

PROJECTO DE TRANSFORMAÇÃO

**NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
(FUNDO OBJETO DE TRANSFORMAÇÃO)**

EM

**NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE
SUBSCRIÇÃO PARTICULAR
(FUNDO TRANSFORMADO)**

Lisboa, 11 de Abril de 2019

Índice

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	IDENTIFICAÇÃO DA MODALIDADE DA TRANSFORMAÇÃO	3
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS FUNDOS ENVOLVIDOS.....	4
4.	CONTEXTO E FUNDAMENTAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO	6
5.	REPERCUSSÕES PREVISTAS DA TRANSFORMAÇÃO	11
6.	AVALIAÇÕES dos ATIVOS (e PASSIVOS).....	18
7.	TRÂMITES DA TRANSFORMAÇÃO e DATA DA PRODUÇÃO DE EFEITOS	20
8.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	21
9.	ANEXOS	21

1. INTRODUÇÃO

A **SANTANDER ASSET MANAGEMENT – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO, S.A.** (adiante designada por SAM, Sociedade ou Entidade Gestora), com o capital social de €17.116.510,00 (dezassete milhões, cento e dezasseis mil, quinhentos e dez euros), pessoa coletiva número 502.330.597 e matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, de ora em diante abreviadamente designada por “Entidade Gestora”, na qualidade de Entidade Gestora do **NOVIMOVEST Fundo de Investimento Imobiliário Aberto** (“Fundo objeto de Transformação”) em Fundo de Investimento Imobiliário fechado de Subscrição Particular (“Fundo Transformado”), nos termos e para os efeitos previstos no artigo 98º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, de 17 de Julho de 2015¹, vêm submeter à apreciação da Comissão dos Mercados de Valores Mobiliários (“CMVM”), o presente **Projeto de Transformação**, que resultou de uma análise ponderada e amplamente discutida no seio da Entidade Gestora, devidamente aprovado em Conselho de Administração em reunião de 11 de Abril de 2019.

2. IDENTIFICAÇÃO DA MODALIDADE DA TRANSFORMAÇÃO

A operação que se pretende efetuar assume a forma de transformação de um Fundo de Investimento Imobiliário Aberto em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, de acumulação, permitida nos termos do artigo 27º, n.º 1 da Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro que aprovou o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”) e da alínea a) do artigo 102º do Regulamento CMVM n.º 2/2015, de 17 de Julho de 2015 (adiante designado apenas por Regulamento).

A operação projetada, por um lado, depende de autorização prévia da CMVM, e, por outro, ainda depende da verificação do cumprimento pelo Fundo Transformado resultante da operação das regras que lhe são aplicáveis, designadamente o disposto no RGOIC.

¹ Na redação conferida pelo Regulamento CMVM n.º 13/2018

O Fundo Transformado irá obedecer aos requisitos e regras que lhe são geral e especificamente aplicáveis, designadamente, tipo (artigos 4º e 10º do RGOIC), denominação (artigo 6º RGOIC), regime das UPs (artigos 7º e 8º do RGOIC), regras/condições dos resgates (10º, 3, 14º, 18º e 62º do RGOIC), Valor Líquido Global (artigo 16º do RGOIC), critérios de dispersão (artigo 17º RGOIC), prazo máximo de duração, se aplicável (artigo 62º RGOIC), tal como a composição de carteiras/tipo de ativos (artigos 204º a 208º, 211º, 212º e 216º e 217º do RGOIC), atividades permitidas (artigo 210º o RGOIC), limites de endividamento (artigos 211º, 1, h), 212º, 1, d), 214º, n.º 1, b) do RGOIC), de entre outras disposições legais e regulamentares aplicáveis aos organismos de investimento imobiliário.

3. IDENTIFICAÇÃO DO FUNDO ENVOLVIDO

O Fundo Objeto de Transformação - **NOVIMOVEST Fundo de Investimento Imobiliário Aberto** - é um fundo de investimento imobiliário, sob a forma contratual, do tipo Fundo Aberto, cuja constituição foi autorizada em 25 de Janeiro de 2001, pelo Conselho Diretivo da Comissão de Valores Mobiliários.

A 19 de Março de 2010, o fundo incorporou por fusão o IMOVEST Fundo de Investimentos Imobiliários.

O **NOVIMOVEST** 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 entidade gestora.

O número de participantes do fundo é variável, dado tratar-se de um fundo aberto.

Em 31 de Dezembro de 2018, o Fundo tinha 3.205 participantes

Outros aspetos relevantes:

Entidade Gestora	Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.
Depositário	Banco Santander Totta, S.A.
Entidades Comercializadoras	Banco Santander Totta, S.A.
Auditor	BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Taxa de Encargos Correntes (2018)	0,6856%
Comissão de Gestão	1,5% ao ano (taxa nominal)– entre 01 de janeiro de 2019 e 31 de Dezembro de 2019, manteve-se a redução da comissão de gestão de 0,60% - sobre o património líquido global do Fundo
Comissão de Depósito	0,01% ao ano (taxa nominal)– sobre o património líquido global do Fundo
Comissão de Subscrição	4%, (taxa nominal) que acrescerá ao montante da subscrição.
Comissões de Resgate	De acordo com o tempo decorrido entre a data do pagamento do resgate e a data da subscrição: <ul style="list-style-type: none"> - até 1 ano – comissão de 3% - entre 1 ano e 1 dia e 2 anos – comissão de 2% - mais 2 anos e 1 dia - comissão de 1,5%
Número de participantes a 31-12-2018	3.205

O Fundo Transformado manterá a denominação de **NOVIMOVEST Fundo de Investimento Imobiliário – Fundo Fechado de Subscrição Particular -**

Outros aspetos relevantes:

Entidade Gestora	Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.
Depositário	Banco Santander Totta, S.A.
Entidades Comercializadoras	Banco Santander Totta, S.A
Auditor	BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Taxa de Encargos Correntes	N/A
Comissão de Gestão	1,125% ao ano (taxa nominal) sobre o património líquido global do Fundo
Comissão de Depósito	0,01% ao ano (taxa nominal) sobre o património líquido global do Fundo
Comissão de subscrição	N/A
Comissão de Resgate/Reembolso em caso de votação desfavorável à prorrogação da duração do Fundo	1,25%, a qual será deduzida do valor a reembolsar e constituirá proveito do Fundo

4. CONTEXTO E FUNDAMENTAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO

Nos termos do atual regime legal, designadamente o previsto nos n.ºs 8 e 9 do artigo 5º da Lei n.º 16/2015, de 24/02 (Disposições Transitórias), os organismos de investimento imobiliário abertos existentes à data de entrada em vigor da referida Lei podiam manter os projetos de construção ou de reabilitação de imóveis que detenham nessa data até à conclusão das respetivas obras, dispondo de um prazo de 36 meses a contar da data da entrada em vigor da Lei para alienar quaisquer terrenos que detenham ou para concluir projetos de construção que lhes estejam adstritos que se iniciem no ano seguinte àquela data, sem prejuízo de a CMVM, a pedido da entidade responsável pela gestão, poder autorizar a prorrogação deste prazo.

Não obstante os esforços desenvolvidos pela Entidade Gestora desde 2015, até à presente data não foi possível ao **NOVIMOVEST** alienar os prédios rústicos ou prédios destinados à construção

que integram a respetiva carteira, nem desenvolver as promoções imobiliárias com vista à respetiva construção e alienação/rentabilização.

Descrição dos prédios destinados à construção²:

Os referidos imóveis constituem prédios urbanos, destinados a construção, mas ainda não construídos.

- 1) O prédio denominado Matosinhos Lote 1, corresponde ao prédio urbano denominado Lote 1, sito em Santa Cruz do Bispo, Avenida Arquitecto Fernando de Távora, freguesia de Santa Cruz do Bispo, concelho de Matosinhos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o número 1506 e inscrito na matriz sob o artigo 6339 da União de Freguesias de Perafita, lavra e Santa Cruz do Bispo, emergente de operação urbanística de loteamento que correu termos na Câmara Municipal de Matosinhos sob o número 4049/09GU /LLTXX), no âmbito da qual foi emitido, pela Câmara Municipal de Matosinhos, em 28 de Junho de 2010, o Alvará de Loteamento com obras de urbanização n.º 1106/10, que, em 25 de Novembro de 2011, mereceu o Aditamento n.º 1184/11. O início da construção do Lote 1 depende da receção de propostas de ocupação por parte de entidades que pretendam tomar de arrendamento parte ou a totalidade do edifício.
- 2) Os identificados lotes Marinha Guincho (lotes 30 e 31), constituem lotes de terreno para construção de moradias unifamiliares integradas em empreendimento turístico, e, assim, frações autónomas já constituídas por construir, a saber: (i) Frações autónomas designadas pelas letras YA, UB, YC, YD, YE, YF, YG, YH e YI, todas parte integrante do Lote 30 – Fração Y, com uma área total de 5.202m² – nove moradias de dois pisos tipo T-2 (a construir), com logradouro comum (jardim e piscina), com 4.212m², e (ii) Frações autónomas designadas pelas letras ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG e ZH, todas parte integrante do Lote 31 – Fração Z, com uma área total de 5.504m² – Oito unidades de alojamento do tipo T-1, a construir, com logradouro comum (jardim e piscina), com 4.888m², que fazem parte integrante do prédio urbano, afeto ao regime da propriedade

² Com referência à carteira de Março de 2019

horizontal, denominado Aldeamento Turístico da Matinha Guincho, freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais, sob o n.º 02058-Z e inscrito na matriz sob o artigo 12138. Os dois lotes, assim como a respetiva capacidade construtiva, podem ser caracterizados da seguinte forma:

- 3) 13 Lotes de terreno para construção, emergentes de operação de loteamento urbano de Santa Marta do Pinhal, Corroios, no concelho do Seixal:
- 4) 15 terrenos destinados à construção, sendo já 14 lotes criados em sede de operação de loteamento urbano da Bica, na freguesia de S. Pedro, concelho de Torres Novas (1ª fase / 14 lotes de terreno). Este imóvel estende-se por uma área global de cerca de 31.350 m2, dividida por duas fases de desenvolvimento,
- 5) (i) prédio urbano denominado Zona Empresarial da Senhora do Amparo, sito no Lugar de Sobrado, concelho de Valongo, descrito na Conservatória do registo Predial de Valongo sob o n.º 4711, e inscrito na matriz sob o artigo 10066, com uma área total aproximada de 200 mil metros quadrados; e (ii) prédio rústico sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Sobrado, concelho de Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o número 4520 e inscrito na matriz sob o artigo 6048, com uma área de 16.000m2; e
- 6) prédio urbano, denominado Lote G 3, composto de lote de terreno para golfe e equipamento, sito na Urbanização Vilasol, Alto do Semido, freguesia de Quarteira, concelho de Loulé, descrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n.º 08698 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 12166; pendente de alteração de uso por alteração/aditamento ao Alvará de Loteamento.

Por comunicação recebida na CMVM no dia 7 de março de 2018, a Sociedade solicitou à CMVM, ao abrigo do disposto no n.º 9 do artigo 5.º (disposições transitórias) da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que aprovou o RGOIC, autorização para prorrogação do prazo para alienar terrenos ou para concluir projetos de construção do Fundo.

Sobre tal pedido pronunciou-se a CMVM, tendo sido deliberado pelo respetivo Conselho de Administração *indeferir parcialmente o pedido de prorrogação do prazo para alienar terrenos ou*

para concluir projetos de construção, concedendo apenas um período adicional de 12 meses, desde o momento da notificação para que a situação patrimonial do Novimovest – Fundo de Investimentos Imobiliários seja regularizada, com exceção dos dois imóveis referidos no ponto 37 (Valongo e Matosinhos), em relação aos quais a sociedade deve promover a regularização da situação com a máxima celeridade.

Em 31 de Outubro de 2018, a Entidade Gestora apresentou à CMVM cronograma estimado para a realização das alienações dos terrenos em causa ou conclusão de projetos de construção no decurso do prazo de prorrogação concedido (12 meses).

A Entidade Gestora vem envidando os seus melhores esforços no sentido angariar no mercado propostas de compra para a integralidade daqueles imóveis.

Não obstante o atual estado de graça do mercado imobiliário em Portugal, não foi, nem é, possível à Entidade Gestora elaborar um plano concreto e um calendário fiável de regularização e venda dos ativos em causa, designadamente, por se tratar de um conjunto de imóveis com especiais características (lotes de terreno) fora dos grandes centros urbanos de Lisboa, Porto e Algarve.

Em Torres Novas, Malveira da Serra e Corroios, o mercado da compra e venda de lotes de terreno para construção habitacional não tem a procura daqueles principais centros turísticos, sendo reduzida a procura de investimento estrangeiro.

Acresce que o lote de terreno – G3 Vila Sol, Quarteira - atualmente afeto à atividade de Golf – é objeto de uma complexa operação de alteração do alvará de loteamento, que envolve para além do Município, centenas de outros proprietários e que ainda não se encontra definitivamente decidido por parte da Câmara Municipal de Loulé.

Por seu turno, o valor dos imóveis correspondentes ao Lote 1 Matosinhos e terreno sito em Valongo poderá ser incrementado na sequência da conclusão dos procedimentos de loteamento ou licenciamento pendentes juntos das respetivas Câmaras Municipais, é intenção da Entidade Gestora promover todas as diligências possíveis (incluindo a conclusão das obras de infra estruturação previstas no Alvará de Loteamento e Operação Urbanística com impacto

semelhante a loteamento, pretendidas pela Câmara Municipal de Matosinhos e pela Câmara Municipal de Valongo).

A construção do Lote 1 de Matosinhos prosseguirá se e na medida em que sejam recebidas propostas ocupação remunerada do espaço (arrendamentos), sem prejuízo de, concluído o procedimento licenciamento do edifício, ser viável a venda do imóvel a terceiros, sem menos valia para o Fundo.

Por fim, em Valongo, a especial localização do terreno e a afetação da área envolvente a grandes centrais de distribuição (Chronopost e Grupo Jerónimo Martins) condiciona o interesse na construção e futura ocupação do mesmo por parte de empresas que necessariamente se dedicam ao mesmo ramo de atividade e que terão uma dimensão que se conforme com aquela área prevista de construção (mais de 70.000m²), o que igualmente dependerá da conclusão do procedimento de licenciamento.

Não sendo possível concretizar as vendas ou concluir os projetos de construção no horizonte temporal limite, não resta alternativa à Entidade Gestora, senão propor a decisão de transformação do Fundo.

Assim, a Transformação é efetuada fundamentalmente pelas seguintes razões:

- a) Alterações legislativas: Perante as alterações legislativas decorrentes da entrada em vigor da revisão do novo RGOIC e tendo presente os condicionalismos de mercado a que está sujeito, o **NOVIMOVEST**, no atual modelo e tipo e fundo de investimento imobiliário aberto, não poderia cumprir com as novas exigências legais a que estão sujeitos este tipo de fundos, designadamente, em termos de cumprimento das regras de composição de património, quanto à manutenção da propriedade de prédios (terrenos) para promoção imobiliária ou prazo para conclusão de projetos de construção.
- b) Racionalização: A Transformação justifica-se dentro de uma lógica, não só de racionalização da oferta de produtos, como também de deteção de oportunidades de mercado na indústria de fundos de investimento. Atualmente, a Sociedade administra e representa outros dois fundos de Investimento Imobiliário Fechados (LUSIMOVEST, IMORECUPERAÇÃO e IMORENT), pelo que se entende que o encerramento do **NOVIMOVEST** beneficiará da experiência de gestão e da estrutura orgânica já implementadas na Sociedade, com menores

custos e maiores vantagens para o Fundo Transformado e respetivos participantes, aumentando assim os seus níveis de eficiência.

Prevê-se que a Transformação permitir o aproveitamento adequado de um conjunto de sinergias, traduzindo-se, numa redução de custos, numa melhoria dos serviços prestados e em ganhos de eficiência, provenientes da racionalização dos recursos e sistemas atualmente afetos aos Fundos sob gestão.

5. REPERCUSSÕES PREVISTAS DA TRANSFORMAÇÃO

Em resultado da operação de Transformação, os participantes do **NOVIMOVEST** poderão optar por uma das seguintes alternativas:

- a) Requerer o resgate (total ou parcial) das unidades de participação (UPs) que detêm à data;
- b) Manter a totalidade ou parte das UPs, mantendo a qualidade de participantes do novo Fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.

No âmbito do processo de Transformação em curso e nos termos da legislação em vigor, os atuais participantes do **NOVIMOVEST** objeto de transformação têm o direito de pedir o resgate das unidades de participação, sem qualquer custo associado (isenção de comissão de resgate).

Este direito poderá ser exercido a partir do momento em que os participantes tenham sido informados da operação de Transformação, extinguindo-se 5 (cinco) dias úteis antes da data em que a operação produza os seus efeitos da operação (Data da Transformação).

Nos termos do artigo 18º do RGOIC, o valor da unidade de participação para efeitos de subscrição e de resgate ou reembolso é, de acordo com os documentos constitutivos, o divulgado nos termos do n.º 3 do artigo 143º do RGOIC, em momento posterior ao pedido.

De acordo com o n.º 2 do referido artigo 18º do RGOIC, o valor das unidades de participação de um Fundo de Investimento Imobiliário Aberto é calculado e divulgado, no mínimo,

mensalmente, e em todos os dias em que as operações de subscrição sejam permitidas nas condições definidas nos documentos constitutivos.

O valor das unidades de participação é divulgado em todos os locais e meios de comercialização.

Tratando-se de uma Operação de Transformação, que gera, por si mesma, a possibilidade de recurso aos resgates por parte dos Participantes, para efeitos desse resgate será de considerar o valor da UP divulgado e conhecido no dia do pagamento do resgate, sendo, desta forma, as ordens de resgate serão efetuadas a preço desconhecido, não havendo valor mínimo a resgatar.

Podem ser emitidas mais do que uma ordem de resgate até ao limite das UPs detidas por cada participante e até ao limite do prazo a fixar para o efeito.

As ordens de resgate devem ser dirigidas aos balcões do BANCO SANTANDER TOTTA, S.A., entidade comercializadora do Fundo.

Os pedidos efetuados através dos balcões das entidades comercializadoras após as quinze horas e trinta minutos só serão considerados como pedidos efetuados no dia útil seguinte.

O prazo de pré-aviso para efeitos de liquidação financeira do resgate das UPs é **de cinco dias** úteis, após a data do pedido de resgate, traduzindo-se este no pagamento ao participante da quantia devida findo esse prazo, data em que será creditado em conta pelo valor respetivo.

Os **custos legais, de assessoria ou administrativos** ligados à preparação e finalização da Transformação não serão imputados ao Fundo, nem aos seus participantes.

Os participantes poderão solicitar, gratuitamente, uma cópia do **relatório do Auditor** relativo à Transformação.

Não obstante, os participantes que optem por manter o investimento no **NOVIMOVEST**, passam a ser titulares de UPs de um produto cuja liquidez será mais reduzida.

Com a efetivação da operação de transformação, os participantes passarão a deter as UPs de organismo de investimento imobiliário fechado, as quais, só serão passíveis de ser transformadas em liquidez com a liquidação do Fundo no termo do seu prazo de duração ou eventuais

renovações, em circunstâncias muito específicas (como é o caso da prorrogação do Fundo relativamente aos participantes que votem contra essa prorrogação em assembleia de participantes) ou com a comercialização destas em mercado secundário.

Adicionalmente, a Entidade Gestora compromete-se a alertar os participantes que até à maturidade do Fundo poderão ser chamados a participar, embora sem obrigatoriedade de subscrição, em processos de aumento de capital que venham a ser aprovados pelos participantes em assembleia de participantes convocada para o efeito.

Os Participantes serão ainda informados que, os casos aumentos de capital do Fundo deverão ser comunicados à CMVM e estão sujeitos aos requisitos legais previstos no RGOIC, designadamente, terem decorrido pelo menos seis meses da data da constituição do Fundo ou do seu último aumento de capital e a serem objeto de aprovação prévia em assembleia de participantes.

E que, de acordo com o RGOIC a redução de capital apenas se pode verificar em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação da duração do Fundo e em casos excecionais, devidamente justificados pela Entidade Gestora. As reduções de capital estão sujeitas aos requisitos legais previstos supra para os aumentos de capital do Fundo.

Conforme supra mencionado, a operação assumirá a modalidade de transformação de Fundo Aberto em Fundo fechado de Subscrição particular, mantendo o Fundo Transformado a sua denominação – **NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário**.

A data prevista para a concretização da Transformação é **31 de Julho de 2019**.

Manter-se-ão a Entidade Gestora e o Banco Depositário.

No que se refere à **Política de Investimento** a Entidade Gestora considera que não existem diferenças a assinalar, com exceção dos limites legais aplicáveis.

Procedeu-se a uma atualização do Regulamento de Gestão (“Documento Constitutivo”) do Fundo Transformado, conforme minuta constante do ANEXO I, tendo em conta as diferenças quanto à política de investimento resultantes do RGOIC e do Regulamento da CMVM n.º 2/2015.

No Capítulo I, Ponto 1 - **Apresentação do Fundo** - serão registadas as alterações decorrentes do processo de transformação, designadamente, o tipo de Fundo Transformado, a referência à Data da Transformação, o prazo de duração e possibilidade de prorrogações adicionais, por uma ou mais vezes, por deliberação favorável da Assembleia de Participantes.

Neste ponto, prevê-se ainda a referência ao número dos resgates solicitados pelos participantes que manifestaram interesse em exercer esse direito, e por consequência será fixado o número de unidades de participação, tendo em conta o valor do capital do Fundo Transformado.

A **Política de Investimento** apenas mereceu adaptações de pormenor, passando a prever os limites legais aplicáveis (Capítulo II – Ponto 1, subponto 1.1 e Ponto 1.2).

No ponto 3 do Capítulo II – Ponto 3 – **Valorização dos Ativos** – serão introduzidas as alterações decorrentes do normativo aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário Fechados de Subscrição Particular.

Ainda no Capítulo II, Ponto 4, subponto 4.1 – **Comissões e encargos a suportar pelo Fundo** – serão atualizadas as comissões que passarão a vigorar após a Data da Transformação.

As **comissões de gestão e de depósito**, bem como a comissão de resgate/reembolso mereceram adaptações, não se mantendo a redução “temporária” da comissão de gestão em vigor em 2019 (de 0,60%), antes se fixando uma comissão de gestão atualizada de 1,125%, importando um incremento nos custos, direta e indiretamente, suportados pelo participante.

A comissão de depósito mantém-se em 0,01% (taxa anual nominal).

E nesse mesmo Capítulo II, deverá ser a **Política de Rendimentos** adaptada ao tipo de Fundo Transformado.

No que respeita ao Capítulo III – **Unidades de Participação e Condições de Subscrição e de Resgate** – deverá o texto ser adaptado ao tipo de Fundo Transformado, tendo em conta a operação de transformação (Valor Inicial da Unidade de Participação e Valor para efeitos de subscrição subsequente em aumentos de capital), já que tratando-se de um Fundo Fechado de Subscrição Particular, o número de Unidades de Participação será fixo, e o respetivo valor inicial

corresponderá ao valor apurado na Data da Transformação, sendo o valor de subscrição em casos de aumento de capital, o definido pela Entidade Gestora, em execução do deliberado em Assembleia de Participantes a propósito.

O Regulamento de Gestão passará ainda a prever, expressamente, que as unidades de participação não podem ser objeto de resgate, salvo no caso de participantes que, em virtude de votarem desfavoravelmente a prorrogação de duração do Fundo, exerçam atempadamente o seu direito de resgate ou caso de liquidação e partilha do Fundo.

Neste sentido, o regulamento deverá descrever os procedimentos e **Condições de Resgate em caso de Prorrogação do Fundo e na Liquidação e Partilha do Fundo** (novos Pontos 4 e 5 do Capítulo III).

No que diz respeito aos **Direitos e Obrigações dos Participantes** a Entidade Gestora procede às alterações previstas na Parte I, Capítulo IV da proposta de Regulamento, que passará a prever:

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 organismo de investimento coletivo;*
- c) A obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto e os relatórios e contas anual e semestral, 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 entidade 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 entidade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do fundo.

Será introduzido um novo Capítulo V sobre - **Vicissitudes do Fundo** - (i) Aumento e Redução de Capital; (ii) Prorrogação de prazo de duração; (iii) Fusão, Cisão e Transformação; (iv) Dissolução e Liquidação

No Ponto 6 do novo Capítulo V – **Assembleias de Participantes** – passará a estar previsto o modelo de convocação e modo de funcionamento, *quorums* constitutivo de deliberativo e matérias legalmente reservadas à Assembleia de Participantes.

Em síntese, as alterações mais relevantes que o novo Regulamento de Gestão contém, dizem respeito a:

- a) Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado o número de UPs passará a ser fixo, não podendo ser realizados resgates, sendo que é permitido aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das UPs de que sejam titulares, nos seguintes casos: (i) prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos participantes que a tenham votado contra esta prorrogação na assembleia de participantes; e (ii) liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela sociedade gestora ou deliberada pelos participantes em assembleia de participantes;
- b) Definição de prazo de duração do Fundo, o qual deixa de ter um prazo indeterminado para passar a ter definido um prazo de duração de 6 anos, com início na data de transformação, prorrogáveis por períodos adicionais de 2 anos, sendo que, seis meses antes do termo do prazo de duração do Fundo, a Assembleia de Participantes poderá deliberar pela prorrogação do mesmo por períodos não superiores ao período inicial;
- c) Alteração aos limites legais ao investimento;
- d) Quanto à política de investimento, deverá ser realçado que, de acordo com a nova redação do regulamento de gestão do Fundo, a estratégia de investimento do Fundo deverá manter-se (cfr. nova redação do regulamento de gestão do Fundo);
- e) Alteração do limite de endividamento do Fundo, o qual passa de 25% para 33%;
- f) Alteração da Comissão de gestão de 0,60% para 1,125%;
- g) Manutenção da Comissão de depósito em 0,1%

- h) Regime fiscal;
- i) Muitas das alterações ao regulamento de gestão que eram comunicadas individualmente aos participantes, passam a estar sujeitas a deliberação favorável da Assembleia de Participantes;
- j) Passa a estar prevista a possibilidade de serem efetuados aumentos e reduções de capital do Fundo.

Os participantes do Fundo **NOVIMOVEST** que não comuniquem atempadamente a sua intenção de resgate manterão o mesmo número de unidades de participação no Fundo Transformado, cujo valor da unidade de participação é incerto e dependerá do valor final do capital, após operação de redução decorrente do montante dos resgates solicitados.

Os participantes que não exerçam o direito de resgate nos prazos referidos supra aceitam o disposto no regulamento de gestão do Fundo objeto de transformação, que passará a estar em vigor na data de produção dos efeitos da operação de transformação, ou seja a 31 de Julho de 2019, a publicar no sistema de difusão da CMVM (<http://www.cmvm.pt>).

6. AVALIAÇÕES dos ATIVOS (e PASSIVOS)

Nos termos do artigo 98º do Regulamento 2/2015, o projeto de transformação deve conter os critérios adotados para a avaliação do ativo e, se for caso disso, do passivo do organismo de investimento coletivo, na data de cálculo dos termos de troca (devem ser adotados critérios de avaliação idênticos para o mesmo tipo de ativos e de passivos que integram o património do OIC, considerando-se, para esse fim, os critérios de avaliação estabelecidos nos documentos constitutivos).

No caso, será aplicada a Política interna de Valorização e Avaliação em vigor na Entidade Gestora, tendo em conta o previsto no ponto 6 do Cap. I e ponto 3.2 do Cap. II do Reg. de Gestão do **NOVIMOVEST**.

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

Tendo em conta que da operação de transformação faculta a possibilidade aos participantes de requererem o resgate das UPs, se tal suceder e na medida em que venha a suceder, ocorrerá uma automática redução do capital do Fundo concomitante com a data de produção de efeitos da Transformação, pelo que os ativos imobiliários serão previamente avaliados, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da operação.³

Os imóveis que integram a carteira do fundo foram/serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, salvo regras específicas de valorização de para os projetos de construção constantes de Regulamento da 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 RGOIC e/ou Regulamento da CMVM.

³ Cfr. alínea d) do artigo 144º do RGOIC

7. TRÂMITES DA TRANSFORMAÇÃO e DATA DA PRODUÇÃO DE EFEITOS

A data prevista para a produção de efeitos da Transformação é o dia 31 de Julho de 2019, considerando que o pedido de autorização à CMVM será apresentado até ao dia 3 de Maio de 2019, a Entidade Gestora prevê o seguinte cronograma:

Acto	Data (prevista)
Submissão do pedido de autorização à CMVM (Instrução nos termos do artigo 97º do Regulamento)	Até 3 de Maio de 2019
Resposta /omissão de posição CMVM (97º/5 do Regulamento)	20 dias uteis (31/05/2019) ⁴
Autorização CMVM	D= data da aprovação/autorização CMVM
Efeitos da transformação	D + 40 dias após notificação pela CMVM
Disponibilização de informação aos participantes - Publicação do aviso (101º/2 Regulamento)	D+1 e (pelo menos) até 30 dias antes da data limite para pedidos de resgate Publicação Site CMVM - Anúncio Comunicação individual (carta reg c/AR)
Comunicação individual aos participantes (101º/2 Regulamento)	D e (pelo menos) até 30 dias antes da data limite para pedidos de resgate -Carta reg c/AR D+5 – Prazo para envio de todas as cartas
Período para exercício do direito ao resgate	D5 + 30 ⁵ (e até (pelo menos) 30 dias depois)
Apuramento e cálculo dos resgates	D5+30+ 5 dias +1
Datas de Liquidação financeira	cfr. regulamento (d5)
Data do novo valor da Up (redução capital)	D40
Data de efeitos da Transformação	D40
Comunicação ao Depositário	D40
Publicação do Regulamento de gestão em Sistema de Difusão	5 dias uteis após apuramento final dos resgates

⁴ Salvo instrução adicional

⁵ Artigo 100º do Regulamento 2/2015 – O direito ao resgate pode ser exercido a partir do momento em que os participantes tenham sido informados da operação e extingue-se 5 dias uteis antes da data em que esta produza efeitos

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

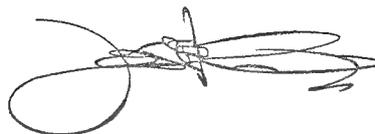
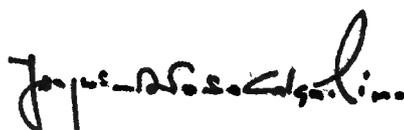
Para a realização da Transformação não existe qualquer impedimento de natureza jurídica, económica ou patrimonial, existindo razões atendíveis, quer do ponto de vista económico, quer do ponto de vista operacional e comercial, que a justificam, conforme resulta do presente projeto.

Pelo exposto a Entidade Gestora irá promover a instrução do pedido de aprovação da Transformação, nos termos previstos nos artigos 27.º e seguintes do RGOIC.

9. ANEXOS

Anexo I	Regulamento de Gestão versão mark up
Anexo II	Regulamento de Gestão versão limpa
Anexo III	Projeto de Anúncio - Informações relativas à fusão a comunicar aos participantes – artigo 101º do Regulamento;
Anexo IV	Proposta de carta – comunicação individual aos participantes.

Lisboa, 11 de Abril de 2019



**RELATÓRIO DO AUDITOR SOBRE O PROJETO DE TRANSFORMAÇÃO DO FUNDO
ALÍNEA E) DO N.º 1 DO ARTIGO 97.º DO REGULAMENTO DA CMVM N.º 2/2015**

À Entidade Gestora

Introdução

Nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 97.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, analisámos o projeto de transformação do organismo de investimento coletivo **Novimovest - Fundo de Investimento Imobiliário** (adiante designado por Fundo), gerido pela entidade gestora Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA, de fundo de investimento imobiliário aberto em fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.

Responsabilidades do órgão de gestão

É da responsabilidade do Conselho de Administração da Entidade Gestora, a preparação e apresentação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de um pedido de autorização para a transformação do Fundo, instruído, entre outros documentos, por um projeto da operação nos termos do acima referido Regulamento da CMVM.

Responsabilidades do auditor

A nossa responsabilidade consiste em emitir um relatório de garantia limitada de fiabilidade, profissional e independente, baseado nos procedimentos realizados e especificados na secção abaixo.

Âmbito

O trabalho de garantia de fiabilidade a que procedemos foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade (ISAE) 3000 (revista) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, de forma a obter uma garantia razoável de fiabilidade, sobre a razoabilidade dos critérios a adotar para a valorização do ativo e do passivo do Fundo à data de produção de efeitos da transformação.

Os procedimentos de garantia de fiabilidade foram executados nos termos definidos na alínea e) do n.º 1 do artigo 97.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015 e resumem-se ao seguinte:

- (i) Apreciação sobre a adequacidade dos critérios de valorização e de avaliação dos ativos e passivos do fundo;
- (ii) Análise do projeto de transformação a apresentar pela Entidade Gestora à CMVM, nos termos do artigo 97.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015; e
- (iii) Verificação da declaração do depositário quanto à aceitação do referido projeto de transformação, incluindo a data prevista para a produção de efeitos da transformação.



Aplicamos a Norma Internacional de Controlo de Qualidade 1 (ISQC 1) e, conseqüentemente, mantemos um sistema de controlo de qualidade abrangente que inclui políticas e procedimentos documentados sobre o cumprimento de requisitos éticos, normas profissionais e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a nossa conclusão.

Conclusão

Em nossa opinião, o projeto de transformação do Fundo, elaborado pela Entidade Gestora, e os critérios adotados para a valorização do ativo e do passivo cumprem, em todos os aspetos materiais, a legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário e o Regulamento de Gestão do Fundo, para efeitos da sua transformação em fundo de investimento fechado de subscrição particular.

Lisboa, 3 de maio de 2019



João Guilherme Melo de Oliveira, em representação de
BDO & Associados - SROC

DEPARTAMENTO DE AUTORIZAÇÕES E REGISTOS

SAI-OFIC/2019/17793 | ADM/257/2019/REG/DAR

Exmos. Senhores
Santander Asset Management – Sociedade
Gestora Fundos Investimento Mobiliário, S.A.
Rua da Mesquita, n.º 6
1070-238 Lisboa

Lisboa, 27 de junho de 2019

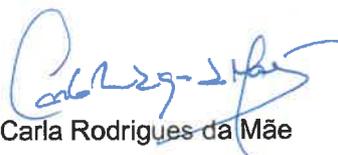
Assunto: Notificação de decisão favorável

N.º de procedimento	ADM/257/2019/REG/DAR
Espécie de ato	Autorização para a transformação de organismo de investimento coletivo
Interessado(s)	Santander Asset Management - Sociedade Gestora Fundos Investimento Mobiliário, SA
Responsável pela direção do procedimento (55.º CPA)	Dra. Carla Rodrigues da Mãe

Exmos. Senhores,

Informamos V. Exas de que foi decidido em 25.06.2019 pelo Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos e para os efeitos do artigo 27.º/1/c) do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo («RGOIC»), autorizar a transformação do organismo de investimento coletivo denominado Novimovest, gerido por Santander Asset Management — Sociedade Gestora Fundos Investimento Mobiliário, S.A., em organismo de investimento coletivo fechado de subscrição particular, produzindo a transformação efeitos 40 dias após a receção da presente notificação.

Com os melhores cumprimentos,


Carla Rodrigues da Mãe

Diretora


João Alcobia

Economista

Remetido por correio eletrónico para o endereço: raquel.garcia@santander.pt

REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

6 de Agosto de 2019

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

PARTE I REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC

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

1. O OIC

A denominação do OIC é NOVIMOVEST – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário fechado de acumulação.

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 do OIC de Fundo de Investimento Imobiliário Aberto para Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular.

O OIC 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 entidade gestora.

Os participantes, reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do OIC 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 OIC.

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

Mediante proposta da entidade gestora, o capital do OIC 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.

A última atualização do presente regulamento de gestão é de 6 de Agosto de 2019;

O número de participantes do organismo de investimento coletivo em 6 de Agosto de 2019 é de 2.303 (dois mil trezentos e três).

2. A entidade responsável pela gestão

2.1 Informações sobre a entidade gestora

O Fundo é administrado pela Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede na Rua da Mesquita, 6 – 1070-238 Lisboa.

A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente subscrito e realizado, é de €17.116.510, pelo BANCO SANTANDER, S.A., sociedade anónima constituída ao abrigo da lei espanhola com sede em Paseo de Pereda, números 9 a 12, 39004 Santander.

A entidade 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 - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA.

À Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, na sua qualidade de entidade gestora compete-lhe, 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 - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA, na sua qualidade de entidade 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 entidade 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.

À Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, pode igualmente comercializar as UP dos OICs sob gestão.

Como responsável pela condução dos negócios do Fundo e sua legal representante, compete à entidade 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 OIC, outorgando os respetivos contratos, escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, e praticando todos os atos necessários à sua correta administração.

A entidade 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 entidade 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 entidade 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 entidade 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 entidade gestora celebrou com a GESBAN Sevicios 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 entidade 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 entidade gestora celebrou com a Ingenieria de Software Bancário, S.L. – Sucursal em Portugal, um contrato de prestação de serviços através do qual, o fornecedor se obriga a prestar à entidade gestora, serviços de caráter informático, que visam o apoio à manutenção dos sistemas aplicativos que integram a plataforma informática da entidade gestora.

A entidade gestora celebrou com a Produban Portugal – Sucursal em Portugal, um contrato de prestação de serviços através do qual, o fornecedor se obriga a prestar à entidade gestora, serviços de exploração de aplicações informáticas nomeadamente servidores hardware e software local.

4. O Depositário

O depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é Banco Santander Totta, S.A., com sede na Rua do Ouro, 88 – 1100 Lisboa, em Lisboa e encontra-se registada 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 OIC 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) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do OIC de investimento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- c) Guardar os ativos, com exceção de numerário, do OIC, 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 estão agindo 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 organismo de investimento coletivo 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;
- d) Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
- e) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- f) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- g) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;
- h) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do organismo de investimento coletivo;
- i) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, 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)* à matéria de conflito de interesses;
- j) 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.
- k) O depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC, 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 entidade 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, cumpre 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 dos 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 Depositários 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 OIC ou a entidade 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 entidade 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 a entidade responsável pela gestão e os participantes, por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência 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 entidade 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 entidade gestora e o Depositário do OIC sob gestão, 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 OIC não é depositário do mesmo.

A entidade 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 OIC.

5. As entidades comercializadoras

A entidade comercializadora das unidades de participação do OIC junto dos investidores é o Banco Santander Totta, S.A., com sede na Rua do Ouro, n.º 88, em Lisboa, através dos seus balcões.

Estas entidades promovem a satisfação dos pedidos de subscrição em caso de aumento de capital do OIC e apenas durante o período de subscrição definido para o mesmo

A entidade comercializadora está sujeita ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos do presente Regime Geral ou de regulamento 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.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os imóveis detidos pelo Fundo são avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, previamente à aquisição ou alienação de ativos, sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo e previamente a qualquer aumento ou redução de capital, fusão ou à liquidação em espécie.

Está ainda sujeita a avaliação por peritos, nos mesmos termos, a execução de projetos à construção, previamente ao início do projeto, e em caso de aumento, redução de capital, cisão ou liquidação do Fundo, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses.

Os peritos avaliadores do OIC 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/2006/0004	Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.
PAI/2006/0001	CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.
PAI/2005/0013	Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.
PAI/2006/0005	TKA, Lda (The K Advisors)
PAI/2006/0007	Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.
PAI/2006/0009	Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unip., Lda.
PAI/2005/0026	Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.
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	BDOPrime - Mediação Imobiliária, Lda
PAI/2016/0204	X-Yield, Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda

PAI/2017/0031	Aura REE Portugal, Lda
PAI/2017/0047	TRUSTVAL - Avaliações e Consultoria, Lda
PAI/2009/0044	Right Value, Lda
PAI/2013/0026	P.3 - EC - Engenharia e Construção, Lda
PAI/2017/0063	Promatt - Avaliação e Gestão Imobiliária, 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 deferido em Regulamento da CMVM.

CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OIC

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 OIC será constituída em obediência a critérios de segurança, rendibilidade 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 OIC. A aquisição de imóveis para a carteira do OIC 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 entidade 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 OIC devem ser expressos maioritariamente em Euros.

O OIC pode endividar-se com a finalidade de financiamento especial para operações de aquisição de imóveis ou outras em que seja necessário um financiamento especial, com o limite de 33% do seu ativo total.

O OIC não irá investir em participações de sociedades imobiliárias.

1.2. *Benchmark* (parâmetro de referência do mercado imobiliário)

Na gestão do OIC, a entidade gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites legais ao investimento

A constituição do património do OIC, além dos auto-limites referidos na política de investimento, terá em conta o que na lei se encontra estabelecido e ainda os seguintes limites legais:

- a) o valor dos imóveis e de outros ativos equiparáveis não pode representar menos de 2/3 (dois terços) do ativo total do Fundo;
- b) o OIC pode endividar-se até ao limite de 33% do seu ativo total;
- c) o investimento em unidades de participação de outros Fundos imobiliários está limitado a 25% do ativo total do OIC e é tido em conta para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de imóveis;
- d) a entidade gestora não pode, relativamente ao conjunto de Fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um Fundo de investimento imobiliário.
- e) Só podem investir em imóveis localizados em Estados membros ou em países membros da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 10% do ativo total do organismo de investimento imobiliário.

Em casos devidamente fundamentados pela entidade gestora, a CMVM poderá autorizar que o OIC detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite o limite constante da alínea a).

2. Instrumentos Financeiros derivados, reportes e empréstimos

2.1 Derivados

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

O OIC 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 respectiva 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 OIC.

2.2 Swaps de retorno total e OFVM

A entidade 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 OIC;
- 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 OIC pelo número de unidades de participação em circulação.

O valor líquido global do OIC 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.

Os imóveis que integram a carteira do OIC serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento 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 Regulamento da 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 RGOIC e/ou Regulamento 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

As unidades de participação do de outros OIC detidos pelo Fundo são valorizados ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade 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 entidade 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 OIC Ano – 2018

Encargos	Valor	%VLGF
Comissão de Gestão Fixa	2.045.110,54€	0,6000%
Comissão de Depósito	34.085,23€	0,0100%
Taxa de Supervisão	106.437,84€	0,0312%
Custos de Auditoria	18.573,00€	0,0054%
Encargos outros OIC	0,00€	0,0000%
Outros Custos Correntes	132.653,54€	0,0389%
TOTAL	2.336.860,15€	
TAXA DE ENCARGOS CORRENTES		0,6856%

Tabela Atual de custos (2019)

Custos	%/%ºda Comissão
Imputáveis diretamente ao participante	
Comissão de Subscrição	0,00%
Comissão de Transferência	0,00%
Comissão de Resgate (*)	0,00%
Imputáveis diretamente ao OIC	
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).	

(*) 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 entidade 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 entidade gestora opta por, voluntariamente, partilhar os impactos negativos que essas condições desfavoráveis de funcionamento dos mercados impõem aos participantes.

A entidade 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, prospeto e IFI.

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

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 OIC, que a seguir se indicam:

- a) Custos de transação ou de exploração onerosa dos ativos do OIC, 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 para o Fundo;
- b) Seguros;
- c) Prestações de condomínio e do fundo de reserva;
- d) Conservação e manutenção dos ativos;
- e) Serviço de segurança e vigilância;
- f) Taxas de saneamento, telecomunicações, eletricidade, gás e água;
- g) Preparo, 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 OIC.
- m) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorra, de obrigações legais;
- n) Taxa de supervisão.

4.4 Custos com estudos de investimento (research)

Para a gestão do Fundo, a entidade 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 Contabilístico 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 entidade gestora, a título excecional, 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 entidade gestora convocará uma Assembleia de Participantes que deliberará sobre a proposta de distribuição de rendimentos do Fundo.

Nesse caso, quando a entidade 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 organismo de investimento coletivo 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 OIC é o único intermediário financeiro registador, optando a entidade 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

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do organismo de investimento coletivo 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 entidade 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 4.1 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

4.1. Pré-aviso e Comissão de resgate/reembolso

No caso de se verificar a prorrogação do Fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de Participantes, têm a possibilidade de

efetuar um pedido de resgate 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 entidade 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 entidade 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.

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 organismo de investimento coletivo;
- c) A obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto e os relatórios e contas anual e semestral, 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 entidade 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 entidade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do fundo.

CAPÍTULO V VICISSITUDES DO OIC

1. Aumento de capital

O capital do Fundo poderá ainda ser aumentado, por uma ou mais vezes, devendo a entidade gestora convocar uma Assembleia de participantes para deliberar 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 entidade gestora e mediante deliberação favorável da Assembleia de participantes nesses 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, mediante deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

4. Fusão e Cisão

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, o Fundo pode ser objeto de Fusão ou de cisão, que deverá ser comunicada à CMVM com uma antecedência de 30 (trinta) dias em relação à produção dos seus efeitos.

Os imóveis do Fundo são avaliados previamente à operação de fusão;

A fusão e cisão do fundo regem-se pelas regras definidas em competente Regulamento 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 entidade gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, poderá proceder à dissolução/liquidação e subsequente partilha do Fundo, comunicando de imediato esse facto à CMVM e procedendo à publicação de aviso no sistema de difusão da CMVM.

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 organismo, a Assembleia pode deliberar pela dissolução e liquidação do Fundo, respectivo prazo de duração, prazo de reembolso, bem como a liquidação em espécie dos reembolsos.

A entidade 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 entidade gestora poderá proceder a reembolsos parciais aos Participantes, mediante prévia 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 entidade gestora.

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 da vida 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 entidade 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 entidade 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 entidade 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 fechado;

PARTE II INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ARTIGO 158.º E ANEXO II (ESQUEMA A) DO REGIME GERAL

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 entidade gestora têm a seguinte composição:

Órgão de Administração

Presidente: Joaquim António Aires Mateus de Calça e Pina
Vogais: José Manuel Neves
Filipe Miguel Biscaia Dantas de Azeredo Perdigão (não executivo independente)

Órgão de Fiscalização

- Conselho Fiscal:

Presidente: Baker Tilly, PG & Associados, SROC, S.A.
Vogais: Rita Sofia Felício Arsénio do Sacramento Areias

Suplente: Floriano Manuel Moleiro Tocha
Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André

- Revisor Oficial de Contas:

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

Assembleia-geral

Presidente: António Miguel Leonetti Terra da Motta

Secretário: Raquel João Branquinho Nunes Garcia

Principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração fora da Entidade Gestora:

JOAQUIM ANTÓNIO AIRES MATEUS DE CALÇA E PINA

◇ SANTANDER PENSÕES – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A	Presidente do Conselho de Administração
◇ POPULAR GESTÃO DE ATIVOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A	Presidente do Conselho de Administração

JOSÉ MANUEL NEVES

◇ SANTANDER PENSÕES – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A	Vogal do Conselho de Administração
◇ POPULAR GESTÃO DE ATIVOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A	Vogal do Conselho de Administração

FILIPE MIGUEL BISCAIA DANTAS DE AZEREDO PERDIGÃO

◇ Não Aplicável	Não Aplicável
-----------------	---------------

b. Relações de Grupo

A entidade gestora, Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, é detida a 100% pela Santander AM Holding, S.L., a qual por sua vez é detida a 100% pelo Grupo Santander.

A entidade gestora, Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, 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
Joaquim António Aires Mateus De Calça E Pina
Rua da Mesquita, n.º 6, 1070-238 Lisboa
Telefone: 213 893 452

2. Consultores de investimento

O OIC e a entidade gestora não recorrem à prestação de serviços de consultoria de investimento.

A entidade 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 OIC.

3. Auditor

BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., entidade inscrita na CMVM com o n.º 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 entidade gestora garantirá a pluralidade e rotatividade dos auditores do Fundo.

4. Autoridade de supervisão

O Fundo está sujeito à Supervisão da CMVM.

5. Política de Remuneração (2019)

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 auferam 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 entidade 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 entidade gestora dos OIC/Carreiras 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 entidade 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 entidade 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, na aceção do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2008, de 1 de Julho 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 entidade 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 área institucional do *site* do Banco Santander Totta, S.A, Investor Relations - Santander Asset Management - www.santandertotta.pt, juntamente com os documentos de prestação de contas; mediante pedido dirigido à entidade 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 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.

No prazo de três meses após o encerramento das contas anuais (31 de Dezembro), a entidade gestora, publicará, no sistema de difusão da CMVM, um aviso informando que o conjunto de documentos que integram o Relatório e Contas Anual do Fundo, se encontra à disposição do público em todos os locais de comercialização.

CAPÍTULO III CONTAS DO FUNDO

As contas anuais do fundo são encerradas com referência a 31 de Dezembro e serão disponibilizadas até final do terceiro mês após o referido encerramento.

Os relatórios e contas anuais e semestrais do Fundo e respetivos relatórios do auditor, com referência a 31 de dezembro e a 30 de junho, são disponibilizados, no primeiro caso, nos quatro meses seguintes e, no segundo, nos dois meses seguintes à data da sua realização.

CAPÍTULO IV 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 (21% em 2015), 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 70% 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 OIC, 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 e dos seus participantes, acima efectuada, 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 Entidade Gestora a 31 de dezembro de 2018

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros	n.º de Participantes
Santander MultiTesouraria Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investe essencialmente em obrigações de taxa variável denominadas em euros e em depósitos bancários de elevada liquidez.	148 354 972	41 774
Santander MultiTesouraria Classe C	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investe essencialmente em obrigações de taxa variável denominadas em euros e em depósitos bancários de elevada liquidez.	20 016 553	391
Santander MultiCrédito Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros.	198 633 071	30 535
Santander MultiCrédito Classe C	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros.	14 328 643	1
Santander MultiTaxa Fixa	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida pública de taxa fixa de médio e longo prazo emitidas na zona Euro.	43 713 618	4 253
Santander Poupança Prudente FPR	Fundo de Investimento Alternativo Aberto de Poupança Reforma	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada.	189 948 689	70 287
Santander Poupança Valorização FPR	Fundo de Investimento Alternativo Aberto de Poupança Reforma	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada. No	58 571 282	14 196

		máximo cerca de 30% do organismo de investimento coletivo pode ser aplicado em ações.		
Santander Sustentável	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em Obrigações e Ações do mercado europeu, com uma exposição à classe acionista entre 0% e 25% e restrito a empresas que cumprem os critérios ASG	9 280 657	358
Santander Rendimento	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 25% e 60%.	16 997 538	684
Santander Carteira Alternativa	Fundo de Investimento Alternativo Mobiliário Aberto	Investe em Hedge Funds e Fundos de Hedge Funds que seguem diferentes estratégias.	1 382 478	17
Santander Ações Portugal Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Investimento em ações de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Lisboa.	61 197 841	6 428
Santander Ações Portugal Classe C	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Investimento em ações de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Lisboa.	11 715 147	350
Santander PPA	Fundo de Investimento Aberto de Ações	Investimento em ações de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na	1 205 539	248

		Bolsa de Valores de Lisboa.		
Santander Ações Europa Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário 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.	52 596 785	3 733
Santander Ações Europa Classe C	Fundo de Investimento Mobiliário 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.	32 852 470	347
Santander Ações América Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Investe essencialmente em ações de empresas cotadas em bolsas de valores e mercados regulamentados dos EUA. Tendencialmente corre risco cambial.	44 247 311	2 920
Santander Ações América Classe C	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Investe essencialmente em ações de empresas cotadas em bolsas de valores e mercados regulamentados dos EUA. Tendencialmente corre risco cambial.	7 299 805	344
Santander Select Defensivo Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 0% e 20%.	27 604 145	4 371
Santander Select Defensivo	Fundo de Investimento	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de	223 200 266	11 989

Classe B	Mobiliário Aberto	terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 0% e 20%.		
Santander Select Moderado Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 40%.	97 875 733	13 497
Santander Select Moderado Classe B	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 40%.	243 214 276	11 086
Santander Select Dinâmico Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 50% e 70%.	6 754 914	1 237
Santander Select Dinâmico Classe B	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de	83 175 546	4 271

		investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 50% e 70%.		
Santander Private Defensivo	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 0% e 20%.	64 854 001	387
Santander Private Moderado	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 40%.	170 184 059	1 031
Santander Private Dinâmico	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 50% e 70%.	17 642 134	192
NovImovest	Fundo Imobiliário Aberto de Acumulação	Aquisição de Imóveis preferencialmente destinados a comércio ou serviços, tendo por finalidade principal o arrendamento dos mesmos.	344 366 033	3 205
LusImovest	Fundo Imobiliário Fechado de	Aquisição de Imóveis preferencialmente para	100 304 379	23

	Acumulação	desenvolvimento de projetos de construção e, ainda, para arrendamento, em especial quando destinados a comércio ou serviços.		
ImoRecuperação	Fundo Imobiliário Fechado de Acumulação	Privilegia a aquisição, gestão e revenda de imóveis em situações judiciais ou pré-judiciais de processo executivo, dação em pagamento ou outras situações semelhantes.	4 807 979	1

INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre este Fundo. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o carácter e os riscos associados ao investimento neste Fundo. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(ISIN: PTYIMBHM0004)

Este Fundo é gerido por Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A, integrada no Grupo Santander em Portugal.

Objetivos e política de investimento

Objetivo: O Fundo destina-se a investidores com perfil de risco conservador que numa perspetiva de médio-longo prazo aceitem assumir um risco baixo, na procura de uma rentabilidade superior à obtida em outros produtos de risco reduzido, mas com especial apetência de defesa em relação à erosão da inflação.

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 aforradores, 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 OIC. A aquisição de imóveis para a carteira do OIC 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 entidade 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 pode endividar-se com a finalidade de financiamento especial para operações de aquisição de imóveis ou outras em que seja necessário um financiamento especial, com o limite de 33% do seu ativo total.

O fundo não irá investir em participações de sociedades imobiliárias.

Política de Rendimentos: Os rendimentos gerados pelo Fundo serão nele integrados, para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, podendo os participantes usufruí-los através do seu resgate. Porém, excepcionalmente, a Sociedade Gestora e quando o interesse dos participantes o justificar, poderá deliberar distribuir rendimentos que, simultaneamente, reduzirão o valor das unidades de participação em circulação, sendo o valor distribuído por unidade de participação creditado nas respetivas contas dos participantes no Banco Depositário ou nas entidades colocadoras.

Condições de Subscrição: A subscrição inicial mínima deverá ser um número inteiro de unidades de participação equivalente a €500,00. O período de subscrição subsequente será fixado em cada aumento de capital.

Condições de Resgate:

No caso de se verificar a prorrogação do Fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de Participantes, têm a possibilidade de efetuar um pedido de resgate das unidades de participação de que sejam titulares, sem custos, nos seguintes termos:

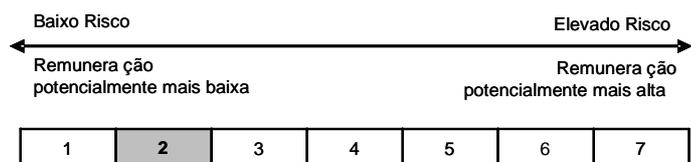
- o pedido de resgate será apresentado no prazo de um mês subsequentes à deliberação de prorrogação da duração do Fundo;
- o valor das unidades de participação para efeitos de reembolso, corresponderá ao valor conhecido e divulgado do último dia do prazo de duração em curso, confirmado por parecer do Auditor do Fundo;
- a entidade 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 entidade 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.

Neste caso, o resgate fica isento de custos.

Período mínimo de investimento recomendado: 6 anos.

Recomendação: Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior a 6 anos.

Perfil de risco e de remuneração



Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo. A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo. A categoria mais baixa de risco não significa que se trate de um investimento isento de risco.

Este Fundo encontra-se na categoria indicada por investir exclusivamente no mercado imobiliário em Portugal.

Descrição dos riscos materialmente relevantes:

- Risco de Mercado Imobiliário:** O Fundo está sujeito ao risco associado aos ativos imobiliários que integram a sua carteira, variando o valor da unidade de participação em função desse facto.
- Risco de Arrendamento:** O Fundo está sujeito ao risco associado aos contratos de arrendamento sobre os ativos imobiliários que integram a sua carteira, variando o valor da unidade de participação em função desse facto.
- Risco Operacional:** O Fundo está exposto ao risco de perdas que resultem nomeadamente de erro humano, falhas no sistema ou valorização incorreta dos ativos subjacentes.
- Risco Fiscal:** Uma alteração adversa do regime fiscal poderá diminuir a remuneração potencial dos ativos Fundo.

Encargos

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento do Fundo, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

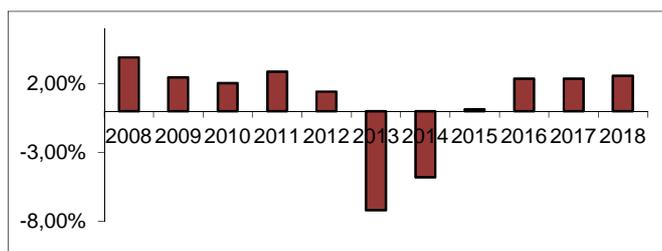
Encargos cobrados antes ou depois do seu investimento	
Encargos de subscrição	0% (taxa nominal)
Encargos de resgate (*)	0% (taxa nominal)
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento	
Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano	
Taxa de Encargos Correntes (estimada)	1,21%.
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
Comissão de gestão variável	Não aplicável

(*) Os **encargos de subscrição e de resgate** correspondem a montantes máximos. No caso de se verificar a prorrogação do prazo do Fundo, os participantes que votem contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de Participantes, têm a possibilidade de efetuar um pedido de resgate das unidades de participação de que sejam titulares, sem custos.

A **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** refere-se a valor estimado. O valor correspondente aos encargos correntes indicado é uma estimativa desses encargos, tendo em conta a operação de transformação do fundo em fundo fechado de subscrição particular efetivada em 06 de Agosto de 2019. O relatório anual do fundo relativo a cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.

Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão do Fundo, disponível em www.santandertotta.pt ou em www.cmvm.pt.

Rentabilidades históricas



As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura porque o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo).

As rendibilidades divulgadas não incluem comissões de subscrição e de resgate, incluindo todos os restantes encargos.

O Fundo foi criado em 05 de Fevereiro de 2001 e transformado em Fundo fechado de Subscrição Particular com efeitos em 06 de Agosto de 2019.

A moeda referência para o cálculo dos resultados anteriores foi o euro.

Informações práticas

Banco Depositário: Banco Santander Totta SA. O Fundo é comercializado no Banco Santander Totta SA, através dos respetivos balcões.

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

O regulamento e os relatórios (anual e semestral), encontram-se à disposição dos interessados em todos os locais e meios de comercialização do Fundo, bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM (www.cmvm.pt) e serão enviados sem encargos aos participantes que o requeirarem. O valor da unidade de participação pode ser obtido (diariamente) junto das entidades acima referidas bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM (www.cmvm.pt), onde também pode ser consultada a carteira do fundo.

A legislação fiscal portuguesa pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do participante.

A Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do prospeto do Fundo.

As informações relativas à Política de Remuneração, incluindo a descrição do modo como as remunerações e os benefícios são calculados, e a indicação das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e benefícios, encontram-se disponíveis em versão integral na área institucional do site do Banco Santander Totta, S.A., investor relations – Santander Asset Management – www.santandertotta.pt, sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido para o efeito.

O Fundo foi constituído em 2001-02-05 com duração indeterminada. A CMVM autorizou a transformação do OIC 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.

O Fundo está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 06 de Agosto de 2019