

Documento Único

Prospeto e Regulamento de Gestão

AF PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

18 de fevereiro de 2025

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

Índice

PARTE I Informação geral	4
CAPÍTULO I Informações gerais sobre o OIC, a sociedade gestora e outras entidades	4
1. O Organismo de Investimento Coletivo (OIC)	4
2. A sociedade gestora	4
3. As entidades subcontratadas	5
4. O depositário.....	5
5. As entidades comercializadoras.....	7
6. O Auditor	7
7. Avaliadores Externos	8
8. Consultores Externos.....	8
CAPÍTULO II Política de investimento e de distribuição de rendimentos ...	9
1. Política de investimento do Organismo de Investimento Coletivo ..	9
2. Parâmetros de referência (<i>benchmarks</i>)	9
3. Limites ao investimento	10
4. Técnicas e instrumentos de gestão.....	11
8. Política de distribuição de rendimentos.....	24
9. Exercício dos direitos de voto	25
CAPÍTULO III Unidades de participação e condições de subscrição, transferência, resgate ou reembolso	25
1. Características gerais das unidades de participação	25
2. Valor da unidade de participação.....	25
3. Condições de subscrição e de resgate	26
4. Condições de subscrição.....	28
5. Condições de resgate.....	30
6. Condições de transferência	31
7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação	31
8. Admissão à negociação.....	32
CAPÍTULO IV Condições de dissolução, liquidação e prorrogação da duração do OIC	33
1. Condições de dissolução e de liquidação do OIC.....	33
2. Efeitos da dissolução	34

3. Entrada em liquidação	34
CAPÍTULO V Direitos dos participantes	34
CAPÍTULO VI Outras informações	35
1. Fatores ambientais, sociais e de governo	35
PARTE II Informação adicional aplicável aos OIC abertos	37
CAPÍTULO I Outras informações sobre a sociedade gestora e outras entidades	37
1. Outras informações sobre a sociedade gestora	37
2. Política de remuneração	40
CAPÍTULO II Divulgação de informação	40
1. Valor da unidade de participação	40
2. Consulta da carteira	41
3. Documentação	41
4. Relatórios e contas	41
CAPÍTULO III Evolução histórica dos resultados do OIC	42
CAPÍTULO IV Perfil do investidor a que se dirige o OIC	44
CAPÍTULO V Regime fiscal	44
1. Tributação do OIC	44
2. Tributação dos Participantes	46
Anexo Organismos de investimento coletivo sob gestão da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2024	53

PARTE I

Informação geral

CAPÍTULO I

Informações gerais sobre o OIC, a sociedade gestora e outras entidades

1. O Organismo de Investimento Coletivo (OIC)

- a) O OIC denomina-se “AF PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto” (doravante designado abreviadamente por “OIC”).
- b) O OIC constituiu-se como um organismo de investimento alternativo imobiliário, em 3 de novembro de 1991.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 2 de maio de 1991 e tem duração indeterminada.
- d) A data da última atualização do presente documento foi a 18 de fevereiro de 2025.
- e) O número de participantes do OIC em 31 de dezembro de 2023 era de 247 (duzentos e quarenta e sete).
- f) O exercício económico atual corresponde ao ano civil.

2. A sociedade gestora

- a) O OIC é gerido pela "Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.", com sede na Av. Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, Porto Salvo (a “Sociedade Gestora”).
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de € 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros).

- c) A Sociedade Gestora constituiu-se em 28 de setembro de 2006 e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”).
- d) A Sociedade Gestora pode ser substituída, desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, mediante autorização da CMVM a requerimento da própria Sociedade Gestora. A substituição opera-se nos termos definidos na legislação em vigor.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4. O depositário

- a) O depositário do OIC é o Banco Comercial Português, S.A. com sede na Praça D. João I, n.º 28, no Porto e encontra-se sujeito à supervisão do Banco de Portugal, da CMVM e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundo de Pensões (o “Depositário”).
- b) São obrigações e funções do Depositário as previstas na legislação e regulamentação em vigor, incluindo, nomeadamente, as seguintes:
 - i) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com a sociedade gestora;
 - ii) Guardar os ativos do OIC;
 - iii) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
 - iv) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;

- v) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
 - vi) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIC;
 - vii) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos do OIC;
 - viii) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIC, no que se refere:
 - a. À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - b. À política de distribuição dos rendimentos;
 - c. Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
 - d. À matéria de conflito de interesses.
 - ix) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
 - x) Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
 - xi) Controlar os fluxos de caixa do OIC.
- c) O Depositário não tem quaisquer funções subcontratadas.
- d) As funções do Depositário, enquanto tal, estão funcional e hierarquicamente separadas de quaisquer outras funções potencialmente conflitantes que possa desempenhar em relação à Sociedade Gestora, nomeadamente na sua qualidade de detentor da totalidade do seu capital social, ao OIC, aos participantes e, eventuais, entidades subcontratadas, podendo ser identificadas as seguintes situações de potencial conflito de interesses com estas entidades:
- Concessão de crédito ou prestação de serviços ao OIC pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;

- Venda ao OIC de participação em sociedade imobiliária detida pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Venda ao OIC de unidades de participação em OIA imobiliário detidas pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Compra e venda, arrendamento ou contratação de outra forma onerosa de exploração com o OIC, de imóvel, detido pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Prestação de serviços à Sociedade Gestora pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Concessão de crédito, transmissão de bens ou a prestação de serviços aos participantes, incluindo os serviços relativos à comercialização das unidades de participação, pelo Depositário ou entidade pertencente ao grupo do Depositário;
- Concessão de crédito, transmissão de bens ou a prestação de serviços a entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora ou entidade pertencente ao grupo da Sociedade Gestora.

5. As entidades comercializadoras

A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do OIC junto dos investidores é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, n.º 28, no Porto.

6. O Auditor

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

7. Avaliadores Externos

a) Os imóveis do OIC são avaliados por peritos avaliadores de imóveis, registados na CMVM, que fazem parte da seguinte lista:

Nome Denominação	N.º de registo na CMVM
AZ 76, Consultores de Investimento e Engenharia, Lda.	PAI/2012/0089
CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda.	PAI/2013/0121
Custo Marginal, Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/ 2013/0068
João Manuel Dias Santos	PAI/2003/0026
Valtecsa - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.	PAI/2006/0003
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
NCG Consultoria e Gestão, Lda.	PAI/2004/0029
Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
Pragmatur - Promoção Imobiliária e Turística, Lda.	PAI/2003/0008
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
PVW Tinsa - Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI 2013/0102
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Soundvalor - Engenharia e Avaliação, Lda.	PAI/2015/0080
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0003
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
X Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2016/0204

b) Não existem outros avaliadores externos contratados.

8. Consultores Externos

Não aplicável.

CAPÍTULO II

Política de investimento e de distribuição de rendimentos

1. Política de investimento do Organismo de Investimento Coletivo

- a) O OIC tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento em ativos imobiliários, procurando maximizar o valor das unidades de participação. No âmbito da sua atividade e nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do presente Prospeto e Regulamento de Gestão, o OIC, poderá investir em imóveis, urbanos, rústicos ou mistos, incluindo no desenvolvimento de projetos de construção ou reabilitação, destinados a qualquer área de atividade, nomeadamente, habitação, turismo, logística, serviços ou comércio, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa, bem como poderá investir em participações em sociedades imobiliárias ou em outros OIA imobiliários.
- b) A carteira do OIC será composta exclusivamente por ativos imobiliários e liquidez.
- c) Os investimentos imobiliários do OIC são efetuados de acordo com os critérios definidos pela Sociedade Gestora, com dispersão geográfica, predominantemente, em zonas urbanas, privilegiando-se a aquisição de imóveis arrendados, destinados a serviços, comércio ou indústria.
- d) O investimento será efetuado fundamentalmente no território nacional, podendo, no entanto, estender-se a quaisquer outros territórios, nomeadamente de outros Estados-Membros da União Europeia ou da OCDE.

2. Parâmetros de referência (*benchmarks*)

O OIC não adota nenhum parâmetro de referência.

3. Limites ao investimento

3.1 Limites contratuais ao investimento

Não aplicável.

3.2 Limites legais ao investimento

A composição do património do OIC terá em conta o previsto na política de investimento, respeitando os seguintes limites legais:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total.
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total.
- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% (vinte por cento) do seu ativo total.
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% (dez por cento) do seu ativo total.
- e) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode ser superior a 20% (vinte por cento) do seu ativo total quando a contraparte ou contrapartes sejam: (i) os promotores das sociedades de investimento coletivo; (ii) a sociedade gestora; (iii) a sociedade de investimento coletivo heterogerida; (iv) as entidades que detenham participações superiores a 10% (dez por cento) do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida; (v) as entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo; (vi) as entidades em que a sociedade gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% (vinte por cento) do capital social ou dos direitos de voto; (vii) o depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa

das relações referidas nas subalíneas (iv) a (vi) anteriores; (viii) os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas subalíneas anteriores; (ix) entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa singular ou coletiva.

- f) O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total do OIC.
- g) O limite previsto na alínea anterior é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total do OIC

3.3 Limites ao endividamento

O OIC pode contrair empréstimos, nomeadamente através da emissão de obrigações, até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total, quando necessário à execução da sua política de investimentos.

4. Técnicas e instrumentos de gestão

4.1. Instrumentos financeiros derivados

O OIC não investe em qualquer instrumento financeiro derivado.

4.2. Reportes e empréstimos

O OIC não realiza quaisquer operações de reporte e empréstimo de valores mobiliários.

4.3. Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC,

nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez

A Sociedade Gestora recorre, no interesse dos investidores, aos mecanismos de gestão de liquidez do OIC a seguir indicados, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Prospeito e Regulamento de Gestão e na Política de Gestão de Liquidez do OIC:

- a) Janela de resgate (Ponto 3.1., do Capítulo III, da Parte I deste Prospeito e Regulamento de Gestão);
- b) Períodos de pré-aviso para resgate (alíneas d) e e) do Ponto 3.1., do Capítulo III, da Parte I);
- c) Resgates em espécie (Ponto 3.2., do Capítulo III, da Parte I); e
- d) Comissão de resgate (Ponto 5.1., do Capítulo III, da Parte I).

Adicionalmente, no melhor interesse dos participantes, a Sociedade Gestora pode recorrer, separada ou cumulativamente, aos seguintes mecanismos excecionais de gestão de liquidez:

(i) Prorrogação do período de pré-aviso de resgate

Prorrogação do período de pré-aviso de resgate em mais 12 (doze) meses em relação ao período de pré-aviso definido nas alíneas d) e e), do Ponto 3.1 e no Ponto 5.2, do Capítulo III, da Parte I deste Prospeito e Regulamento de Gestão.

(ii) Quotização anti-diluição

Uma vez ativado este mecanismo, as ordens de resgate passam a estar sujeitas a uma quotização anti-diluição cujo valor reverte para o OIC. O valor da quotização anti-diluição será igual à diferença negativa (caso se verifique) entre o valor das avaliações válidas, de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, dos ativos vendidos para satisfazer as ordens de resgate na data da ativação do mecanismo e o valor efetivo da venda acrescido dos custos de transação, incluindo o custo com comissões de mediação,

avaliações, notários e registros. O valor da quotização anti-diluição será deduzido ao valor do resgate na data da respetiva liquidação.

(iii) Janela de resgate adicional

Uma vez ativado este mecanismo, as ordens de resgate serão executadas proporcionalmente até ao limite de 10% (dez por cento) do valor líquido patrimonial do OIC (o “Limiar de ativação”). Todos os participantes terão uma percentagem idêntica das suas ordens de resgate executadas, de acordo com a proporção entre o total das ordens de resgate recebidas e o limiar de ativação estabelecido. A parte não executada das ordens de resgate será transferida para a Data de Resgate seguinte, salvo pedido expresso de cancelamento da ordem de resgate por parte dos participantes. As ordens não executadas transferidas terão prioridade sobre as novas ordens apresentadas para a mesma Data de Resgate.

Termos e condições aplicáveis ao recurso aos mecanismos excecionais de gestão de liquidez indicados em (i) a (iii), *supra*:

Procedimento de ativação: A ativação dos mecanismos excecionais de gestão de liquidez não é automática e depende de uma decisão da Comissão Executiva da Sociedade Gestora, considerando a liquidez do OIC, a estabilidade do mercado e o melhor interesse dos participantes.

Data da ativação: A data da decisão da Comissão Executiva da Sociedade Gestora que decidir ativar o mecanismo é a data de ativação do mecanismo.

Âmbito: Os mecanismos excecionais de gestão de liquidez são aplicáveis a todas as unidades de participação emitidas pelo OIC independentemente da data da sua emissão. Para evitar dúvidas, esclarece-se que estes mecanismos excecionais de liquidez são aplicáveis quer às unidades de participação emitidas

até 25.03.2015 (inclusive) quer às unidades de participação emitidas após 25.03.2015.

Abrangência: Os mecanismos excepcionais de gestão de liquidez abrangem (i.e., aplicam-se) a todos os pedidos de resgate que na data da ativação do mecanismo ainda não tenham sido satisfeitos, bem como a todos os pedidos de resgate que sejam apresentados durante o seu período de vigência.

Condições de Ativação: A Comissão Executiva da Sociedade Gestora pode decidir ativar os mecanismos excepcionais de gestão de liquidez quando se verificarem as seguintes condições:

- (i) Em relação à prorrogação do período de pré-aviso de resgate ou à quotização anti-diluição, sempre que, numa qualquer data, os montantes dos pedidos de resgate excedam os montantes dos pedidos de subscrição num valor igual ou superior a 5% (cinco por cento) do valor líquido patrimonial do OIC;
- (ii) Em relação à janela de resgate adicional, sempre que, numa qualquer data, os montantes dos pedidos de resgate excedam os montantes dos pedidos de subscrição num valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor líquido patrimonial do OIC.

Período de vigência: Estes mecanismos têm uma natureza excecional e temporária, sendo o respetivo período de vigência correspondente ao período que decorrer entre a data da sua ativação e a data da sua desativação.

Procedimento de desativação: A desativação dos mecanismos excepcionais de gestão de liquidez não é automática e depende de uma decisão da Comissão Executiva da Sociedade Gestora, que a pode tomar em qualquer momento, considerando a liquidez do OIC, a estabilidade do mercado e o melhor interesse dos participantes.

Data da desativação: A data da decisão da Comissão Executiva da Sociedade Gestora que decidir desativar o mecanismo é a data de desativação do mecanismo.

Condição de desativação: A desativação de qualquer mecanismo excecional de gestão de liquidez do OIC terá lugar quando deixarem de se verificar os pressupostos que motivaram a sua ativação, sem prejuízo da faculdade que assiste à Comissão Executiva da Sociedade Gestora de decidir a desativação, a qualquer momento, considerando a liquidez do OIC, a estabilidade do mercado e o melhor interesse dos participantes.

Eficácia: A decisão de desativação de qualquer mecanismo excecional de gestão de liquidez produz efeitos imediatos e, para evitar dúvidas, esclarece-se que abrange todos os pedidos de resgate que na data da desativação ainda não tenham sido satisfeitos.

Divulgação: A decisão de ativação ou desativação de qualquer mecanismo excecional de gestão de liquidez, os respetivos fundamentos e demais termos relevantes serão divulgados no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e no sítio da internet da Sociedade Gestora. A Sociedade Gestora comunicará imediatamente à CMVM a decisão de ativação ou desativação de qualquer mecanismo excecional de gestão de liquidez.

5. Características especiais do OIC

Não aplicável.

6. Valorização dos ativos

O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos

valores dos ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira. O valor da unidade de participação será calculado e divulgado, diariamente, até às 20h, de Lisboa (GMT), do dia útil seguinte.

6.1. Regras de valorimetria

6.1.1 Regras na valorização de imóveis:

- a. Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação obrigatória nos termos legais ou regulamentares aplicáveis;
- b. Todos os imóveis, desde a primeira avaliação, são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel, ou é valorizado pela média simples dos dois valores mais próximos entre si, ou pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das duas primeiras avaliações;
- c. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirida;
- d. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida inscrita no seu passivo;
- e. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando,

cumulativamente: (i) o OIC receba tempestivamente, nos termos do contrato promessa, os fluxos financeiros, associados à transação; (ii) o OIC transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; (iii) o OIC transfira a posse para o promitente adquirente; (iv) o preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; e (v) os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

6.1.2 Regras na valorização de participações em sociedades imobiliárias:

- a) A valorização é feita pelo custo de aquisição, até que estejam decorridos doze 12 (doze) meses sobre a data de aquisição;
- b) Depois de decorridos doze 12 (doze) meses sobre a data de aquisição a valorização, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no ponto 6.1.4 seguinte, pode ser suportada em qualquer dos critérios de avaliação seguintes:
 - Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 12 meses face ao momento da avaliação;
 - Múltiplos de sociedades comparáveis;
 - Fluxos de caixa descontados;
 - Outros internacionalmente reconhecidos, em situações excecionais e devidamente fundamentadas.

6.1.3 Regras na valorização de unidades de participação de outros OIA imobiliários: as unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário 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 ponto 6.1.4 seguinte.

- 6.1.4 Regras na valorização de outros ativos: os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho de mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto na legislação aplicável.

6.2. Momento de referência da valorização

O momento de referência para determinar a composição da respetiva carteira e a valorização dos ativos que a integram corresponde às 20h (vinte horas) de Lisboa (GMT), do dia útil seguinte.

7. Custos e encargos

7.1. Síntese de todos os custos e encargos

- a) Nos termos da Política de custos e encargos do OIC, os seguintes encargos são imputáveis diretamente ao OIC e aos Participantes:

Encargos	% da comissão
<i>Imputáveis diretamente ao participante</i>	
Comissão de Subscrição	A prevista em 4.2, do Capítulo III, da Parte I, deste Prospeto e Regulamento de Gestão.
Comissão de Resgate	A prevista em 5.1, do Capítulo III, da Parte I, deste Prospeto e Regulamento de Gestão.
<i>Imputáveis diretamente ao OIC</i>	
Comissão de gestão	A prevista na alínea 7.2.1 do presente artigo.
Comissão de depósito	A prevista na alínea 7.2.2 do presente artigo.
Taxa de supervisão	A que for devida legalmente, que atualmente consiste numa taxa mensal

	no valor de 0,026 por mil, que incide sobre o valor líquido global, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200,00 (duzentos euros) nem superior a € 20.000,00 (vinte mil euros).
Outros custos	Os descritos na alínea 7.2.3. do presente artigo.
Taxa de Encargos Correntes (TEC)	1,4317%

b) Tabela de Encargos Correntes

Dados com referência a 31-12-2023

Encargo	Valor	% VLGF médio
Comissão de gestão	2 333 339,57	1,1497
Comissão de depósito	202 899,76	0,1000
Taxa de supervisão	68 167,79	0,0336
Custos de auditoria	11 869,50	0,0058
Outros custos correntes, incluindo os custos com avaliações de ativos imobiliários	289 273,39	0,1425

7.2. Comissões e encargos a suportar pelo OIC**7.2.1 Comissão de gestão**

- a) Valor da comissão: 1,15% (um vírgula quinze por cento) ao ano sobre o valor líquido global do OIC antes de comissões. Entende-se por valor líquido global do OIC antes de comissões, o total das aplicações, mais os juros e rendas a receber, mais outros ativos menos os empréstimos,

os juros a pagar, as provisões para encargos, a retenção de imposto sobre rendimentos prediais e outros passivos;

- b) Modo de cálculo da comissão: a comissão de gestão é calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC, antes de comissões;
- c) Condições de cobrança da comissão: a comissão, calculada nos termos das alíneas anteriores, será cobrada mensalmente, até ao 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao mês a que se refere.
- d) A comissão de gestão reverte, parcialmente, para a entidade comercializadora, como contrapartida pela prestação dos serviços de comercialização das unidades de participação, nos seguintes termos e condições: o valor da comissão de gestão é dividido em duas partes na proporção do valor das unidades de participação detidas por participantes não institucionais face às detidas por participantes institucionais, revertendo a favor da entidade comercializadora 62% do valor da primeira parte e 10% do valor da segunda parte.

7.2.2 Comissão de Depósito

- a) Valor da comissão: 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano sobre o valor líquido global do OIC, antes de comissões;
- b) Modo de cálculo da comissão: a comissão de depósito é calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC, antes de comissões;
- c) Condições de cobrança da comissão: a comissão, calculada nos termos das alíneas anteriores, será cobrada mensalmente, até ao 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao mês a que se refere.

7.2.3 Outros custos e encargos

Nos termos da Política de custos e encargos do OIC, para além da comissão de gestão, comissão de depósito e da taxa de supervisão devida à CMVM, constituirão encargos do OIC todos os custos diretamente conexos com o seu património, relacionados com a compra, venda e arrendamento dos imóveis, bem como as despesas e outros encargos, devidamente documentados, que tenham de ser suportados pelo OIC no cumprimento das suas obrigações legais, incluindo, mas sem limitar:

- 7.2.3.1. Custos e encargos com os honorários com advogados e consultores, nomeadamente financeiros, fiscais, ambientais, imobiliários e técnicos;
- 7.2.3.2. Encargos com serviços de contabilidade, de auditoria e revisões de contas relativos ao OIC;
- 7.2.3.3. Custos relacionados com a documentação a ser disponibilizada aos Participantes;
- 7.2.3.4. Custos judiciais ou de processos arbitrais de quaisquer litígios referentes à atividade ou património do OIC, salvo se forem imputados a atos ilícitos da Sociedade Gestora;
- 7.2.3.5. Custos com publicações relacionados com os ativos do OIC (designadamente publicações, taxas e registos obrigatórios);
- 7.2.3.6. Custos com investimentos e desinvestimentos em participadas;
- 7.2.3.7. Custos relacionados com a detenção de ativos imobiliários em regime de propriedade horizontal (quotas de condomínio, contribuições para fundos de reserva, vigilância, seguros e outras despesas a que o OIC na qualidade de proprietário dos imóveis esteja obrigado);

- 7.2.3.8. Custos de transação associados à compra e venda de ativos da carteira, incluindo, entre outras, as avaliações que por lei sejam obrigatórias e as respectivas comissões de mediação;
- 7.2.3.9. Comissões de corretagem cobradas pelo intermediário que executa a transação;
- 7.2.3.10. Taxas de câmbio;
- 7.2.3.11. Custos de liquidação e compensação;
- 7.2.3.12. Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem;
- 7.2.3.13. Taxas de bolsa e de operações fora de bolsa;
- 7.2.3.14. Outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
- 7.2.3.15. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e titularidade de valores mobiliários e ativos imobiliários integrantes do património do OIC;
- 7.2.3.16. Outros custos diretamente conexos com o património do OIC;
- 7.2.3.17. Encargos com atos notariais, registrais, administrativos e de licenciamento e operações urbanísticas, inerentes aos bens que integram ou venham a integrar o património do OIC, incluindo quaisquer certificados relativos aos imóveis, nomeadamente, os certificados energéticos, e, bem assim, quaisquer custos relativos ao funcionamento dos imóveis e ao cumprimento de quaisquer obrigações legais ou boas práticas de ESG;
- 7.2.3.18. Prémios de seguros para cobertura de riscos relativos aos ativos imobiliários detidos em carteira nas suas várias componentes,

incluindo riscos relacionados com a cobertura de partes comuns dos prédios constituídos em propriedade horizontal e pagamento de serviços de utilização de espaços localizados em centros empresariais, comerciais ou industriais;

7.2.3.19. Comissões a mediadoras imobiliárias;

7.2.3.20. Custos relacionados com a prestação de serviços de gabinetes técnicos, designadamente, de arquitetura, de engenharia, de levantamento topográfico, e outros com estes relacionados, e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis que integrem o património do OIC, encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;

7.2.3.21. Custos com prestadores de serviços de manutenção, conservação, limpeza e segurança de bens imóveis;

7.2.3.22. Custos com empreiteiros, subempreiteiros, empresas de fiscalização e gestão de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do OIC;

7.2.3.23. Campanhas publicitárias de promoção de bens do OIC, bem como o custo de todo o material acessório a estas;

7.2.3.24. Rendas, remunerações fixas ou variáveis pela utilização de imóveis, e outros semelhantes, custos relacionados com consumos de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e colocação e manutenção dos respetivos contadores, e taxas de saneamento, todos relacionados com os imóveis que compõem os ativos em carteira dos OIC;

- 7.2.3.25.** Juros, spread, comissões bancárias e capital resultante de empréstimos/financiamentos e linhas de crédito bancários (incluindo eventuais alterações contratuais), constituição, manutenção, alteração e cancelamento de hipotecas e de outras garantias relacionadas com os ativos detidos em carteira do OIC;
- 7.2.3.26.** Todos os impostos ou taxas devidas pelo património do OIC;
- 7.2.3.27.** Outras taxas que venham a ser instituídas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- 7.2.3.28.** Todas as despesas decorrentes de transações relativas ao património do OIC, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais, desde que respeitantes a negócios concretizados pelo OIC;
- 7.2.3.29.** Outros custos relacionados com a detenção de ativos imobiliários que compõem as carteiras dos OIC;
- 7.2.3.30.** Demais encargos previstos por lei ou resultantes do cumprimento de obrigações legais (tais como a taxa de supervisão da CMVM e a remuneração do auditor), desde que coerentes com a respetiva política de investimento.

8. Política de distribuição de rendimentos

- a) O OIC adota uma política de capitalização, destinando-se os rendimentos gerados, a serem reinvestidos e incorporados no valor das unidades de participação.
- b) A Sociedade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes assim o recomendar, proceder à distribuição, parcial ou total, dos rendimentos distribuíveis.

9. Exercício dos direitos de voto

Não aplicável.

CAPÍTULO III

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

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do OIC é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

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

1.3. Sistema de registo

As unidades de participação estão todas registadas junto do Depositário, na qualidade de único intermediário financeiro registador.

2. Valor da unidade de participação

2.1 Valor inicial

O valor de cada unidade de participação para efeitos de constituição do OIC foi de 1.000\$00 (mil escudos), equivalente a € 4,98 (quatro euros e noventa e oito cêntimos).

2.2 Valor para efeitos de subscrição

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é divulgado em data posterior, será o último valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia útil subsequente ao dia do pedido de subscrição, pelo que o pedido é feito a preço desconhecido.

2.3 Valor para efeitos de resgate

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate será divulgado em data posterior, será o último valor da unidade de participação conhecido na data da liquidação financeira do resgate, após dedução da comissão de resgate aplicável nos termos definidos neste Prospeto e Regulamento de Gestão, pelo que o pedido é feito a preço desconhecido.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

- a) Os pedidos de subscrição podem ser apresentados a qualquer momento, em qualquer Sucursal da entidade comercializadora, durante os horários de atendimento ao público de cada uma delas.
- b) O período de subscrição inicia-se às 00:01 horas e termina às 18:00 horas, de cada dia útil, pelo que pedidos de subscrição apresentados até às 18:00 horas serão processados no próprio dia, enquanto aqueles que forem apresentados após as 18:00 horas só serão processados no dia seguinte.
- c) Os pedidos de resgate podem ser apresentados a qualquer momento, em qualquer Sucursal da entidade comercializadora, durante os respetivos horários de atendimento ao público, desde que já tenham decorrido 12 (doze) meses sobre a respetiva subscrição.

- d) **Unidades de participação emitidas até 25.03.2015 (inclusive):** o reembolso das unidades de participação emitidas até 25.03.2015 (inclusive) será efetuado no prazo de 15 (quinze) dias, contado desde a data da apresentação do pedido de resgate, exceto para as subscrições efetuadas no período compreendido entre 27.10.2009 e 31.12.2009, em que o prazo será de 22 (vinte e dois) dias úteis, contado desde a mesma data. Se, contudo, para se proceder ao reembolso se tornar necessária a venda de ativos imobiliários, este só terá lugar 15 (quinze) dias úteis após concretização da venda, não podendo, todavia, esse prazo exceder um 1 (um) ano após a data do pedido, salvaguardado sempre, e em qualquer caso, o intervalo mínimo de dois meses previsto no artigo 50.º, n.º 3, do RRGa.

Nos termos previstos no Ponto 4.3, do Capítulo II, da Parte I deste Prospeto e Regulamento de Gestão, a Sociedade Gestora poderá, sob determinadas condições, recorrer, separada ou cumulativamente, aos mecanismos excecionais de gestão de liquidez aí previstos, incluindo nomeadamente a prorrogação do prazo de pré-aviso de resgate e a janela de resgate adicional.

- e) **Unidades de participação emitidas após 25.03.2015:** o processamento dos pedidos de resgate apresentados ocorrerá, apenas, uma vez por ano, com um intervalo de 12 (doze) meses entre si, concretamente, no dia 5 de fevereiro de cada ano (a “Data de Resgate”).

Os pedidos de resgate, para serem processados em determinada data de resgate, têm de ser apresentados com, pelo menos, 6 (seis) meses de antecedência relativamente a essa data, sob pena de só serem processados na data de resgate seguinte.

Os pedidos de resgate podem ser cancelados no decurso dos 30 (trinta) dias seguintes à sua apresentação, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda a data de resgate pelo período mínimo de antecedência de 6 (seis) meses.

Salvaguardado o intervalo mínimo de dois meses previsto no artigo 50.º, n.º 3, do RRG, os pedidos de resgate processados têm de ser pagos no prazo máximo de 3 (três) meses, após a Data de Resgate, pelo que entre a apresentação do pedido de resgate e o seu efetivo pagamento podem decorrer 15 (quinze) meses.

Nos termos previstos no Ponto 4.3, do Capítulo II, da Parte I deste Prospeto e Regulamento de Gestão, a Sociedade Gestora poderá, sob determinadas condições, recorrer, separada ou cumulativamente, aos mecanismos excecionais de gestão de liquidez aí previstos, incluindo nomeadamente a prorrogação do prazo de pré-aviso de resgate e a janela de resgate adicional.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Os valores de subscrições deverão ser pagos exclusivamente em numerário. Os valores de resgates deverão ser pagos em numerário, salvo no caso de investidores profissionais em que o pagamento pode ser feito em espécie na proporção dos ativos do OIC ou, com o acordo do investidor profissional, totalmente pago em espécie.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

Na subscrição inicial, o número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante, no mínimo, de € 5.000,00 (cinco mil euros).

Nas subscrições subsequentes, o número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante, no mínimo, de € 1.000,00 (mil euros).

4.2. Comissões de subscrição

- a) Será cobrada uma comissão de subscrição, aplicável por escalões sobre os montantes a subscrever:
 - i) 2% (dois por cento) até € 100.000,00 (cem mil euros);
 - ii) 1% (um por cento) para os montantes entre € 100.000,00 (cem mil euros) e € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros);
 - iii) 0,5% (zero vírgula cinco por cento) para os montantes entre € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros) e € 500.000,00 (quinhentos mil euros);
 - iv) 0% (zero por cento) sobre os montantes que ultrapassem os € 500.000,00 (quinhentos mil euros).
- b) Esta comissão é calculada sobre o valor das unidades de participação subscritas, a acrescer ao montante da subscrição e a suportar pelo participante.
- c) A comissão de subscrição constitui uma receita do OIC e reverte para o OIC.
- d) As comissões de subscrição não se aplicam sobre subscrições efetuadas pelo Banco Comercial Português, S.A. para as carteiras com as quais têm celebrado contratos de gestão de carteira.
- e) Os OIC geridos pela Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., ficam isentos de Comissão de Subscrição.

4.3. Data de subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se concretiza quando a importância correspondente ao preço de subscrição for efetivamente integrada no ativo do OIC.

5. Condições de resgate

5.1 Comissões de resgate

- a) A comissão de resgate a cobrar será variável em função do prazo de investimento de acordo com as seguintes percentagens:
 - i) 5% (cinco por cento) até 1 (um) ano;
 - ii) 4% (quatro por cento) até 2 (dois) anos;
 - iii) 3% (três por cento) até 3 (três) anos;
 - iv) 2% (dois por cento) até 4 (quatro) anos;
 - v) 1% (um por cento) até 5 (cinco) anos;
 - vi) 0% (zero por cento) a partir do 5º (quinto) ano.
- b) Esta comissão é calculada sobre o valor das unidades de participação resgatadas, a deduzir no montante a reembolsar e a suportar pelo Participante.
- c) A comissão de resgate constitui uma receita do OIC e reverte para o OIC.
- d) As comissões de resgate não se aplicam sobre os resgates efetuados pelo Banco Comercial Português, S.A., para as carteiras com as quais têm celebrado contratos de gestão de carteira.
- e) Aos OIC geridos pela Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. será aplicada uma comissão de resgate de 1% (um por cento) para investimentos efetuados por um prazo inferior a 1 (um) ano, ficando isentos para prazos de investimento superiores.
- f) As alterações aos documentos constitutivos do OIC, nomeadamente ao presente Prospeto e Regulamento de Gestão, das quais resulte um aumento das comissões de resgate ou um agravamento das condições de cálculo das mesmas só se aplica relativamente às unidades de participação subscritas após a data de entrada em vigor dessas alterações.

5.2 Pré-aviso

Os pedidos de resgate são apresentados e liquidados nas condições previstas nas alíneas c) a e) do ponto 3.1., do Capítulo III, da Parte I deste Prospeto e Regulamento de Gestão, *supra*.

De acordo com o previsto no Ponto 4.3, do Capítulo II, da Parte I deste Prospeto e Regulamento de Gestão, a Sociedade Gestora poderá, sob determinadas condições, prorrogar os prazos de pré-aviso *supra*.

6. Condições de transferência

Não existem restrições à transferência das unidades de participação do OIC.

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

- a) A Sociedade Gestora pode decidir, em circunstâncias excepcionais e no interesse dos participantes, a suspensão de operações de subscrição e resgate.
- b) A suspensão das operações de resgate pode ocorrer quando estejam esgotados os meios líquidos detidos pelo OIC e o recurso ao endividamento, quando os pedidos de resgate excederem, num período não superior a 5 (cinco) dias, 10% (dez por cento) do valor líquido global do OIC.
- c) Nesta hipótese, a suspensão do resgate não determina a suspensão simultânea da subscrição, podendo esta apenas efetuar-se após obtenção de declaração do participante, por escrito ou noutro suporte de idêntica fiabilidade, de que tomou conhecimento prévio da suspensão do resgate.
- d) A suspensão das operações de subscrição ou de resgate pode ocorrer noutras circunstâncias excepcionais, desde que obtido o acordo do Depositário.

- e) A Sociedade Gestora comunica, de imediato, à CMVM a suspensão de subscrições ou resgates. Nesta comunicação a Sociedade Gestora indica: (i) as circunstâncias excepcionais, (ii) em que medida o interesse dos participantes a justifica, e (iii) a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma.
- f) Verificada a suspensão, a Sociedade Gestora divulga de imediato um aviso, em todos os locais e meios utilizados para a comercialização e divulgação do valor das unidades de participação do OIC, indicando os motivos da suspensão e a sua duração.
- g) A CMVM pode alterar, nos 2 (dois) dias seguintes à receção da comunicação da Sociedade Gestora, o prazo aplicável à suspensão de operações de subscrição ou resgate, caso tal prazo não seja adequado face às circunstâncias excepcionais que motivaram a decisão de suspensão pela Sociedade Gestora.
- h) A suspensão da subscrição ou do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao da tomada de decisão.
- i) Em circunstâncias excepcionais, a CMVM pode determinar, no interesse público ou dos Participantes, a suspensão das operações de subscrição ou do resgate. Esta suspensão tem efeitos imediatos, aplicando-se a todos os pedidos de emissão e de resgate que no momento da notificação da CMVM à Sociedade Gestora não tenham sido satisfeitos.

8. Admissão à negociação

Não está prevista a admissão à negociação das unidades de participação do OIC.

CAPÍTULO IV

Condições de dissolução, liquidação e prorrogação da duração do OIC

1. Condições de dissolução e de liquidação do OIC

1.1 O OIC dissolve-se:

- a) Por decisão da sociedade gestora fundada no interesse dos participantes;
- b) Em virtude da declaração de insolvência;
- c) Em virtude da revogação da respetiva autorização;
- d) Em virtude de revogação ou suspensão da autorização, dissolução ou qualquer outro motivo que determine a impossibilidade de a sociedade gestora continuar a exercer as suas funções se, nos 30 (trinta) dias subsequentes ao facto, a CMVM declarar a impossibilidade de substituição da mesma.

1.2 O facto que origina a dissolução do OIC é:

- a) Comunicado imediatamente à CMVM nas situações indicadas nas alíneas a) e b) da disposição anterior;
- b) Publicado no sistema de difusão de informação da CMVM;
- c) Comunicado imediata e individualmente a cada participante, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1, no n.º 2 e no n.º 3 do artigo 242.º do RGA;
- d) Divulgado imediatamente ao público, através de aviso fixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas respetivas entidades comercializadoras.

- 1.3 O processo de liquidação deverá estar concluído no prazo máximo de 1 (um) ano, contado desde a data da dissolução, o qual, pode ser prorrogado, se necessário, mediante autorização da CMVM.
- 1.4 O produto da liquidação será pago aos participantes no prazo de 10 (dez) dias úteis contados desde a aprovação das contas finais de liquidação.

2. Efeitos da dissolução

A dissolução do OIC determina:

- a) A imediata e irreversível entrada em liquidação do OIC;
- b) A imediata suspensão das subscrições e dos resgates ou reembolsos das unidades de participação do OIC;
- c) A imediata exclusão da negociação das unidades de participação do OIC, se aplicável;
- d) O aditamento da menção “em liquidação” à designação do OIC

3. Entrada em liquidação

Os participantes não poderão, em caso algum, requerer a dissolução/liquidação do OIC.

CAPÍTULO V

Direitos dos participantes

Os participantes têm, nomeadamente, direito a:

- a) Obter, gratuitamente, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento de informação fundamental (“DIF”), nos termos previstos no Regulamento (UE) n.º 1286/2014, do Parlamento Europeu e

do Conselho de 26 de novembro e do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;

- b) Obter, gratuitamente, num suporte duradouro ou através do sítio na internet www.interfundos.pt, o presente prospeto e regulamento de gestão e os relatórios e contas anuais, junto da Sociedade Gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal seja solicitado;
- c) Resgatar as unidades de participação, sem pagar a respetiva comissão, quando ocorra um aumento global das comissões de gestão e de depósito ou uma modificação significativa da política de investimento ou de distribuição de rendimentos, até 40 (quarenta) dias após a data da sua comunicação;
- d) Receber a sua quota-parte do valor líquido global do OIC em caso de dissolução e subsequente liquidação;
- e) Receber os rendimentos que o OIC venha a distribuir.

CAPÍTULO VI

Outras informações

1. Fatores ambientais, sociais e de governo

- a) Riscos em matéria de sustentabilidade: os riscos em matéria de sustentabilidade podem ser definidos como eventos ambientais, sociais e/ou de governação nos investimentos detidos pelo OIC que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais, nos fatores de sustentabilidade, como alterações climáticas e outras questões ambientais, respeito pelos direitos humanos, condições laborais e outras questões sociais, bem como na existência de normas e práticas de governação robustas e transparentes a nível corporativo. A negligência de tais riscos e seus potenciais impactos negativos pode pôr em risco a

rentabilidade do OIC a longo prazo e consequentemente o valor do investimento.

- b) Avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade: considerando a política e a estratégia de investimento do OIC, o horizonte temporal recomendado do investimento e o universo de ativos elegíveis para investimento pelo OIC, podem surgir riscos materiais em matéria de sustentabilidade que poderão causar um impacto adverso no desempenho de longo prazo do OIC. A fim de reduzir e mitigar estes riscos, a Sociedade Gestora, sempre que atendível, tem em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo potenciais impactos adversos nos fatores de sustentabilidade, em conformidade com a Política de Sustentabilidade do Grupo BCP em que se insere, disponível em www.millenniumbcp.pt.
- c) Não obstante a avaliação e gestão ativa dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela Sociedade Gestora referidas no ponto anterior, o OIC não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9.º e 8.º respetivamente do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros (“Regulamento SFDR”) e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6.º do referido regulamento.

PARTE II

Informação adicional aplicável aos OIC abertos

CAPÍTULO I

Outras informações sobre a sociedade gestora e outras entidades

1. Outras informações sobre a sociedade gestora

- a) Abaixo são identificados os membros do órgão de administração, do órgão de fiscalização e da mesa da assembleia geral:

Mesa de Assembleia Geral

Presidente: Dra. Ana Patrícia Moniz Macedo

Secretário: Dra. Graça Marina Mendes Reizinho

Conselho de Administração

Presidente: Eng.º. Rui Manuel da Silva Teixeira

Vogal: Dr. João Carlos Perdigão da Costa Guerra

Vogal: Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira (Comissão Executiva)

Vogal: Dra. Maria Constança Cabral Brandão Amado da Fonseca
(Comissão Executiva)

Conselho Fiscal

Presidente: Cândido de Jesus Bernardino

Vogal: Isabel Maria Beja Gonçalves Novo

Vogal: João Adriano Azevedo Seixas Vale

Vogal Suplente: Isabel Maria dos Santos Raposo

Revisor Oficial de Contas

Efetivo: KPMG & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

Suplente: Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho

- b) As principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração e de fiscalização fora da Sociedade Gestora são as seguintes:

Órgão de administração

Engº. Rui Manuel da Silva Teixeira

Vogal do Conselho de Administração do Banco Comercial Português, S.A.

Vogal da Comissão Executiva do Banco Comercial Português, S.A.

Vogal do Conselho de Administração do Millenniumbcp Ageas Grupo Segurador, SGPS, S.A.

Vogal do Conselho de Administração da Ocidental-Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A.

Vogal do Conselho de Administração da Ageas - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.

Dr. João Carlos Perdigão da Costa Guerra

Nada a referir.

Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira

Nada a referir.

Dra. Maria Constança Cabral Brandão Amado da Fonseca

Nada a referir.

Órgão de fiscalização

Cândido de Jesus Bernardino

Presidente do Conselho Fiscal do ActivoBank, S.A.

Isabel Maria Beja Gonçalves Novo

Vogal do Conselho Fiscal da Pharol SGPS, S.A.

João Adriano Azevedo Seixas Vale

Vogal do Conselho Fiscal do ActivoBank, S.A.

Isabel Maria dos Santos Raposo

Vogal do Conselho Fiscal da Staples, Portugal

Vogal Suplente do ActivoBank, S.A.

- c) A identificação dos organismos de investimento coletivo geridos pela Sociedade Gestora e do respetivo tipo consta do Anexo ao presente Prospeto e Regulamento de Gestão.
- d) Contactos para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao OIC:
 - i) Morada: Av. Prof. Dr. Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Ed.3, 2740-256 Porto Salvo
 - ii) Endereço eletrónico: interfundos@interfundos.pt

iii) Número de telefone: 211131612

2. Política de remuneração

A Sociedade Gestora observa uma política de remuneração dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização que visa, entre outros objetivos, promover o alinhamento da gestão com os interesses dos organismos de investimento coletivo por si administrados e dos respetivos investidores, a sustentabilidade dos resultados, uma cultura de gestão prudente do risco, a retenção de profissionais competentes e motivados e o respeito pela regulamentação e orientações em vigor, que se encontra disponível em www.interfundos.pt, sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel aos investidores que o solicitarem.

CAPÍTULO II

Divulgação de informação

1. Valor da unidade de participação

A Sociedade Gestora procede à divulgação do valor diário das unidades de participação nas suas instalações, a quem o solicitar e ainda junto dos balcões e nos sítios da Internet da entidade comercializadora.

O valor da unidade de participação do OIC será também diariamente divulgado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).

2. Consulta da carteira

A Sociedade Gestora publicará, mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt), a discriminação dos valores que integram o OIC, bem como o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação no último dia do mês imediatamente anterior, de harmonia com as normas emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

3. Documentação

Toda a documentação relativa ao OIC poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora, bem como aos balcões da entidade comercializadora.

O DIF e o Prospeto e Regulamento de Gestão (documento único) encontram-se igualmente disponíveis no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).

A Sociedade Gestora publicará um aviso através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM informando que se encontra à disposição dos Participantes o relatório e contas anual do OIC e respetivo relatório do auditor.

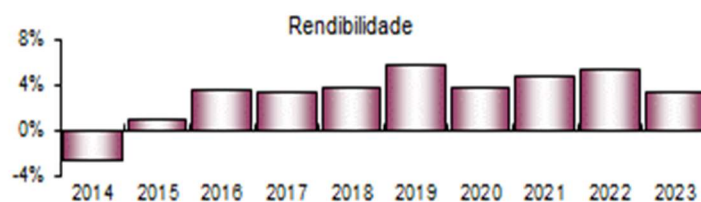
4. Relatórios e contas

- a) Os relatórios e contas anuais do OIC e respetivos relatórios do auditor, com referência a 31 de dezembro, são disponibilizados nos 5 (cinco) meses seguintes à data da sua realização.
- b) Os relatórios encontram-se disponíveis nos locais e meios identificados no ponto 3, deste Capítulo II, *supra*.

CAPÍTULO III

Evolução histórica dos resultados do OIC

a) Rentabilidade e risco históricos:



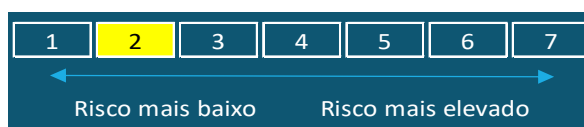
	Rendibilidade	Risco (nível)
2014	-2,57%	2
2015	0,96%	2
2016	3,70%	2
2017	3,44%	2
2018	3,88%	2
2019	5,79%	2
2020	3,89%	2
2021	4,85%	2
2022	5,34%	2
2023	3,44%	2

Acima informação sobre a rentabilidade a 1 ano e o grau de risco (volatilidade a 5 anos) do OIC, ao longo dos últimos 10 anos civis.

b) Os dados que serviram de base ao apuramento da rentabilidade e risco históricos são factos passados que poderão não se repetir e não

constituem qualquer garantia de rendibilidade futura. Os valores divulgados não incorporam comissões de subscrição ou de resgate, eventualmente, devidas.

c) Indicador Sumário de Risco:



O Indicador Sumário de Risco (“ISR”) constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos e sobre a probabilidade de sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações no mercado. Classificamos este produto na classe de risco 2, numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco, tendo sido ponderados os seguintes riscos:

- i) Risco de mercado: a ocorrência e persistência de condições económicas adversas acabam por ter impacto no mercado imobiliário, provocando a diminuição do valor de mercado dos ativos que integram a carteira do OIC;
- ii) Risco de crédito: a falta do pagamento de rendas constitui a forma mais comumente assumida pelo risco de crédito;
- iii) Risco de liquidez: dificuldade de venda e/ou dificuldade de arrendamento de imóveis induzem risco de liquidez;
- iv) Risco fiscal: a alteração adversa do regime fiscal em vigor implicará, provavelmente, uma variação desfavorável do capital investido.

CAPÍTULO IV

Perfil do investidor a que se dirige o OIC

O OIC adequa-se a clientes com situação patrimonial estável, com capacidade para investir a longo prazo e que procurem diversificar o seu património captando o potencial de rendibilidade do mercado imobiliário. O prazo de investimento recomendado terá como horizonte temporal mínimo de 5 (cinco) anos.

CAPÍTULO V

Regime fiscal

A informação seguidamente prestada descreve sumariamente o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal. O enquadramento descrito é o geral e está sujeito a alterações, incluindo alterações que podem ter efeito retroativo.

1. Tributação do OIC

a) Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

O OIC é tributado em IRC à taxa geral de 21%, em função do resultado líquido do exercício apurado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, sendo excluídos daquele resultado os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias tal como estes rendimentos são definidos para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). A exclusão não se aplica no caso de rendimentos que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro.

Não são considerados para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC os gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação, os gastos não

dedutíveis em IRC ao abrigo do artigo 23.º-A do respetivo Código e os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o OIC.

O OIC está isento de derrama municipal e derrama estadual, estando sujeito às tributações autónomas em IRC.

No apuramento do lucro tributável, as mais-valias e as menos-valias:

- Resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção até essa data, sendo o remanescente tributado nos termos das regras acima descritas.
- Resultantes da alienação de outros ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos das novas regras.

O OIC está dispensado de retenção na fonte de IRC.

b) Imposto do Selo

Sobre o valor líquido global do OIC é devido Imposto do Selo, trimestralmente, à taxa de 0,0125%.

c) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

O OIC está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional ao IMI. O adicional incide à taxa de 0,4% sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o OIC seja titular.

2. Tributação dos Participantes

A tributação dos rendimentos auferidos pelos participantes de acordo com as regras abaixo descritas incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015, considerando-se como valor de aquisição, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação, o valor de mercado àquela data ou, se superior, o valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se a tais rendimentos a tributação vigente até 30 de junho de 2015.

a) Pessoas singulares

Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

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 unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, liberatória salvo opção pelo englobamento.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

As mais-valias na transmissão onerosa de unidades de participação contribuem para o apuramento do saldo entre mais-valias e menos-valias sujeito a tributação à taxa autónoma de 28%, salvo opção pelo englobamento.

Em caso de englobamento opcional, o referido saldo é adicionado para efeitos de determinação da matéria tributável e sujeito a IRS a taxas progressivas que, em 2023, podem atingir 48%, a que acresce uma taxa adicional de 2,5% no escalão de rendimento tributável superior a € 80 000 e 5% no escalão de rendimento tributável superior a € 250 000.

As mais-valias e as menos-valias realizadas com a transmissão onerosa das unidades de participação que sejam detidas por um período inferior a 365 dias são incluídas no saldo de mais-valias e menos-valias realizadas na transmissão de partes sociais e outros valores mobiliários que está sujeito a englobamento obrigatório nas seguintes condições:

- as valias resultem de ativos detidos por um período inferior a 365 dias; e
- o participante tenha um rendimento coletável, incluindo o referido saldo, igual ou superior ao valor do último escalão de IRS (€78 834).

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

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

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais.

Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei, sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;
- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação à taxa de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes.
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro. São neste caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRS.

Os rendimentos de participações no OIC, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

b) Pessoas coletivas

Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

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.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC. Ressalvam-se as pessoas coletivas que beneficiem de uma isenção parcial, no âmbito da qual se exclua da isenção os rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos decorrentes de resgates de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;
- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja

a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro, caso em que são aplicáveis as regras previstas no Código do IRC;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

Os rendimentos de participações no OIC, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

Anexo**Organismos de investimento coletivo sob gestão da Sociedade Gestora em
31 de dezembro de 2024**

Denominação
Imofarma - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Imocott - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Fundipar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Fimobes - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Imoal - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Fundial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Fimmo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Oceânico III - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Sand Capital - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Renda Predial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Imorenda - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Imosotto Acumulação - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Predicapital - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliária Fechada, S.A
Cimóvel - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
AF Portfólio Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Total de OIC: 16