



## **Regulamento de Gestão**

### **Conforto – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular**

**22 de novembro de 2023**

A autorização do organismo de investimento coletivo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela 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.



## **Capítulo I**

### **Informações gerais sobre o OIC, a Entidade Responsável pela Gestão e Outras Entidades**

#### **1. O OIC**

a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Conforto – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

b) O organismo de investimento coletivo constitui-se como um organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

c) A constituição do organismo de investimento coletivo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 26/02/2019 tem a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição.

d) As unidades de participação (UP) do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras, não estando previsto que sejam objeto de pedido de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado.

e) O Fundo foi constituído com um capital inicial 5.200.000 € (cinco milhões e duzentos mil euros), representado por 104 (cento e quatro) unidades de participação com o valor de subscrição inicial de 50.000,00 € (cinquenta mil euros), em que o valor mínimo de subscrição foi de 100.000,00 € (cem mil euros), correspondente a 2 (duas) unidades de participação.

A Assembleia de Participantes, realizada a 31 de maio de 2023, deliberou alterar o valor nominal das unidades de participação, passando a ser representado, a partir do dia 19 de junho de 2023, por 10.400 (dez mil e quatrocentas) unidades de participação, com o valor de 500,00 € (quinhentos euros) cada uma.

A 7 de julho de 2023, o Fundo realizou um aumento de capital no valor de 6.511.481,98€ (seis milhões, quinhentos e onze mil, quatrocentos e oitenta e um euros e noventa e oito cêntimos), representado por 10.154 de unidades de participação, com um valor de subscrição de 641,2726€ cada.

f) O Fundo tem a duração inicial de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 (cinco) ou 10 (dez) anos, desde que obtida a deliberação favorável da Assembleia de Participantes e uma vez comunicada a prorrogação à Comissão do Mercado



de Valores Mobiliários.

g) O organismo de investimento coletivo iniciou a sua atividade em 08/03/2019.

h) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 22/11/2023.

i) O número de participantes do organismo de investimento coletivo em 10 de julho de 2023 é de 61.

## **2. A entidade responsável pela gestão**

a) O organismo de investimento coletivo é gerido, desde 30 de abril de 2021, pela CARREGOSA – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A, com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057 4100-129 Porto, Portugal.

b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 600.000,00 € (seiscentos mil euros).

c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 23 de novembro de 2020 e encontra-se registada na CMVM para o exercício da Gestão de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário e autorizada desde 3 de novembro de 2020.

d) Compete à entidade responsável pela gestão, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos participantes, a boa administração e gestão do OIAI/Fundo e:

1. Selecionar os valores que devem constituir o Fundo, de acordo com a política de investimentos definida no presente Regulamento de Gestão;
2. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias ou convenientes à execução da política de investimentos prevista no Regulamento de Gestão e exercer os direitos, direta ou indiretamente, relacionados com os valores do Fundo;
3. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no Regulamento de Gestão do Fundo;
4. Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
5. Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
6. Manter em ordem a escrita do Fundo;
7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão;
8. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
9. Elaborar e manter atualizado o presente Regulamento de Gestão;



10. Assegurar o relacionamento e a prestação de informações ao Ministério das Finanças, ao Banco de Portugal, à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e ao Instituto Nacional de Estatística sobre as operações realizadas por conta do OIAI/Fundo.

e) A Entidade Gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou por deliberação da Assembleia de Participantes, por maioria dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação, mediante autorização da CMVM. A decisão de autorização é notificada ao requerente no prazo de 15 dias a contar da data da receção do pedido completamente instruído e torna-se eficaz 40 dias após a data da notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pelo requerente.

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

Não existem entidades subcontratadas.

### **4. O depositário**

a) O depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1083, 4100-129 Porto, Portugal, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro com o número 169, desde 12/01/1995.

b) São obrigações/funções do depositário, no exercício da sua atividade, a título exemplificativo e sem prejudicar os restantes deveres previstos na legislação aplicável, as seguintes:

1. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento de Gestão do OIAI/Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
2. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do OIAI/Fundo;
3. Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão do OIC/Fundo;
4. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
5. Efetuar todas as compras e vendas dos valores dos fundos de que a entidade gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;

c) Não existem condições específicas suscetíveis de conduzir à substituição do depositário. A



substituição do depositário pode ocorrer por cessação do respetivo Contrato de Depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o depositário. A substituição depende de autorização da CMVM e torna-se eficaz na data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior indicada pelo requerente. O depositário fica obrigado a assegurar a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da Lei.

## 5. As entidades comercializadoras e perfil do investidor

a) A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do OIAI junto dos investidores é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1083, 4100-129 Porto, Portugal.

b) O organismo de investimento coletivo é comercializado nas instalações do Banco L. J. Carregosa, S.A.

c) O Fundo é especialmente dirigido a investidores não qualificados que procurem um investimento alternativo ao investimento direto em ativos imobiliários, através de um Fundo que se dedique à compra, venda e arrendamento no domínio dos escritórios, habitação, turismo, comércio e serviços, apostando no desenvolvimento das zonas urbanas onde investe. O investidor típico do Fundo está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de fatores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os sectores de atividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

## 6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos avaliadores de imóveis do OIAI são os abaixo identificados:

Denominação	Registo na CMVM
BPicture – Consultoria, Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0033
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0048
PFC Value, Lda.	PAI/2019/0023
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Trustval Avaliações e Consultoria, Lda	PAI/2017/0047
Envisábio Engenharia Unipessoal, Lda	PAI/2011/0015



P&I -Propriedade Investimento, Consultores em Investimentos Imobiliários, Lda	PAI/2003/0018
Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliações Imobiliárias, Lda	PAI/2009/0049
Torres Mascarenhas, Lda	PAI/2010/0054
Valtecsa – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda	PAI/2006/0003
Structure Value – Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda	PAI/2009/0047
Nuno Alexandre Rodrigues Antunes	PAI/2021/0082
Gil Manuel Madureira Antunes	PAI/2004/0026
Oliveiros José da Silva Branco Cheta	PAI/2022/0004
Amélia Brandão da Costa Lima	PAI/2022/0050
ECN – Projetos e Construções Lda	PAI/2016/0185
Mencovaz – Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2008/0011
Nunes & Rocha Consultores, Avaliações, Preparação e Acompanhamento Empreendimentos Imobiliários, Lda	PAI/2013/0163

## 7. O Auditor

O OIAI/Fundo é auditado pela Sociedade “BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.”, com sede na Avenida da República n.º 50, 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM sob o n.º 20161384, representada pelo sócio Paulo Jorge de Sousa Ferreira ou por qualquer um dos sócios Revisores Oficiais de Contas.



## **Capítulo II**

### **Política de investimento do património do Organismo de Investimento Coletivo/Política de rendimentos**

#### **1. Política de investimento do organismo de investimento coletivo**

##### **1.1. Política de investimento**

###### **1.1.1 Tipo de fundo, objetivo e estratégia de investimento**

1.1.1.1 O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de seletividade e rentabilidade, de forma a valorizar os interesses dos participantes.

###### **1.1.1.2 O Fundo terá como principais áreas de atuação:**

- a) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a habitação, hotelaria, comércio, serviços e indústria, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a habitação, hotelaria, comércio, serviços e indústria, com vista à realização de mais-valias;
- c) a compra e venda de terrenos com vista à realização de mais-valias.

1.1.1.3 De entre as principais áreas de atuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis o Fundo investirá:

- a) predominantemente em imóveis destinados a comércio e indústria;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a habitação, hotelaria e serviços.

###### **1.1.2 Tipo de imóveis e instrumentos financeiros que compõem a carteira e respetivos limites**

###### **1.1.2.1 Limites legais à política de investimento:**

- a) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, 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.



- b) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
- c) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OIAI.
- d) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIAI.
- e) Não podem integrar o património dos organismos de investimento alternativo imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

#### 1.1.2.2 Autolimites à política de investimento:

- a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- d) O Fundo não pode investir em prédios rústicos.
- e) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.
- f) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária.
- g) O Fundo não está sujeito a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- h) O Fundo não pode investir em projetos de promoção urbana, ou seja, não pode proceder à aquisição de prédios, rústicos, urbanos ou mistos, tendo como objetivo promover a posterior edificação de construções na sua esfera.
- i) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- j) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- k) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 50% do valor dos seus ativos.

#### 1.1.3 Nível de especialização do fundo



A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente na região do Minho, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados em outras regiões do país, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detetar em cada momento.

Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de habitação, hotelaria, comércio, serviços e indústria, com o objetivo de arrendar e alienar os imóveis, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis. Pretende-se obter uma adequada dispersão do risco ainda que, no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis, o Fundo vá investir: (i) predominantemente em imóveis destinados a comércio e indústria; (ii) de forma mais residual em imóveis destinados a habitação, hotelaria e serviços.

#### 1.1.4 Política no que diz respeito à utilização do efeito alavancagem

a) Considerando que o Fundo apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, a alavancagem é definida como sendo o método pelo qual se aumenta a exposição do Fundo, por recurso a empréstimos, que podem apenas ser contraídos junto de instituições de crédito ou dos próprios participantes do Fundo.

b) O recurso à alavancagem tem como objetivo elevar a rentabilidade da carteira de ativos, recorrendo a empréstimos cujo custo expectável é inferior à rentabilidade esperada dos ativos.

c) O recurso a financiamentos por parte do Fundo tem como objetivo, no âmbito da sua política de investimento, a aquisição de ativos passíveis de integrar a carteira e/ou o reforço da liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria.

d) A contratação de financiamentos por parte do Fundo tem por referência as condições de mercado, vigentes à data, em termos de prazo, garantias, indexante e “spread”.

e) Em matéria de contratação de financiamentos, o Fundo não tem qualquer relação exclusiva ou preferencial com qualquer instituição de crédito.

f) O limite de alavancagem do Fundo não se rege por um rácio entre o ativo e o passivo, estando sim limitado pela capacidade de endividamento, a qual é a correspondente a 50% do valor do Ativo Líquido do Fundo. Este limite é o considerado adequado:

- dado tratar-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular.
- considerando o valor mínimo de subscrição.
- considerando a política de investimento do Fundo.
- uma vez que nem a dimensão do Fundo, nem qualquer outra interdependência ou relação



relevante com outras instituições de serviços financeiros é suscetível de constituir risco sistémico.

- considerando que a alavancagem do Fundo apenas decorre do recurso a empréstimos, não existe um limite de alavancagem por contraparte.
- sabendo-se que os empréstimos contraídos pelo Fundo vão estar cobertos por garantias hipotecárias.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

## **1.2. Parâmetro de referência (*benchmark*)**

O Fundo não tem nenhum "benchmark" por referência.

## **1.3. Características especiais dos organismos de investimento coletivo**

O Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário foi constituído por subscrição particular.

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

O Fundo apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respetiva autoridade de supervisão.

## **3. Valorização dos ativos**

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

O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de



investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o Fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.

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

Na valorização dos ativos do OIAI/Fundo são adotados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e/ou regulamentação da CMVM.
- f) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo



com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.

- g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- h) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- i) As unidades de participação de outros OIAI que integrem o património do Fundo serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora conforme regulamentação da CMVM, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, conforme regulamentação da CMVM, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.



- l) As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património do Fundo serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade; fluxos de caixa descontados.

#### 4. Comissões e encargos a suportar pelo organismo de investimento coletivo

Custos	% da Comissão
Imputáveis diretamente ao participante	
Encargos de subscrição	0%
Encargos de resgate	0%
Imputáveis diretamente ao OIC	
Comissão de Gestão	0,400% sobre o V.A.T.M. do Fundo, reportado ao próprio mês.
Comissão de Depósito	0,200% sobre o Valor do Ativo Total Mensal do Fundo, reportado ao próprio mês.
Taxa de Supervisão	0,026‰ sobre o valor líquido global do Fundo, no último dia de cada mês.
Outros Custos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Os encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou cuja gestão são prudente do Fundo julgue adequadas;</li> <li>- Os encargos com as auditorias às contas dos fundos que sejam legalmente exigíveis;</li> <li>- Os encargos de conservação e manutenção, assim como as respetivas benfeitorias em imóveis e equipamentos que integrem o património do Fundo;</li> <li>- Os encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos ativos do Fundo;</li> <li>- Os encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros e garantias e outros custos inerentes à construção e promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis do Fundo, que não sejam devidos a consultores externos do fundo;</li> <li>- As despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;</li> <li>- Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;</li> <li>- Despesas de condomínio, incluindo a</li> </ul>



	<p>vigilância, jardinagem e outras despesas a que o Fundo esteja obrigado por força dos direitos que lhe assistam sobre os imóveis;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás em imóveis do Fundo;</li> <li>- Taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, eletricidade, água e gás;</li> <li>- Custos com indemnizações a arrendatários do Fundo;</li> <li>- Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;</li> <li>- Os encargos relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre imóveis que façam parte do património do Fundo;</li> <li>- As comissões de mediação imobiliária relativas a ativos do Fundo, desde que seja concretizada a operação;</li> <li>- Despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados ao Fundo e as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;</li> <li>- Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo, nomeadamente as decorrentes da emissão de cheques, das ordens de cobrança e pagamento e da emissão de transferências;</li> <li>- Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente as despesas com transferências, despesas com operações cambiais, despesas com transações no mercado de capitais e despesas com transações no mercado monetário, que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo;</li> <li>- Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.</li> </ul>
--	---

#### **4.1. Comissão de gestão**

##### **4.1.1 Comissão de gestão, componente fixa**

4.1.1.1 A comissão de gestão é fixa e incide sobre o Valor do Ativo Total Mensal do Fundo (valor líquido dos ativos totais do Fundo, doravante V.A.T.M.) “Conforto – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”.



4.1.1.2 A comissão de gestão tem o valor mínimo mensal de 2.000,00 € (dois mil euros).

4.1.1.3 Sobre o V.A.T.M. do Fundo, reportado ao próprio mês, incide uma comissão de gestão anual nominal de 0,400%.

4.1.1.4 A componente fixa da comissão de gestão é calculada diariamente sobre o V.A.T.M. diário do Fundo.

4.1.1.5 A comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Entidade Gestora, até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeita.

#### 4.1.2 Comissão de gestão, componente fixa agravada

Para além da comissão de gestão fixa prevista no ponto 4.1.1, se a Assembleia de Participantes deliberar a liquidação antecipada do Fundo (decisão que não decorra de iniciativa da Entidade Gestora), este pagará à Entidade Gestora, imediatamente antes da ocorrência daquele evento ou no prazo máximo de 10 dias contados da deliberação da Assembleia de Participantes, uma comissão única de gestão fixa agravada calculada da seguinte forma:

a) 1,00% sobre o Valor Líquido Global do Fundo reportado ao último dia do mês anterior, se tiverem decorridos 4 ou menos anos sobre a data da sua constituição e a da deliberação.

b) 0,50% sobre o Valor Líquido Global do Fundo reportado ao último dia do mês anterior, se tiverem decorridos mais de 4 e menos de 6 anos sobre a data da sua constituição e a da deliberação.

#### 4.2. Comissão de depósito

4.2.1 Pelo exercício das funções que lhe incumbem enquanto depositário, o Banco L. J. Carregosa, S.A. cobrará ao Fundo uma comissão anual nominal de 0,200% sobre o Valor do Ativo Total Mensal do Fundo, reportado ao próprio mês.

4.2.2 A comissão de depósito tem o valor mínimo mensal de 1.000,00 € (mil euros).

4.2.3 A comissão de depósito é calculada diariamente sobre o V.A.T.M. diário do Fundo.

4.2.4 A Comissão de Depósito é liquidada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte ao termo daquele a que respeitar.

#### 4.3. Outros encargos

4.3.1 Taxa de Supervisão da CMVM.



- a) A taxa de supervisão da CMVM, fixada no n.º 2 do artigo 4.º da Portaria N.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, é de 0,026‰ mensal e incide sobre o Valor Líquido Global do património do Fundo do último dia de cada mês.
- b) A coleta mensal não pode ser inferior a 200,00 € (duzentos euros) nem superior a 20.000,00 € (vinte mil euros).
- c) A taxa de supervisão é liquidada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeite.

#### 4.3.2 Imposto de selo

Ao OIAI aplicam-se as todas regras previstas no Código do Imposto de Selo, nomeadamente a incidência da taxa de 0,0125%, por trimestre, sobre a média dos Valores Líquidos Globais do OIAI apurados no último dia de cada mês que compõem o trimestre.

#### 4.3.3 Outros encargos

Para além dos encargos com a comissão de gestão, comissão de depósito, taxa de supervisão da CMVM e imposto de selo, o Fundo suportará ainda:

- a) os encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou cuja gestão sã e prudente do Fundo julgue adequadas;
- b) os encargos com as auditorias às contas dos fundos que sejam legalmente exigíveis;
- c) os encargos de conservação e manutenção assim como as respetivas benfeitorias em imóveis e equipamentos que integrem o património do Fundo;
- d) os encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos ativos do Fundo;
- e) os encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros e garantias e outros custos inerentes à construção e promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis do Fundo, que não sejam devidos a consultores externos do fundo;
- f) as despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
- g) quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
- h) despesas de condomínio, incluindo a vigilância, jardinagem e outras despesas a que o Fundo esteja obrigado por força dos direitos que lhe assistam sobre os imóveis;
- i) despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás em imóveis do Fundo;



- j) taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, eletricidade, água e gás;
- k) custos com indenizações a arrendatários do Fundo;
- l) taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- m) os encargos relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre imóveis que façam parte do património do Fundo;
- n) as comissões de mediação imobiliária relativas a ativos do Fundo, desde que seja concretizada a operação;
- o) despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados ao Fundo e as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
- p) comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo, nomeadamente as decorrentes da emissão de cheques, das ordens de cobrança e pagamento e da emissão de transferências;
- q) todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente as despesas com transferências, despesas com operações cambiais, despesas com transações no mercado de capitais e despesas com transações no mercado monetário, que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo;
- r) outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.

#### 4.3.4 Encargos com estudos de investimento (*research*)

A Entidade Gestora não recorre a estudos de investimento (*research*) no âmbito da atividade de gestão do Fundo.

## 5. Política de distribuição de rendimentos

5.1 O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

5.2 São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.

5.3 É da responsabilidade da Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de



reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

5.4 A periodicidade da distribuição dos resultados é semestral podendo, todavia, a Entidade Gestora decidir distribuições antecipadas por conta dos resultados do exercício em curso.

5.5 A distribuição de rendimentos é determinada pela Entidade Gestora em face das contas relativas ao ano anterior e, no caso de distribuições antecipadas, em face das contas do exercício em curso.

5.6 Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

5.7 As distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo serão comunicadas por carta registada aos seus participantes.

5.8 Será feita a publicação de um aviso de distribuição de resultados no sistema de difusão de informação da CMVM.

## **6. Divulgação de informação**

6.1 A Entidade Gestora fará publicar mensalmente no sistema de difusão de informação da CMVM, com referência ao último dia de cada mês, o valor da unidade de participação.

6.2 Com uma periodicidade trimestral, tendo como referência o último dia do mês, a Entidade Gestora fará publicar no sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respetivo Valor Líquido Global, as responsabilidades extrapatrimoniais e o número de unidades de participação em circulação.

6.3 O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Entidade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão de informação da CMVM.

6.4 A Entidade Gestora, nos 4 meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, com referência a 31 de dezembro, divulgará no sistema de difusão de informação da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Entidade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

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

7.1 A política de transmissão de ordens e execução de operações (Política) da Entidade Gestora pretende assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível



na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos fundos de investimento imobiliários que gere.

7.2 Este compromisso não se traduz numa obrigação de obter sempre o melhor resultado possível na execução de cada uma das operações consideradas, mas de empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política.

7.3 A Política é aplicável:

- a) a todos os tipos de instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos fundos de investimento imobiliários.
- b) às operações relativas a ativos imobiliários, que sejam elegíveis para integrarem nos termos legais as carteiras dos fundos de investimento imobiliários, nomeadamente às operações de aquisição, alienação e arrendamento, realizadas por conta do Fundo.

7.4A Entidade Gestora considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz:

- a) pela melhor contrapartida pecuniária global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pelo fundo de investimento sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem.
- b) pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço/renda do ativo imobiliário, pelos prazos de pagamento/recebimento, pelas garantias subjacentes, e por todos os custos relativos à execução da operação, suportados pelo Fundo.

7.5Para além dos fatores enumerados:

- a) no ponto 7.4 a), a Entidade Gestora considera também outros fatores, tais como a liquidez do ativo financeiro transacionado, a rapidez de execução ou a natureza da ordem.
- b) no ponto 7.4 b), a Entidade Gestora considera outros fatores, tais como a liquidez do ativo imobiliário, o potencial de valorização, o período previsível até à concretização da operação.
- c) Nas operações de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Entidade Gestora empregará todos os esforços no sentido de encontrar contrapartes com capacidade de assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações assumidas, procurando mitigar ou, se possível, eliminar qualquer risco de incumprimento que possa ser antevisto, recorrendo ao aconselhamento jurídico e à utilização das melhores práticas utilizadas no mercado.

7.6A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os objetivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos dos fundos de investimento imobiliários.

7.7 Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo,



falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a Entidade Gestora de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. No entanto, irão desenvolver-se todos os esforços necessários para obter o melhor resultado possível.

7.8A Política estará disponível, para consulta dos participantes, na sede da Carregosa SGOIC.

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

Em caso de detenção pelo Fundo de ações de sociedades imobiliárias e/ou unidades de participação de OIAI, a Entidade Gestora adota os seguintes princípios quanto ao exercício dos respetivos direitos de voto:

- a) Como regra, a Entidade Gestora participará nas Assembleias das Sociedades e OIAI em que o Fundo seja acionista ou participante e, quando não o faça diretamente, nomeará um representante a quem conferirá instruções escritas quanto ao sentido do voto a expressar, certificando-se previamente que o sentido de voto definido cumpre os objetivos e a política de investimento do Fundo, sendo que a Entidade Gestora acompanhará sempre os eventos societários relevantes.
- b) Em cada Assembleia e perante cada deliberação em concreto, a Entidade Gestora decidirá o sentido de voto mais favorável aos interesses do Fundo e dos seus participantes, tendo por referência a valorização do Fundo e o cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo.
- c) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior e salvo quando, especificamente no que respeita às sociedades imobiliárias, a participação do Fundo lhe confira uma posição dominante ou relevante na gestão da sociedade participada, a Entidade Gestora seguirá uma linha geral orientadora de exercício de voto favorável às propostas da gestão e da manutenção das condições subjacentes ao investimento realizado.
- d) No exercício dos direitos de voto decorrentes de participações detidas pelo Fundo, a Entidade Gestora acautelará devidamente a existência de situações de potencial conflito de interesses, designadamente prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pelos OIAI que gere com o objetivo de reforçar a influência societária de entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com aquela. Para o efeito do disposto no número anterior, a Entidade Gestora não será, diretamente ou por intermédio de sociedade que consigo



mantenha uma relação de domínio ou de grupo, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades participadas pelos OIAI sob gestão.

- e) A Entidade Gestora disponibilizará gratuitamente aos participantes, após solicitação destes, as informações pormenorizadas e os esclarecimentos necessários quanto ao fundamento subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em questão.



## **Capítulo III**

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

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

##### **1.1. Definição**

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

##### **1.2. Forma de representação**

As unidades de participação são nominativas e revestem a forma escritural, sendo o seu registo centralizado na “Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.”.

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

##### **2.1. Valor inicial**

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do organismo de investimento coletivo foi de 50.000,00 € (cinquenta mil euros) cada uma.

A Assembleia de Participantes, realizada a 31 de maio de 2023, deliberou alterar o valor nominal das unidades de participação, passando a ser representado, a partir do dia 19 de junho de 2023, por 10.400 (dez mil e quatrocentas) unidades de participação, com o valor de 500,00 € (quinhentos euros) cada uma.

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

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

2.2.2 Dado tratar-se de um OIAI fechado, com exceção da subscrição inicial na respetiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso, o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo que se pronunciará expressamente sobre a avaliação do património do Fundo.

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

Dado tratar-se de um OIAI fechado, não está contemplada a possibilidade de os participantes resgatarem as unidades de participação. Sendo um Fundo fechado, as unidades de



participação só serão reembolsáveis, a título exemplificativo, nas situações seguintes e não prejudicando outras situações de resgate previstas na lei, aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo de duração do Fundo (apenas nas circunstâncias previstas na legislação aplicável) e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

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

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

##### **3.1.1. Capital inicial do Fundo**

O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo teve início às 9.30 h do 2.º dia útil (dia 01/03/2019) após a notificação pela CMVM (no dia 27/02/2019) da autorização de constituição do Fundo e prolongou-se até às 15.30 h do 6º dia útil (dia 08/03/2019) após a notificação pela CMVM da autorização de constituição do Fundo.

##### **3.1.2. Aumento de capital do Fundo**

O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao aumento de capital do Fundo teve início às 8.30h do dia 12 de junho de 2023 e prolongou-se até às 12h do dia 6 de julho de 2023.

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

As unidades de participação foram subscritas presencialmente, em numerário, nas instalações da Entidade Comercializadora.

Alternativamente à realização do ativo e posterior distribuição aos participantes do produto da liquidação, mediante autorização de todos eles em Assembleia de Participantes, a liquidação ou resgate do Fundo, em todas as situações admissíveis na lei, poderá ser realizada em espécie.

### **4. Condições de subscrição**

#### **4.1. Mínimos de subscrição**

##### **4.1.1. Capital inicial do Fundo**

O Fundo foi constituído com um capital inicial do Fundo de 5.200.000 € (cinco milhões e duzentos mil euros), representado por 104 (cento e quatro) unidades de participação com um valor unitário inicial de 50.000,00 € (cinquenta mil euros) cada, colocado por subscrição



particular, tendo sido a subscrição mínima de unidades de participação a correspondente ao montante de 100.000,00 € (cem mil euros), ou seja, 2 (duas) unidades de participação.

#### **4.1.2. Aumento de capital do Fundo**

O valor mínimo de subscrição no âmbito do aumento de capital correspondeu a 40 unidades de participação.

### **4.2. Comissões de subscrição**

#### **4.2.1. Capital inicial do Fundo**

Não existe comissão de subscrição.

#### **4.2.2. Aumento de capital do Fundo**

Para os participantes que o eram no dia útil anterior ao início do período de subscrição, aplicou-se uma comissão de subscrição de 0,5%, a favor da entidade comercializadora. Para os novos participantes que subscrevam as unidades de participação no período compreendido entre 22 de junho de 2023 e 6 de julho de 2023, foi aplicada uma comissão de subscrição de 1,5%.

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

#### **4.3.1. Capital inicial do Fundo**

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do organismo de investimento coletivo. No presente caso, a liquidação física e financeira das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo ocorreu no dia 8 de março de 2019.

#### **4.3.2. Aumento de capital do Fundo**

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão das unidades de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do organismo de investimento coletivo. No presente caso, a liquidação financeira das unidades de participação correspondentes ao aumento de capital do Fundo ocorreu no dia 7 de julho de 2023.



## **5. Condições de resgate**

### **5.1. Comissões de resgate**

Não existe comissão de resgate.

### **5.2. Pré-aviso**

Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis, a título exemplificativo, nas situações seguintes e não prejudicando outras situações de resgate previstas na lei e no limite de prazo máximo nela previsto, aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo de duração do Fundo (apenas nas circunstâncias previstas na legislação aplicável) e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

### **5.3. Condições de transferência**

Não aplicável.

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

Não aplicável.



## **Capítulo IV**

### **Direitos e obrigações dos participantes**

1. Os participantes do Fundo têm direito a:

a) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anuais, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram.

b) Subscriver as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos.

c) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação.

d) A ser 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:

i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização do património do organismo de investimento coletivo, no cálculo e na divulgação do valor da unidade de participação:

§ A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;

§ O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a 5,00 € (cinco euros).

ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do organismo de investimento coletivo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

iii) Os montantes devidos nos termos dos números anteriores são pagos aos participantes lesados no prazo máximo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos participantes dentro daquele prazo.

iv) A observância do disposto nos números anteriores não prejudica o exercício do direito de indemnização que seja reconhecido aos participantes, nos termos gerais, nomeadamente quanto à cobrança de juros compensatórios.

v) A entidade responsável pela gestão compensa os organismos de investimento coletivo, no prazo referido na alínea iii), pelos prejuízos sofridos em resultado de erros



ocorridos na valorização do património do organismo de investimento coletivo, no cálculo ou na divulgação do valor da unidade de participação ou na afetação das subscrições e resgates, que lhe sejam imputáveis.

vi) A entidade responsável pela gestão comunica imediatamente à CMVM os erros detetados e divulga, até ao 10.º dia útil após a deteção e apuramento do erro e através dos meios utilizados para a divulgação do valor da unidade de participação bem como a medida em que os participantes podem ser ressarcidos por eventuais prejuízos sofridos.

2. A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos.



## **Capítulo V**

### **Condições de liquidação do Organismo de Investimento Coletivo**

1. Os participantes do Fundo, podem deliberar em Assembleia de Participantes a liquidação e partilha do Fundo, por maioria de 75,00% dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
2. Decidida a liquidação do Fundo, nos termos do número anterior, a Entidade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
3. O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data de início da liquidação.
4. O valor final de liquidação do Fundo será divulgado pela Entidade Gestora no sistema de difusão de informação da CMVM, no decurso dos 5 (cinco) dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
5. A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e atualizada do seu património.
6. Alternativamente à realização do ativo e posterior distribuição aos participantes do produto da liquidação, mediante autorização de todos eles em Assembleia de Participantes, a liquidação poderá ser realizada em espécie.
7. A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições do Fundo passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.
8. A requerimento devidamente fundamentado por parte da Entidade Gestora, a CMVM pode autorizar a prorrogação, por uma ou mais vezes, do prazo para a liquidação previsto no número 3.



## **Capítulo VI**

### **Organismos de Investimento Coletivo Fechados**

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

1.1 O Fundo foi constituído com um valor de 5.200.000 € (cinco milhões e duzentos mil euros), representado por 104 (cento e quatro) unidades de participação com um valor unitário inicial de 50.000,00€ (cinquenta mil euros) cada.

1.2 O capital do Fundo pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, podendo também ser reduzido a título excecional, ficando apenas sujeitos a comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

1.3 A Assembleia de Participantes realizada no dia 31 de maio de 2023 deliberou alterar o valor nominal das unidades de participação, passando a ser representado, a partir do dia 19 de junho de 2023, por 10.400 (dez mil e quatrocentas) unidades de participação, com o valor de 500,00 € (quinhentos euros) cada uma.

1.4 A Assembleia de Participantes realizada no dia 31 de maio de 2023 aprovou ainda a realização de um aumento do capital do Fundo, a concretizar até 31 de julho de 2023, entre 6.500.000€ e 13.000.000€, através da emissão de novas unidades de participação, cujo valor de subscrição unitário será o correspondente ao valor da unidade de participação do dia útil anterior ao mesmo.

1.5 O Fundo realizou um aumento de capital, em 7 de julho de 2023, no valor de 6.511.481,98€ (seis milhões, quinhentos e onze mil, quatrocentos e oitenta e um euros e noventa e oito cêntimos), representado por 10.154 de unidades de participação, com um valor unitário de 641,2726€.

O Fundo tem o seu capital representado por 20.554 (vinte mil, quinhentas e cinquenta e quatro) unidades de participação.

#### **2. Duração do Fundo**

2.1 A data de constituição do Fundo é o dia 8 de março de 2019.

2.2 O Fundo tem uma duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição.



### **3. Admissão à negociação**

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

### **4. Prorrogação da duração do Fundo**

4.1 A duração do Fundo pode ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 (cinco) ou 10 (dez) anos, desde que obtida a deliberação favorável da Assembleia de Participantes nesse sentido com uma antecedência de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo e uma vez comunicada a prorrogação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

4.2 No caso de se verificar a prorrogação da duração do Fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, poderão, se assim o desejarem, proceder ao resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos estabelecidos no presente Regulamento de Gestão.

### **5. Assembleia de Participantes**

5.1 Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação que possuir.

5.2 Competirá à Entidade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante ou conjunto de participantes detentor de 33,00% ou mais unidades de participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respetiva realização.

5.3 Caso a Entidade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respetiva convocação, devendo fazê-lo conforme previsto no número anterior.

5.4 A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, 75,00% das unidades de participação do Fundo em circulação. Em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

5.5 As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de 75,00% dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo representadas na Assembleia de Participantes, exceto no caso da substituição da Entidade Gestora, situação em que a deliberação da Assembleia de Participantes será tomada pela maioria dos votos



correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação.

5.6 Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) O aumento global das comissões de gestão e depósito;
- b) A alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação, nos termos definidos em regulamento da CMVM;
- c) A emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- d) O aumento e redução de capital e respetivas condições;
- e) A prorrogação da duração do organismo de investimento alternativo;
- f) A fusão, cisão e transformação do organismo de investimento alternativo;
- g) A substituição da entidade responsável pela gestão por iniciativa desta ou dos participantes, exceto quando, sendo a iniciativa da entidade responsável pela gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
- h) A liquidação do organismo de investimento alternativo, quando este não tenha duração determinada ou quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo da duração inicialmente prevista;
- i) Outras matérias que a lei ou os documentos constitutivos façam depender de deliberação favorável da assembleia de participantes.

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

5.8 À convocação e funcionamento da Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de acionistas das sociedades anónimas.

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

### **6.1. Capital inicial do Fundo**

Se a quantidade total das unidades de participação que são objeto das declarações de subscrição pelos destinatários for superior à quantidade das unidades de participação oferecida (104), procede-se a rateio na proporção das unidades de participação cuja subscrição for pretendida pelos destinatários.



No caso de subscrição incompleta do capital inicial, o Fundo não se constituirá. No caso de não se alcançar a subscrição mínima de 5.200.000 € (cinco milhões e duzentos mil euros), os montantes entregues pelos subscritores no âmbito da presente oferta particular ficarão disponíveis para movimentação a partir do 7.º dia útil após a notificação pela CMVM da autorização de constituição do Fundo.

## **6.2. Aumento de capital do Fundo**

6.2.1. O aumento de capital do Fundo só será realizado desde que reunidas intenções de subscrição correspondentes a um montante mínimo de 6.500.000€. O valor máximo de subscrição é de 13.000.000€, com um valor unitário de subscrição da unidade de participação correspondente à cotação de fecho de 6 de julho de 2023.

6.2.2. O aumento de capital do Fundo foi colocado por subscrição particular, tendo sido definida a quantidade mínima de subscrição de 40 unidades de participação.

6.2.3. O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao aumento de capital do Fundo teve início no dia 12 de junho de 2023 e prolongou-se até ao dia 6 de julho de 2023, tendo a liquidação física e financeira das unidades de participação ocorrido no dia 7 de julho de 2023.

6.2.4. Se as ordens transmitidas no período compreendido entre 12 e 21 de junho de 2023, correspondente aos primeiros oito dias úteis do período da oferta, excederem o montante de 13.000.000,00€, procede-se a rateio pela aplicação do quociente entre o montante máximo em oferta e o montante das ordens expressas. Nesta situação, não serão satisfeitas as ordens transmitidas no período de 22 de junho de 2023 às 12h do dia 6 de julho de 2023.

6.2.5. Se não, as ordens referidas no número anterior serão satisfeitas na totalidade e será realizado um rateio entre as ordens transmitidas no período de 22 de junho de 2023 a 6 de julho de 2023, pela aplicação do quociente entre o montante resultante da diferença entre os 13.000.000€ em oferta e a quantidade satisfeita relativa às ordens transmitidas no período de 12 e 21 de junho de 2023 e as ordens remanescentes.

6.2.6. Se o valor total de subscrição que é objeto das declarações de subscrição pelos destinatários não for superior a 13.000.000€, as ordens de subscrição serão satisfeitas na totalidade.

## **7. Existência de garantias**

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