

REGULAMENTO DE GESTÃO

NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO FECHADO

Organismo de Investimento Alternativo
("OIA")

15 de maio de 2026

(Fundo em Liquidação)

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

PARTE I - REGULAMENTO DE GESTÃO

CAPÍTULO I - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O FUNDO

A denominação do Fundo é NOVIMOVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO.

O Fundo é um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado, sob a forma contratual e de subscrição particular, de acumulação, adiante também designado por “OIC”, “OIA Imobiliário¹” ou apenas “Fundo”

A constituição do Fundo, como Fundo Aberto de duração indeterminada, foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 25 de Janeiro de 2001 por tempo indeterminado e iniciou a sua atividade em 05 de Fevereiro de 2001.

A 19 de Março de 2010, o fundo incorporou por fusão o fundo de investimento imobiliário Imovest.

Em 27 de Junho de 2019, a CMVM autorizou a transformação de Fundo de Investimento Imobiliário Aberto para Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular.

O Fundo passou a ter prazo determinado de duração, após autorização da CMVM, com a duração de seis anos, a contar de 06 de Agosto de 2019, prorrogável por períodos sucessivos de dois por deliberação em Assembleia de Participantes.

Entre 01 de Julho de 2019 e 30 de Julho de 2019, na sequência da operação de Transformação, mereceram pedidos de resgate 6.301.791 (seis milhões, trezentas e uma mil e setecentas e noventa e uma) unidades de participação, com a consequente redução automática para 42.086.205 (quarenta e dois milhões, oitenta e seis mil e duzentas e cinco) unidades de participação.

Após operação de Transformação, o capital do Fundo é de trezentos e um milhões, seiscentos e dezasseis mil, novecentos e noventa e oito euros e sessenta e cinco cêntimos (€301.616.998,65), representado por 42.086.205 (quarenta e dois milhões, oitenta e seis mil e duzentas e cinco) de unidades de participação.

O Fundo é formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas e constitui um património autónomo que não responde pelas dívidas dos participantes ou da sociedade gestora.

Os participantes, reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo e desde que obtida a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), podem deliberar, por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo de duração do Fundo.

A prorrogação do prazo do Fundo em nada afeta os direitos e obrigações da sociedade gestora do Fundo ou dos participantes, nos termos da lei e deste regulamento de gestão.

Mediante proposta da sociedade gestora, o capital do Fundo poderá ainda ser aumentado ou reduzido, por uma ou mais vezes, devendo para o efeito ser convocada a Assembleia de Participantes para deliberar sobre os respetivos montantes e prazos de realização.

¹ “OIC”: Organismo de Investimento Coletivo; “OIA”: Organismo de Investimento Alternativo, nos termos e para os efeitos do Decreto Lei nº 27/2003, de 28 de Abril (adiante Regime da Gestão de Ativos ou RGA).

Em 1 de Janeiro de 2021, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 3 de Dezembro de 2020, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €1,20 (um euro e vinte cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 253.831.655,60 (Duzentos e cinquenta e três milhões, oitocentos trinta e um mil, seiscentos cinquenta e cinco euros e sessenta cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Em 1 de Abril de 2022, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 22 de Março de 2022, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €0,96 (noventa e seis cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 218.233.475,23 (duzentos e dezoito milhões, duzentos e trinta e três mil, quatrocentos e setenta e cinco euros e vinte e três cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Em 1 de Abril de 2023, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 23 de Março de 2023, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €1,15 (um euro e quinze cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de €172.018.191,85 (cento e setenta e dois milhões, dezoito mil, cento e noventa e um euros e oitenta e cinco cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Em 1 de Abril de 2024, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 13 de Março de 2024, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €0,48 (quarenta e oito cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de €155.907.908,16 (cento e cinquenta e cinco milhões, novecentos e sete mil, novecentos e oito euros e dezasseis cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação

Por decisão tomada em Assembleia de Participantes convocada para 16 de janeiro de 2025, foi deliberado, por maioria, prorrogar o prazo inicial de duração do Fundo por um período adicional de 5 (cinco) anos, a contar do termo do prazo inicial, ou seja, a partir de 6 de agosto de 2025 e com novo termo para 05 de agosto de 2030, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da assembleia de participantes.

Entre 16 de janeiro de 2025 e 15 de fevereiro de 2025, na sequência da deliberação favorável à prorrogação da duração do Fundo, mereceram pedidos de resgate de 39.070 (trinta e nove mil e setenta) unidades de participação, com a consequente redução do capital do fundo por extinção parcial de unidades de participação, correspondente às referidas 39.070 unidades de Participação extintas, correspondentes ao número de unidades de participação resgatadas pelo(s) participante(s) que votaram desfavoravelmente a prorrogação.

Em 06 de Agosto de 2025, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 16 de janeiro de 2025, o capital do Fundo foi objeto de redução excepcional, por extinção de 1162 unidades de participação, correspondentes à soma de todas as posições de investimento de Participantes titulares de entre 1 (uma) e 10 (dez) unidades de participação.

Após as operações de redução de capital deliberadas em Assembleia de Participantes, o valor líquido global do Fundo (capital) passou a ser de €161.028.224,93 (cento e sessenta e um milhões, vinte e oito mil e duzentos e vinte quatro euros, noventa e três cêntimos), representado por 42.045.973 Unidades de Participação.

Em 3 de novembro de 2025, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 24 de outubro de 2025, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €0,95 (noventa e cinco cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de €122.073.533,99 (cento e vinte e dois milhões, setenta e três mil, quinhentos e trinta e três euros, noventa e nove cêntimos), representado pelas atuais 42.045.973 Unidades de Participação.

Em 27 de fevereiro de 2026, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 20 de fevereiro de 2026, o capital do Fundo foi objeto de redução, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €1,74 (um euro e setenta e quatro cêntimos) cada uma. Após a operação de redução de capital deliberada em Assembleia de Participantes, o valor líquido global do Fundo (capital) passou a ser de €48.723.644,69 (quarenta e oito milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e quarenta e quatro euros e sessenta e nove cêntimos), representado por 42.045.973 Unidades de Participação.

Em 15 de maio de 2026, os Participantes deliberaram favoravelmente a dissolução antecipada do Fundo, com a abertura do processo de liquidação a correr termos até 30 de junho de 2026, durante o qual a Entidade Gestora, que assumiu a qualidade de entidade liquidatária realizará o ativo, pagará o passivo e, no final, distribuirá ao Participante o produto da liquidação, pelo valor final da liquidação apurado e divulgado nos termos legais aplicáveis, no prazo máximo de (5) cinco dias úteis a contar da data do referido apuramento. O valor da Unidade de Participação para efeitos de reembolso corresponderá ao valor de apuramento da liquidação por unidade de participação (que seja objeto de divulgação), sujeito a confirmação por parecer do auditor do Fundo. Para efeitos de apuramento do valor da liquidação dos ativos da carteira e do valor de referência da UP foi definido o dia 30 de junho de 2026. A liquidação financeira dos reembolsos do participante, tendo em conta o apuramento do valor da liquidação por Unidade de participação (a publicar no site da CMVM), deverá ocorrer entre 1 e 7 de julho de 2026.

O número de participantes do organismo de investimento coletivo em 15 de maio de 2026 era de 1.805 (mil oitocentos e cinco).

A última atualização do presente regulamento de gestão é de 15 de maio de 2026.

2. A entidade responsável pela gestão

2.1 Informações sobre a sociedade gestora

O Fundo é administrado pela **Santander Asset Management – SGOIC, S.A.**, anteriormente denominada Santander Asset Management - Sociedade gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede na Rua da Mesquita, 6 – 1070-238 Lisboa (adiante “sociedade gestora²”).

A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente subscrito e realizado é de € 1.167.358,00 (um milhão cento e sessenta e sete mil trezentos e cinquenta e oito de euros), sendo na sua totalidade detido Santander Asset Management S.A. S.G.I.I.C. unipersonal (“SAM Espanha”). A SAM Espanha é uma sociedade de direito espanhol, com sede no Paseo de la Castellana, 24 - 28046 Madrid, registada no Registo Mercantil de Madrid sob o número A-28269983, detida, indiretamente, a 100% pelo Banco Santander, S.A.

² Nos termos do Decreto Lei nº 27/2023, de 28 de Abril (Regime da Gestão de Ativos ou RGA)

A sociedade gestora constituiu-se, por tempo indeterminado, por escritura pública lavrada no 21º Cartório Notarial de Lisboa no dia 27 de Dezembro de 1989, tendo a sua constituição sido publicada no Diário da República nº 156 – III Série, de 10 de Julho de 1991 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 29 de Julho de 1991.

2.2 Obrigações/funções da entidade responsável pela gestão

A administração, gestão e representação do Fundo cabem, por conta e em nome dos participantes, à **Santander Asset Management - SGOIC, S.A.**

À Santander Asset Management – SGOIC, S.A, na sua qualidade de sociedade gestora compete, em geral, a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa administração do OIC, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional.

À Santander Asset Management -SGOIC, SA, na sua qualidade de sociedade gestora compete gerir o investimento do OIC, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial: (i) a gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos; e (ii) a gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.

No âmbito dos poderes de administração do Fundo, cabe ainda à sociedade gestora:

- a) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
- b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- c) Avaliar a carteira e determinar o valor das UP;
- d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- e) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- f) Distribuir rendimentos;
- g) Emitir, resgatar ou reembolsar as UPs;
- h) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- i) Registrar e conservar os documentos;
- j) 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.

A sociedade gestora pode igualmente comercializar as UP dos OIC sob gestão.

Como responsável pela condução dos negócios do Fundo e sua legal representante, compete à sociedade gestora comprar, vender, construir, arrendar, trocar e em geral transacionar bens imóveis, bem como adquirir, alienar, subscrever, trocar ou receber valores mobiliários que, nos termos da lei e do presente regulamento possam integrar o património do Fundo outorgando os respetivos contratos, escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, e praticando todos os atos necessários à sua correta administração.

A sociedade gestora deve agir no interesse dos participantes, garantido que todos são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes.

A sociedade gestora deve adotar um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, no interesse dos participantes dos OIC que gere e da integridade do mercado, assegurando-se de que: (i) dispõe de conhecimentos e compreende a natureza e funcionamento dos ativos que integram a carteira do OIC sob gestão; (ii) adota políticas e procedimentos escritos em relação aos deveres de diligência a que está sujeita; (iii) aplica mecanismos eficazes de forma a assegurar que as decisões de investimento em nome do Fundo são realizadas em conformidade com os seus objetivos, política de investimento e limites de risco.

A sociedade gestora responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo.

A sociedade gestora indemniza os participantes, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente: (i) erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do organismo de investimento coletivo; (ii) erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates; (iii) cobrança de quantias indevidas.

3. As entidades subcontratadas

A sociedade gestora celebrou com a GESBAN Servicios Administrativos Globales, S.L., através de GESBAN Portugal, Sucursal em Portugal, um contrato de prestação de serviços através do qual, o fornecedor se obriga a prestar à sociedade gestora, serviços de contabilidade, serviços de gestão fiscal, serviços administrativos, serviços de apoio às inspeções e auditorias, outros serviços de análise e controlo e serviços de reporte informação.

A sociedade gestora celebrou com a SANTANDER GLOBAL TECHNOLOGY AND OPERATIONS, S.L., um contrato de prestação de serviços através do qual, o Fornecedor se obriga a prestar à Sociedade gestora, serviços de carácter informático, que visam o apoio à manutenção dos sistemas aplicativos que integram a plataforma informática da sociedade gestora.

4. O Depositário

O depositário do Fundo é Banco Santander Totta, S.A. (adiante "depositário"), com sede na Rua do Ouro, 88 – 1100 Lisboa, que se encontra registado na CMVM como intermediário financeiro desde 29/07/1991.

O depositário, no exercício das suas funções, age de modo independente, atua com honestidade, equidade, profissionalismo, independência e no exclusivo interesse dos participantes, estando sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:

- a) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;
- b) Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo, nos seguintes termos:

- i. No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo: (i) O depositário 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; (ii) Para este efeito, o depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão e, caso estejam em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável;
- ii. No que respeita aos demais ativos: a) Verificar que o Fundo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, devendo a verificação ser realizada com base nas informações ou documentos facultados pela entidade responsável pela gestão e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos; b) Manter um registo atualizado dos mesmos;
- c) Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
- d) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- e) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- f) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
- g) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
- h) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente no que se refere: *i*) à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos; *ii*) à política de distribuição dos rendimentos; *iii*) ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação; *iv*) a matérias de conflito de interesses;
- i) Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.
- j) O depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do Fundo, em particular: *a*) da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes ou em nome destes no momento da subscrição de unidades de participação; *b*) do correto registo de qualquer numerário do organismo de investimento coletivo em contas abertas em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão 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 30º do Código dos Valores Mobiliários.

O depositário não poderá subcontratar com terceiros o cumprimento das suas funções, com exceção da função de custódia dos ativos, a qual, contudo, deverá obedecer às regras previstas no Contrato de Depósito celebrado com a sociedade gestora e na legislação aplicável

O depositário poderá subcontratar a terceiros as funções de guarda de ativos (Custódia).

Em relação às funções de custódia e nos casos em que o Depositário não seja membro de ou não tenha acesso direto e tenha de recorrer a terceiros para ter acesso a um mercado ou sistema de negociação, liquidação ou registo em que tenha de atuar, o Depositário realizará a guarda dos ativos através de uma entidade membro ou com acesso direto que apenas por aquele poderá ser designada. Neste caso, essa entidade intermediária atuará como subcustodiante, por conta do depositário.

A subcontratação pelo depositário da função de custódia de ativos depende do cumprimento das seguintes condições:

- a) As funções não sejam subcontratadas com o intuito de evitar o cumprimento dos requisitos legais;
- b) O Depositário demonstre que existem razões objetivas que justificam a subcontratação;
- c) O Depositário tenha usado a necessária competência, zelo e diligência na seleção e contratação dos terceiros em quem queira subcontratar as funções de custódia e continue a usar dessa competência, zelo e diligência na revisão periódica e no acompanhamento contínuo das atividades desenvolvidas pelos subcontratados e dos mecanismos adotados por estes em relação às funções subcontratadas. Para estes efeitos, o depositário conta com um procedimento documentado de diligência devida no qual estão previstos os critérios legais, regulamentares, contratuais, operacionais e de risco que deverá adotar na seleção, nomeação e avaliação permanente de subcustodiantes, que permitem verificar a todo o momento a adequada proteção e segregação dos ativos em causa em conformidade com as regras legais em vigor. Este procedimento deve ser revisto periodicamente, pelo menos uma vez por ano, e será disponibilizado, mediante pedido, às autoridades competentes;
- d) O depositário deverá assegurar que o subcontratado, no desempenho das suas funções, cumpra a todo o tempo as seguintes condições:
 - i. Tenha as estruturas, capacidades operacionais e tecnológicas necessárias e os conhecimentos adequados e proporcionais à natureza e à complexidade dos ativos do OIC que lhe tenham sido confiados e de forma a executar as tarefas de custódia com um grau satisfatório de proteção e segurança e minimizando o risco de perda ou de diminuição de valor dos instrumentos financeiros ou dos direitos a eles relativos, como consequência de utilização abusiva dos instrumentos financeiros, fraude, má gestão, registo inadequado ou negligência;
 - ii. No que respeita à guarda de instrumentos financeiros, esteja sujeito à regulamentação prudencial, incluindo requisitos mínimos de fundos próprios e supervisão eficazes na jurisdição em causa, e esteja sujeito a auditorias externas periódicas destinadas a assegurar que os instrumentos financeiros continuem na sua posse;
 - iii. Assegurar e verificar que o subcontratado (ou os subcontratados deste em casos de subcontratação em cadeia) tenha segregado os ativos dos OIC clientes do depositário dos seus próprios ativos e dos ativos detidos pelo Depositário por sua conta e dos ativos detidos em nome de clientes do depositário que não são OIC, conservando os respetivos registos e contas necessários para esse efeito com a necessária exatidão e, em especial, assegurar a correspondência com os ativos dos clientes do depositário mantidos sob guarda;
 - iv. Tenha analisado os riscos de custódia associados à decisão de confiar os ativos ao subcontratados, devendo notificar imediatamente o Fundo ou a sociedade gestora de quaisquer alterações desses riscos. Essa análise deve ser baseada nas informações fornecidas pelo terceiro e noutros dados e informações, se estiverem disponíveis. Em caso

- de perturbação do mercado ou quando for identificado um risco, a frequência e o âmbito da análise devem ser aumentados;
- v. Exerça a sua atividade com honestidade, equidade, profissionalismo, independência e no exclusivo interesse dos participantes;
 - vi. Efetua periodicamente conciliações entre as suas contas e registos internos e as contas e registos dos terceiros em quem tenha subcontratados funções de guarda;
 - vii. Cumpra as demais regras previstas na legislação aplicável em matéria de custódia de ativos.

Compete ao depositário a avaliação e seleção de determinadas entidades que prestam serviços de subcustódia dos ativos nos casos em que tais serviços, não podem ser por si exercidos.

A lista das entidades que atuam como subcustodiantes por conta do depositário corresponde:

Centrais de Liquidação	Subcustodiantes
Central de Valores Mobiliários (gerida pela INTERBOLSA – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.)	Allfunds Bank International S.A.
Euroclear Bank S.A.	Citibank NA Milan
Clearstream Banking S.A.	Santander Securities Services S.A.U.
	The Bank of New York Mellon
	Intesa Sanpaolo S. p. A.

A incorporação de novos subcustodiantes, assim como a eliminação dos que fazem da lista, à data, dependerá sempre dos critérios de avaliação, seleção, contratação e/ou reavaliação de subcustodiantes estabelecidos nos procedimentos de diligência devida do depositário.

A solicitação dos participantes, dirigida à sociedade gestora nesse sentido, será facultada gratuitamente informação atualizada sobre a identidade e funções do Depositário e lista de subcontratados da função de guarda de ativos.

O depositário pode subscrever UPs do Fundo.

O depositário é responsável, nos termos gerais, perante os participantes e perante a sociedade gestora: i) pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda; ii) por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento culposo das suas obrigações.

O depositário é responsável perante os participantes, de forma direta ou indireta, através da entidade responsável pela gestão, consoante a natureza jurídica da relação entre o depositário, a entidade responsável pela gestão e os participantes

O depositário é responsável independentemente de, por acordo da entidade responsável pela gestão e mediante contrato escrito, subcontratar a um terceiro a guarda de parte ou da totalidade dos instrumentos financeiros.

Poderá ser decidida em Assembleia de Participantes, mediante deliberação obtida por acordo de todos os participantes, a substituição do Depositário, sendo que esta depende de autorização da CMVM.

Não obstante a indispensável partilha de informação, a sociedade gestora e o depositário, enquanto entidades dotadas de autonomia e independência, dispõem de Códigos de Conduta e políticas internas (normativos internos) que definem o enquadramento e diretrizes de execução para caracterização, identificação e tratamento de situações potencialmente geradoras de conflitos de interesses, executando sistemas de controlo, seguimento, gestão e resolução de Conflitos de Interesses autónomos e próprios.

A sociedade gestora e o depositário, por imposição legal, são sempre entidades jurídicas distintas.

Estão previstos controlos sobre o pagamento de comissões de corretagem que evidenciam que o corretor principal, que atue como contraparte do Fundo não é depositário do mesmo.

A sociedade gestora, não obstante ter como depositário uma entidade do mesmo grupo, para poder aferir sobre a adequabilidade para exercer as funções de depositário, implementou um processo de *due diligence* sobre o mesmo no âmbito do Contrato de Depósito.

O Depositário é igualmente a única Entidade Registadora das unidades de participação do Fundo.

5. As entidades comercializadoras

A entidade comercializadora das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é o Banco Santander Totta, S.A., com sede na Rua do Ouro, nº 88, em Lisboa, através dos seus balcões.

A sociedade gestora pode recorrer aos serviços de entidades colocadoras, autorizadas pela CMVM e identificadas quando de cada aumento de capital.

No exercício da sua atividade a entidade colocadora/comercializadora fica sujeita às mesmas obrigações que regem tal atividade por parte do depositário, respondendo solidariamente com a sociedade gestora, perante os participantes, pelos prejuízos eventualmente causados no exercício de tal atividade.

A entidade comercializadora está sujeita ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos do regime jurídico aplicável ou da regulamentação da CMVM, a informação que para o efeito lhes tenha sido remetida pela entidade responsável pela gestão.

Parte ou a totalidade das comissões de subscrição, resgate e transferência podem reverter para a entidade comercializadora.

No caso do Fundo, a comissão de gestão é repartida com a entidade comercializadora, nas proporções de 15% para a sociedade gestora e 85% para o Banco Santander Totta, S.A..

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os imóveis detidos pelo Fundo são avaliados por dois peritos avaliadores de imóveis externos, legalmente habilitados para o efeito.

Os peritos avaliadores do Fundo são os seguintes:

Nº Registo	Nome / Denominação
PAI/2003/0006	Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações Lda
PAI/2013/0121	CPU Consultores – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda
PAI/2003/0018	P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda
PAI/2005/0013	Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda
PAI/2006/0005	TKA, Lda (The K Advisors)
PAI/2005/0003	Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda
PAI/2011/0023	Rockvalue Consulting Portugal, Lda
PAI/2009/0047	Structure Value – Avaliações Imobiliárias, Lda
PAI/2003/0050	PVW – Price Value and Worth, Lda
PAI/2013/0102	REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda
PAI/2010/0054	Torres Mascarenhas, Unipessoal, Lda
PAI/2015/0029	BDOTPrime - Mediação Imobiliária, Lda
PAI/2017/0047	TRUSTVAL - Avaliações e Consultoria, Lda
PAI/2009/0044	Right Value, Lda
PAI/2017/0063	Promatt - Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda
PAI/2019/0064	Linkval Appraisals & Consultancy, Unipessoal, Lda
PAI/2019/0033	BPICTURE - Consultoria, Unipessoal, Lda

Os peritos avaliadores são selecionados por forma a assegurar uma adequada pluralidade e rotatividade, não podendo ser contratados peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade., tal como definido em legislação especial.

Em cada avaliação de um imóvel deve participar pelo menos um perito avaliador de imóveis que não tenha avaliado o imóvel na avaliação anterior, devendo a sociedade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel.

CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento

1.1. Política de investimento

O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e dos rendimentos a distribuir e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

A finalidade económica e social do Fundo será prosseguida através da mobilização e aplicação das poupanças de investidores, singulares ou coletivos, nos termos dos parágrafos seguintes, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para o crescimento da atividade imobiliária e para o desenvolvimento económico do país.

A carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a critérios de segurança, rentabilidade e liquidez e dela farão parte um conjunto diversificado de ativos predominantemente imobiliários.

A carteira do Fundo poderá ser composta por prédios já construídos, constituídos ou não em regime de propriedade horizontal, e prédios destinados ao desenvolvimento de projetos de construção, todos inscritos no registo predial como fazendo parte do Fundo. A aquisição de imóveis para a carteira do Fundo terá por finalidade o arrendamento dos mesmos, ou outra forma de exploração onerosa, bem como a sua revenda.

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios localizados essencialmente em Portugal e, ainda, acessoriamente, em outros Estados-Membros da União Europeia.

A política de investimentos do Fundo tem um âmbito genérico, com ampla diversificação de ativos que não privilegia nenhum segmento específico do mercado imobiliário, nem nenhuma zona geográfica dentro de Portugal.

Poderão ainda fazer parte do Fundo unidades de participação de outros Fundos de investimento imobiliário, sejam ou não geridos pela mesma sociedade gestora.

De forma acessória, os ativos do Fundo poderão ser constituídos por liquidez, nomeadamente, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OIC de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Os ativos do Fundo devem ser expressos maioritariamente em Euros.

O Fundo não irá investir em participações de sociedades imobiliárias.

1.2. Informação relativa a matérias Ambientais, Sociais e de melhores práticas de Governo ("ASG")³

a. Integração dos riscos de sustentabilidade

Os investimentos do OIC podem estar sujeitos a riscos de sustentabilidade. Estes riscos correspondem a eventos ou condições ambientais, sociais ou governo das sociedades, que, caso ocorram, podem gerar um impacto material negativo, atual ou potencial, no valor dos investimentos do OIC e incluem riscos ambientais (por exemplo, alterações climáticas e riscos de transição), riscos sociais (por exemplo, desigualdade, saúde, inclusão, relações laborais, etc.) e de *governance* (falta de supervisão sobre aspetos materiais de sustentabilidade ou falta de políticas e procedimentos relacionados com a ética da entidade). Estes riscos de sustentabilidade podem impactar nos investimentos ao manifestarem-se como riscos financeiros sobre esses investimentos, como risco de mercado (por exemplo, uma redução da procura face a alterações de preferências dos consumidores), risco operacional (por exemplo, um incremento de custos operacionais) e riscos legais. Estes riscos podem chegar a reduzir os benefícios, o capital disponível e importar alteração de preço dos ativos ou respetiva falta de pagamento, que podem gerar um impacto no crédito, liquidez e riscos de financiamento (*funding*).

A sociedade gestora dispõe de ferramentas e procedimentos para a integração dos riscos de sustentabilidade nos processos de investimento. É levada a cabo uma avaliação da qualidade "ASG" dos investimentos do OIC de acordo com os critérios refletidos na Política de Investimento Sustentável e Responsável ("ISR"). Esta avaliação "ASG" é utilizada como um elemento adicional na tomada de decisões de investimento, completando a análise de riscos financeiros.

³ Regulamento UE nº 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, relativo à divulgação de Informações relacionadas com a Sustentabilidade no setor dos serviços financeiros e demais regulamentação complementar

A Política ISR é complementada pelas Políticas de Voto e de Engagement.

A informação a propósito destas políticas “ISR” pode ser consultada em: <https://www.santanderassetmanagement.pt>

b. Impactos sobre a rentabilidade

A sociedade gestora observa três principais pilares no sentido do compromisso de sustentabilidade, que estão alinhados com as necessidades dos seus clientes, nomeadamente, para criar uma rentabilidade a longo prazo e produzir um maior impacto positivo ambiental e social.

Como responsável investidora e subscritora dos Princípios de Investimento Sustentável aprovados pela ONU (United Nations – Supported Principles for Responsible Investment - “PRI”), criados por um grupo internacional de investidores institucionais e refletem a crescente relevância das questões ambientais, sociais e de governança corporativa para as práticas de investimento, que funcionam como um normativo ou regime e consenso internacional numa lógica de investimento socialmente responsável (ISR), a sociedade gestora procura demonstrar o seu compromisso de investimento responsável, considerando os riscos a longo prazo e as oportunidades apresentadas pelos ativos em que investe.

c. Principais impactos adversos

Nas decisões de investimento a sociedade gestora não considera atualmente os principais impactos adversos sobre os fatores “ASG” neste OIC, em primeiro lugar, devido à ausência de dados e informação significativa que permitam a medição/avaliação e, por outro lado, por não serem aplicáveis certos indicadores a muitos dos investimentos realizados pelo OIC.

Não obstante, a sociedade gestora considera os principais impactos adversos das suas decisões de investimento nos fatores de sustentabilidade (fatores “ASG”), de acordo com uma metodologia e indicadores próprios, que podem ser consultados em:

<https://www.santanderassetmanagement.pt>

Desta forma, o OIC não tem por objetivo principal ser considerado um produto que promova características sociais e/ou ambientais.

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.

1.3 Benchmark (parâmetro de referência do mercado imobiliário)

Na gestão do Fundo, a sociedade gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

1.4 Limites legais ao investimento

O património do Fundo é constituído de acordo com as normais legais e regulamentares sucessivamente em vigor, devendo seguir os limites previstos e decorrentes da respetiva política de investimento (Pontos 1.1 a 1.3 supra).

O valor dos ativos imobiliários (imóveis), não pode representar menos dois terços (2/3) do ativo total do Fundo, devendo esta percentagem ser calculada em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplica-se a partir dos primeiros dois anos de atividade do Fundo.

Em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora, a CMVM poderá autorizar que o Fundo detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite o limite constante no paragrafo anterior.

2. Instrumentos Financeiros derivados, reportes e empréstimos

2.1 Derivados

Quando a sociedade gestora entenda conveniente, o Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, exclusivamente para fins de cobertura de risco do património do Fundo.

O Fundo poderá utilizar contratos de futuros e opções e contratação de taxas forward (FRAs) principalmente na gestão de risco de taxas de juro de curto prazo (Euribor a 3 meses).

No caso de investimentos em ativos não denominados em Euros, poderá ser efetuada a respetiva cobertura cambial via *forwards*.

Os instrumentos financeiros derivados cotados deverão ser negociados em Bolsas e mercados regulamentados da União Europeia.

A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.

2.2 Swaps de retorno total e OFVM

A sociedade gestora não está autorizada a utilizar *swaps* de retorno total ("total return swaps") e OFVM - operações de financiamento através de valores mobiliários.

3. Valorização dos ativos

3.1. Momento de referência da valorização

As 17 horas, representam o momento relevante do dia, para:

- efeitos da valorização dos ativos que integram o património do Fundo;
- a determinação da composição da carteira que irá ter em conta todas as transações efetuadas até esse momento.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da Unidade de participação

O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente, com referência ao último dia do mês anterior e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.

O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legais, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelo regime jurídico aplicável e regulamentação da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis nas avaliações efetuadas, salvo regras específicas de valorização para os projetos de construção constantes de regulamentação a CMVM.

Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigível, de acordo com o do regime jurídico aplicável e/ou da regulamentação da CMVM.

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com os métodos definidos acima ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao anterior, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Outros Ativos

As unidades de participação do de outros OIC detidos pelo Fundo são valorizados ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no parágrafo seguinte.

Os restantes valores mobiliários são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, tendo por base modelos de avaliação universalmente aceites, ao seu justo valor.

Para a valorização de instrumentos derivados, será tomado o preço de referência divulgado pela sociedade gestora do mercado onde se encontram admitidos à negociação. Os FRAs serão reavaliados pela atualização do diferencial entre a taxa de juro contratada e a taxa de mercado para o prazo da operação.

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

Tabela de custos imputáveis ao Fundo Ano – 2025

Encargos	Valor	% VLGF
Comissão Gestão Fixa	1 805 838,43	1,1698%
Comissão de Depósito	16 051,86	0,0104%
Taxa de Supervisão	51 149,01	0,0331%
Custos de Auditoria	21 279,00	0,0138%
Encargos outros OIC	0,00	0,0000%
Outros Custos Correntes	164 332,14	0,1065%
TOTAL	2 058 650,44	
TAXA DE ENCARGOS CORRENTES		1,3336%

Tabela Atual de Custos (2026)

Custos	%/‰da Comissão
Imputáveis diretamente ao participante	
Comissão de Subscrição	0,00%
Comissão de Transferência	0,00%
Comissão de Resgate (*1)	0,00%
Imputáveis diretamente ao Fundo	
Comissão de Gestão (Taxa Anual Nominal)	
Componente Fixa	1,125%
Componente Variável	0,00%
Comissão de Depósito (Taxa Anual Nominal)	0,01%
Taxa de Supervisão (Mensal)	0,026‰
Outros Custos (os custos de transação não são incluídos para efeitos de cálculo da Taxa de Encargos Correntes).	

(*1) Os pedidos de resgate apresentados pelos participantes no âmbito do processo de transformação do Fundo ou os que votarem desfavoravelmente a prorrogação da duração do Fundo estão isentos de custos.

4.1. Comissão de gestão

- Valor da comissão: 1.125% (taxa nominal) ao ano, sem prejuízo de sofrer redução nos termos e condições abaixo descritos.
- Modo de cálculo e cobrança da comissão: Calculada diariamente sobre o património do fundo antes do apuramento das comissões de gestão, de depósito e taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente ao Fundo.
- À comissão de gestão acresce imposto de selo à taxa legal aplicável.

A sociedade gestora reserva-se o direito de, em circunstâncias que considere excepcionais, poder reduzir temporariamente a comissão de gestão, diminuindo assim, ainda que de forma transitória, a receita auferida pela gestão do Fundo. São razões consideradas como excepcionais, entre outras, as que resultam de condições de mercado desfavoráveis, como por exemplo, taxas de juro negativas, e que se traduzem num impacto negativo para os participantes. Com estas reduções, a sociedade gestora opta por, voluntariamente, partilhar os impactos negativos que essas condições desfavoráveis de funcionamento dos mercados impõem aos participantes.

A sociedade gestora disponibiliza, em cada momento, os valores da comissão a praticar, bem como o período em que vigoram as eventuais reduções, no *site*, locais de comercialização, o Regulamento de Gestão.

4.2. Comissão de depósito

- Valor da comissão: 0.01% (taxa nominal) ao ano.

- Modo de cálculo e cobrança da comissão: Calculada diariamente sobre o património do fundo antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente ao Fundo.
- À comissão de depósito acresce imposto de selo à taxa legal aplicável.

4.3. Outros encargos do Fundo

A sociedade gestora não cobra ou imputa ao organismo de investimento coletivo, nem aos seus participantes, custos indevidos e que não se encontrem previstos nos respetivos documentos constitutivos. Os custos e encargos imputáveis ao Fundo são adequados à sua gestão sã e prudente.

Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargos do Fundo todas as despesas que são legalmente da responsabilidade dos proprietários de imóveis e outros custos diretamente conexos com o património do Fundo, designadamente:

- a) Custos de transação ou de exploração onerosa dos ativos do Fundo, relativos às compras, vendas e arrendamento de valores por conta do Fundo, designadamente as notariais, registrais, promocionais e de mediação imobiliária relativamente a negócios concretizados;
- b) Seguros;
- c) Prestações de condomínio e do fundo de reserva;
- d) Despesas de gestão, conservação e manutenção dos ativos;
- e) Serviços de segurança e vigilância;
- f) Taxas de saneamento, telecomunicações, eletricidade, gás e água;
- g) Preparos, custas e outras despesas judiciais ocasionadas por ações judiciais em que o Fundo esteja envolvido como parte;
- h) Honorários e despesas relacionadas com serviços excecionais (não correntes);
- i) Custos emergentes das auditorias e de avaliações externas exigidas por lei ou por Regulamento da CMVM;
- j) Honorários e despesas com as avaliações obrigatórias quando o negócio se concretize;
- k) Honorários com o Revisor Oficial de Contas e Auditores externos do Fundo relativos a auditorias legalmente exigíveis;
- l) Impostos e taxas relativos à atividade do Fundo;
- m) Outros custos, com conexão relevante com o património imobiliário do Fundo;
- n) Publicações obrigatórias do Fundo;
- o) Taxas de supervisão devidas à CMVM;
- p) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais;

Adverte-se os Participantes ainda que poderão ser imputados ao Fundo outros custos ou encargos resultantes do cumprimento de obrigações legais.

4.4 Custos com estudos de investimento (*research*)

Para a gestão do Fundo, a sociedade gestora não recorre a estudos de investimento (*research*).

5. Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afetação

Os resultados do Fundo são determinados de acordo com as normas regulamentadas no Plano Contábilístico dos OIC, conforme Regulamento da CMVM, implicando a atribuição, ao período, de todos os proveitos e encargos verificados.

6. Política de rendimentos

A política de aplicações do Fundo privilegia a acumulação dos respetivos rendimentos, pelo que os rendimentos gerados pelo fundo serão nele integrados para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação.

Porém, sempre que o interesse dos participantes o aconselhe, pode a sociedade gestora, a título excepcional, proceder à distribuição de rendimentos, total ou parcial, desde que fiquem sempre acautelados os interesses do Fundo e dos seus participantes.

Para o efeito, a sociedade gestora convocará uma Assembleia de Participantes que deliberará sobre a proposta de distribuição de rendimentos do Fundo.

Nesse caso, quando a sociedade gestora distribuir rendimentos será simultaneamente reduzido o valor das unidades de participação em circulação, sendo o valor distribuído por unidade de participação creditado nas respetivas contas dos participantes junto do Banco Depositário ou da entidade colocadora.

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 Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, que asseguram aos seus titulares direitos iguais, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação e Modalidade

As unidades de participação adotam a forma escritural e são inteiras, para efeitos de subscrição e de resgate.

As unidades de participação do Fundo constituem valores mobiliários nominativos, não sendo permitida a subscrição de Unidades de Participação ao portador.

1.3. Sistema de Registo das Unidades de Participação

O depositário do Fundo é o único intermediário financeiro registador, optando a sociedade gestora pelo registo das Unidades de Participação do Fundo, de acordo com o previsto no artigo 63.º do Código dos Valores Mobiliários.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

Para efeitos de constituição do Fundo, o valor da unidade de participação foi de €4,98 [quatro euros e noventa e oito cêntimos].

2.2. Valor para efeitos de subscrição subsequente em aumentos de capital

Para efeitos de subscrição subsequente o valor da unidade de participação será o definido pela sociedade gestora e corresponderá ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por auditor do Fundo, que se pronunciará sobre a avaliação do património do Fundo.

2.3. Valor para efeitos de resgate

As unidades de participação não podem ser objeto de resgate, salvo o disposto no ponto 4 do presente Capítulo.

3. Condições de subscrição

3.1. Mínimos de subscrição

A subscrição inicial mínima deverá ser um número inteiro de unidades de participação equivalente a € 500.

O período de subscrição subsequente será fixado em cada aumento de capital.

3.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

3.3. Data da subscrição efetiva

As unidades de participação do Fundo são colocadas por subscrição particular nas instalações do depositário e nos balcões da entidade colocadora.

3.4 Subscrição em espécie

Poderá ser decidida, mediante acordo de todos os participantes, a liquidação em espécie dos atos de subscrição de unidades de participação deste fundo.

4. Condições de resgate

Sendo um OIA Imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

4.1. Pré-aviso e Comissão de resgate/reembolso

Caso seja deliberada, nos termos do Capítulo IV, a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação em Fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação têm a possibilidade de efetuar um pedido de reembolso das unidades de participação de que sejam titulares, sem custos, nos seguintes termos:

- a) o pedido de resgate será apresentado no prazo de um mês subsequentes à deliberação de prorrogação da duração do Fundo;
- b) o valor das unidades de participação para efeitos de reembolso, corresponderá ao valor conhecido e divulgado do último dia do prazo de duração em curso, confirmado por parecer do Auditor do Fundo;
- c) a sociedade gestora procederá à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo de um ano subsequente ao último dia do período de duração findo, o qual poderá ser prorrogado, por decisão nesse sentido por parte da CMVM, mediante requerimento devidamente fundamentado pela sociedade gestora, podendo, tal liquidação ser realizada de uma só vez ou em prestações, admitindo-se a realização de pagamentos parciais à medida em que, se necessário, sejam realizadas vendas de ativos do Fundo pelo produto (total ou parcial) dessas vendas, tudo sem prejuízo de outros planos de pagamento que possam ser acordados com os credores dos reembolsos devidos.

O resgate ou reembolso fica isento de custos.

No caso de redução de capital, aprovada em Assembleia de Participantes e verificadas as demais condições legais, o preço do resgate ou reembolso, definido pela sociedade gestora, corresponderá ao valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do Fundo.

4.2. Reembolso em espécie

Poderá ser decidida em Assembleia de Participantes, mediante deliberação obtida por acordo de todos os participantes, a liquidação em espécie dos atos de reembolso de unidades de participação deste fundo.

CAPÍTULO IV - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Os participantes adquirem nomeadamente os seguintes direitos:

- a) À titularidade da quota-parte do património do Fundo correspondente às unidades de participação de que forem titulares;
- b) A obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI), qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- c) A obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto/regulamento de gestão e os relatórios e contas anual, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;
- d) A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos, indicando que, nos casos em 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 proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;
- e) A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- f) A receber a sua quota-parte do fundo em caso de liquidação do mesmo;
- g) A receber uma parcela dos rendimentos líquidos do Fundo, na proporção da sua quota-parte, desde que tal tenha sido decidido pela sociedade gestora;
- h) A participar e votar nas Assembleias de Participantes que venham a ter lugar.
- i) 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:
 - a. 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:
 - i. A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a:
 - 0,2%, no caso de organismo de investimento coletivo do mercado monetário e de organismo de investimento coletivo do mercado monetário de curto prazo; e 0,5%, nos restantes casos;
 - ii. O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5.
 - b. 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 no regulamento de gestão e confere à sociedade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V - VICISSITUDES DO FUNDO

1. Aumento de capital

O capital do Fundo poderá ainda ser aumentado, por uma ou mais vezes, devendo a sociedade gestora convocar uma Assembleia de participantes para deliberar favoravelmente sobre as condições do aumento, os respetivos montantes e prazos de realização, bem como se a subscrição é reservada aos atuais participantes.

Caso qualquer subscrição de aumento de capital não atinja o montante total fixado do capital, o mesmo considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.

A deliberação do aumento deve ser comunicada à CMVM, nos termos da lei em vigor.

2. Redução de Capital

Salvo casos excecionais devidamente fundamentados pela sociedade gestora e mediante deliberação favorável da Assembleia de participantes nesse sentido, a redução do capital apenas se poderá verificar em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação do Fundo.

3. Prazo inicial e Prorrogação

O Fundo tem uma duração inicial de seis anos, podendo este prazo ser prorrogado por prazos adicionais de três anos ou outro prazo de prorrogação que vier a ser deliberado, por maioria dos votos emitidos, em sede de Assembleia de Participantes, com a antecedência de seis meses em relação ao termo do prazo de duração em curso, nos termos da Lei (Regime da Gestão de Ativos ou "RGA") e do presente Regulamento de Gestão.

4. Fusão e Cisão e Transformação

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, o Fundo pode ser objeto de Fusão ou de cisão, que deverá ser comunicada à CMVM, nos termos previstos no RGA ou regulamentação da CMVM.

Os imóveis do Fundo são avaliados previamente à operação de fusão, caso a data da última avaliação diste mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão

Os participantes do Fundo, que votem contra a respetiva fusão, podem resgatar as suas unidades de participação, sem custos, até cinco dias úteis antes da produção de efeitos da operação, sendo relevante para efeitos de resgate o valor da unidade de participação do dia útil anterior à data de produção de efeitos da operação. À liquidação financeira do resgate previsto no número anterior aplica-se o disposto nos n.ºs 13 e 14 do artigo 250.º do RGA, com as necessárias adaptações.

A transformação e cisão do Fundo regem-se pelas regras definidas no RGA ou regulamentação da CMVM.

5. Dissolução e Liquidação

O Fundo dissolve-se nos termos da Lei.

Aos participantes não é reconhecido o direito de exigir a dissolução e liquidação antecipada do Fundo.

Quando os interesses dos participantes o recomendarem, a sociedade gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, poderá proceder à dissolução/liquidação e subsequente partilha do Fundo, comunicando de imediato esse facto à CMVM. A decisão de dissolução deve ser divulgada no sistema de difusão da CMVM e nos locais de comercialização e comunicada individualmente aos participantes, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

Nos casos em que os Participantes reunidos em Assembleia não votem favoravelmente a prorrogação da duração do Fundo, e não subsistindo interesse dos participantes que tenham votado a favor da prorrogação na continuidade do Fundo, a Assembleia pode deliberar pela dissolução e liquidação do Fundo, respetivo prazo de duração, prazo de reembolso, bem como a liquidação em espécie dos reembolsos.

A sociedade gestora assume a função de liquidatária, realizando as operações adequadas à liquidação, realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do depositário ou das entidades comercializadoras, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.

Durante o período da liquidação, a sociedade gestora poderá proceder a reembolsos parciais aos Participantes, mediante previa deliberação favorável da Assembleia, e desde que seja assegurado o pagamento de todos os encargos imputáveis àquele, incluindo os respeitantes à respetiva liquidação.

O prazo aplicável para efeitos de pagamento do produto de liquidação, não excederá um ano, podendo, excecionalmente e nos termos da lei, este prazo ser prorrogado pela CMVM, a pedido fundamentado da sociedade gestora. O pagamento do produto da liquidação do Fundo aos participantes é efetuado no prazo de 5 (cinco) dias úteis contado a partir do apuramento final da liquidação, acrescido de até 5 (cinco) dias úteis adicionais, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pela liquidatária, a CMVM autorizar um prazo superior.

O Fundo poderá ainda ser liquidado no decurso de um processo compulsivo determinado pela CMVM, nos termos da lei.

6. Assembleia de Participantes

A Assembleia de Participantes poderá reunir no final do período inicial de duração do Fundo ou das suas eventuais prorrogações e, além disso, sempre que, nos termos da lei e do presente regulamento de gestão, para tal seja convocada pela sociedade gestora.

Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os titulares de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante os votos correspondentes às unidades de participação detidas.

Compete à sociedade gestora a convocação da Assembleia de Participantes, podendo fazê-lo mediante uma das seguintes vias, em alternativa: i) por carta registada com aviso de receção; ii) por aviso publicado num jornal de grande circulação nacional; (iii) por aviso publicado no sistema de difusão da CMVM.

Entre a última divulgação e a data da reunião da assembleia deve mediar, pelo menos, um mês, devendo mediar, entre a expedição das cartas registadas e a data da reunião, pelo menos, 21 dias.

Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham dois terços (2/3) das unidades de

participação do Fundo. Em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

As deliberações em regra serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia, com exceção das situações previstas no presente regulamento em que se exige voto favorável de todos os participantes.

Depende de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) o aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
- b) a modificação substancial da política de investimento do Fundo;
- c) a modificação da política de distribuição de resultados do Fundo;
- d) a alteração do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
- e) a emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos de, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- f) o aumento e redução do capital do Fundo;
- g) a prorrogação da duração do Fundo;
- h) a fusão e cisão;
- i) a substituição da sociedade gestora.
- j) o reembolso em espécie.

A Assembleia de Participantes destinada a deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do fundo deve realizar-se com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo.

No caso de ser deliberada a prorrogação do Fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de participantes, têm a possibilidade de solicitar o resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos e condições previstas no ponto 4.1 do Cap. III presente regulamento de gestão

Sendo deliberada a não prorrogação e havendo interesse dos participantes que tenham votado a favor da prorrogação na continuidade do organismo, este pode ser prorrogado verificadas as seguintes condições:

- a) Haja deliberação favorável à prorrogação do organismo apenas com os participantes que votaram a favor da prorrogação;
- b) Haja acordo quanto à aplicação do critério fixado no número seguinte para o valor das unidades de participação ou quanto a outro critério que a assembleia de participantes defina, bem como quanto aos critérios de alienação dos ativos para efeito do pagamento dos resgates, caso não estejam previamente definidos no regulamento de gestão;
- c) Se verifiquem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo imobiliário fechado.

PARTE II - INFORMAÇÃO ADICIONAL

CAPÍTULO I - OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão

a. Os órgãos sociais da sociedade gestora têm a seguinte composição:

Órgão de Administração

Presidente: Nuno Miguel de Oliveira Henriques (executivo)
Vogais: André Vieira de Oliveira Braz (administrador executivo)
Maria de Faro Viana Pereira de Almeida (administrador não executivo)

- Conselho Fiscal:

Presidente: José Eduardo Fragoso Tavares de Bettencourt
Vogais: Rita Sofia Felício Arsénio do Sacramento
Marta Sobreira Reis Alarcão Troni
Suplente: Gustavo Borges de Oliveira

- Revisor Oficial de Contas:

PricewaterhouseCoopers & Associados, Sociedade de Oficiais de Contas,
Lda,

- Assembleia-geral

Presidente: Bruno Miguel dos Santos de Jesus
Secretário: Ana Catarina Carvalho Costa Lopes

Principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração fora da sociedade gestora:

Não aplicável

b. Relações de Grupo

A Santander Asset Management – SGOIC, S.A., é detida a 100% pela Santander Asset Management S.A. S.G.I.I.C. unipersonal (“SAM Espanha”), a qual por sua vez, é indiretamente detida pelo Banco Santander, S.A.

A Santander Asset Management – SGOIC, S.A, o banco depositário e entidade comercializadora Banco Santander Totta, S.A., fazem parte do Grupo Santander.

c. Outros organismos de investimento coletivo geridos pela entidade responsável pela gestão em Anexo 1;

d. Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao Fundo

Rua da Mesquita, n.º 6, 1070-238 Lisboa

Telefone: 210526612

2. Consultores de investimento

O Fundo e a sociedade gestora, por conta ou em nome do Fundo, não recorrem à prestação de serviços de consultoria de investimento.

A sociedade gestora dispõe de Comité de Investimento, que aprova as operações referentes às compras, vendas, arrendamentos, construção, trocas e em geral, transações de bens imóveis, bem como sobre a aquisição, alienação, subscrição, troca ou receção de valores mobiliários que, nos termos da lei e do presente regulamento possam integrar o património do Fundo.

3. Auditor

BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., entidade inscrita na CMVM com o nº 20161384, com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29, NIPC 501 340 467.

A fim de acautelar situações suscetíveis de gerar conflitos de interesses a sociedade gestora garantirá a rotatividade do auditor do Fundo nos termos da legislação aplicável.

4. Autoridade de supervisão

O Fundo está sujeito à Supervisão da CMVM.

5. Política de Remuneração

De acordo com o normativo aplicável, a sociedade gestora estabelece e aplica práticas remuneratórias consentâneas e que promovem uma gestão sólida e eficaz dos riscos e não encorajem a assunção de riscos incompatíveis com os perfis de risco e os documentos constitutivos dos OIC sob gestão, de uma forma e na medida adequada à sua dimensão organização interna e à natureza, âmbito e complexidade das suas atividades.

A Política de Remuneração a aplicar aos membros executivos dos órgãos sociais, os não executivos e os independentes, os responsáveis pelas funções de Gestão de Riscos, Controlo de Cumprimento (*Compliance Officer*) e Auditoria Interna e, ainda, os colaboradores que auferem uma remuneração total que os integre no mesmo grupo de remuneração das categorias anteriores e cujas atividades profissionais tenham um impacto significativo no perfil de risco dos OIC sob gestão, é proposta pelo Conselho Fiscal e aprovada pela Assembleia Geral. Compete ao órgão de fiscalização a responsabilidade pela fiscalização da implementação dos princípios gerais da Política de Remuneração.

A sociedade gestora não constituirá Comité de Remunerações, tendo em conta a sua dimensão, o número de colaboradores e a sua organização interna, designadamente a composição dos órgãos de administração e de fiscalização, cujo número de membros é reduzido.

A Política de Remuneração é compatível com a estratégia empresarial e os objetivos, valores e interesses da sociedade gestora dos OIC/Carteiras e respetivos investidores e inclui medidas destinadas a evitar conflitos de interesses, em conformidade com a Política de Gestão de Conflito de Interesses aplicável na Sociedade.

A Política de Remuneração rege-se pelos princípios infra discriminados e com as orientações estabelecidas nos pontos seguintes:

- a) Simplicidade, clareza, transparência e alinhamento com a cultura da sociedade gestora, tendo igualmente em conta o Grupo financeiro em que se insere;
- b) Consistência com uma gestão e controlo de risco eficaz para evitar a exposição excessiva ao risco e os conflitos de interesses, por um lado, e procurando a coerência com os objetivos, valores e interesses de longo prazo da Sociedade e seus colaboradores, assim como dos interesses dos seus clientes/ investidores/participantes dos OIC sob gestão, por outro;
- c) Competitividade, tendo em consideração as práticas do mercado e a equidade, sendo que a prática remuneratória assenta em critérios uniformes, consistentes, justos e equilibrados;
- d) Alinhamento com as melhores práticas e tendências recentes no sector financeiro, a nível nacional e internacional, com o objetivo último de desincentivar a exposição a riscos excessivos e promover a continuidade e sustentabilidade dos desempenhos e resultados positivos, nomeadamente através: i) a manutenção de uma componente fixa equilibrada face à componente variável, a qual se encontra indexada à realização de objetivos concretos e quantificáveis; ii) a criação de limites máximos para as componentes da remuneração (fixa e variável, quando aplicável), que devem ser equilibradas entre si; iii) o diferimento no tempo de uma parcela da remuneração variável, durante um período adequado, fixado em 3 (três) anos, atenta a natureza, dimensão e organização interna da sociedade gestora, visando precisamente alinhar a estratégia empresarial da Sociedade, os seus valores, objetivos e interesses, com os objetivos dos OIC por si geridos e respetivos participantes; iv) o pagamento de parte da remuneração variável em Unidades de Participação ou ações dos OIC sob gestão ou instrumentos financeiros equivalentes; v) o pagamento da remuneração variável diferida condicionado à condição de permanência na Sociedade, bem como à inexistência durante o período anterior a cada uma das entregas de circunstâncias que possam dar lugar à aplicação de malus e clawback, conforme definido na Política de Remuneração;
- e) Apuramento da remuneração variável individual considerando a avaliação do desempenho respetivo, com base em critérios de natureza financeira e não financeira, de acordo com as funções e o nível de responsabilidade, assim como dos resultados da Sociedade, também por comparação com outras entidades internacionais do sector;
- f) Para os colaboradores que exerçam funções-chave, e para além de benefícios de natureza não remuneratória que porventura lhes sejam devidos, a componente variável da respetiva remuneração tem em conta a avaliação do desempenho individual e, concretamente, os objetivos específicos relacionados com as funções que exercem, não estando diretamente dependente do desempenho das áreas de negócio;
- g) Sujeição da cessação antecipada de contratos ao regime legal vigente em cada momento;
- h) Inexistência de seguros de remuneração ou de outros mecanismos de cobertura de risco tendentes a atenuar os efeitos de alinhamento pelo risco inerentes às modalidades de remuneração adotadas.

Os princípios previstos na Política aplicam-se às remunerações pagas diretamente pela sociedade gestora, a todos os montantes pagos diretamente pelos próprios OIC sob gestão, incluindo comissões de desempenho e a todas as transferências de Unidades de Participação dos OIC, se aplicável.

As regras previstas na Política de Remuneração aprovada não podem ser afastadas, designadamente através da utilização de qualquer mecanismo de cobertura de risco tendente a atenuar os efeitos de

alinhamento pelo risco inerentes às modalidades de remuneração ou através do pagamento da componente variável da remuneração por intermédio de entidades instrumentais ou outros métodos com efeito equivalente.

A Política de Remuneração descreve o modo e procedimentos pelos quais é calculada a remuneração e benefícios a atribuir aos membros executivos do Conselho de Administração, aos membros não executivos e ao Administrador Independente, aos membros do Conselho Fiscal, aos colaboradores responsáveis pela gestão de riscos, controlo do cumprimento e auditoria interna e ainda aos colaboradores cuja remuneração total os coloque no mesmo escalão de remuneração que as categorias antecedentes e cujas respetivas atividades profissionais tenham um impacto material no perfil de risco dos OIC sob gestão.

A versão integral da Política de Remuneração pode ser consultada na página web da entidade gestora: <https://www.santanderassetmanagement.pt/>, juntamente com os documentos de prestação de contas; mediante pedido dirigido à sociedade gestora nesse sentido ser-lhe-á facultada gratuitamente uma cópia em papel da Política em vigor.

CAPÍTULO II DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é divulgado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM. Pode ainda ser obtido em todos os locais e através dos meios utilizados para a comercialização do Fundo.

Durante o período de subscrição, o valor da unidade de participação será divulgado diariamente, no dia seguinte ao do seu apuramento, através das mesmas entidades e meios referidos no parágrafo anterior.

O valor da unidade de participação para fins de reembolso dos resgates solicitados pelos participantes que votem desfavoravelmente a prorrogação do Fundo corresponde ao valor apurado e divulgado no último dia de duração do prazo de duração em curso.

2. Consulta da carteira do Fundo

A composição da carteira do Fundo é publicada com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM.

3. Documentação do Fundo

O presente Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas, encontram-se à disposição dos interessados em todos os locais e meios de comercialização do Fundo e serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

A sociedade gestora, nos cinco meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo (31 de dezembro), publicará no sistema de difusão da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria ou parecer do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público em todos os locais de comercialização e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

CAPÍTULO III - CONTAS DO FUNDO

As contas anuais do Fundo são encerradas com referência a 31 de dezembro e serão disponibilizadas nos cinco meses seguintes após o referido encerramento, acompanhadas do respetivo relatório do auditor.

CAPÍTULO IV- PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O OIC

O Fundo destina-se a investidores profissionais e não profissionais e contrapartes elegíveis, com perfil de conservador, que estão disponíveis a aceitar flutuações no capital investido, próprias deste tipo de organismos de investimento coletivo, na procura de um maior potencial de rentabilidade no longo prazo, e dada a natureza de OIA Imobiliário fechado de prazo determinado não recomenda um período de investimento inferior a 5 anos.

CAPÍTULO V - REGIME FISCAL

Tributação do organismo de investimento coletivo

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

O organismo de investimento coletivo (“OIC”) é tributado, à taxa geral de IRC (20% em 2025), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

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

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável.

- Imposto do Selo

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

Tributação dos participantes

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”.

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da UP, exceto quanto a UP

adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da UP/ação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

Pessoas singulares

a. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)

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

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de UP e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

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

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

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de UP concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b. Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de UP são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de UP são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Pessoas coletivas

a. Residentes

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

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da UP concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

b. Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de UP, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

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

No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável ou detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos decorrentes das UP estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o regaste ou com a transmissão onerosa da UP.

Em sede de IMT e Imposto de Selo nas aquisições

São aplicáveis as taxas gerais de IMT e imposto de selo nas aquisições de imóveis pelo Fundo.

Em sede de IMI

São aplicáveis as taxas gerais de IMI dos prédios integrados no Fundo.

Notas:

- O presente regime fiscal é aplicável a partir de 01 de Julho de 2015.
- A descrição do regime fiscal do Fundo de investimento imobiliário (OIA imobiliário) e dos seus participantes, acima efetuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.

ANEXO 1

Organismos de investimento coletivo sob gestão da sociedade gestora
a 31 de dezembro de 2025

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros	n.º de Participantes
Santander Obrigações Curto Prazo Classe A	OICVM Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de taxa variável denominadas em euros e em depósitos bancários de elevada liquidez.	1 408 615 706	41 026
Santander Obrigações Curto Prazo Classe C	OICVM Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de taxa variável denominadas em euros e em depósitos bancários de elevada liquidez.	35 798 770	108
Santander MultiCrédito Classe A	OICVM Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros.	189 319 884	20 611
Santander MultiCrédito Classe C	OICVM Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros.	15 466 110	1
Santander Investimento Global	OICVM de alimentação Aberto	O OIC de alimentação (OIC Feeder) investe no mínimo 85% do seu valor líquido global em unidades de participação do OIC Master (Santander GO Dynamic Bond)	36 980 856	2 442
Santander Poupança Prudente FPR	OIA Aberto de Poupança Reforma	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada.	420 574 285	122 101
Santander Poupança Valorização FPR	OIA Aberto de Poupança Reforma	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada. No máximo cerca de 30% do organismo de investimento coletivo pode ser aplicado em ações.	110 961 583	27 545
Santander Rendimento	OICVM de alimentação Aberto	O OIC de alimentação (OIC Feeder) investe no mínimo 85% do seu valor líquido global em unidades de participação do OIC Master (Santander Select Income).	277 833 938	12 389
Santander Carteira Alternativa	OIA Aberto	Investe em Hedge Funds e OICs de Hedge Funds que seguem diferentes estratégias.	1 177 017	10
Santander Ações Europa Classe A	OICVM Aberto de Ações	Vocacionado para o investimento em ações de empresas europeias que deverão estar cotadas em Mercados de Cotações oficiais de um qualquer Estado-membro da EU, Suíça e Noruega.	99 962 252	5 448
Santander Ações Europa Classe C	OICVM Aberto de Ações	Vocacionado para o investimento em ações de empresas europeias que deverão estar cotadas em Mercados de Cotações oficiais de	67 117 082	112

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		um qualquer Estado-membro da EU, Suíça e Noruega.		
Santander Ações América Classe A	OICVM de alimentação Aberto	O OIC de alimentação (OIC feeder) investe no mínimo 85% do seu valor líquido global em unidades de participação do OIC Master (Santander GO North American Equity).	58 507 144	3 547
Santander Ações América Classe B	OICVM de alimentação Aberto	O OIC de alimentação (OIC feeder) investe no mínimo 85% do seu valor líquido global em unidades de participação do OIC Master (Santander GO North American Equity).	13 753 430	487
Santander Ações América Classe C	OICVM de alimentação Aberto	O OIC de alimentação (OIC feeder) investe no mínimo 85% do seu valor líquido global em unidades de participação do OIC Master (Santander GO North American Equity).	4 199 713	106
Santander Select Defensivo Classe A	OICVM Aberto Flexível	Investimento focado em várias classes de ativos e mercados para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 0% e 30%.	45 368 767	6 623
Santander Select Defensivo Classe B	OICVM Aberto Flexível	Investimento focado em várias classes de ativos e mercados para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 0% e 30%.	261 151 319	10 694
Santander Select Moderado Classe A	OICVM Aberto Flexível	Investimento focado em várias classes de ativos e mercados para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 60%.	102 392 529	11 034
Santander Select Moderado Classe B	OICVM Aberto Flexível	Investimento focado em várias classes de ativos e mercados para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 60%.	317 981 904	10 805
Santander Select Dinâmico Classe A	OICVM Aberto Flexível	Investimento focado em várias classes de ativos e mercados para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 40% e 75%.	22 206 737	2 591
Santander Select Dinâmico Classe B	OICVM Aberto Flexível	Investimento focado em várias classes de ativos e mercados para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 40% e 75%.	147 579 893	4 833
Santander Private Defensivo	OICVM Aberto Flexível	Investimento focado em várias classes de ativos e mercados para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à	34 545 453	194

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		classe acionista situar-se-á entre 0% e 30%.		
Santander Private Moderado	OICVM Aberto Flexível	Investimento focado em várias classes de ativos e mercados para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 60%.	135 007 148	721
Santander Private Dinâmico	OICVM Aberto Flexível	Investimento focado em várias classes de ativos e mercados para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 40% e 75%.	17 148 222	144
SAM Carteiras Conservador	OICVM Aberto de Obrigações	Investimento direto ou indireto, em permanência de, pelo menos, 80% do valor líquido global do OIC em obrigações.	14 466 586	101
Santander Aforro PPR	OICVM/PPR de Aberto de Obrigações	A política de investimentos está vocacionada para o investimento direto ou indireto de 80% do valor líquido global do OIC em obrigações.	31 193 871	15 945
Santander Objetivo 2026	OICVM Aberto de Obrigações	Investimento direto ou indireto de 80% do valor líquido global do OIC em obrigações, com data maturidade inferior ao prazo de duração do OIC.	26 802 866	584
Santander Objetivo 2026 II	OICVM Aberto de Obrigações	Investimento direto ou indireto de 80% do valor líquido global do OIC em obrigações, com data maturidade inferior ao prazo de duração do OIC.	59 826 092	1 459
Santander Objetivo 2026 III	OICVM Aberto de Obrigações	Investimento direto ou indireto de 80% do valor líquido global do OIC em obrigações, com data maturidade inferior ao prazo de duração do OIC.	21 360 470	586
Santander Obrigações 2027 Classe A	OICVM Aberto de Obrigações	Investimento direto ou indireto de 80% do valor líquido global do OIC em obrigações, data de vencimento coincidente ou anterior a 31 de dezembro de 2027 (Data de Vencimento da Carteira).	78 765 732	2 323
Santander Obrigações 2027 Classe D	OICVM Aberto de Obrigações	Investimento direto ou indireto de 80% do valor líquido global do OIC em obrigações, data de vencimento coincidente ou anterior a 31 de dezembro de 2027 (Data de Vencimento da Carteira).	17 205 732	488
Santander Obrigações 2029	OICVM Aberto de Obrigações	Investimento direto ou indireto de pelo menos 2/3 (dois terços) do seu ativo total em obrigações de dívida pública ou privada em EUR, com maturidade próxima de junho de 2029.	5 201 541	143
Novimovest OIC Investimento Imobiliário fechado	OIA Imobiliário Fechado	Aquisição de Imóveis preferencialmente destinados a comércio ou serviços, tendo por	121 647 840	1 810

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		finalidade principal o arrendamento dos mesmos.		
Lusimovest OIC Investimento Imobiliário	OIA Imobiliário Fechado	Aquisição de Imóveis preferencialmente para desenvolvimento de projetos de construção e, ainda, para arrendamento, em especial quando destinados a comércio ou serviços.	24 293 679	14