

Organismo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal

14 de maio de 2020

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

REGULAMENTO DE GESTÃO DO OII

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OII, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

▪ O Organismo de investimento imobiliário

- a) A denominação do organismo de investimento imobiliário é Organismo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal, anteriormente designado por *Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal*, e antes disso por, *Fundo de Investimento Imobiliário Fechado BPN Imoreal*, de ora em diante abreviadamente designado por "OII".
- b) O OII constitui-se como organismo de investimento imobiliário fechado, mais concretamente como fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.
- c) O OII foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 09-03-2002.
- d) O OII constituiu-se por um prazo inicial de oito anos, contados a partir de 21 de junho de 2002, data de liquidação financeira do capital subscrito. O prazo de duração do OII foi prorrogado por períodos de cinco anos, em 23 de junho de 2010 e em 22 de junho de 2015.
- e) O OII iniciou a sua atividade em 21-06-2002.
- f) O presente regulamento de gestão foi atualizado pela última vez em 14 de maio de 2020.
- g) O número de participantes do OII em 31 de dezembro de 2019 era de 2.
- h) O OII pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação emitidas.
- i) O património do OII é autónomo e como tal não responde pelas dívidas dos seus participantes, da entidade responsável pela gestão, do depositário ou das entidades comercializadoras.

2. A entidade responsável pela gestão

- a) O OII é gerido pela Imofundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A., com sede social em Edifício Arquiparque VII, Rua Dr. António Loureiro Borges,7 - Piso 6, Miraflores 1495-131, Algés, por mandato dos investidores, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação e se mantém enquanto essa participação subsistir.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de € 573.600,00 (quinhentos e setenta e três mil e seiscentos euros) sendo seu único acionista a empresa Parparticipadas - SGPS, S.A.
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 7 de abril de 1999 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 22 de dezembro de 1999.

d) A entidade responsável pela gestão assume o compromisso para com os participantes de administrar os ativos do OII em obediência aos objetivos estabelecidos no ponto 1 do Capítulo II, e com observância de regras estritas de segurança e valorização dos investimentos que realizar e subseqüentes operações sobre os investimentos realizados.

São obrigações e funções da entidade responsável pela gestão:

- Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento imobiliário, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades.
- Como responsável pela condução dos negócios do OII e sua legal representante, compete à entidade responsável pela gestão adquirir, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e comprar, vender, subscrever, trocar e reportar ou receber quaisquer valores mobiliários e outros instrumentos financeiros permitidos por lei, bem como exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os ativos do OII, adquirir unidades de participação ou ações noutros organismos de investimento imobiliário, títulos de dívida pública de curto prazo e fazer outras aplicações financeiras legalmente permitidas e, em geral, praticar todos os atos necessários à sua correta administração.
- No exercício da sua competência, cabe ainda à entidade responsável pela gestão:
 - Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
 - Comunicar, através do depositário e das entidades comercializadoras, os preços de emissão das unidades de participação;
 - Deliberar quanto à suspensão da emissão e do reembolso de unidades de participação, com sujeição às restrições impostas por lei;
 - Determinar, numa base diária, o valor do OII e das unidades de participação emitidas;
 - Selecionar os valores que devem constituir o património do OII, de acordo com a política de investimentos prevista no presente regulamento, e efetuar ou dar instruções ao depositário para que este efetue as operações adequadas à execução dessa política;
 - Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente regulamento;
 - Manter em ordem a escrita do OII e designadamente, preparar e divulgar com a periodicidade legal e regularmente fixada, um relatório de atividade e das contas do mesmo; e
 - Exercer todas as demais funções e cumprir todas as demais obrigações previstas na lei.
- No exercício das suas atribuições, a entidade responsável pela gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

3. As entidades subcontratadas

Não aplicável

4. O depositário

- O depositário das unidades de participação do OII é o EuroBic - Banco BIC Português S.A., com sede na Avenida António Augusto de Aguiar, n.º 132, em Lisboa, encontrando-se este registado na CMVM como intermediário financeiro desde 19 de julho de 1993.
- No exercício das suas funções, compete ao depositário:
 - Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do organismo de investimento imobiliário, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - Efetuar todas as compras e vendas dos valores do organismo de investimento imobiliário de que a Sociedade Gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
 - Receber e satisfazer os pedidos de subscrição e de resgate de unidades de participação;
 - Pagar aos participantes a sua quota-parte nos lucros do organismo de investimento imobiliário;
 - Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda;

- Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do presente regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos;
- Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efetuados de acordo com a lei e o presente regulamento;
- Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efetue de acordo com a lei e o presente regulamento;
- Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente regulamento;
- Assegurar que nas operações relativas aos valores que integrem o organismo de investimento imobiliário a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
- Assegurar que os rendimentos do organismo de investimento imobiliário sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente regulamento;
- Cobrar aos participantes por conta da entidade responsável pela gestão as comissões referidas no ponto 4.1 do Capítulo III deste Regulamento; e
- Todas as demais funções que lhe forem atribuídas por lei.
- O depositário e a entidade responsável pela gestão respondem solidariamente perante os participantes por todos os compromissos assumidos nos termos da lei e do presente regulamento.
- A responsabilidade do depositário não é afetada pelo fato da guarda de valores do OII ser por ele confiada no todo ou em parte a um terceiro.

5. A entidade comercializadora

- a) A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do OII junto dos investidores é o depositário.
- b) O OII é comercializado em todos os balcões do EuroBic - Banco BIC Português, S.A.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos responsáveis pelas avaliações dos imóveis que constituem o património do OII são os seguintes:

- CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0001;
- Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0007;
- P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda. com o número de registo na CMVM PAI/2003/0018;
- Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda. com o número de registo na CMVM PAI/2006/0004;
- UON Consulting, S.A., com o número de registo na CMVM PAI/2003/0023;
- CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2013/0121;
- Jones Lang LaSalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0009;
- Value Thinking – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2005/0004;

- Torres Mascarenhas, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2010/0054;
- PVW TINSA – Avaliações Imobiliárias, Lda., com o número de registo na CMVM PAI2003/0050;
- TKA, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0005;
- Casaol – Gestão de Projectos Imobiliários, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0010;
- Custo Marginal – Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2013/0068;
- Garen – Avaliações de Activos, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2007/0019;
- Luso-Roux – Avaliações, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2016/0160;
- Aura REE Portugal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2017/0031;
- GesvaltPremium, S.A., com o número de registo na CMVM PAI/2017/0092;
- Trustval – Avaliações e Consultoria, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2017/0047.

7. O Auditor

Mazars & Associados, SROC, S.A., registado na CMVM com o nº 20161394, com sede social na Rua Tomás da Fonseca, Torres de Lisboa, Torre G, 5º andar, 1600-209 Lisboa, representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira, ROC nº 564, Contribuinte fiscal nº 169.613.216, com domicílio na mesma morada.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO OII / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OII

▪ Política de investimento

- O OII é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. O objetivo de investimento do OII é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização crescente do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores integrada por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários (imóveis e outros ativos imobiliários), nos termos e segundo as regras previstas no presente regulamento e na lei.

Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do OII será pautada por princípios de prudência e rentabilidade, que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez, com vista à valorização e defesa dos interesses dos participantes.

- Tendo em atenção o seu objetivo, o OII investirá em valores imobiliários, podendo ainda deter outros ativos imobiliários como unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário (sob forma de fundos ou sob forma societária), as quais são contadas para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de ativos imobiliários pelo organismo de investimento imobiliário adquirente. Não obstante o objetivo do OII, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem, a cada momento, o património daquele. O OII incorre em riscos próprios dos mercados imobiliários destacando-se o risco de preço, o risco de liquidez resultante da dificuldade de proceder à rápida alienação de património imobiliário, e o risco de catástrofes naturais para o qual o organismo de investimento imobiliário detém uma apólice de seguros. Os riscos de crédito e de taxa de juro são de expressão reduzida, bem como a exposição a riscos cambiais.

Podem integrar a carteira de valores do OII, respeitando a política de investimento definida, os seguintes ativos:

- Imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas, podendo os mesmos ser detidos em direito de propriedade, de superfície ou outros direitos reais de conteúdo equivalente, sendo a compropriedade possível nos termos e condições legais;
- Unidades de participação ou ações em organismos de investimento imobiliário (inclusive sob forma societária);
- Liquidez, sendo que este conceito inclui para o efeito valores em caixa, depósitos bancários à ordem e a prazo, certificados de depósito, unidades de participação em organismos de investimento imobiliário do mercado monetário (fundos de tesouraria) e bilhetes do tesouro emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Dado ser possível o investimento em ações, define-se como orientação genérica quanto ao exercício dos direitos de voto inerentes às ações detidas pelo OII, que a entidade responsável pela gestão far-se-á representar nas respetivas assembleias gerais, exercendo diretamente o direito de voto ou através de representante, o qual deverá agir exclusivamente por conta da entidade responsável pela gestão, encontrando-se vinculado às instruções escritas emitidas por esta.

- Em relação ao nível de especialização do OII em termos setoriais ou geográficos, o OII realizará uma cuidadosa política de aplicações imobiliárias, privilegiando a aquisição de imóveis para arrendamento nos setores do comércio e serviços, diversificando as suas aplicações por todo o território nacional. O OII poderá também proceder à promoção de projetos imobiliários, nas áreas da Grande Lisboa, Porto e Setúbal, destinado à habitação, indústria e serviços.

Acessoriamente o OII poderá ainda promover projetos imobiliários e adquirir imóveis para arrendamento em diferentes zonas geográficas, dentro do território de qualquer um dos Estados Membros da União Europeia.

1.2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

Na gestão do OII não é adotado nenhum parâmetro de referência (*benchmark*).

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

- A carteira de ativos do OII será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor, designadamente:
- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do organismo de investimento imobiliário;
- As unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário não podem exceder 10% do ativo total do organismo de investimento imobiliário por conta do qual a aquisição é efetuada, sendo que, a entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos de investimento imobiliário que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação ou ações de um organismo de investimento imobiliário; e
- O endividamento do OII não pode representar mais de 33% do seu ativo total, destinando-se a financiar a aquisição de património imobiliário do OII bem como o desenvolvimento de projetos de promoção imobiliário.
- O limite definido na alínea a) do número anterior é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, devendo ser respeitados no prazo de dois anos a contar da data de constituição do organismo de investimento imobiliário.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos de instrumentos financeiros

O OII não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem à utilização de reportes e empréstimos de instrumentos financeiros.

3. Valorização dos ativos do OII

3.1. Momento de referência da valorização

- O valor da unidade de participação é calculado diariamente para efeitos internos e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês e determina-se pela divisão do valor líquido global do OII pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OII é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- O momento do dia relevante para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do OII corresponde às 17h00 de Lisboa.

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

- Os imóveis devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.
- Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OII na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante do número anterior.
- Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser valorizados no ativo do OII pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva ser inscrita no passivo do OII.
- A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea anterior para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- A aquisição de imóveis, quando efetuada a preço superior ao valor resultante da média simples referida na alínea a) supra, é justificada perante a CMVM.
- O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do OII, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.
- O valor líquido global do OII é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- As unidades de participação ou ações de organismos de investimento imobiliário detidas pelo OII são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, exceto no caso de unidades de participação ou ações admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- Os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto em Regulamento da CMVM, com as devidas adaptações.

▪ Comissões e encargos a suportar pelo OII

Tabela de Encargos*

	Valor	Modo de Cálculo	Condições de Cobrança
Comissão de Gestão	395.543 €	0,50000%	Mensal
Comissão de Depósito	39.554 €	0,05000%	Trimestral
Encargos Correntes:			
Taxa de Supervisão	24.725 €	0,00266%	Mensal
Auditoria	13.530 €	0,01710%	Anual
Avaliações	18.827 €	0,02380%	Anual

*Nota: a tabela de encargos refere-se ao ano que terminou em 2019. O Valor poderá variar de ano para ano.

4.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade a entidade responsável pela gestão receberá do OII uma comissão anual de 0,5 % (zero vírgula cinco por cento), calculada diariamente sobre o valor do património

líquido deste último, considerado antes da dedução da comissão de depósito e ainda da taxa de supervisão. A comissão de gestão é cobrada mensalmente.

4.2. Comissão de depósito

Pelo exercício das suas funções, o depositário receberá do OII uma comissão anual de 0,05 % (zero vírgula zero e cinco por cento) calculada diariamente sobre o valor do património líquido deste último, depois de deduzida a comissão de gestão, e cobrada trimestralmente.

4.3. Outros encargos

Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito, constituem encargos do OII os seguintes:

- Todas as despesas relacionadas com o arrendamento, promoção, compra, manutenção e venda de imóveis;
- Despesas notariais, registos prediais, certidões prediais e de teor matricial, bem como todas as despesas com licenças camarárias devidas pelo OII;
- Quaisquer impostos ou taxas devidas pelo OII;
- Todas as custas judiciais referentes a processos em que o OII, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido ou em que por qualquer outro motivo seja parte, assim como honorários e despesas excepcionais de advogados e solicitadores, diretamente relacionados com a exploração onerosa dos ativos do OII;
- Despesas com a comercialização e divulgação dos imóveis do OII, incluindo comissões de mediação imobiliária, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente, caso em que a diferença para esses 5% será encargo da entidade responsável pela gestão;
- Todos os encargos com a realização de promoção e manutenção e/ou benfeitorias nos imóveis do OII incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo mesmo;
- Despesas decorrentes da celebração de contratos de seguros sobre os imóveis do OII; e
- Contribuições para despesas comuns de condomínio relativas a prédios urbanos ou frações autónomas de que o OII seja proprietário.

- Despesas referentes a avaliações e peritagens técnicas, realizadas por conta do OII, a imóveis propriedade deste ou que venham a ser por estes adquiridos.

- Despesas com auditorias e revisão legal das contas do OII.

- Despesas com consultoria fiscal (consultores fiscais).

- Despesas com o pagamento da taxa de supervisão pelo OII à CMVM.

- Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do OII.

- Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos imóveis do OII.

- Todas as despesas de compra e venda de instrumentos financeiros e outros valores por conta do OII, nomeadamente:
 - Despesas com transferências;
 - Despesas com conversões cambiais;
 - Despesas com transações no mercado de capitais; e
 - Despesas com transações no mercado monetário.

5. Política de distribuição de rendimentos

O OII capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos e, nesse sentido, é um organismo de investimento imobiliário de capitalização. Não obstante o disposto anteriormente, sempre que o interesse dos participantes o aconselhe, o OII poderá proceder à distribuição extraordinária de rendimentos. Para o efeito a sociedade gestora convocará uma assembleia de participantes, que deliberará sobre a proposta de distribuição de rendimentos do OII.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

- **Definição**

O património do OII é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal e com igual valor unitário, que se designam unidades de participação.

▪ **Forma de representação**

As unidades de participação do OII adotam a forma escritural, não sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, transferência, resgate ou reembolso.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do OII foi de € 100 (cem euros).

2.2. Valor para efeitos de subscrição (em caso de aumento de capital do OII)

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do OII, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do mesmo.

2.3. Valor para efeitos de resgate (em caso de prorrogação do OII)

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate corresponde ao do último dia do período inicialmente previsto para a duração do OII, confirmado por parecer do auditor do OII.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

▪ **Subscrição (em caso de aumento de capital)**

O período de subscrição decorrerá dentro do prazo definido na assembleia de participantes que delibere o aumento de capital e restantes condições.

▪ **Resgate (em caso de prorrogação do OII)**

Sendo deliberada a prorrogação do OII, o resgate das unidades de participação apenas é permitido aos participantes que em assembleia convocada para o efeito, votem contra prorrogação. O dia do resgate corresponde ao último dia do período inicialmente previsto para a duração do OII ou da sua prorrogação.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Os valores das subscrições serão pagos em numerário, por débito em conta da entidade pagadora.

Os valores dos resgates e reembolsos poderão ser pagos em numerário ou em espécie, por entrega direta aos participantes de ativos do OII. Tratando-se de entrega de imóveis, deverão os mesmos ser avaliados por dois peritos avaliadores com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O valor mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de € 1.000,00 (mil euros).

4.2. Comissões de subscrição

Não é cobrada qualquer comissão de subscrição.

4.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão das unidades de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do OII.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

Não é cobrada qualquer comissão de resgate.

5.2. Pré-aviso

A entidade responsável pela gestão obriga-se a proceder ao pagamento do valor do resgate/reembolso num prazo não superior a cinco dias úteis, a contar do apuramento do valor final de liquidação por unidade de participação, objeto de parecer favorável do auditor do OII.

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

Não aplicável

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

▪ Aquisição da qualidade de participante do OII

A qualidade de participante do OII adquire-se com a liquidação financeira da subscrição das respetivas unidades de participação, feita nas instalações da entidade comercializadora, através do preenchimento do boletim de subscrição assinado pelo interessado ou por seu representante.

▪ Direitos dos participantes

Os participantes adquirem *ipso facto* o direito a:

- a) Titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o património líquido do OII qualquer que seja a modalidade de comercialização do OII;
- b) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores;
- c) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o presente regulamento de gestão e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e da entidade comercializadora, qualquer que seja a modalidade de comercialização do OII, que serão facultados, gratuitamente, em papel ou em ficheiro informático aos participantes que o requeiram;
- d) Receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação do OII;
- e) Informação detalhada acerca do património do OII e sobre a evolução do mesmo, através do relatório da sua atividade, elaborado nos termos da lei e distribuído anualmente;
- f) 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, quando:
 - 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%; e
 - O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5,00 (cinco euros).
 - ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OII, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

3. Aceitação do disposto nos documentos constitutivos do OII

A subscrição de unidades de participação do OII implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos, a saber, o presente regulamento de gestão e o documento sucinto com informações fundamentais destinadas aos investidores.

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A Sociedade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do OII, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de noventa dias de antecedência. Num jornal de grande circulação e no sistema de difusão da CMVM.

Decidida a liquidação do OII nos termos do número anterior, a entidade responsável pela gestão realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do depositário, o produto da respetiva liquidação.

O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do OII, será de cinco dias úteis, a contar do apuramento do valor final de liquidação por unidade de participação, objeto de parecer favorável do auditor do OII.

Os Participantes poderão deliberar em assembleia a liquidação do OII, caso em que os encargos relativos à respetiva liquidação lhes serão imputados, nos termos legais.

CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADOS

Tratando-se de organismo de investimento imobiliário fechado, o regulamento de gestão inclui, ainda:

- a) O montante de capital do OII é de € 114.193.600 (cento e catorze milhões cento e noventa e três mil e seiscentos euros), representado por um milhão oitocentas e quarenta e cinco mil seiscentas e seis unidades de participação (após o resgate de unidade de participação ocorrido em 22 de junho de 2015).

O capital do OII poderá ser aumentado ou reduzido, nos termos do presente regulamento de gestão e da legislação em vigor.

- b) O OII constituiu-se por um prazo inicial de oito anos, contados a partir de 21 de junho de 2002. O prazo de duração do OII foi prorrogado por períodos de cinco anos, em 23 de junho de 2010, em 22 de junho de 2015 e em 09 de dezembro de 2019.
- c) O OII não está admitido à negociação em mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral.
- d) O OII poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de cinco anos, nos termos do presente regulamento de gestão e da legislação em vigor, desde que assim deliberado em assembleia de participantes.

Sendo deliberada a prorrogação, o resgate das unidades de participação apenas é permitido aos participantes que tenham votado contra a mesma.

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:

- i. Haja deliberação favorável à prorrogação do organismo apenas com os participantes que votaram a favor da prorrogação;
- ii. Haja acordo quanto à aplicação do critério fixado 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.
- iii. Se verifiquem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo fechado.

e) As competências e regras de convocação e funcionamento das assembleias de participantes:

i. Dependem de deliberação favorável da assembleia de Participantes:

- O aumento das comissões que constituem encargo do OII;
- A modificação substancial da política de investimento do OII;
- A modificação da política de distribuição dos resultados do OII e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
- O aumento e redução do capital do OII, assim como a emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos respetivamente de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- A prorrogação da duração do OII;
- A substituição da sociedade gestora;
- A liquidação do OII por iniciativa dos participantes, bem como a fusão, cisão e transformação do OII;
- Outras matérias que a leis façam depender da deliberação favorável da assembleia de participantes.

ii. Têm direito a participar na assembleia de participantes, todos os detentores de unidades de participação do OII, cabendo a cada participante os votos correspondentes às unidades detidas.

iii. Compete à sociedade gestora, a convocação da assembleia de participantes, por aviso publicado com um mínimo de oito dias de antecedência, no Sistema de Divulgação de Informação da CMVM, ou em alternativa, por notificação por carta enviada a cada um dos participantes.

iv. Em primeira convocatória, a assembleia de participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados, participantes que detenham pelo menos, 2/3 das unidades de participação do OII.

v. Em segunda convocatória, a assembleia de participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

vi. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na assembleia, devendo, contudo, obedecer às disposições legais sobre a matéria.

vii. Em tudo o que não estiver expressamente previsto quanto à convocação e ao funcionamento das assembleias de participantes, aplicar-se-á supletivamente o disposto no Código das Sociedades Comerciais para as assembleias de acionistas, com as devidas adaptações.

f) O período de subscrição, em caso de aumento de capital, será o definido em assembleia de participantes que delibere esse mesmo aumento de capital e demais condições.

O critério de rateio obedecerá ao princípio da proporcionalidade e em caso de subscrição incompleta, o montante do aumento de capital considerar-se-á reduzido ao montante efetivamente subscrito.

g) Não existem de garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos, e os respetivos termos e condições;

h) A liquidação do organismo de investimento imobiliário ocorrerá nos termos do presente regulamento, mais concretamente, nos termos do Capítulo V anterior e da legislação aplicável.