SQUARE
Asset Management

REGULAMENTO DE GESTÃO

CARTEIRA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Dirigido exclusivamente a investidores profissionais

Data de Atualização: 24 de Novembro de 2023

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

CAPÍTULO I
Informações gerais sobre o fundo, a sociedade gestora e outras entidades

1. O Fundo

a) A denominação do Fundo é "**Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto**".

b) O Fundo foi constituído, por cisão do CA IMOBILIÁRIO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO, como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto, de acordo com a legislação aplicável, destinado unicamente a investidores profissionais enumerados no artigo 30º do Código de Valores Mobiliários.

c) Com a entrada em vigor do novo Regime de Gestão de Ativos a 28 de maio de 2023 e a consequente necessidade de eliminar da denominação do Fundo a expressão «Especiais», a denominação do mesmo é alte"ada para "**Carteira Im–biliária - Fundo de Investimento Imobiliá"io Aberto**".

d) A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 30 de Dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade em 30 de Dezembro de 2013 e tem duração indeterminada.

e) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi a 25 de agosto de 2023.

f) O número de participantes do Fundo em 24 de Novembro de 2023 é de 2.

2. A sociedade gestora

a) O Fundo é gerido por mandato dos participantes que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação e que se mantém até essa participação subsistir, pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 Lisboa.

b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 375.000 Euros.

c) A sociedade gestora constituiu-se em 6 de Julho de 1990 e encontra-se registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996, com o número 249.

d) Compete à sociedade gestora a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do Fundo, de acordo com elevados critérios de diligência e competência profissional e, em especial:

   i. Comprar, vender, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer valores que nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão, possam integrar o património do Fundo, outorgando as respetivas escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, arrendamento e outros, em integral respeito pela política de investimento;

   ii. Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;

   iii. Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado imobiliário, de acordo com os condicionalismos legais;

   iv. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais em matéria de endividamento, quanto à obtenção de empréstimos por conta do Fundo;

   v. Deliberar de forma fundamentada sobre eventuais alterações ao presente Regulamento de Gestão, incluindo a liquidação do Fundo e quaisquer outras que se mostrem adequadas à boa gestão do Fundo e à defesa dos interesses dos participantes;

   vi. Representar o Fundo em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relativos ao exercício de direitos e cumprimento de obrigações respeitantes a ativos que façam parte do património sob gestão;

vii. Selecionar as entidades responsáveis pela comercialização do Fundo, celebrando com as mesmas os contratos que se mostrem adequados;

viii. Determinar, nos termos legais, o valor líquido global do Fundo e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos legais;

4. Emitir, resgatar ou reembolsar, em ligação com o Depositário, as unidades de participação no Fundo.

x. Dar cumprimento aos deveres de informação que se encontram definidos na Lei e no presente Regulamento de Gestão, de forma completa e atempada e fornecendo quaisquer informações adicionais no prazo que venha a ser fixado;

xi. Manter as contas do Fundo em ordem, de acordo com os princípios contabilísticos em vigor;

xii. Elaborar e publicar um relatório anual da atividade e contas do Fundo

xiii. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário, com as entidades comercializadoras das unidades de participação do Fundo e com os participantes do Fundo;

xiv. Definir, em estreita colaboração com as entidades comercializadoras, a política de comercialização, eventuais campanhas publicitárias e outras medidas relativas à comercialização das unidades de participação do Fundo;

xv. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo;

xvi. Controlar e supervisionar a atividade dos peritos avaliadores de imóveis, em particular, a análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos mesmos quanto, (i) às respetivas conclusões, (ii) à adequação dos métodos utilizados face à classificação contabilística do imóvel e (iii) eventuais limitações que possam ter impacto no valor das avaliações.

xvii. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;

xviii. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Participantes;

xix. Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;

4. Registar e conservar os documentos referentes ao Fundo e seus ativos.

e) No exercício das suas atribuições, a sociedade gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações proibidas ou condicionadas, assumindo uma gestão prudente e criteriosa com vista à maximização do valor das unidades de participação do Fundo e uma adequada defesa dos interesses dos respetivos participantes.

f) A sociedade gestora responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.

g) A sociedade gestora indemniza os participantes, nos termos e condições definidos no Regulamento nº 2/2015 da CMVM, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente: (a) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo, (b) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates e (c) Cobrança de quantias indevidas.

h) A substituição da Sociedade Gestora só poderá ocorrer por sua iniciativa caso se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora legalmente constituída, desde que o interesse dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados e mediante autorização da CMVM, a qual notifica a Sociedade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido. Na ausência de decisão da CMVM no prazo estabelecido, a autorização considera-se concedida. A substituição produz efeitos no final do mês seguinte àquele em que for autorizada ou em data diversa indicada pela requerente com o acordo expresso das sociedades gestoras e do depositário.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora para qualquer tipo de prestação de serviços, no âmbito da Gestão do Fundo.

4. O depositário

a. O Depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A, com sede na Rua Castilho, número 5, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e pessoa coletiva n.º 500792615, com o capital social de €2.420.000.000,00, a qual se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 124.

b. Ao Depositário competem, designadamente as seguintes funções:

a. Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a sociedade gestora, nomeadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo.

b. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo, nos seguintes termos:

a. No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, compete ao depositário guardar todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que lhe possam ser fisicamente entregues, assegurando que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros são registados nestes livros em contas separadas, em nome do organismo de investimento coletivo, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao Fundo;

b. No que respeita aos demais ativos, compete ao Depositário verificar, de acordo com a documentação e informação facultada pela sociedade gestora e, caso disponíveis, com base em comprovativos externos, que o Fundo é titular de direitos sobre os referidos ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade é demonstrada, bem como manter um registo atualizado dos ativos.

c. Executar as instruções da sociedade gestora, exceto se as mesmas forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;

d. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;

e. Promover o pagamento aos participantes do valor do respetivo resgate das unidades de participação, reembolso ou produto da liquidação;

f. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;

g. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;

h. Fiscalizar e garantir perante os participantes do Fundo o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente (i) quanto à respetiva política de investimentos, incluindo a aplicação de rendimentos, (ii) à política de distribuição de rendimentos, (iii) ao cálculo do valor, à emissão, ao regate, reembolso, alienação e extinção de registo de unidades de participação, e (IV) à matéria de conflito de interesses;

i. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;

j. Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, de modo a que a sociedade gestora possa notificar imediatamente a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a referida alteração;

k. Assegurar o acompanhamento adequado da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes, ou em nome destes, aquando da subscrição de unidades de participação.

l. O Depositário responde perante a sociedade gestora e os participantes por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

m. O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no número anterior.

n. A substituição do depositário está sujeita a comunicação imediata à CMVM e nos termos contratualizados entre a sociedade gestora.

o. O depositário acumula as funções de único intermediário financeiro registador das unidades de participação representativas do Fundo.

5. As entidades comercializadoras

a) A entidade responsável pela colocação das Unidades de Participação do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., com sede na Rua Castilho, nº 5, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e pessoa coletiva n.º 500792615, com o capital social de €2.420.000.000,00, a qual se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 124.

b) As Unidades de Participação do Fundo são comercializadas em todas as agências da Caixa Económica Montepio Geral e na respetiva sede.

c) A Entidade Comercializadora é responsável por aferir a qualidade de investidor profissional.

6. O Auditor

O Fundo é auditado pela Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associado, SROC, Lda, com sede na Rua da Torrinha, 228 H, 6º Div. 1, 4050-610 Porto, NIPC501381171, inscrição na OROC sob o n.º 28 e registo na CMVM sob o n. º.20161383, fazendo-se representar pelo sócio Noé Gonçalves Gomes, Revisor Oficial de Contas inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 498 e na CMVM com o nº 20160176 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

7. Os Peritos Avaliadores

Os peritos avaliadores independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do Fundo, que ocorrem com uma periodicidade mínima de doze meses, e ainda, quer previamente à sua aquisição e alienação, quer previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, se aplicável, e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, e de acordo com a regulamentação emanada pela CMVM são os seguintes:

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS	CMVM – Nº de Registo
ÁGUA BRANCA – Projectos de Engenharia, Unipessoal, Lda.	PAI/2003/0002
APPLETON CONSULTING, LDA	PAI/2012/0055
AURA REE PORTUGAL, Lda	PAI/2017/0031
BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
BENEGE – Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0001
CERAT – Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
FAST VALUE, LDA	PAI/2006/0026
GAREN – Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
HANDBIZ, LDA	PAI/2011/0054
JONES LANG LASALLE (PORTUGAL) – Sociedade Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda,	PAI/2006/0009
LUSOAVAL – Avaliação de Património, Lda	PAI/2005/0012
MORE VALUE – Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
NCG – Consultoria e Gestão, Lda	PAI/2004/0029
NOVAVAL – Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2010/0075
NOVIMED SERVIÇOS – Serviços Imobiliários, Lda	PAI/2010/0040
PRIME YIELD – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
PROMATT – Avaliação e Gestão Imobiliária Lda	PAI/2017/0063

QUANTS, Lda	PAI/2018/0100
REVC – Real Estate Valuers And Consultants, Lda	PAI/2013/0102
RIGHT VALUE – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2009/0044
ROCKVALUE – Consulting Portugal, Lda	PAI/2011/0023
SAVILLS PORTUGAL – Consultoria Lda	PAI/2006/0004
TERRAVAL – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
TKA, Lda	PAI/2006/0005
TORRES MASCARENHAS, LDA	PAI/2010/0054
TRUSTVAL – Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
UON Consulting, SA	PAI/2003/0023
URBANFLOW – Engenharia e Consultoria, Lda	PAI/2012/0032
X-YIELD – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	PAI/2016/0204

CAPÍTULO II
Política de investimento do património do fundo e política de rendimentos

1. Política de investimento do Fundo

1.1 Política de Investimento

a) O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária, nem de tipologia de imóveis.

b) O Património do Fundo destina-se a ser aplicado predominantemente na aquisição de bens imóveis de empresas que estejam em processos de reestruturação nomeadamente financeira, resultantes de processos de negociação de crédito ou adquiridos por Instituições de Crédito em reembolso de crédito próprio, concedidos, maioritariamente, pelos participantes da Classe A e da Classe A1. Neste sentido a política de investimento será maioritariamente orientada para a aquisição de imóveis que não asseguram um retorno periódico.

   O património do Fundo será gerido numa perspetiva de maximização dos valores no longo prazo através de projetos de reestruturação, de construção, se aplicável, de promoção, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento, ampliação e de requalificação e da legalização administrativa de imóveis em carteira, assente numa perspetiva de geração de mais-valias através da alienação dos mesmos.

   O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos e/ou em Sociedades Imobiliárias cujos direitos de voto garantam no mínimo o capital investido.

   O Fundo não privilegiará o investimento em qualquer tipo de ativo, nem qualquer forma de exploração onerosa dos imóveis. O Fundo poderá investir um valor máximo de 50% (cinquenta por cento) do ativo total do Fundo em prédios rústicos.

   A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

c) Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios localizados essencialmente em Portugal, podendo ainda o Fundo investir em imóveis noutros Estados da União Europeia e da OCDE. A política

de investimentos do Fundo tem um âmbito genérico, não privilegiando qualquer segmento específico do mercado imobiliário, nem qualquer zona geográfica específica.

1.1.1 Estratégias de Investimento e fatores de Sustentabilidade

a) A Sociedade Gestora, sempre que atendível e à semelhança dos fatores financeiros, no processo de decisão do investimento toma em consideração eventos ou condições ambientais, sociais ou de governança que, se ocorrerem, poderão causar um impacto material negativo no valor do investimento
b) O Fundo, não obstante a avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela sociedade gestora, não tem como objetivo realizar quaisquer investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º respetivamente do Regulamento SFDR[1], relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros.
c) Assim, o Fundo encontra-se inserido no artigo 6º do referido Regulamento, pois:
   - os investimentos subjacentes não têm em conta a promoção de características ambientais e/ou sociais;
   - os investimentos subjacentes não têm em conta os critérios da eu aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia;
   - Não serão divulgados os indicadores relativos à sustentabilidade aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários do Fundo;
   - O Fundo não está sujeito a uma política de exclusão nem a uma política de *engagement*, com vista à promoção de características ambientais e/ou sociais nos seus ativos imobiliários.
d) Consequentemente, este produto não é destinado a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade, e/ou que desejam investir num fundo que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados.

1.2 Parâmetro de Referência (benchmark)

Na gestão do Fundo, a Sociedade Gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

1.3 Limites ao investimento e de endividamento

1.3.1 A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, tendo que respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo de Investimento;
b) O investimento em prédios rústicos não pode representar mais de:
   i. 20% (vinte por cento) do ativo total do Fundo no mesmo município ou circunscrição territorial equivalente e;
   ii. 30% (trinta por cento) do ativo total do Fundo em municípios ou circunscrições territoriais equivalentes contíguos. Estes limites serão alargados para os 50% (cinquenta por cento) caso o Fundo tenha efetuado seguro que cubra o respetivo património;
c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo;
d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo de Investimento;
e) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do Fundo;

[1] Regulamento UE nº 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, relativo à divulgação de Informações relacionadas com a Sustentabilidade no setor dos serviços financeiros e demais regulamentação complementar

f) O valor dos móveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 30% do ativo total do Fundo sempre que a contraparte ou contrapartes sejam:
   i. A sociedade gestora;
   ii. Entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora
   iii. Entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as entidades com quem as primeiras se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
   iv. 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 % do capital social ou dos direitos de voto;
   v. O Depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas i) a vi) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
   vi. 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.

g) O investimento em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário abertos não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total dos organismos por conta dos quais a aquisição é efetuada, e a sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos de investimento imobiliário que administre, adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário;

h) O investimento em participações em sociedades imobiliárias admitidas a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não pode representar mais de 25% do ativo total do Fundo e só pode ser efetuado desde que:
   i. O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pelos fundos de investimento;
   ii. O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira do fundo de investimento;
   iii. A sociedade imobiliária não possua participações em quaisquer outras sociedades;
   iv. A sociedade imobiliária tenha sede estatutária e efetiva num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual o respetivo fundo de investimento pode investir;
   v. As contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a regime equivalente ao dos fundos de investimento em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
   vi. A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a sociedade gestora do fundo de investimento a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;

i) Aos imóveis e outros ativos que integrem o património da sociedade imobiliária ou por esta adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos fundos de investimento, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação. Para efeitos do disposto na alínea c), constituí um imóvel, o conjunto das frações autónomas de um mesmo edifício submetido ao regime da propriedade horizontal, e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem.

1.3.2 Os limites referidos nas alíneas a), d), e), f) e h) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

Em casos devidamente fundamentados o Fundo poderá deter transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas do nº 1.3.1 desde que a sociedade gestora obtenha, nos termos da Lei, a competente aprovação da CMVM.

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

a) O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.

b) Não recorrendo o Fundo à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes não são aplicáveis quaisquer técnicas e instrumentos de gestão específicas.

c) O Fundo de Investimento pode endividar-se até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total, desde que seja manifestamente essencial à sua atividade e o mesmo se revista carácter não permanente.

d) Para aferir o limite referido na alínea c) supra concorrem os empréstimos bancários e, bem assim, os pagamentos diferidos no tempo para aquisição de bens imóveis

e) O efeito de alavancagem é assegurado pelas seguintes garantias:

(i) Nos empréstimos bancários são assumidas hipotecas;

(ii) Os pagamentos diferidos são assegurados através de reserva de propriedade e/ou hipoteca.

3. Política de Contratação de Financiamento

A Sociedade Gestora pode contrair financiamentos por conta do Fundo, deliberados em ata do Conselho de Administração, até ao limite máximo previsto na alínea c) do Ponto 2 supra do presente Capítulo, para fazer face a necessidades de investimentos em ativos imobiliários ou de liquidez.

4. Valorização dos Ativos

4.1 Momento de referência da valorização

a) O valor da Unidade de Participação é calculado mensalmente no último dia útil de cada mês de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação do Fundo em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira do Fundo.

b) O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do Fundo e o valor da carteira corresponde às dezassete horas, sendo este o momento relevante para efeitos da valorização.

4.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

a) Sem prejuízo do disposto na alínea k) infra, os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal são valorizados no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida.

c) Os imóveis adquiridos por permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na Lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo do Fundo e aquele que figura no respetivo passivo.

d) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:

a. O organismo de investimento coletivo:

i. Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;

ii. Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;

iii. Transfira a posse para o promitente adquirente;

b. O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
c. Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

e) Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de mediação da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização;

f) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima correspondente à periodicidade do resgate das unidades de participação do Fundo, a qual é de doze meses, sendo ainda necessário realizar-se avaliações nas seguintes situações:
   i) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
   ii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
   iii) Previamente à fusão e cisão do Fundo de Investimento, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção dos efeitos da fusão.

g) As unidades de participação em Fundos de Investimento Imobiliário Abertos que integrem o património do Fundo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.

h) Os restantes ativos, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com as metodologias previstas nos Artigos 31º e 32º do Regulamento nº 2/2015 da CMVM.

i) O valor da unidade de participação do Fundo, calculado em cada valorização poderá ser superior, inferior ou igual à anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é em função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

j) As unidades de participação do Fundo das classes A e A1 têm sempre o mesmo valor,

k) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo, e até que ocorra a avaliação seguinte.

5. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira independentemente do seu pagamento.

A dedução a que se refere o número anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:

a) Dedução ao património do organismo de investimento coletivo de todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes à comissão de gestão, à comissão de depósito e à taxa de supervisão;

b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;

c) Dedução da comissão de gestão variável; e

d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

Tabela de Encargos

CUSTOS	% DA COMISSÃO
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO PARTICIPANTE	
Comissão de subscrição	0%
Comissão de resgate	• Unidades de Participação da classe A e A1 - 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado;
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO FUNDO	

REGULAMENTO DE GESTÃO **CARTEIRA IMOBILIÁRIA** Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Comissão de gestão	
Componente fixa (taxa anual)	2%
Componente variável	Equivalente a 10% (dez por cento) da diferença entre a performance do Fundo e a Taxa Euribor a 12 (doze) meses aferida no 1.º (primeiro) dia útil de cada ano adicionada de 2% (dois por cento) entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: 10% x [Rendibilidade do Fundo — (Euribor a 12 meses + 2%)]
Comissão de depósito (taxa anual)	0,10%
Taxa de supervisão (taxa mensal)	0,0026%
Outros Custos (não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes)	Despesas relativas a imóveis que façam parte do património do fundo, comissões bancárias, impostos e taxas

Tabela de encargos correntes durante o ano de 2022

ENCARGOS	VALOR (€)	% VLGF
Comissão de gestão - componente fixa	1.629.185,36 €	2,0021%
Comissão de depósito	81.459,32 €	0,1001%
Taxa de supervisão	25.346,92 €	0,0311%
Custos de auditoria	18.450,00€	0,0227%
Outros encargos correntes	812.090,20 €	0,9980%
Total Encargos correntes	2.566.531,80 €	3,1540%
TAXA ENCARGOS CORRENTES (TEC)		3,1540%

5.1 Comissão de Gestão

Pelo exercício da sua atividade a sociedade gestora, receberá do Fundo uma comissão composta por uma componente fixa e uma componente variável:

Componente Fixa - Taxa nominal de 2% (dois por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo e cobrada mensalmente, até ao último dia útil do mês seguinte;

Componente Variável - Equivalente a 10% (dez por cento) da diferença entre a performance do Fundo e a Taxa Euribor a 12 (doze) meses aferida no 1.º (primeiro) dia útil de cada ano adicionada de 2% (dois por cento) entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: 10%x [Rendibilidade do Fundo — (Euribor a 12 meses + 2%)]. A comissão será calculada diariamente tendo por base o património líquido do Fundo, e cobrada anualmente até ao último dia útil de Janeiro do ano seguinte.

5.2 Comissão de depósito

Pelo exercício da sua atividade o Depositário, receberá do Fundo uma comissão equivalente a uma taxa nominal anual de 0,1% (zero vírgula um por cento) calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo, cobrada trimestralmente e paga até ao 5.º (quinto) dia útil do mês seguinte.

5.3 Outros custos e encargos

Para além da Comissão de Gestão e da Comissão de Depósito, constituem encargos do Fundo, os seguintes:

a) Honorários de peritos avaliadores respeitantes a avaliações obrigatórias, periódicas ou não, e relativos a valores imobiliários a adquirir, desde que venham a integrar os valores do Fundo, ou que sejam já parte integrante do património do Fundo;

b) Honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do Fundo;

c) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores, relativamente a imóveis que constituam património do Fundo;

d) Todas as despesas ou custos judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;

e) Impostos relativos a rendimentos produzidos pelo património do Fundo;

f) Despesas com custos de financiamento relacionados com endividamento;

g) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;

h) Honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária de ativos imobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo, desde que relativos a negócios que se concretizem para o Fundo;
i) Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
j) Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objeto ativos imobiliários propriedade do Fundo;
k) Elaboração de estudos, projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
l) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo para efeitos de maior eficiência/sustentabilidade, bem como as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário;
m) Custos com compensações e indemnizações a arrendatários ou outros ocupantes de imóveis que integrem o património do Fundo;
n) Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objeto imóveis integrantes do património do Fundo;
o) Comissões bancárias que não sejam devidas ao depositário do Fundo de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
p) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
q) Taxa de supervisão do Fundo de Investimento devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, no valor mensal de 0,0260 (zero vírgula zero duzentos e sessenta) por mil do valor líquido global do Fundo, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200 nem superior a € 20 000;
r) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
s) Contribuições para despesas de condomínio, incluindo a segurança, limpeza, manutenção, seguros, fornecimentos e abastecimentos de água, energia e telecomunicações, e outras despesas relativas a prédios ou frações autónomas de que o Fundo seja proprietário;
t) Outros custos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.

6. Política de distribuição de rendimentos

O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, e nesse sentido, é um fundo de capitalização. Os rendimentos do Fundo não são distribuídos.

CAPÍTULO III
Unidades de participação e condições de subscrição e resgate

1. Características Gerais das Unidades de Participação

1.1 Definição

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

1.2 Formas de representação

a) As unidades de participação da classe A e A1 adotam a forma escritural, são nominativas, inteiras e desmaterializadas.
b) O Fundo é composto por duas classes distintas de Unidades de Participação:
   i) Unidades de participação da Classe A

As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente, nos termos do disposto no ponto 3.1 alíneas b) e d) (Condições de Resgate) do presente Regulamento.

ii) Unidades de participação da Classe A1
As unidades de participação do Fundo da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, sem garantia de capital ou rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual, nos termos do ponto 3.1 alínea b) e e) (Condições de Resgate) do presente Regulamento.

A partir do dia 26 de Setembro de 2015 deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1.

2. Valor da Unidade de Participação

2.1 Valor inicial

O valor das unidades de participação do Fundo para efeitos de constituição do mesmo, foi de 10 Euros (dez Euros) cada uma.

2.2 Valor para efeitos de subscrição

O valor da Unidade de Participação, para efeitos de subscrição da classe A1, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere. O pedido de subscrição será realizado a preço desconhecido.

2.3 Valor para efeitos de resgate

a) O valor da Unidade de Participação, para efeitos de resgate da classe A, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere. O pedido de resgate será realizado a preço desconhecido.

b) O valor da Unidade de Participação, para efeitos de resgate da classe A1, calculado com referência ao último dia útil do mês Março, conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês imediatamente subsequente. O pedido de resgate será realizado a preço desconhecido.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1 Períodos de subscrição e resgate

a) A periodicidade das subscrições será mensal, sem prejuízo de existirem recolha de pedidos de subscrição diariamente.

b) A periodicidade dos resgates será:

- Mensal – para as unidades de participação da classe A;
- Anual – para as unidades de participação da classe A1 podendo as unidades de participação ser resgatadas na data de referência de 31 de Março de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate.

O valor de resgate terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil do referido mês.

c) Os pedidos de subscrição das unidades de participação da classe A1 terão que ser efetuados até às dezasseis horas do último dia útil de cada mês, sob pena de apenas serem considerados no mês seguinte, independentemente do canal de comercialização utilizado.

d) Os pedidos de resgate das unidades de participação da classe A poderá ser efetuado em cada dia do mês sendo que, os pedidos efetuados no último dia útil do mês após as dezasseis horas apenas serão considerados no mês seguinte.

e) Os pedidos de resgate das unidades de participação da classe A1 terão que ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação à data de referência acima referida.

f) Até 30 dias depois do pedido de resgate os participantes da classe A1 podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de seis meses para efeitos de resgate.

g) Os participantes da classe A1 apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Excecionalmente, e mediante aceitação da Sociedade Gestora a liquidação dos atos de subscrição das unidades de participação do Fundo poderá ser realizada em espécie o mesmo se verificando para o resgate.

4. Condições de subscrição

4.1 Perfil do Investidor

A emissão de unidades de participação destina-se exclusivamente a investidores profissionais.

Este produto não é destinado a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade, e/ou que desejam investir num fundo que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados.

4.2 Mínimos de subscrição

O montante mínimo de subscrição é de:

i. 15.000 (quinze mil) unidades de participação tratando-se da subscrição inicial de unidades de participação da classe A1;

ii. 5.000 (cinco mil) unidades de participação tratando-se da subscrição adicional de unidades de participação da Classe A1.

4.3 Comissões de subscrição

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.

4.4 Data da subscrição efetiva

A subscrição assume-se como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do Fundo, ou seja, no primeiro dia útil de cada mês (desde que efetuada até às dezasseis horas do último dia útil do mês anterior) em que o respetivo valor é, por um lado debitado ao participante que adquire unidades de participação do Fundo e, por outro, incorporado no valor global do Fundo.

5. Condições de Resgate

5.1 Comissões de resgate

1. No ato de resgate de Unidades de Participação do Fundo é cobrada a seguinte comissão de resgate:

   Unidades de Participação das classes A e A1 - 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado;

2. O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica às subscrições feitas após o aumento ter sido objeto de não oposição pela CMVM.

3. O critério de seleção das unidades de participação objeto de resgate baseia-se na antiguidade da subscrição, denominado de "FIFO" ou seja, as primeiras unidades de participação subscritas são as primeiras a serem resgatadas.

4. A comissão de resgate cobrada nas unidades de participação da classe A e classe A1 reverte a favor do Fundo.

5.2 Pré-aviso

O pagamento ao participante titular de unidades de participação das classes A e A1 do montante dos valores resgatados, deduzido da comissão de resgate, será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a trinta dias de calendário a contar da data de cálculo do valor do resgate.

5.3 Condições de transferência

- A transferência de unidades de participação terá que obedecer às condições previstas para as subscrições quanto à qualidade dos Participantes - exclusivamente profissionais, junto da Entidade Comercializadora.
- A efetividade da transferência de unidades de participação fica dependente da comunicação/conhecimento por parte da Entidade Comercializadora.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Unidades de Participação

a) Quando os pedidos de resgate de Unidades de Participação excederem, num período não superior a cinco dias, 10% do valor líquido global do Fundo de Investimento e desde que esgotados os meios líquidos detidos pelo Fundo e o recurso ao endividamento, a sociedade gestora poderá suspender as operações de resgate.

b) A sociedade gestora deve suspender as operações de resgate ou de subscrição quando, apesar de não se verificarem as circunstâncias previstas no ponto anterior, o interesse dos participantes o aconselhe.

c) Decidida a suspensão, a sociedade gestora deve promover a afixação, bem visível, em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, de um aviso destinado a informar o público sobre a situação de suspensão e, logo que possível, a sua duração.

d) As suspensões previstas nas alíneas a) e b), as razões que as determinarem, a justificação do interesse dos participantes e, bem assim, a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma devem ser imediatamente comunicadas pela sociedade gestora à CMVM.

e) A suspensão do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao do envio da comunicação à CMVM.

f) A CMVM, por sua iniciativa ou a solicitação da sociedade gestora, pode, quando ocorram circunstâncias excecionais suscetíveis de perturbarem a normal atividade do Fundo de Investimento ou de porem em risco os legítimos interesses dos investidores, determinar a suspensão da subscrição ou do resgate das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, a qual produz efeitos imediatos relativamente a todos os pedidos de resgate que, no momento da notificação da suspensão, não tenham sido satisfeitos.

g) A suspensão do resgate não determina a suspensão simultânea da subscrição, mas a subscrição de Unidades de Participação só pode efetuar-se mediante declaração escrita do participante de que tomou prévio conhecimento da suspensão do resgate.

CAPÍTULO IV
Direitos e obrigações dos participantes

A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação e após a respetiva liquidação financeira.

Os participantes têm direito nomeadamente a:

a) Receber um exemplar atualizado do Documento Informativo de Organismo de Investimento Alternativo Exclusivamente Dirigido a Investidores Profissionais com suficiente antecedência relativamente à subscrição do Fundo, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;

b) Obter o Regulamento de Gestão, e os documentos de prestação de contas do Fundo junto da sociedade gestora, do Depositário e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;

c) Subscrever e resgatar as Unidades de Participação nos termos da Lei e nas condições constantes dos documentos constitutivos do Fundo;

d) Receber o montante correspondente ao valor do resgate ou do produto da liquidação das unidades de participação;

e) Serem ressarcidos pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% do valor da Unidade de Participação, e o prejuízo sofrido pelo participante seja superior a € 5,00;

f) Serem ressarcidos pela sociedade gestora em virtude de erros ocorridos na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;

g) Receber os montantes devidos nos termos dos pontos anteriores no prazo máximo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;

h) Serem informados, individualmente sobre:
   - Dissolução;
   - Liquidação do Fundo;
   - Aumento global das comissões de gestão e de depósito;
   - Modificação significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos, da política de endividamento ou da periodicidade de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
   - Substituição da sociedade gestora ou do Depositário.

i) A subscrição de Unidades de Participação do Fundo implica a aceitação dos documentos constitutivos do mesmo, incluindo o Regulamento de Gestão e confere à sociedade gestora todos os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V
Condições de liquidação do Fundo

a) Só a sociedade gestora poderá decidir, fundada no interesse dos participantes e com salvaguarda da defesa do mercado, a dissolução e subsequente liquidação e partilha do Fundo.

Tomada a decisão de dissolução, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM. O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.

O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela sociedade gestora, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, no decurso dos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo de Investimento ser enviadas à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação que ocorre no momento do pagamento do produto da liquidação aos participantes.

A decisão de dissolução e respetivos motivos é imediatamente comunicada, individualmente, a cada participante, sendo ainda objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas entidades comercializadoras. Durante o período de liquidação:

i) suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira do Fundo;

ii) mantém-se o dever de elaboração, envio e publicação de relatórios e contas, devendo ainda ser enviada mensalmente à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação;

iii) apenas são realizadas pelo liquidatário as operações adequadas à liquidação; iv) o Depositário mantém os seus deveres e responsabilidades.

b) A dissolução por decisão da sociedade gestora determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates e a entrada imediata em liquidação.

c) Os participantes do Fundo não podem exigir a sua liquidação.

CAPÍTULO VI
Divulgação de informação

1. Valor da unidade de participação

a) A sociedade gestora fará publicar mensalmente no sistema de difusão da CMVM o valor da Unidade de Participação.

b) O valor da Unidade de Participação apurado mensalmente estará disponível diariamente em todos os locais de comercialização.

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do Fundo é reportada mensalmente à CMVM, podendo ser consultado no seu sistema eletrónico de difusão de informação, com referência ao último dia de cada trimestre.

3. Documentação do Fundo

a) Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser obtida junto das entidades comercializadoras, bem como aos balcões do Banco Depositário, e poderá ser enviada aos participantes, sem quaisquer ónus ou encargos, a pedido destes.

b) A sociedade gestora publicará um aviso no sistema de difusão da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório e Contas Anual do Fundo.

4. Relatório e Contas do Fundo

a) As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano.

b) A sociedade gestora disponibilizá-las-á nos cinco meses subsequentes àquela data. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora de contas. As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da sociedade gestora, que se pronunciará sobre a avaliação efetuada pela sociedade gestora dos valores do Fundo.

c) O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sites da sociedade gestora, da Entidade Depositária e dos comercializadores.

5. Autoridade de supervisão

O Fundo está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), com sede na Rua Laura Alves, nº 4, 1050138 Lisboa, cujos contactos são os seguintes:

Telefone: 21 317 7000 – Fax: 21 353 7077 – endereço eletrónico: cmvm@cmvm.pt

CAPÍTULO VII
Regime Fiscal

As taxas de IMT (Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis) e IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), dos bens imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário abertos são as constantes da legislação em cada momento em vigor.

1. Tributação do Fundo:

- Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC")

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC (21%), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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 que 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.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, encontrando-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

O Fundo pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

- Imposto do Selo

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

2. Tributação dos Participantes

A tributação, ao abrigo do Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015.

2.1 Pessoas singulares

a) Residentes

i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola. Os rendimentos obtidos com o resgate de Unidades de Participação que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o Participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

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 Imposto sobre o

Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Código de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b) Não residentes

Os rendimentos obtidos com o resgate de Unidades de Participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o Participante optar pelo seu englobamento. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

2.2 Pessoas coletivas

a) Residentes

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidades de Participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidades de Participação por pessoas coletivas isentas de IRC estão igualmente isentos de IRC.

b) Não residentes

Os rendimentos decorrentes de operações de resgate de Unidades de Participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

A informação apresentada não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.

SQUARE

Asset Management