



## **Regulamento de Gestão**

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

**30 de abril de 2025**

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

## **PARTE I – INFORMAÇÃO GERAL**

### **CAPÍTULO I**

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

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

- a) O organismo de investimento coletivo (OIC) denomina-se Audax – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (o “Fundo”).
- b) O OIC constituiu-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, a 10/03/2025.
- c) A constituição do OIC foi previamente comunicada à CMVM a 10/03/2025 e tem a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, 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 CMVM.
- d) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi em 30/04/2025.
- e) O número de participantes do organismo de investimento coletivo a 10/03/2025 é de 7.
- f) O capital inicial do Fundo é de 2.000.000,00€ (dois milhões de euros), representado por 40 (quarenta) 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 50.000,00€ (cinquenta mil euros), correspondente a 1 (uma) unidade de participação.

##### **2. A sociedade gestora**

- a) O OIC é gerido, desde 10 de março de 2025, pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057 4100-129 Porto.
- b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social inteiramente realizado é de 600.000,00€ (seiscentos mil euros).
- c) A sociedade gestora constituiu-se a 23 de novembro de 2020 e encontra-se sujeita à supervisão

da CMVM.

- d) A sociedade 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.

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

Não existem entidades subcontratadas.

### **4. O depositário**

- a) O depositário do OIC é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista n.º 1083, 4100-129 Porto e encontra-se sujeito à supervisão do Banco de Portugal.
- b) São obrigações/funções do depositário, no exercício da sua atividade:
- Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com a sociedade gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do OIC;
  - Guardar os ativos do OIC, nos seguintes termos:
    - No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:
      - 1.º Guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário;
      - 2.º Regista todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, em nome do OIC ou da sociedade gestora agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável;
    - No que respeita aos demais ativos:
      - 1.º Verifica que o OIC é titular de direitos sobre tais ativos e regista os ativos relativamente aos quais essa titularidade é comprovada, com base nas informações ou documentos facultados pela sociedade gestora e, se disponíveis, em comprovativos externos;
      - 2.º Mantém um registo atualizado dos mesmos;
  - Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e

aos documentos constitutivos;

- Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - Promover o pagamento aos Participantes dos rendimentos das UP e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
  - Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIC;
  - Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos do OIC;
  - Fiscalizar e garantir perante os Participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIC no que se refere:
    - À política de investimento, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
    - À política de distribuição dos rendimentos;
    - Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das UP;
    - À matéria de conflito de interesses;
  - Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Participantes;
  - Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.
  - O depositário controla os fluxos de caixa do OIC, em particular:
    - A receção de todos os pagamentos efetuados pelos Participantes ou em nome destes no momento da subscrição de UP;
    - O correto registo de qualquer numerário do OIC em contas abertas em nome do OIC ou da sociedade gestora que age em nome deste, num banco central, numa instituição de crédito da União Europeia ou num banco autorizado num país terceiro ou noutra entidade da mesma natureza no mercado relevante onde são exigidas contas em numerário, desde que essa entidade esteja sujeita a regulamentação e supervisão prudenciais eficazes que tenham o mesmo efeito que a legislação da União e sejam efetivamente aplicadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários.
  - O depositário atua com honestidade, equidade e profissionalismo.
- 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 sociedade 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

- a) A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do OIC junto dos investidores é a Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057, 4100-129 Porto.
- b) O organismo de investimento coletivo é comercializado nas instalações da sociedade gestora.

## 6. O auditor

O OIC é auditado pela BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50, 10.º, 1069-211 Lisboa.

## 7. Avaliadores externos

Denominação	N.º de registo na CMVM
Amélia Brandão da Costa Lima	PAI/2022/0050
AT Appraisals - Sociedade De Avaliação De Bens, Lda.	PAI/2006/0003
ATTA POPOULOS, Lda	PAI/2022/0048
BPicture – Consultoria, Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0033
CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
ECN – Projectos e Construções, Lda.	PAI/2016/0185
Envisábio, Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/2011/0015
Gil Manuel Madureira Antunes	PAI/2004/0026

Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
Ktesios Apprasal – Consultoria e Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2009/0049
Mencovaz – Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2008/0011
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
Nunes & Rocha Consultores, Avaliações, Preparação e Acompanhamento Empreendimentos Imobiliários, Lda	PAI/2013/0163
Nuno Alexandre Rodrigues Antunes	PAI/2021/0082
Oliveiros José da Silva Branco Cheta	PAI/2022/0004
P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
PFC Value, Lda.	PAI/2019/0023
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Pvw Tinsa - Avaliações Imobiliárias, Lda	PAI/2003/0050
Quants, Lda	PAI/2018/0100
Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
Structure Value – Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
Trustval Avaliações e Consultoria, Lda.	PAI/2017/0047

## 8. Consultores externos

Não aplicável.

## **CAPÍTULO II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

#### **1. Política de investimento do OIC**

- a) 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 compra para revenda de imóveis e prédios, com vista à obtenção de mais-valia, pela geração de rendimentos de arrendamento e cessão de exploração e pela compra e venda de participações em OIA imobiliários.
- b) Para além dos ativos imobiliários, a carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, pertencente à Zona Euro, com prazo residual inferior a 12 meses.
- c) O Fundo terá como principais áreas de atuação a compra de imóveis destinados a indústria, serviços, comércio e hotelaria, com vista à revenda, arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de forma a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira; a compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos com vista à realização de mais-valias; a compra e venda de participações em sociedades imobiliárias e de unidades de participação em OIA imobiliários.
- d) 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 predominantemente na compra de imóveis destinados a indústria, serviços, comércio e hotelaria, com vista à revenda, arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa.
- e) A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal.

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.

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

O OIC não tem nenhum *benchmark* por referência.

## **3. Limites ao investimento**

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

- a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.

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

O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.

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

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

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.

### **4.2. Reportes e empréstimos**

- a) O Fundo só poderá contrair financiamentos até ao máximo de 70% do Ativo Total do Fundo. As garantias dos financiamentos serão as hipotecas sobre os imóveis 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.

## **5. Características especiais do organismo de investimento coletivo**

Não aplicável.

## **6. Valorização dos ativos**

O valor da unidade de participação é calculado diariamente, e determina-se pela divisão do valor líquido global do 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.

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

- 1. A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, dois Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI), nos seguintes termos:
  - a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses;
  - b) 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;
  - c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
  - d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a

seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;

- e) Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
  - f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
2. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.
  3. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.
  4. 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.
  5. Em derrogação do disposto no n.º 2, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no n.º 1 do presente artigo.
  6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no respetivo passivo.
  7. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
  8. 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 OIC:
      - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
      - ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
      - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
    - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
    - c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

9. A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
  - a) Previamente ao início do projeto;
  - b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - c) Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.
10. A avaliação de ativos não financeiros obedece aos métodos de avaliação utilizados e reconhecidos nos respetivos mercados relevantes.
11. Os critérios de avaliação de instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação, a fixar pela sociedade gestora, consideram toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência da avaliação e têm em conta o justo valor desses instrumentos.
12. Para efeitos do número anterior, a sociedade gestora adota critérios que tenham por base o valor médio das ofertas de compra e de venda firmes ou, na impossibilidade da sua obtenção:
  - a) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro
  - b) O valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior.
13. Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço no momento de referência nos mercados em que se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizados os critérios de avaliação aplicáveis aos instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação.

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

O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

- Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês;

- Para efeitos internos, o valor das unidades de participação é calculado no final de cada dia útil.

## 7. Custos e encargos

### 7.1. Síntese de todos os custos e encargos

Custos	% da Comissão
Imputáveis diretamente ao participante	
Comissão de Subscrição	1%
Comissão de Resgate	Não aplicável.
Imputáveis diretamente ao OIC	
Comissão de gestão (anual)	Conforme o ponto 7.2.1.
Comissão de depósito (anual)	Conforme o ponto 7.2.2.
Taxa de supervisão (mensal)	Conforme o ponto 7.2.3.1.
Outros custos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Os encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou cuja gestão sã e 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.</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 vigilância, jardinagem e outras despesas a que o Fundo esteja obrigado por força dos direitos que lhe assistam sobre os imóveis.</li> </ul>

	<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 indenizações 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>
--	--

## 7.2. Comissões e encargos a suportar pelo OIC

### 7.2.1. Comissão de gestão

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 VATM).

Sobre o VATM do Fundo, reportado ao próprio mês, incide uma comissão de gestão anual nominal de 1,500%.

A componente fixa da comissão de gestão é calculada diariamente sobre o VATM diário do Fundo.

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

### **7.2.2. Comissão de depósito**

Pelo exercício das funções que lhe incumbem enquanto depositário, o Banco L. J. Carregosa, S. A. cobrará ao Fundo uma comissão anual nominal de 0,10% sobre o Valor do Ativo Total Mensal do Fundo, reportado ao próprio mês.

A comissão de depósito mínima mensal é de 200,00€ no primeiro ano de atividade do Fundo e de 400,00€ a partir dos anos seguintes.

A comissão de depósito é calculada diariamente sobre o VATM diário do Fundo.

A comissão de depósito é liquidada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte ao termo daquele a que respeitar.

### **7.2.3. Outros encargos**

#### **7.2.3.1. Taxa de supervisão da CMVM**

É devida à CMVM uma taxa mensal, pela supervisão contínua, no valor de 0,026(por mil), que incide sobre o valor líquido global do OIC, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a 200€ (duzentos euros) nem superior a 20.000€ (vinte mil euros).

#### **7.2.3.2. Imposto do Selo**

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

### 7.2.3.3. Outros encargos

Para além dos encargos com a Comissão de Gestão, Comissão de Depósito, Taxa de Supervisão da CMVM e Imposto do 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;
- 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 indemnizações 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.

#### **7.2.3.4. Encargos com estudos de investimento (*research*)**

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

### **8. Política de distribuição de rendimentos**

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

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.

É da responsabilidade da sociedade 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.

A periodicidade da distribuição dos resultados é anual podendo, todavia, a sociedade gestora decidir distribuições antecipadas por conta dos resultados do exercício em curso.

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

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

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



## 9. Exercício dos direitos de voto

Em caso de detenção pelo Fundo de ações de sociedades imobiliárias e/ou unidades de participação de OIA imobiliários, a sociedade gestora adota os seguintes princípios quanto ao exercício dos respectivos direitos de voto:

- a) Como regra, a sociedade gestora participará nas Assembleias das Sociedades e OIA imobiliários 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 Sociedade gestora acompanhará sempre os eventos societários relevantes.
- b) Em cada Assembleia e perante cada deliberação em concreto a sociedade 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 sociedade gestora seguirá uma linha geral orientadora de exercício de voto favorável às propostas da gestão e da manutenção das condições subjacentes ao investimento realizado. No exercício dos direitos de voto decorrentes de participações detidas pelo Fundo, a Sociedade 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 OIA imobiliários 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 sociedade 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 OIA imobiliários sob gestão.
- d) A sociedade 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 OIC é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

##### **1.2. Forma de representação**

As unidades de participação do Fundo são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.

##### **1.3. Sistema de registo**

O registo das unidades de participação encontra-se 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.

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

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

Dado tratar-se de um OIC 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 OIC 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**

O período de subscrição das unidades de participação será de 30 dias, a contar da notificação pela CMVM sobre a completude instrutória do processo de comunicação prévia para a constituição do Fundo, ocorrendo a liquidação financeira para todos os Participantes no dia útil seguinte ao termo do período de subscrição. Não obstante, no caso de todas as unidades de participação estarem subscritas antes do final do prazo de subscrição, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte aquele em que o capital esteja integralmente subscrito, considerando-se assim o Fundo constituído.

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

As unidades de participação foram subscritas em numerário e presencialmente nas instalações da sociedade gestora.

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 do Fundo poderá ser realizada em espécie.

## **4. Condições de subscrição**

### **4.1. Mínimos de subscrição**

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 2.000.000,00€ (dois milhões de euros), representado por 40 (quarenta) 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 50.000,00€ (cinquenta mil euros), ou seja, 1 (uma) unidade de participação.

#### **4.2. Comissões de subscrição**

O Fundo terá uma comissão de subscrição de 1%, revertendo para a sociedade gestora.

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

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão 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 10 de março de 2025.

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

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 (40), 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 2.000.000€ (dois milhões de euros), os montantes entregues pelos subscritores no âmbito da presente oferta particular ficarão disponíveis para movimentação a partir do 31.º dia após a notificação pela CMVM sobre a completude instrutória do processo de comunicação prévia para a constituição do Fundo.

### **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, 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.

### **7. Admissão à negociação**

Não está previsto que as unidades de participação sejam objeto de pedido de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado.

## **CAPÍTULO IV**

### **CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC**

1. Os participantes do Fundo, podem deliberar em Assembleia de Participantes a liquidação e partilha do Fundo, por maioria 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 Sociedade gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
3. O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de 3 (três) meses a contar da data de início da liquidação.
4. O valor final de liquidação do Fundo será divulgado pela Sociedade 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 sociedade gestora, a CMVM pode autorizar a prorrogação, por uma ou mais vezes, do prazo para a liquidação previsto no número 3.
9. 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.

10. 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.

## **CAPÍTULO V**

### **DIREITOS DOS PARTICIPANTES**

Os participantes do Fundo têm direito a:

- a) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição o documento de informação fundamental (“DIF”), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, os relatórios e contas anual, gratuitamente, junto da sociedade gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
- c) Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando exista um aumento da comissão de gestão e de depósito;
- d) Subscrever as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos. Sempre que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo organismo de investimento coletivo ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, os Participantes podem solicitar o respetivo reembolso das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;
- e) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- f) 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 cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:

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

§ O prejuízo sofrido, por Participante, seja superior a 5,00€.
  - ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do organismo de investimento coletivo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;

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



## **CAPÍTULO VI**

### **OUTRAS INFORMAÇÕES**

#### **1. Assembleia de Participantes**

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.

Competirá à Sociedade 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.

Caso a sociedade 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.

A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, 50,00% 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.

As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo representadas na Assembleia de Participantes, exceto no caso da substituição da Sociedade 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.

Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- O aumento global das comissões de gestão e depósito;
- 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;

- A emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- O aumento e redução de capital e respetivas condições;
- A prorrogação da duração do organismo de investimento alternativo;
- A fusão, cisão e transformação do organismo de investimento alternativo;
- 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;
- 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;
- Outras matérias que a lei ou os documentos constitutivos façam depender de deliberação favorável da assembleia de participantes.

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 de 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.

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

## **2. Divulgação de informação**

A sociedade 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.

Com uma periodicidade trimestral, tendo como referência o último dia do mês, a sociedade 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.

O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição

dos interessados na sede da sociedade gestora e do depositário e divulgados no sistema de difusão de informação da CMVM.

A sociedade gestora, nos quatro 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 sociedade gestora e do depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

### **3. Existência de garantias**

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