



Asset Management

PROSPETO

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Data de Atualização: 25 de outubro de 2021

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 entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

PARTE I**REGULAMENTO DE GESTÃO****CAPÍTULO I****Informações gerais sobre o Fundo, a entidade responsável pela gestão e outras entidades****1. O Fundo**

- a) A denominação do Fundo é "**Property Core Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto**".
- b) O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, de acordo com a legislação aplicável.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 7 de Maio de 2020,
- d) O Fundo iniciou a sua atividade em 28 de Agosto de 2020,
- e) A data da última actualização do Fundo foi a 14 de maio de 2021;
- f) O número de participantes do Fundo em 30 de setembro de 2021 é de 1.050 na Classe A

2. A Entidade 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, SA., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 LISBOA.
- b) A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 375.000 Euros.
- c) A Entidade Gestora constitui-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 Entidade Gestora a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do Fundo de Investimento, 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 Prospeto, no qual se inclui o 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 Prospeto, no qual se inclui o 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;

- ix. 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 Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão, de forma completa e atempada e fornecer 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 semestral e um relatório anual da atividade e contas do Fundo;
 - xiii. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a Entidade Depositária, 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;
 - xx. Registrar e conservar os documentos referentes ao Fundo e seus ativos.
- e) No exercício das suas atribuições, a Entidade 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 da Unidade de Participação e uma adequada defesa dos interesses dos participantes.
- f) A Entidade Gestora responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
- g) A Entidade 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: i) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo; ii) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates; iii) Cobrança de quantias indevidas.
- h) A substituição da Entidade 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 entidade 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 Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido, tornando-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade 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 o Novo Banco, S.A, com sede na Av. Da Liberdade, nº 195, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, com o capital social de 5.900.000.000,00 (cinco mil e novecentos milhões de Euros), variável, pessoa coletiva n.º 513 204 016 e matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, que se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 26 de setembro de 2014 sob o nº 362.

- b) Ao Depositário compete, designadamente as seguintes funções:
- i. Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a Entidade responsável pela gestão, nomeadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo;
 - ii. 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 Fundo, 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 Entidade responsável pela gestão 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.
 - iii. Executar as instruções da Entidade responsável pela gestão, excepto se as mesmas forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
 - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
 - v. Promover o pagamento aos participantes do valor do respetivo resgate das unidades de participação, reembolso ou produto da liquidação;
 - vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
 - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
 - viii. 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;
 - ix. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
 - x. Informar imediatamente a Entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, de modo a que a Entidade responsável pela gestão possa notificar imediatamente a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a referida alteração;
 - xi. Assegurar o acompanhamento adequado da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes, ou em nome destes, aquando da subscrição de unidades de participação.
- c) O Depositário responde perante a Entidade Gestora e os participantes por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no número anterior.
- e) A substituição do depositário depende de autorização da CMVM, caso o contrato entre a entidade gestora e o depositário seja denunciado e apenas cessará as suas funções com o início de funções de um novo depositário.

5. As entidades comercializadoras

5.1 O fundo será comercializado em Portugal, sendo responsável pela sua comercialização as seguintes entidades:

O Best – Banco Electrónico de Serviço Total, S.A, com sede na Praça Marquês de Pombal, nº 3, 3º, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, com o capital social de Euros 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de Euros) Variável, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 505 149 060As unidades de participação da Classe A serão disponibilizadas através dos canais de comercialização à distância: Internet www.bancobest.pt, App e telefone 218 505 775 (dias úteis, das 8h às 20h) e nos Centros de Investimento . As unidades de participação da Classe B serão somente disponibilizadas através do contacto com as equipas de apoio a Clientes dos Centros de Investimento.

5.2 À Entidade Comercializadora compete em especial:

- A recepção e satisfação dos pedidos de subscrição das unidades de participação que lhe sejam apresentados;
- A recepção e satisfação dos pedidos de resgate (nos casos legalmente previstos) e de reembolso das unidades de participação de que os participantes sejam titulares;
- Assegurar que o participante tem em seu poder o Prospeto do Fundo e que se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros factores determinantes para a realização do investimento.

5.3 A Entidade Comercializadora responde perante os participantes pelos danos causados no exercício da sua atividade.

5.4 A Entidade Comercializadora está sujeita ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos da legislação aplicável , a informação que para o efeito lhe tenha sido remetida pela Entidade Gestora , bem como um extrato com o número de unidades de participação detidas, o seu valor unitário e o valor total das mesmas, nos termos previstos em regulamento da CMVM.

5.5 O Fundo destina-se a investidores não profissionais e profissionais, de acordo com a caracterização do tipo de investidor realizado pelas entidades comercializadoras.

6. Os Peritos Avaliadores

Os peritos avaliadores independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do Fundo, que ocorrem com uma periodicidade mínima de seis meses e, ainda, quer previamente à sua aquisição e alienação 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
APPLETON CONSULTING, LDA	PAI/2012/0055
BPICTURE - Consultoria, Unipessoal Lda	PAI/2019/0033
BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
FAST VALUE, LDA	PAI/2006/0026
GAREN - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
HANDBIZ, LDA	PAI/2011/0054
MORE VALUE - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
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
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
X-YIELD - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	PAI/2016/0204

7. O Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade de ROCs Baker Tilly, PG & Associados, SROC, Lda, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 108, 1.º B, 1070-067 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 235 e na CMVM sob o n.º 20161528, fazendo-se representar pelo sócio Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André, Revisor Oficial de Contas inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 979 e na CMVM com o n.º 20160596 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

CAPÍTULO II

Política de investimento do Património do fundo e política de rendimentos

1. Política de Investimento do Fundo

1.1 Política de Investimento

- O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo, quer através das rendas dos imóveis, quer pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.
- Por forma a constituir uma carteira diversificada de ativos imobiliários o fundo investirá diretamente em imóveis e indiretamente através de organismos de investimento coletivo ou de sociedades.
- O Fundo investirá no espaço da União Europeia, predominantemente e maioritariamente em Portugal sem qualquer restrição quanto à concentração geográfica.
- Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas destinados a arrendamento, promoção ou qualquer outra forma de exploração onerosa legalmente admissível que gere rendimento para o Fundo, bem como para revenda, destinados ao comércio, habitação, serviços, indústria, logística, turismo ou outra atividade que seja legalmente admissível e justificável do ponto de vista económico. O Fundo pode adquirir imóveis em regime de propriedade plena ou em compropriedade (com outro OIA ou fundo de pensões), devendo existir, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.

O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos e em sociedades imobiliárias admitidas a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral

A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de Organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

1.2 Parâmetro de Referência (benchmark)

Na gestão do Fundo, a entidade 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:

- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo de Investimento;
- O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do Fundo de Investimento;

- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo de Investimento;
- 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;
- e) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do Fundo sempre que a contraparte ou contrapartes sejam:
 - i) A Entidade Gestora;
 - ii) Entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Entidade Responsável pela Gestão;
 - iii) Entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Entidade Gestora, ou as Entidades com quem as primeiras se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
 - iv) Entidades em que a Entidade 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 iv);
 - vi) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
 - vii) 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.
- f) O limite de aquisição de unidades de participação em fundos de investimento é de 25% do ativo total dos Fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada, apenas podendo ser adquiridas unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral
- g) A Entidade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos de investimento imobiliário que administre, adquirir mais de 25% 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 entidade gestora do fundo de investimento a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
 - vii. 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;
 - viii. Cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, no caso dos fundos de investimento imobiliário abertos.
- i) Os investimentos fora da União Europeia não podem representar mais de 25% do ativo global do Fundo
- j) 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), b), d), e) e h) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de actividade.

1.3.3. Fundo de Investimento pode endividar-se até ao limite de 25% do seu ativo total contando para este limite as contraprestações diferidas no tempo.

1.3.4. Em casos devidamente fundamentados o Fundo poderá deter transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas do n.º 1.3.1 desde que a Entidade responsável pela gestão obtenha, nos termos da Lei, a competente aprovação junto 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.

3. Política de Contratação de Financiamento

- a) A Entidade Gestora pode contrair financiamentos por conta do FUNDO até ao limite máximo previsto no ponto 1.3.3.do número 1.3. Limites ao Investimento e endividamento do presente Capítulo, para fazer face a necessidades de investimentos em ativos imobiliários ou de liquidez.
- b) Para a contratação de empréstimos serão tidos em consideração os prazos, os custos, o indexante e o spread dos respetivos empréstimos, de acordo com as condições de mercado à data da contratação dos mesmos.

4. Valorização dos Ativos

4.1 Momento de referência da valorização

- a) O valor da Unidade de Participação é calculado todos os dias úteis 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 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 i) 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, 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 em regime de 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 e aquele que figura no 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 Fundo de Investimento:
 - 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 objectivamente quantificável;
 - c. Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- e) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima de seis 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.
- f) As unidades de participação dos fundos de investimento que integram o património do Fundo, são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- g) 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 da CMVM 2/2015.
- h) O valor da Unidade de Participação calculado em cada dia poderá ser superior, inferior ou igual ao do dia anterior. A oscilação do valor da Unidade de Participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.
- i) 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. Exercício dos Direitos de Voto

Caso o Fundo venha a adquirir valores mobiliários que impliquem o exercício de direitos de voto, caberá à Entidade Gestora, no exercício das suas funções, representar o fundo e exercer os direitos de voto inerentes às ações por este detidas.

Em qualquer circunstância, a detenção de valores mobiliários que impliquem o exercício de direitos de voto, visará apenas a detenção indireta de imóveis. Assim, a detenção de ações em sociedades imobiliárias será tratada, ao nível do exercício dos direitos de voto, em moldes semelhantes à forma de gestão de um imóvel, apenas representando uma forma de estruturação diferente devido ao veículo utilizado para prosseguir determinado investimento, sem que tal tenha impacto material na forma de atuação da Entidade Gestora.

6. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

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, independentemente do seu pagamento.

A dedução referida no parágrafo anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:

- a) Dedução ao património do Fundo 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	Classe A	
	Até 364 dias	2%
	De 365 dias a 1094 dias (inclusive)	1%
	Mais de 1095 dias (inclusive)	0,5%
	Classe B	
	De 365 a 1094 dias (inclusive)	15%
	De 1095 a 1824 dias (inclusive)	5%
	Mais de 1825 dias (inclusive)	0%
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO FUNDO		
Comissão de gestão		
Componente fixa (taxa anual)	1%	
Componente variável	Equivalente a 10% da diferença entre a Taxa Euribor a 12 meses, aferida no primeiro dia útil de cada ano adicionada de 2% e a performance do Fundo entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$, não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento) ao ano.	
Comissão de depósito (taxa anual)	0,09%	
Taxa de supervisão (taxa mensal)	0,00260%	
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 (Estimativa para ano civil incompleto)

ENCARGOS	VALOR	% VLGF
Comissão de Gestão - componente fixa	_____ €	1,00%
Comissão de depósito	_____ €	0,09%
Taxa de supervisão	_____ €	___%
Custos de Auditoria	8105,70€	0,06%
Outros encargos correntes	35.945,52€	0,26%
Total Encargos correntes	44.051,22€	1,44 %
TAXA ENCARGOS CORRENTES (TEC) *		1,44 %

*O valor correspondente aos encargos correntes aqui indicado é uma estimativa desses encargos, pois o Fundo ainda não tem histórico de um ano civil completo.

6.1 Comissão de Gestão

- a) Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Gestora receberá do Fundo uma comissão composta por uma componente fixa e uma componente variável:

Componente fixa – Taxa nominal de 1% (um por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo, cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte;

Componente variável - Equivalente a 10% da diferença entre a Taxa Euribor a 12 meses aferida no primeiro dia útil de cada ano adicionada de 2% e a performance do Fundo entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$, não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento) ao ano. A rendibilidade do Fundo reporta-se a períodos mínimos de 12 meses e a comissão de gestão variável apenas pode ser cobrada se a rendibilidade for positiva.

- b) A comissão será calculada diariamente de acordo com a fórmula acima indicada tendo por base o património líquido do Fundo e cobrada anualmente até ao último dia útil de janeiro.

- c) A Componente fixa da Comissão de Gestão será reduzida para 0,5% (meio por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o montante investido em fundos geridos pela mesma entidade gestora até ao montante máximo de €5.000.000,00 (Cinco milhões de euros), montante a partir do qual será cobrada a totalidade da comissão.
- d) Pela remuneração da sua atividade a Entidade Comercializadora receberá uma comissão equivalente a 50% da componente fixa da Comissão de Gestão que será cobrada ao Fundo. Esta comissão será deduzida ao montante de comissão que o Fundo pagará à Entidade Gestora a título de Comissão de Gestão.

6.2 Comissão de Depósito

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário receberá do Fundo i) uma comissão equivalente a uma taxa anual nominal de 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) aplicada sobre o valor líquido global do Fundo apurado com referência ao último dia útil do mês a que respeite, calculada mensalmente e cobrada trimestralmente até ao último dia útil do mês seguinte ii) comissão mínima de €5.000 (cinco mil euros) ao trimestre.

6.3 Outros Encargos

Para além da comissão de gestão e 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) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- g) 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;
- h) Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
- i) Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objeto ativos imobiliários propriedade do Fundo;
- j) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário;
- k) Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objeto imóveis integrantes do património do Fundo;
- l) 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;
- m) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- n) Taxa de supervisão do Fundo de Investimento devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, no valor mensal de 0,0266 por mil do valor líquido global do Fundo;
- o) Contribuições para despesas de condomínio relativas a prédios ou frações autónomas de que o Fundo seja proprietário;
- p) Outros encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.
- q) O Fundo não recorrerá a estudos de mercado ou de investimento.

7. 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 unidades de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

1.2 Formas de representação

As unidades de participação adotam a forma escritural, são nominativas, inteiras e desmaterializadas.

O Fundo é composto por duas classes distintas de Unidades de Participação:

- i) Unidades de participação da Classe A, dirigidas a investidores não profissionais, as quais têm uma periodicidade de resgate bimestral, nos termos do disposto no ponto 3.1, alíneas b) e e) (Condições de resgate) do presente Prospeto;
- ii) Unidades de participação da Classe B, dirigidas a participantes classificados como profissionais nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários, as quais têm uma periodicidade de resgate anual, conforme o disposto no ponto 3.1, alíneas b) e f) (Condições de resgate) do presente Prospeto.

1.3 Sistema de Registo Das Unidades de Participação

As unidades de participação serão registadas num único intermediário financeiro registador.

2. Valor da Unidade de Participação

2.1 Valor inicial

O valor das Unidades de Participação da classe A e da classe B, para efeitos de constituição do Fundo 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 é o valor conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do respetivo pedido. O pedido de subscrição é assim efetuado a preço desconhecido.

2.3 Valor para efeitos de resgate

- a) O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate da classe A, com periodicidade bimestral, será o valor calculado com referência ao último dia útil dos meses de Fevereiro, Abril, Junho, Agosto, Outubro e Dezembro de cada ano civil, sendo o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.
- b) O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate da classe B, com periodicidade anual, será o valor calculado com referência ao último dia útil dos meses de Fevereiro, Abril, Junho, Agosto, Outubro e Dezembro de cada ano civil, sendo o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

3. Condições de Subscrição e de resgate

3.1 Períodos de subscrição e resgate

- a) A periodicidade das subscrições será diária.
- b) A periodicidade da liquidação dos resgates será:
 - **Bimestral (de dois em dois meses)** – para as unidades de participação da classe A, detidas por investidores não profissionais, tendo como datas de referência as datas de 28/29 de Fevereiro, 30 de Abril, 30 de Junho, 31 de Agosto, 31 de Outubro e 31 de Dezembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate, conforme tabela infra:

Pedido de resgate:	Processamento:
Entre 1 de novembro e 31 dezembro	28/29 de fevereiro
Entre 1 de janeiro e 28/29 fevereiro	30 de abril
Entre 1 de março e 30 de abril	30 de junho
Entre 1 de maio e 30 junho	31 de agosto
Entre 1 de julho e 31 agosto	31 de outubro
Entre 1 de setembro e 31 de outubro	31 de dezembro

- **Anual** - para as unidades de participação da classe B, detidas por investidores classificados como investidores profissionais nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários, tendo como as datas de 28/29 de Fevereiro, 30 de Abril, 30 de Junho, 31 de Agosto, 31 de Outubro e 31 de Dezembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate.

O valor do resgate das Unidades de Participação da classe A e da Classe B terão como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil dos meses referidos *supra* na presente alínea.

- O resgate das unidades de participação da classe A e da Classe B tornar-se-ão efetivo no primeiro dia útil do mês seguinte aos meses referidos na alínea anterior;
- Os pedidos de subscrição e de resgate, independentemente do canal de comercialização, têm que ser efetuados até às 16 horas de dias úteis sob pena de só serem considerados no dia útil seguinte.
- Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe A terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de dois meses em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas na alínea b) *supra*.
- Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe B terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de 12 meses, em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas na alínea b) *supra*.
Até 30 dias depois do pedido de resgate os participantes da Classe A e da Classe B podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de 2 (dois) ou 12 (doze) meses, para efeitos de resgate, consoante a classificação do participante em não profissional ou profissional respetivamente.
- Os participantes da classe A e da classe B 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 autorização da CMVM, 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 Mínimos de subscrição

Classe A: O montante mínimo de subscrição inicial é igual ou superior a € 100,00 (cem euros). Não há montante mínimo definido para subscrições adicionais.

Classe B: O montante mínimo de subscrição inicial é igual ou superior a €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros). Não há montante mínimo definido para subscrições adicionais.

4.2 Comissões de subscrição

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.

4.3 Data da subscrição efetiva

A subscrição assume-se como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrado no ativo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do pedido de subscrição, (desde que o pedido seja efetuado até às dezasseis horas), altura em que o respetivo valor é, por um lado debitado ao participante que adquire Unidades de Participação e, por outro, incorporado no valor global do Fundo.

5. Condições de Resgate

5.1 Condições de resgate

Para as unidades de participação da Classe A

- a) No ato de resgate de Unidades de Participação da Classe A do Fundo é cobrada uma comissão calculada segundo o critério do período de permanência no Fundo. Assim, incidirá uma comissão de resgate sobre o valor das Unidades de Participação pedidas a resgate de acordo com os seguintes prazos de antiguidade da subscrição:

Até 364 dias (inclusive)	2%
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0,5%

- b) O método de custeio utilizado para efeitos de apuramento da comissão de resgate a utilizar, se houver várias subscrições, é o FIFO: as primeiras Unidades de Participação subscritas pelo investidor serão as primeiras a serem resgatadas.
- c) A comissão de resgate cobrada nesta classe de unidades de participação reverte a favor do Fundo.
- d) 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 autorizado pela CMVM.

Para as unidades de participação da Classe B

- a) No resgate de Unidades de Participação da Classe B é cobrada uma comissão calculada segundo o critério do período de permanência no Fundo. Assim, incidirá uma comissão de resgate sobre o valor das Unidades de Participação pedidas a resgate de acordo com os seguintes prazos de antiguidade da subscrição:

De 365 a 1094 dias (inclusive)	15%
De 1095 a 1824 dias (inclusive)	5%
Mais de 1825 dias (inclusive)	0%

- b) O método de custeio utilizado para efeitos de apuramento da comissão de resgate a utilizar, se houver várias subscrições, é o FIFO: as primeiras Unidades de Participação subscritas pelo investidor serão as primeiras a serem resgatadas.
- c) A comissão de resgate cobrada nesta classe de unidades de participação reverte a favor do Fundo.
- d) 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 autorizado pela CMVM.

5.2 Pré-aviso

O reembolso dos valores resgatados será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a cinco dias úteis:

- A contar do último dia útil dos meses de Fevereiro, Abril, Junho, Agosto, Outubro, e Dezembro de cada ano civil, para as unidades de participação da classe A e da classe B;
- Desde que salvaguardado o período de pré-aviso de 2 (dois) ou 12 (doze) meses, para efeitos de resgate, consoante a classificação do participante em não profissional ou profissional respetivamente.

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, desde que esgotados os meios líquidos detidos

pelo Fundo e o recurso ao endividamento, a Entidade responsável pela gestão poderá suspender as operações de resgate.

- b) A Entidade responsável pela gestão 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 Entidade responsável pela gestão 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 Entidade responsável pela gestão 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 Entidade responsável pela gestão, 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 das Classes A e B e após a respetiva liquidação financeira.

Os Participantes têm direito nomeadamente a:

- a) Receber um exemplar atualizado das Informações Fundamentais destinadas aos Investidores (IFI) com suficiente antecedência, relativamente à subscrição do Fundo, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- b) Obter o Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas do Fundo, junto da Entidade responsável pela gestão, 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, tendo os participantes direito a, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo Fundo ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das referidas alterações;
- d) Receber o montante correspondente ao valor do resgate ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- e) Serem ressarcidos pela Entidade responsável pela gestão 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 Entidade responsável pela gestão 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 das seguintes situações:
 - Dissolução;
 - Liquidação do Fundo;
 - Aumento de comissões (subscrição, gestão e depósito);
 - Alteração da política de investimento e de rendimentos;
 - Substituição da Entidade responsável pela gestão ou do Depositário.
- i) A subscrição de Unidades de Participação do Fundo implica a aceitação dos documentos constitutivos do Fundo, incluindo Prospeto, do qual faz parte o Regulamento de Gestão e confere à Entidade responsável pela gestão todos os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V

Condições de liquidação do fundo

- a) Só a Entidade 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, podendo a CMVM, em casos excecionais e a pedido da Entidade responsável pela gestão, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo. O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Entidade responsável pela gestão, 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 Entidade responsável pela gestão 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.

PARTE II**INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ANEXO II, ESQUEMA A, PREVISTO NO Nº 3 DO ARTIGO 158º DO REGIME GERAL CAPÍTULO I. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES****1. Outras informações sobre a Entidade Gestora**

a) A composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora é a seguinte:

Órgão de Administração:

Presidente	Dr. Mário Jorge Patrício Tomé;
Vice-Presidente	Dr. Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho;
Vogais	Arqtª. Luísa Augusta Moura Bordado; Dr. Luís Fernão de Moura Torres Souto; Dra. Patrícia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro; Dr. Jorge Manuel de Carvalho Pereira (Não Executivo).

*Órgão de Fiscalização:**Conselho Fiscal*

Presidente	Eng. Manuel Azevedo Braga;
Vogais	Dr. Carlos Eduardo Pais e Jorge; Dr. Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro;
Suplente	Dr. Carlos Alexandre de Pádua Corte-Real Pereira;

<i>ROC</i>	Martins Pereira, João Careca & Associados, SROC, Lda.
------------	---

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente	Dr. António José Rodrigues Frutuoso de Melo;
Secretário	Dr. Guilherme Frutuoso de Melo.

b) Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da Entidade gestora:

▪ **Dr. Mário Jorge Patrício Tomé:**

Presidente do Conselho de Administração:

Rightsquare SGPS, S.A.

Vogal do Conselho de Administração:

Casal do Manta, S.A.

Gerente:

Imoengenharia – Prestação de Serviços e Consultoria, Lda.

Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária,
Lda Great Business – Sociedade Imobiliária, Lda.

Real Broker – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.

Anteal – Sociedade de Construções e Representações, Lda.

- **Dr. Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho**
Vice - Presidente do Conselho de Administração:
Rightsquare SGPS, S.A.
Vogal do Conselho de Administração:
Casal do Manta, S.A.
Gerente:
Imoengenharia – Prestação de Serviços e Consultoria, Lda.
Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária,
Lda Great Business – Sociedade Imobiliária, Lda.
Real Broker – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.
Filosofia de Vivências – Estudos de Mercado Imobiliário, Lda.

- **Arqtª Luísa Augusta Moura Bordado**
Gerente:
Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria
Imobiliária, Lda
Vogal do Conselho de Administração: Rightsquare SGPS, S.A.

- c) A Entidade Gestora não se encontra em relação de domínio ou grupo com qualquer das entidades referidas como “Depositário” e “Entidades Comercializadoras”.
- d) Fundos geridos pela Entidade Gestora:

Fundos geridos pela Entidade Gestora a 30 de Abril de 2021

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº PARTICIPANTES
CA Imobiliário	Fundo Especial de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos e rústicos	124.611.857,65 €	Categoria A – 2 Categoria B –55 Categoria A1 -1
Turirent	Fundo de Investimento Fechado	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	6.088.415,29€	2
Addressa Arrendamento Habitacional	Fundo de Investimento Fechado	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	52.219.698,71€	2
Carteira Imobiliária	Fundo Especial de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos e rústicos	98.030.576,14€	2
CA Património Crescente	Fundo de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	926.070.980,54€	Classe A – 9.176 Classe B - 15.521
Property Core	Fundo de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	16.949.288,48€	Classe A 1050
Número total de Fundos ⁶	_____	_____	Valor total 1. 223.970.816,81€	_____

- e) Para o esclarecimento de quaisquer dúvidas ou obtenção de informações adicionais deverá ser contactada a Entidade Gestora:
Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º, fração “O”, 1070-274 Lisboa
Telef.: 21 380 82 90 | Fax: 21 380 82 99 | e-mail: geral@squaream.pt

2. Consultores de investimento

O Fundo não utiliza os serviços de consultores de investimento.

3. Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade de ROCs Baker Tilly, PG & Associados, SROC, Lda, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 108, 1.º B, 1070-067 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 235 e na CMVM sob o n.º 20161528, fazendo-se representar pelo sócio Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André, Revisor Oficial de Contas inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 979 e na CMVM com o n.º 20160596 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados

4. Autoridade de supervisão

O Fundo está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), com sede na Rua Laura Alves, n.º 4, 1050-138 Lisboa, cujos contactos são os seguintes:

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

CAPÍTULO II

Divulgação de informação

1. Valor da unidade de participação

- a) A Entidade Gestora fará publicar, todos os dias úteis, no sistema de difusão da CMVM, o valor da Unidade de Participação.
- b) O valor da Unidade de Participação estará ainda disponível diariamente em todos os locais de comercialização e através dos meios utilizados para a comercialização à distância do Fundo.

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do Fundo é publicada mensalmente junto da CMVM, podendo ser consultada no seu sistema eletrónico de difusão de informação.

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 Entidade Gestora publicará um aviso no sistema de difusão da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório e Contas Anual e Semestral do Fundo.

4. Relatório e Contas do Fundo

- a) As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano e as semestrais a 30 de Junho.
- b) A Entidade Gestora disponibilizá-las-á nos quatro e dois meses, respetivamente, subsequentes àquelas datas. 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 Entidade responsável pela gestão, que se pronunciará sobre a avaliação efetuada pela entidade gestora dos valores do Fundo.
- c) Os relatórios anual e semestral acima referidos estarão à disposição do público nas instalações e sites da Entidade Gestora, da Entidade Depositária e dos comercializadores.

CAPÍTULO III

Evolução histórica dos resultados do fundo

Sem histórico

CAPÍTULO IV

Perfil do investidor a que se dirige o fundo

O Fundo adequa-se a investidores cujo objetivo é a estabilidade de valorização do investimento, com reduzido risco e um potencial de rentabilidade superior às tradicionais aplicações bancárias.

O investimento neste Fundo deve ser realizado numa perspetiva de médio/longo prazo, com um período mínimo recomendado de 5 anos, podendo não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo de 3 anos.

CAPÍTULO V

Regime Fiscal

A informação seguinte sintetiza o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal, considerando a reforma do regime de tributação dos OIC e dos respetivos participantes, ocorrida em 01 de julho de 2015, com a entrada em vigor Decreto-Lei nº7/2015 de 13 de janeiro, que alterou o artigo 22.º do EBF, introduziu o novo artigo 22.º -A e, bem assim, definiu o correspondente regime transitório.

O enquadramento aqui descrito é o geral e está sujeito a alterações que poderão ter efeito retroativo.

1. Tributação do OIC:

1.1 Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)

O OIC é tributado à taxa geral de IRC (21% em 2021) sobre o seu lucro contabilístico, corrigido nos termos do Código do IRC, com exclusão dos rendimentos de capitais, prediais e mais/menos-valias obtidos e os correspondentes gastos incorridos, bem como dos rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

A referida exclusão de tributação na esfera do OIC, em sede de IRC, não compreende, porém, os rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais/menos-valias que tenham proveniência de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável para o efeito.

Regime transitório - As mais e menos-valias decorrentes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015, e aos quais seja aplicável a exclusão de tributação introduzida naquela data, 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 face ao período de detenção total. Por outro lado, as mais e menos-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015, e aos quais seja aplicável a exclusão de tributação introduzida naquela data, 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 de tais ativos a 30 de junho de 2015.

O OIC está isento de derrama estadual e de derrama municipal e está sujeito a tributação autónoma em IRC.

O OIC pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, reduzindo assim a sua base de tributação, em IRC, de acordo com o sintetizado no seguinte quadro:

Período de tributação em que o prejuízo é gerado	Nº de anos para dedução	Período tributação limite para dedução do prejuízo
2014	12+2	2028
2015	12+2	2029
2016	12+2	2030
2017	5+2	2024
2018	5+2	2025
2019	5+2	2026
2020	12	2032
2021	12	2033

Todavia, a dedução de prejuízos fiscais a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável, exceto quando esteja em causa a dedução de prejuízos fiscais apurados em 2020 e 2021, casos em que tal limite é elevado para 80% do respetivo lucro tributável.

1.2 Tributação de rendimentos obtidos em imóveis sítos fora do território nacional

Os rendimentos obtidos de imóveis sítos fora do território nacional são tributados, na esfera do OIC, de acordo com as regras aplicáveis nos países em que os imóveis estão localizados. Nestes casos os rendimentos obtidos são líquidos de eventuais impostos suportados, os quais constituem um encargo do OIC.

1.3. Impostos Municipais: IMI e IMT

O OIC está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional de Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) determinado por aplicação da taxa de 0,4% sobre o somatório dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o OIC seja titular.

1.4 Imposto do Selo

a) Suportado pelo OIC

As comissões (de gestão e de depositário) suportadas pelo OIC estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

Trimestralmente, é devido Imposto do Selo sobre o valor do ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

b) Suportado pelo Participante

As comissões de subscrição e de resgate (existindo) encontram-se sujeitas a Imposto do Selo, à taxa de 4%. Assim o participante suportará uma taxa de 4% sobre o valor das respetivas comissões.

2. Tributação dos Participantes

A tributação dos rendimentos auferidos pelos Participantes (nos termos previstos pelo Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro) incide apenas sobre a parte desses rendimentos que são gerados a partir de 1 de julho de 2015 e como previsto no respetivo regime transitório.

As mais-valias ou menos-valias tributáveis resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação são apuradas como a diferença entre:

- os respetivos valores de realização e aquisição; ou
- o respetivo valor de realização e o valor de mercado das unidades de participação, àquela data de 1 de julho de 2015, caso este seja superior ao valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 (que até essa data não tenham sido distribuídos ou resgatados), aplicando-se a esses rendimentos a tributação em vigor até 30 de junho de 2015.

2.1 Pessoas singulares

a) Residentes

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

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os 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, sendo tributados de acordo com a tabela de taxas gerais, juntamente com os restantes rendimentos do Participante.

A diferença positiva entre as mais e as menos valias obtidas com a transmissão onerosa de Unidades de Participação está sujeita a tributação autónoma, à taxa liberatória de 28%, salvo opção pelo englobamento, caso em que é tributada de acordo com a tabela de taxas gerais, juntamente com os restantes rendimentos do Participante.

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

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os 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 do IRC e do IRS, estando os rendimentos distribuídos pelo OIC sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28%, com a natureza de imposto por conta do imposto devido a final.

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC, obtidos com a transmissão de Unidades de Participação e com o resgate de Unidades de Participação, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos da lei, são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação que sejam obtidos por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%.

A diferença positiva entre as mais e menos-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação que sejam obtidas por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, estão sujeitos a uma taxa especial de tributação de 28% (requer apresentação de declaração).

Em qualquer caso (participantes residentes ou não residentes), os rendimentos distribuídos pelo OIC, as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação e, bem assim, as mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação, pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%.

2.2 Pessoas coletivas

a) Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes, relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidades de Participação por pessoas coletivas que sejam isentas de IRC nestas categorias de rendimentos, estão igualmente isentos de IRC.

b) Não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis (mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei)

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os 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%.

Este regime não se aplica:

- Quando os rendimentos distribuídos pelo OIC e as mais-valias decorrentes de operações de resgate de Unidades de Participação são obtidos por entidades coletivas não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, caso em que estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória a título definitivo de 35%;
- Quanto à diferença positiva entre as mais e menos-valias decorrentes de operações da transmissão de Unidades de Participação são obtidos por entidades coletivas não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, caso em que se encontram sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (requer apresentação de declaração);
- Em qualquer caso (participantes residentes ou não residentes), quanto aos rendimentos distribuídos pelo OIC, as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação e, bem assim, as mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação, pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, caso em que estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%; e
- Quando os titulares dos rendimentos são entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes no território nacional que não sejam residentes noutro Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da EU) ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada Convenção para Evitar a Dupla tributação que preveja troca de informações, caso em que são aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

c) Outras operações tributáveis

- Aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a Unidades de Participação
- Estão sujeitas a IMT, a aquisição resgate, aumento ou redução do capital do OIC e outras operações relativas a Unidades de participação, de que resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados ou unidos de facto, fiquem a deter, pelo menos, 75% das Unidades de Participação representativas do património do OIC.

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



Asset Management