das obrigações fiscais.

O Fundo não assume um compromisso de redução do perímetro de investimentos realizados no âmbito da anterior estratégia de investimento. A gestão corrente do portfólio imobiliário do Fundo contempla a implementação de processos abrangentes de melhoria das características dos ativos imobiliários, encontrem-se estes alinhados ou não alinhados com a Taxonomia da UE, sempre com o propósito de potenciar as características ambientais e/ou sociais promovidas pelo Fundo.

● **Que política é implementada para avaliar as práticas de boa governação das empresas beneficiárias do investimento?**

Não obstante o foco do investimento ser a aquisição de imóveis para exploração onerosa, na eventualidade de o Fundo realizar um investimento numa sociedade, será avaliado o alinhamento entre os procedimentos internos da sociedade investida e os Códigos de Ética e de Conduta (códigos aplicáveis à Fidelidade SGOIC e às partes envolvidas na sua atividade).

No caso de eventuais investimentos em OIA imobiliários, a avaliação é assegurada através da seleção de produtos financeiros com uma classificação nos termos do Artigo 8.º ou Artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro.

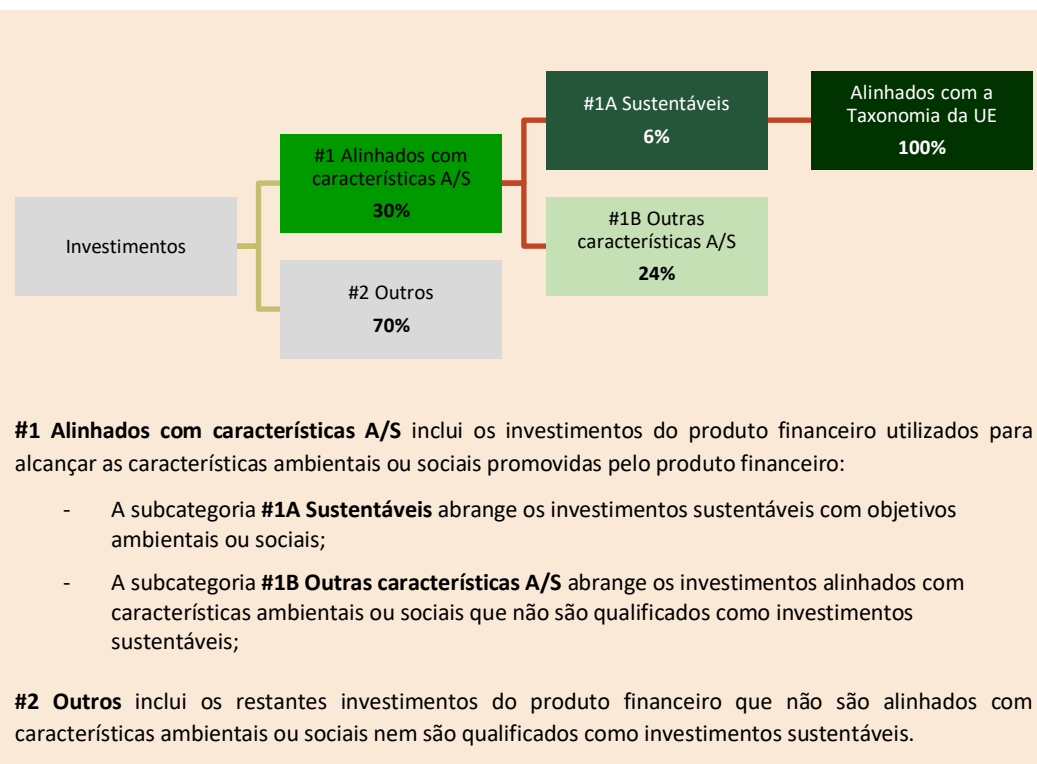


**Que alocação de ativos está prevista para este produto financeiro?**

A estratégia de investimento do Fundo estará sempre alinhada com a sua política de investimento, conforme previsto nos documentos pré-contratuais divulgados no *website* da entidade reguladora – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) – no *website* da Fidelidade SGOIC (ver [Fidelidade Sociedade Gestora - Fundo - FIIA IMOFID](#)).

A «**alocação dos ativos**» descreve a percentagem dos investimentos em ativos específicos.

As atividades alinhadas com a Taxonomia da UE são expressas em percentagem do Ativo Total do produto financeiro.



Para cumprir com a Taxonomia da UE, os critérios relativos ao **gás fóssil** incluem limites das emissões e a transição para energias renováveis ou combustíveis hipocarbónicos até ao final de 2035. No que respeita à **energia nuclear**, os critérios incluem normas exaustivas em matéria de segurança e de gestão dos resíduos.

As «**atividades capacitantes**» permitem diretamente a outras atividades contribuir de forma substancial para um objetivo ambiental.

As «**atividades de transição**» são atividades para as quais ainda não existem alternativas hipocarbónicas e que, entre outros, apresentam níveis de emissões de gases com efeito de estufa que correspondem ao melhor desempenho.

O investimento em ativos imobiliários previsto para este produto financeiro prevê uma alocação de, pelo menos, 30% (trinta por cento) em ativos imobiliários que promovem características ambientais ou sociais, sendo que, pelo menos, 6% (seis por cento) destes ativos imobiliários se encontram alinhados com a Taxonomia da UE e, pelo menos, 24% (vinte e quatro por cento) destes ativos imobiliários não se encontram alinhados com a Taxonomia da UE.

A restante parcela do investimento que, à data, perfaz até 70% (setenta por cento) do portfólio imobiliário do Fundo, corresponde ao conjunto de ativos imobiliários sobre os quais ainda não foi identificado de forma objetiva o contributo para as características ambientais e/ou sociais promovidas por este produto financeiro. A gestão corrente dos ativos imobiliários incluídos nesta parcela contempla a implementação de processos abrangentes de melhoria das suas características com o propósito de evidenciar inequivocamente o seu alinhamento com as características ambientais e/ou sociais promovidas pelo Fundo e, em última instância, assegurar o seu futuro alinhamento com a Taxonomia da UE.

● ***De que forma a utilização de derivados contribui para alcançar as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro?***

A Fidelidade SGOIC, no âmbito da gestão deste produto financeiro e nos termos da lei e regulamentação aplicável, poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de risco de taxa de juro. Os produtos derivados elegíveis deverão ter ativos subjacentes e maturidades que correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo Fundo, podendo ser negociados em mercados regulamentados ou fora deles e não podendo a exposição resultante aos ativos subjacentes dos produtos derivados ser superior ao património líquido do Fundo.

Tendo em consideração os requisitos definidos para os instrumentos financeiros derivados relativamente à sua natureza, propósito de utilização e limites de exposição do Fundo a estes produtos, considera-se que a utilização de instrumentos financeiros derivados não se encontra relacionada com o objetivo do Fundo em promover características ambientais e sociais.



● ***Em que medida, no mínimo, estão os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental alinhados com a Taxonomia da UE?***

● ***O produto financeiro investe em atividades relacionadas com gás fóssil e/ou a energia nuclear que cumprem com a Taxonomia da UE<sup>1</sup>?***

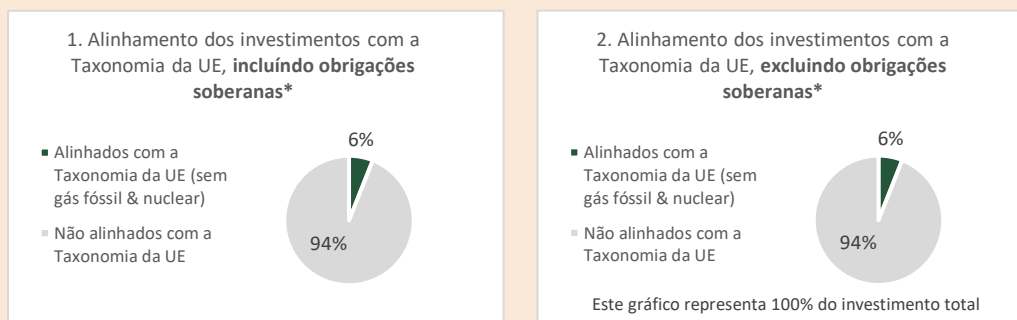
<sup>1</sup> As atividades relacionadas com o gás fóssil e/ou com energia nuclear só respeitarão a Taxonomia da UE se contribuírem para limitar as alterações climáticas (“mitigação das alterações climáticas”) e não prejudicarem significativamente qualquer objetivo da Taxonomia da UE – ver nota explicativa na margem esquerda. Todos os critérios aplicáveis às atividades económicas nos domínios do gás fóssil e da energia nuclear que cumprem a Taxonomia da UE são definidos no Regulamento Delegado (UE) 2022/1214 da Comissão.

☐ Sim:

☐ com gás fóssil ☐ com energia nuclear

☒ Não

Os dois gráficos abaixo mostram, a verde, a percentagem mínima de investimentos alinhados com a Taxonomia da UE. Uma vez que não existe uma metodologia adequada para determinar o alinhamento das obrigações soberanas com a taxonomia\*, o primeiro gráfico apresenta o alinhamento com a Taxonomia da UE a respeito de todos os investimentos do produto financeiro, incluindo as obrigações soberanas, enquanto o segundo apresenta o alinhamento com a Taxonomia da UE apenas em relação aos investimentos do produto financeiro que não sejam obrigações soberanas.



\*Para o propósito destes gráficos, por «obrigações soberanas» devem entender-se todas as exposições soberanas.

- **Qual é a percentagem mínima dos investimentos em atividades de transição e capacitantes?**

Não aplicável.



- **Qual é a percentagem mínima de investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental que não estão alinhados com a Taxonomia da UE?**

Não aplicável.



- **Qual é a percentagem mínima de investimentos socialmente sustentáveis?**

Não aplicável.



- **Que investimentos estão incluídos na categoria “#2 Outros”, qual é a sua finalidade, e foram aplicadas salvaguardas mínimas em matéria ambiental ou social?**

Esta categoria corresponde a ativos imobiliários sobre os quais ainda não foi identificado de forma objetiva o contributo para as características ambientais e/ou sociais promovidas pelo Fundo.



- **Foi designado um índice de referência específico para determinar se este produto financeiro está alinhado com as características ambientais e/ou sociais que promove?**

Não foi designado qualquer índice de referência para determinar se o produto financeiro está alinhado com as características ambientais e/ou sociais por ele promovidas.

- ***De que forma é assegurado o alinhamento contínuo do índice de referência continuamente alinhado com cada uma das características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro?***

Não aplicável.

- ***De que forma é assegurado o alinhamento da estratégia de investimento com a metodologia do índice numa base contínua?***

Não aplicável.

- ***De que forma o índice designado difere de um índice geral de mercado relevante?***

Não aplicável.

- ***Onde pode ser consultada a metodologia utilizada para o cálculo do índice designado?***

Não aplicável.



Onde posso obter mais informações específicas sobre o produto financeiro na Internet?

É possível obter mais informações específicas sobre o produto no seguinte sítio

**Web:** [Fidelidade Sociedade Gestora - Fundo - FIIA IMOFID](http://www.fidelidadesociedadegestora.pt), em [www.fidelidadesociedadegestora.pt](http://www.fidelidadesociedadegestora.pt)