

# DOCUMENTO ÚNICO REGULAMENTO DE GESTÃO



## FNRE FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

**OIC com compartimentos patrimoniais autónomos**

12 de maio de 2026

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.

## CAPÍTULO I

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

#### 1. O OIC

- a) O organismo de investimento coletivo (OIC) denomina-se Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante abreviadamente designada por “OIC”.
- b) A decisão de criar o OIC consta da Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada no Diário da República de 1 de setembro. O OIC constituiu-se como fundo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, ao abrigo do disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, conforme alterado (a seguir designado por RGOIC), e no Regulamento da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (doravante abreviadamente designada por “CMVM”). Atualmente, e com a entrada em vigor do Regime de Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, e com a eliminação da categoria de fundos de investimento imobiliário especiais, o Fundo deixou de pertencer a essa categoria.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 14 de agosto de 2018 e extingue-se com a extinção do último compartimento patrimonial autónomo.
- d) O OIC iniciou a sua atividade em 8 de abril de 2019, data da constituição do primeiro compartimento patrimonial autónomo.
- e) O primeiro compartimento patrimonial autónomo, “Imomadalená” iniciou a atividade em 8 de abril de 2019 e é constituído por dois participantes.
- f) O segundo compartimento patrimonial autónomo, “Imoaveiro” (em liquidação) iniciou a atividade em 9 de abril de 2019 e é constituído por dois participantes. Em Assembleia de Participantes realizada no dia 3 de julho de 2025, foi deliberada a dissolução e entrada em liquidação do mencionado compartimento patrimonial autónomo.
- g) O compartimento patrimonial autónomo “Imoresidências” iniciou a sua atividade em 26 de julho de 2019 e foi inicialmente constituído por dois participantes e mais tarde por um único Participante. Em Assembleia de Participantes realizada no dia 8 de setembro de 2023, foi deliberada a dissolução e entrada em liquidação do mencionado compartimento patrimonial autónomo tendo a mesma sido concluída no dia 13 de setembro de 2024.
- h) O compartimento patrimonial autónomo “Cabeço da Bola” iniciou a sua atividade em 28 de novembro de 2022 e é constituído por dois participantes, sendo dirigido exclusivamente a investidores profissionais não tendo limite ao endividamento, ainda que o seu valor líquido global seja a todo o momento positivo. Em 10 de outubro de 2024 foi realizado um aumento de capital do mencionado compartimento patrimonial autónomo mediante a subscrição de 9.392.427,3554 novas unidades de participação ao valor unitário de € 1,0221, pelo que o capital do compartimento patrimonial autónomo passou a ser de 26.738.727,3554 unidades de participação no valor total de € 26.946.300,00.
- i) A data da última atualização do presente documento foi a 15 de maio de 2025.

#### 2. Compartimentos patrimoniais autónomos

- a) Os compartimentos patrimoniais autónomos podem ser constituídos no momento da constituição do OIC, ou em momento posterior, mediante autorização da CMVM.
- b) O OIC tem um único documento, ainda que as políticas de investimento dos compartimentos patrimoniais autónomos possam ser distintas entre si.
- c) O OIC é, composto pelo(s) seguinte(s) compartimento(s) patrimoniais autónomos:
  - i. Compartimento patrimonial autónomo designado por “ImoMadalená”, autorizado em 14 de agosto de 2018.
  - ii. Compartimento patrimonial autónomo designado por “ImoAveiro” (em liquidação), autorizado em 12 de fevereiro de 2019. Em Assembleia de

Participantes realizada no dia 3 de julho de 2025, foi deliberada a dissolução e entrada em liquidação do mencionado compartimento patrimonial autónomo.

- iii. Compartimento patrimonial autónomo designado por “Cabeço da Bola”, autorizado em 31 de março de 2022.
- d) Os compartimentos patrimoniais autónomos são regulados pelo presente Documento, onde se procede a uma correspondência unívoca entre cada compartimento patrimonial autónomo e a informação que a ele respeita.
- e) Cada compartimento patrimonial autónomo é exclusivamente responsável pelas dívidas, obrigações e responsabilidades relativas a esse mesmo compartimento patrimonial autónomo, não respondendo em caso algum pelas dívidas dos participantes, das entidades que asseguram funções de gestão, depósito e comercialização ou de outros compartimentos patrimoniais autónomos.
- f) Cada compartimento patrimonial autónomo tem uma duração de 10 anos, com exceção do compartimento patrimonial autónomo Cabeço da Bola que viu a sua duração prorrogada em 21 anos, passando a ter uma duração de 31 anos, conforme deliberado em Assembleia de Participantes realizada no dia 25 de setembro de 2023, a contar da data da respetiva constituição, podendo ser prorrogado, por uma ou mais vezes, mediante deliberação tomada, com pelo menos seis meses de antecedência, pelos Participantes do compartimento patrimonial autónomo em causa.
- g) Não é permitida a transferência de unidades de participação entre compartimentos patrimoniais autónomos.
- h) São mantidas contas autónomas para cada compartimento patrimonial autónomo.

### **3. A sociedade gestora**

- a) O OIC é gerido pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º eq., 1050-124 Lisboa adiante abreviadamente designada por “Sociedade Gestora”.
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de EUR 1.000.000,00 (um milhão de euros).
- c) A Sociedade Gestora foi autorizada e constituída pelo Decreto-Lei n.º 209/2000, de 2 setembro, estando registada na CMVM, desde 28 de setembro de 2006, sob o n.º 317.
- d) No exercício das suas funções compete à Sociedade Gestora, designadamente:
  - i. Praticar todos os atos e operações necessários à administração do OIC e à boa concretização da respetiva política de investimento. Em especial, selecionar os ativos a integrar os respetivos compartimentos patrimoniais autónomos de acordo com aquela política, adquirir e aliená-los nos termos da lei, exercer os direitos relacionados com os mesmos e gerir o risco associado aos investimentos do OIC (identificando, avaliando e monitorizando);
  - ii. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do OIC e dos compartimentos patrimoniais autónomos, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
  - iii. Prestar aos Participantes, nomeadamente, nas Assembleias de Participantes, informações verdadeiras, completas, atuais, claras, objetivas e lícitas acerca dos assuntos sujeitos à apreciação ou deliberação destes, que lhes permitam formar opinião fundamentada sobre esses assuntos;
  - iv. Responder, satisfatória e integralmente, aos pedidos de prestação e/ou reporte de informação apresentados em documento autónomo pelos Participantes, no prazo razoável que lhe for fixado para o efeito;
  - v. Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
  - vi. Solicitar parecer ao Comité Consultivo sobre as matérias que entender convenientes;
  - vii. Cumprir e monitorizar a observâncias das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do OIC;

- viii. Divulgar aos participantes, através do sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira dos compartimentos patrimoniais autónomos, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis aos compartimentos patrimoniais autónomos;
  - ix. Proceder ao registo dos Participantes;
  - x. Distribuir rendimentos;
  - xi. Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
  - xii. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
  - xiii. Registrar e conservar os documentos;
  - xiv. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - xv. Administrar imóveis, gerir instalações e supervisionar o desenvolvimento dos projetos imobiliários nas suas respetivas fases;
  - xvi. Promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana;
  - xvii. Prestar outros serviços relacionados com a gestão dos ativos dos compartimentos patrimoniais autónomos.
- e) A Sociedade Gestora poderá ser substituída a todo o tempo, mediante uma deliberação aprovada por, pelo menos, 75% das unidades de participação detidas pelos participantes presentes na Assembleia de Participantes do OIC regularmente convocada para o efeito. A transferência da gestão carece de autorização da CMVM e só se torna eficaz no final do mês seguinte àquele em que for autorizada ou em data diversa indicada pela requerente com o acordo expresso das sociedades gestoras e do depositário. A partir do momento em que for deliberada a substituição da Sociedade Gestora pela Assembleia de Participantes, e até à data da sua efetiva substituição, a Sociedade Gestora fica apenas autorizada a praticar atos de administração corrente e a tomar decisões com a finalidade de proteger o interesse do OIC. Assim que nomeada nova sociedade gestora, a Sociedade Gestora fica obrigada a transferir imediatamente a gestão do OIC para essa nova sociedade, comprometendo-se a praticar todos os atos e executar todos os contratos e todas as ações consideradas necessárias para efetivar essa transferência.

#### 4. As entidades subcontratadas

A Sociedade Gestora não procede à subcontratação de serviços.

#### 5. O depositário

O Depositário do OIC é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro, desde 29/07/1991, sob o n.º 125, (doravante abreviadamente designado por "Depositário").

- a) O Depositário desempenhará as suas funções nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe, em especial:
- i. Cumprir a lei, os regulamentos, o presente Documento único do OIC e o contrato celebrado com a Sociedade Gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e extinção de unidades de participação dos compartimentos patrimoniais autónomos;
  - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, dos compartimentos patrimoniais autónomos, nos seguintes termos:
    - a) No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:
      - 1. 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;
      - 2. Para este efeito, o Depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs

5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão 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.

- b) No que respeita aos demais ativos, especialmente os imobiliários:
    - 1. Verificar que o compartimento patrimonial autónomo em causa 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;
    - 2. Manter um registo atualizado dos mesmos;
  - iii. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável ou ao disposto no Documento Único do OIC;
  - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos dos compartimentos patrimoniais autónomos, 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 e dos compartimentos patrimoniais autónomos;
  - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos dos compartimentos patrimoniais autónomos;
  - viii. Fiscalizar e garantir perante os Participantes do OIC o cumprimento da legislação aplicável e do Documento Único do OIC, designadamente 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 do resgate, ao reembolso, à alienação e à extinção do registo das unidades de participação; e
    - d) À matéria do conflito de interesses;
  - ix. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida;
  - x. Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração.
- b) A substituição do Depositário, com cessação de funções no momento da entrada em funções do novo Depositário, depende de autorização prévia da CMVM e poderá ocorrer nos seguintes casos:
- i. Denúncia, por qualquer das partes, do contrato celebrado entre a Sociedade Gestora e o Depositário;
  - ii. Incumprimento pelo Depositário do presente documento, bem como de quaisquer normas legais ou regulamentares.

## **6. As entidades comercializadoras**

- a) A Sociedade Gestora é responsável pela colocação das unidades de participação dos compartimentos patrimoniais autónomos junto dos investidores.
- b) A comercialização das unidades de participação será realizada através de difusão no sítio da internet da Sociedade Gestora e em reuniões presenciais com os subscritores.
- c) As unidades de participação serão comercializadas exclusivamente em Portugal.
- d) Para cada compartimento patrimonial autónomo será determinado se o mesmo se destina apenas a investidores profissionais e contrapartes elegíveis, ou a qualquer tipo de investidores.

## **7. O auditor**

O Revisor Oficial de Contas do Fundo e, por inerência, de todos os compartimentos patrimoniais autónomos, é a David Morais & Associado - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Alameda das Linhas de Torres 152, R/C, Escritório 1, 1750-149 Lisboa, registada na CMVM sob o número 20220043.

## 8. Avaliadores Externos

As avaliações dos ativos que integram a carteira de cada compartimento patrimonial autónomo são efetuadas pelos seguintes peritos avaliadores:

Peritos Avaliadores de Imóveis	N.º de Registo na CMVM
BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda.	PAI/2015/0029
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
REVC – Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI/2013/0102
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
PVW Tinsa – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
CPU Consultores Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2013/0121
Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
Neoconsul – Estudos e Consultadoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012

As empresas e, especificamente, os peritos avaliadores que realizem exercícios de avaliação dos ativos que integrem a carteira do Fundo têm de estar registados na CMVM e inscritos numa associação internacional do setor, nomeadamente, RICS, TEGOVA ou IVSC.

## CAPÍTULO II

### Política de investimento e de distribuição de rendimentos

#### 1. Política de Investimento dos compartimentos patrimoniais autónomos

##### (a) Características do OIC

O OIC foi constituído como fundo especial de investimento imobiliário fechado e composto por compartimentos patrimoniais autónomos, nos termos do artigo 12.º do RGOIC, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, e no quadro da Resolução de Conselho de Ministros 48/2016. Atualmente, e com a entrada em vigor do Regime de Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, e com a eliminação da categoria de fundos de investimento imobiliário especiais o Fundo deixou de pertencer a essa categoria.

##### (b) Objetivo do OIC

O OIC tem como principal objetivo o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e a promoção do arrendamento dos imóveis por si detidos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente das unidades de participação, e tomando em devida consideração os fatores económicos, sociais e ambientais na composição do património do OIC.

Não obstante os riscos em matéria de sustentabilidade tidos em consideração pela Sociedade Gestora, o OIC não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 8.º e 9.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, no momento atual, o fundo não cumpre ainda inteiramente com a metodologia descrita na Política de Sustentabilidade da Fundiestamo pelo que se enquadra no artigo 6.º do referido Regulamento.

### **(c) Política de Investimento dos compartimentos patrimoniais autónomos**

Em especial, o OIC em particular cada compartimento patrimonial autónomo procurará através da política de investimento:

- a) Valorizar os imóveis detidos pelos compartimentos patrimoniais autónomos, especialmente através da respetiva reabilitação;
- b) Após a reabilitação dos imóveis, afetar a maioria da sua área de construção ao arrendamento habitacional permanente ou temporário (residência de estudantes) podendo, acessoriamente, afetar a restante a outros fins, como comércio, serviços, equipamentos, turismo e lazer ou outros;
- c) A renda inicial dos contratos de arrendamento será estabelecida tendo em conta os valores de mercado para a zona e no sentido de propiciar rendas mais acessíveis por área, tipologia e localização.
- d) Procurar alcançar uma rentabilidade para os titulares das unidades de participação que assegure uma remuneração do capital em função do mercado.
- e) Património
  - i. Tipo de ativos
    - a) O património do Fundo, através dos respetivos compartimentos patrimoniais autónomos, será constituído por bens imóveis, predominantemente por prédios urbanos, podendo ainda integrar prédios rústicos ou mistos, que resultem da realização de entradas em espécie e por liquidez, mas limitada a depósitos bancários e certificados de depósito.
    - b) Natureza do direito detido sobre os imóveis e ónus
      1. As entradas de capital em espécie podem efetuar-se através da transmissão de direito de propriedade ou direito de superfície desde que livres de qualquer ónus ou encargos. Porém, as entradas de capital em espécie não poderão ser constituídas por direitos em regime de compropriedade ou outra forma de contitularidade, nem de permuta.
      2. Os requisitos que os imóveis devem cumprir para que os direitos que sobre eles incidem possam constituir uma entrada em espécie serão definidos e divulgados pela Sociedade Gestora.
    - c) Destino dos imóveis
      1. Deve ser afeta a arrendamento para habitação, simultaneamente, a maioria da área de construção reabilitada e detida por cada compartimento patrimonial autónomo, e a maioria da área de construção reabilitada localizada em cada Município. Qualquer pedido de subarrendamento terá de ser fundamentado e expressamente autorizado pela Sociedade Gestora, no respeito pelas finalidades do Fundo e das disposições legais aplicáveis, nomeadamente, o disposto no artigo 1088.º e seguintes do Código Civil.
      2. A área de construção reabilitada que não seja afeta a arrendamento para habitação poderá ser rentabilizada mediante a venda, arrendamento e outros tipos de exploração onerosa e destinada a outros fins, como comércio, serviços, equipamentos, turismo e lazer ou outros.
      3. Na afetação da área de construção reabilitada que não seja para arrendamento para habitação deve privilegiar-se, sempre que possível, a dinamização do comércio de proximidade, em particular, o comércio tradicional.
    - d) Plano de Negócios

Os imóveis que compõem o património dos compartimentos patrimoniais autónomos devem ser rentabilizados de acordo com o plano de negócios que for aprovado pela Sociedade Gestora.

e) **Localização dos investimentos**

1. Os investimentos a realizar pelos compartimentos patrimoniais autónomos ficam limitados a imóveis localizados no território nacional.

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

Na gestão do OIC e dos respetivos compartimentos patrimoniais autónomos não é adotado nenhum parâmetro de referência.

## **3. Limites ao investimento**

A composição do património do OIC, através dos respetivos compartimentos patrimoniais autónomos, deve obedecer aos seguintes limites ao investimento:

### **(a) Limites contratuais ao investimento**

Não aplicável.

### **(b) Limites legais ao investimento**

A composição do património do OIC e dos respetivos compartimentos patrimoniais autónomos respeitarão os seguintes limites legais:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do OIC.
- b) O limite referido na alínea a) é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de atividade de cada compartimento patrimonial autónomo.
- c) O limite previsto na alínea a) do n.º 1 não se aplica durante os últimos 24 meses da duração inicial de cada compartimento patrimonial autónomo.
- d) Em caso de prorrogação da duração inicial, o limite previsto na alínea a) é aplicável após seis meses, contados a partir da data do termo da duração inicial, até ao início do último terço da duração da prorrogação de cada compartimento patrimonial autónomo.
- e) Em caso de nova prorrogação da duração de cada compartimento patrimonial autónomo, não se aplica o disposto nas alíneas c) e d).
- f) A CMVM pode autorizar que cada compartimento patrimonial autónomo detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite o limite referido na alínea a), em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora.

## **4. Técnicas e instrumentos de gestão**

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

A Sociedade Gestora não poderá contratar, em nome dos compartimentos patrimoniais autónomos, instrumentos financeiros derivados.

### **4.2. Reportes e empréstimos**

- a) A Sociedade Gestora não poderá realizar, em nome dos compartimentos patrimoniais autónomos, operações de reporte.
- b) Como regra geral, a Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta dos compartimentos patrimoniais autónomos para fazer face a necessidades de liquidez no âmbito do seu objeto, e pode prestar garantias.
- c) Para cada compartimento patrimonial autónomo serão determinados os respetivos limites ao endividamento, por deliberação da Assembleia de Participantes do compartimento patrimonial autónomo, sujeitos às seguintes regras:

- a. Em caso algum poderá o endividamento por conta de um compartimento patrimonial autónomo que seja destinado a investidores não profissionais, representar mais do que 33% do seu ativo total, apurado nos termos previstos em regulamento da CMVM;
- b. Apenas poderá ser determinada a inexistência de limites de endividamento nos compartimentos patrimoniais autónomos que sejam destinados exclusivamente a investidores profissionais e a contrapartes elegíveis.

#### **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**

Não são consideradas, por ora, outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão dos compartimentos patrimoniais autónomos.

### **5. Valorização dos ativos**

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global de cada compartimento patrimonial autónomo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global de cada compartimento patrimonial autónomo é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

#### **5.1. Regras de valorimetria**

A valorização dos ativos integrantes do património dos compartimentos patrimoniais autónomos e o cálculo do valor da unidade de participação são efetuados de acordo com as normas legais e regularmente estabelecidas, em especial, o seguinte:

1. Os imóveis devem ser valorizados com base em avaliações efetuadas por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses e ainda nas seguintes situações:
  - a. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - b. Previamente à subscrição ou ao resgate de unidades de participação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do pedido de resgate ou de subscrição;
  - c. Previamente ao desenvolvimento de projetos de ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo;
  - d. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
  - e. Os imóveis cujas obras de reabilitação estejam concluídas devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
  - f. Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do compartimento patrimonial autónomo até que ocorra uma avaliação obrigatória;
  - g. 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 compartimento patrimonial autónomo receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; (ii) transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel e lhe transfira a posse; (iii) o preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; e (iv) os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis;
  - h. Nos projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de “montante significativo” – conforme definido no Regulamento da

CMVM – considera-se que esses têm montante significativo quando representam pelo menos 50% do valor final do imóvel.

- i. Para efeitos da avaliação dos referidos projetos de reabilitação e de obras de melhoramento, os autos de medição da situação da obra, validados pela fiscalização da mesma, são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação.
- j. No que respeita a projetos de construção:
  - i. Previamente ao início do projeto;
  - ii. Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - iii. Considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao valor inicial do imóvel, de acordo com o auto de medição da situação de obra elaborado pela empresa de fiscalização.

## 5.2. Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação de cada compartimento patrimonial autónomo é calculado mensalmente, para efeitos de divulgação, com referência ao último dia desse mês e determina-se pela divisão do valor líquido global do compartimento patrimonial autónomo em causa pelo número de unidades de participação desse compartimento patrimonial autónomo em circulação e será publicitado no sistema de difusão de informação da CMVM, e, além disso, afixado nos balcões do depositário e na entidade colocadora.
- b) O valor líquido global de cada compartimento patrimonial autónomo corresponde ao valor total dos respetivos ativos menos o valor total dos seus passivos.
- c) A valorização dos ativos que integram o património de cada compartimento patrimonial autónomo é realizada mensalmente com referência ao último dia desse mês.
- d) A composição discriminada da carteira de cada compartimento patrimonial autónomo será divulgada no “site” da Sociedade Gestora e no “site” da CMVM, sendo esta atualizada no último dia útil de cada mês.

## 6. Custos e encargos

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

Os custos gerais que não decorram da atividade específica de cada compartimento patrimonial autónomo serão suportados por estes na proporção do respetivo valor líquido global face ao valor líquido global do Fundo.

As comissões e encargos imputáveis aos compartimentos patrimoniais autónomos e aos respetivos Participantes são os seguintes:

Tipo de Comissão/ Encargo	Responsável pelo pagamento	Montante
Comissão de Subscrição	Participante	Não aplicável
Comissão de Resgate	Participante	Não aplicável
Comissão de Gestão	Compartimento Patrimonial Autónomo	1,25% + 500€ por imóvel
Comissão de Depósito	Compartimento Patrimonial Autónomo	0,075% por ano, cobrado trimestralmente, calculado sobre o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) do FNRE, no último dia de cada trimestre e paga até ao

		final do mês subsequente ao trimestre, com uma comissão mínima anual implícita de € 2.600,00, cobrada trimestralmente (valor trimestral mínimo de € 650,00) e imputada proporcionalmente a cada compartimento patrimonial autónomo em função do seu VLGF
Taxa de Supervisão	Compartimento Patrimonial Autónomo	Não aplicável
Outros custos e encargos	Compartimento Patrimonial Autónomo	<p>a) Custos de transação, incluindo despesas relativas a compras e vendas de imóveis ou de direitos sobre os mesmos por conta do compartimento patrimonial autónomo;</p> <p>b) Custos emergentes das auditorias e de avaliações externas exigidas por lei ou regulamento da CMVM;</p> <p>c) Despesas relativas à exploração onerosa dos ativos imobiliários, designadamente, elaboração de estudos, projetos e obras de reabilitação ou requalificação, licenciamentos, despesas com condomínios, promoção imobiliária, comissões de mediação relativas ao arrendamento ou alienação de imóveis;</p> <p>d) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao compartimento patrimonial autónomo;</p> <p>e) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de ativos integrantes do património do compartimento patrimonial autónomo;</p> <p>f) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos ativos que integram o património do compartimento patrimonial autónomo;</p> <p>g) Custos com publicações obrigatórias;</p> <p>h) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao compartimento patrimonial autónomo;</p> <p>i) Impostos e taxas devidos pelo compartimento patrimonial autónomo;</p> <p>(j) Outras despesas e encargos devidamente documentados que decorram de obrigações legais, designadamente, custas judiciais, bem como honorários de advogados, relativas ao compartimento patrimonial autónomo.</p>

As Taxas de Encargos Correntes dos compartimentos patrimoniais autónomos em atividade (TEC) a 31/12/2025 são as seguintes:

**a) Compartimento patrimonial autónomo Imomadalena**

Encargos	Valor	% VLGF Médio	VLGF Médio
Comissão de Gestão	€ 28 803	1,2502%	€ 2 303 859,98
Imp. Selo s/ Comissão de Gestão	€ 1 152	0,0500%	
Comissão de Depósito	€ 1 722	0,0747%	
Imp. Selo s/ Comissão de Depósito	€ 69	0,0030%	

Custos de Auditoria	€ 1 999	0,0868%
Custos de Avaliação	€ 2 337	0,1014%
Imposto de Selo Verba 29	€ 1 151	0,0500%
<b>Total de encargos correntes</b>	<b>€ 37 233</b>	
<b>Taxa de Encargos Correntes (TEC)</b>		<b>1,6164%</b>

**b) Compartimento patrimonial autónomo ImoAveiro (em liquidação)**

Encargos	Valor	% VLGF Médio	VLGF Médio
Comissão de Gestão	€ 5 717	1,2559%	€ 455 167,03
Imp. Selo s/ Comissão de Gestão	€ 229	0,0502%	
Comissão de Depósito	€ 350	0,0770%	
Imp. Selo s/ Comissão de Depósito	€ 14	0,0031%	
Custos de Auditoria	€ 1 999	0,4391%	
Custos de Avaliação	€ 2 337	0,5134%	
Imposto de Selo Verba 29	€ 233	0,0511%	
<b>Total de encargos correntes</b>	<b>€ 10 878</b>		
<b>Taxa de Encargos Correntes (TEC)</b>		<b>2,3899%</b>	

**c) Compartimento patrimonial autónomo Cabeço da Bola**

Encargos	Valor	% VLGF Médio	VLGF Médio
Comissão de Gestão	€ 344 962	1,2720%	€ 27 120 089,34
Imp. Selo s/ Comissão de Gestão	€ 13 798	0,0509%	
Comissão de Depósito	€ 20 470	0,0755%	
Imp. Selo s/ Comissão de Depósito	€ 821	0,0030%	
Custos de Auditoria	€ 3 734	0,0138%	
Custos de Avaliação	€ 16 605	0,0612%	
Imposto de Selo Verba 29	€ 13 641	0,0503%	
<b>Total de encargos correntes</b>	<b>€ 414 030</b>		
<b>Taxa de Encargos Correntes (TEC)</b>		<b>1,5267%</b>	

A Taxa de Encargos Correntes (TEC) consiste no quociente entre a soma da comissão de gestão fixa, a comissão de depósito, a taxa de supervisão, os custos de auditoria e outros custos correntes do Fundo, num dado período, e o seu valor líquido global médio nesse mesmo período. A Taxa de Encargos Correntes apresentada foi apurada com referência a 31 de dezembro de 2024, tendo sido o seu cálculo validado pelo auditor de cada compartimento patrimonial autónomo.

O relatório anual de cada compartimento patrimonial autónomo inclui informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.

**6.2. Comissões e encargos a suportar pelos compartimentos patrimoniais autónomos**

**6.2.1. Comissão de Gestão**

A título de remuneração pelos serviços prestados pela Sociedade Gestora, cada compartimento patrimonial autónomo pagará àquela entidade uma comissão de gestão nominal fixa, anualizada, de 1,25%, calculada no final do mês sobre o valor do líquido global

do compartimento patrimonial autónomo antes do cálculo de comissões, sendo liquidada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito, acrescida de € 500 por cada imóvel (1) em fase de reabilitação, destinada a cobrir todas as despesas de gestão;

(1) Imóvel = Prédio, independentemente do número de frações que o compõem.

### **6.2.2. Comissão de Depósito**

A título de remuneração pelos serviços prestados pelo Depositário, cada compartimento patrimonial autónomo pagará àquele uma comissão variável anual de 0.075%, calculada sobre o valor líquido global do compartimento patrimonial autónomo (VLGF) no final do mês a que respeita, liquidada trimestralmente, e paga até ao final do mês subsequente ao trimestre, com uma comissão mínima anual implícita de € 2.600,00, cobrada trimestralmente (valor trimestral mínimo de € 650,00) e imputada proporcionalmente a cada compartimento patrimonial autónomo em função do seu VLGF.

### **6.2.3. Outros custos e encargos**

1. Para além das comissões de gestão e de depósito, cada compartimento patrimonial autónomo suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de ativos que integram esse compartimento patrimonial autónomo, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais e regulamentares a respeito dos imóveis que o integram ou, se se tratar de despesas que não sejam diretamente imputáveis a um imóvel e/ou a um compartimento patrimonial autónomo, na proporção do valor líquido global que os seus ativos representam no valor líquido global do Fundo, designadamente:

- (a) Custos de transação, incluindo despesas relativas a compras e vendas de imóveis ou de direitos sobre os mesmos por conta do compartimento patrimonial autónomo;
- (b) Custos emergentes das auditorias e de avaliações externas exigidas por lei ou regulamento da CMVM;
- (c) Despesas relativas à exploração onerosa dos ativos imobiliários, designadamente, elaboração de estudos, projetos e obras de reabilitação ou requalificação, licenciamentos, despesas com condomínios, promoção imobiliária, comissões de mediação relativas ao arrendamento ou alienação de imóveis;
- (d) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao compartimento patrimonial autónomo;
- (e) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de ativos integrantes do património do compartimento patrimonial autónomo;
- (f) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos ativos que integram o património do compartimento patrimonial autónomo;
- (g) Custos com publicações obrigatórias;
- (h) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao compartimento patrimonial autónomo;
- (i) Impostos e taxas devidos pelo compartimento patrimonial autónomo;
- (j) Outras despesas e encargos devidamente documentados que decorram de obrigações legais, designadamente, custas judiciais, bem como honorários de advogados, relativas ao compartimento patrimonial autónomo.

2. Não serão objeto de subcontratação os estudos de investimento e research.

## **7. Política de distribuição de rendimentos**

O OIC adota uma política de distribuição anual e parcial de rendimentos de cada compartimento patrimonial autónomo pelos respetivos participantes. A percentagem de distribuição dos rendimentos será fixada anualmente pela Assembleia de Participantes de cada compartimento patrimonial autónomo, sob proposta da Sociedade Gestora.

Caso o entenda justificado, a Sociedade Gestora poderá optar por, no interesse dos Participantes do compartimento patrimonial autónomo em causa, apenas propor uma

distribuição limitada dos rendimentos, nunca inferior a 5%, e proceder ao investimento do restante dos resultados, em coerência com a política de investimento definida anteriormente.

## **8. Exercício dos direitos de voto**

Todos os titulares de unidades de participação têm o direito de voto correspondente à proporção de unidades de participação detidas.

## **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 de cada compartimento patrimonial autónomo é representado por partes de conteúdo idêntico, fracionáveis, que se designam por unidades de participação e são nominativas.

##### **1.2. Forma de representação**

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

Cada compartimento patrimonial autónomo é composto por unidades de participação de uma ou mais das seguintes duas categorias:

- a) a categoria A corresponderá a entradas em dinheiro e conferirá direito a reembolso prioritário do seu valor em caso de liquidação do compartimento patrimonial autónomo em causa;
- b) a categoria B corresponderá às entradas em espécie de direitos de propriedade ou outros direitos sobre imóveis e conferirá direito de preferência na reaquisição de tais imóveis na liquidação do compartimento patrimonial autónomo.

Em tudo o que não estiver regulado no presente ponto, são iguais os direitos e deveres dos titulares das unidades de participação das referidas categorias.

As unidades de participação de uma categoria não podem ser convertidas em unidades de participação de outra categoria.

##### **1.3. Determinação do valor das unidades de participação**

O valor das unidades de participação de cada compartimento patrimonial autónomo determina-se, em cada momento, pela divisão do valor líquido global do compartimento patrimonial autónomo em causa pelo número de unidades de participação desse compartimento patrimonial autónomo em circulação.

##### **1.4. Sistema de Registo**

O registador único do fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa, registada na CMVM como intermediário financeiro, desde 29/07/1991, sob o n.º 125 (doravante designado abreviadamente por “REGISTADOR”).

#### **2. Valor da unidade de participação**

##### **2.1. Valor inicial**

O valor da unidade de participação dos compartimentos patrimoniais autónomos “ImoMadalena”, “ImoAveiro” (em liquidação) e “Cabeço da Bola” para efeitos de constituição do Fundo foi de EUR 1 (um euro).

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

A subscrição de novas unidades de participação só pode ser realizada através:

- a) da constituição de um novo compartimento patrimonial autónomo;
- b) do aumento do capital de um compartimento patrimonial autónomo existente.

No caso da constituição de um novo compartimento patrimonial autónomo, o valor da unidade participação para efeitos de subscrição é igual a EUR 1 (um euro) ou fração, correspondendo ao valor inicial.

No caso de aumento do capital de um Subfundo existente, o valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor divulgado no mês seguinte ao da data do pedido de subscrição.

## **2.3. Valor para efeitos de resgate**

Os resgates só podem ser realizados em caso de redução de capital em situações expressamente previstas na lei ou em regulamento da CMVM. O valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado no dia útil seguinte ao da data do pedido de resgate.

## **3. Condições de subscrição e de resgate**

### **3.1. Períodos de subscrição e resgate**

#### **a) Subscrição**

A subscrição inicial de um compartimento patrimonial autónomo deve ocorrer no prazo de seis meses a contar da notificação da decisão de autorização da CMVM relativa à constituição do compartimento patrimonial autónomo.

A liquidação financeira das subscrições ocorre até ao dia útil seguinte ao termo do período de subscrição.

No caso de a subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para o capital de cada compartimento patrimonial autónomo, será efetuado o rateio entre os participantes do compartimento patrimonial autónomo na proporção dos pedidos de subscrição recebidos.

O compartimento patrimonial autónomo considera-se constituído na data da integração na sua carteira do montante correspondente à liquidação financeira do conjunto de subscrições efetuadas no período inicial de subscrição.

O capital do compartimento patrimonial autónomo corresponde ao valor nominal global das unidades de participação subscritas até àquela data.

#### **b) Subscrições adicionais**

A partir do momento em que a subscrição inicial do capital haja terminado, as subscrições adicionais só podem ter lugar no âmbito de aumentos de capital, aprovados pela Assembleia de Participantes do compartimento patrimonial autónomo, que fixará os respetivos termos conforme previsto no presente documento e na demais legislação aplicável. Em subscrições subsequentes, a liquidação financeira deve ocorrer no dia útil seguinte ao termo do prazo da subscrição, pelo que a subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância ou o ativo correspondente ao preço da emissão for integrada no ativo do compartimento patrimonial autónomo em causa (ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital).

#### **c) Subscrição incompleta**

Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

#### **d) Resgate**

Os pedidos de resgate, nos casos legalmente admitidos, têm de ser apresentados no prazo de quinze dias após o facto que os fundamenta.

A liquidação do valor do resgate, em dinheiro ou em espécie, deve ocorrer no prazo máximo de 60 dias após o pedido e, se tal data não coincidir com um dia útil, no dia útil imediatamente seguinte.

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

A subscrição ou o resgate de unidades de participação pode ser feita em numerário ou em espécie, sendo que o resgate deve obter o acordo de todos os participantes do respetivo compartimento patrimonial autónomo.

As subscrições em espécie só podem ser efetuadas se os imóveis em causa cumprirem os seguintes requisitos:

- a) necessitarem de obras de reabilitação;
- b) estarem livres de ónus ou encargos;
- c) estarem, preferencialmente, livres e disponíveis na sua totalidade;
- d) terem uma informação prévia favorável da autarquia respetiva (outro título similar de consolidação de direitos urbanísticos sobre o imóvel), que assegure a viabilidade de uma intervenção de reabilitação do edifício para o fim em causa;
- e) consistirem, preferencialmente, na totalidade do prédio em questão, podendo ser aceites casos pontuais, após avaliação favorável, em que se trate de somente parte das frações do imóvel, sendo que estas nunca poderão ser em proporção inferior ao estabelecido no regulamento do respetivo condomínio para a tomada de decisão;
- f) cujo Plano de Negócio verifique a viabilidade financeira do investimento dentro do quadro de atuação do FNRE e tendo em conta o programa para o edifício, bem como as condições para as quais esta se verifica;
- g) sejam objeto de uma avaliação prévia nos termos legal e regularmente previstos, com vista a definir o respetivo valor tendo em conta o Plano de Negócios do imóvel.

A subscrição de unidades de participação importa a aceitação das entradas em espécie previstas no regulamento de gestão.

Os resgates em espécie terão por base a avaliação dos imóveis nos termos legais e regulamentares aplicáveis.

A liquidação financeira das operações de aumento ou redução de capital que a impliquem é feita no termo do período aplicável, ou no dia útil seguinte se aquele não corresponder a um dia útil.

## **4. Condições de subscrição**

### **4.1. Mínimos de subscrição**

O número mínimo de unidades de participação estabelecido para a subscrição, inicial ou subsequentemente, é o correspondente ao montante de EUR 50.000,00 (cinquenta mil euros).

### **4.2. Modo de pagamento das subscrições**

O pagamento das subscrições em dinheiro será feito mediante transferência bancária.

O pagamento das subscrições em espécie considera-se efetuado no momento de integração do imóvel no ativo do compartimento patrimonial autónomo em causa, conforme registo predial.

### **4.3. Comissões de subscrição**

Não existem comissões de subscrição de unidades de participação dos compartimentos patrimoniais autónomos.

### **4.4. Data de subscrição efetiva**

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se realiza quando:

nas subscrições em dinheiro, a importância correspondente ao preço da emissão for integrada no ativo do compartimento patrimonial autónomo em causa;

nos casos da subscrição em espécie, o(s) imóvel(eis) correspondente(s) ao preço de emissão forem integrados no ativo do compartimento patrimonial autónomo em causa.

## **5. Condições de resgate**

### **5.1. Comissões de resgate**

Não existem comissões de resgate de unidades de participação dos compartimentos patrimoniais autónomos.

### **5.2. Pré-aviso**

Os pedidos de resgate, nos casos legalmente admitidos, têm de ser apresentados no prazo de quinze dias após o facto que os fundamenta.

A liquidação do valor do resgate, em dinheiro ou em espécie, deve ocorrer no prazo máximo de 60 dias após o pedido e, se tal data não coincidir com um dia útil, no dia útil imediatamente seguinte.

### **5.3. Admissão à negociação**

As unidades de participação não serão negociadas em mercado regulamentado nem em sistema de negociação multilateral.

## **CAPÍTULO IV**

### **Condições de dissolução, liquidação e prorrogação da duração do OIC**

- a) Cada compartimento patrimonial autónomo poderá ser dissolvido mediante:
- i. Decisão da Sociedade Gestora fundada no interesse dos Participantes do compartimento patrimonial autónomo em causa; ou
  - ii. Deliberação da Assembleia de Participantes do compartimento patrimonial autónomo em causa, aprovada por maioria de  $\frac{3}{4}$  da totalidade do capital do compartimento patrimonial autónomo.

A decisão ou deliberação de liquidação deverá ser imediatamente comunicada à CMVM, publicada e comunicada a cada Participante do compartimento patrimonial autónomo em causa.

A liquidação do compartimento patrimonial autónomo em causa deverá ocorrer no prazo máximo de 1 ano a contar da data da dissolução.

Tendo sido deliberada a prorrogação da duração de um compartimento patrimonial autónomo pela respetiva Assembleia de Participantes, nos termos previstos no presente documento, e apresentados pedidos de resgate em consequência da mesma, se posteriormente for deliberada a liquidação do compartimento patrimonial autónomo, os pedidos que ainda não tenham sido liquidados ficam sem efeito.

O reembolso em espécie dos participantes, nomeadamente por exercício do direito de preferência referido previstos no presente documento, é permitido mediante deliberação unânime da Assembleia de Participantes do compartimento patrimonial autónomo em causa.

A extinção do último compartimento patrimonial autónomo determina a automática entrada em liquidação do OIC.

- b) A duração de cada compartimento patrimonial autónomo poderá ser prorrogada, desde que deliberado por maioria de  $\frac{3}{4}$ , da totalidade do capital do compartimento patrimonial autónomo em Assembleia de Participantes.

## **CAPÍTULO V**

### **Direitos dos participantes**

- a) A qualidade de participante do compartimento patrimonial autónomo adquire-se no momento da subscrição das respetivas unidades de participação.

- b) As unidades de participação conferem aos respetivos titulares, sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, os seguintes direitos:
- i. Obter os documentos constitutivos junto da entidade responsável pela gestão e entidade comercializadora;
  - ii. Obter em suporte duradouro ou através do site na Internet, o relatório de contas anual que será enviado, sem encargos, aos Participantes que o requeiram;
  - iii. Subscrever e resgatar as suas unidades de participação nos termos previstos no presente documento e na legislação aplicável;
  - iv. Participar nas Assembleias de Participantes do respetivo compartimento patrimonial autónomo e do OIC;
  - v. Receber a sua quota-parte na parcela dos rendimentos líquidos do respetivo compartimento patrimonial autónomo que forem distribuídos em conformidade com o disposto no presente Regulamento;
  - vi. Receber a sua quota-parte no compartimento patrimonial autónomo em caso de liquidação do mesmo, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
- c) A ser ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo, no processo de valorização do património e na 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 valor absoluto, a 0,5% do valor corrigido da unidade de participação e o prejuízo sofrido, por participante, seja superior a EUR 5,00 (cinco euros);
  - ii. Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do compartimento patrimonial autónomo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas, ou ainda erros ocorridos na realização de operações por conta do compartimento patrimonial autónomo.
- d) A subscrição de unidades de participação implica, por parte de cada um dos participantes, a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente documento e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo e do respetivo compartimento patrimonial autónomo.

## CAPÍTULO VI

### Outras informações

#### **6. Capital dos compartimentos patrimoniais autónomos**

O capital inicial dos compartimentos patrimoniais autónomos é o seguinte:

- a) Compartimento patrimonial autónomo “ImoMadalena”: EUR 2.500.000 (dois milhões quinhentos mil euros);
- b) Compartimento patrimonial autónomo “ImoAveiro” (em liquidação): EUR 507.929,00 (quinhentos e sete mil, novecentos e vinte e nove euros);
- c) Compartimento patrimonial autónomo “Cabeço da Bola”: EUR 17.346.300,00 (dezassete milhões, trezentos e quarenta e seis mil e trezentos euros).

#### **7. Aumento e redução do capital do fundo e dos compartimentos patrimoniais autónomos**

A Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia da Participantes de um compartimento patrimonial autónomo o aumento ou a redução do seu capital (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição do reembolso atendendo ao valor patrimonial das unidades de participação).

A constituição de um novo compartimento patrimonial autónomo pode ocorrer a todo o tempo.

## 8. Assembleias de participantes

- a) Todos os titulares de unidades de participação de um compartimento patrimonial autónomo têm o direito de participar na respetiva Assembleia de Participantes, bem como na do Fundo, cabendo a cada participante o direito de voto correspondente à proporção das unidades de participação detidas.
- b) Compete à Sociedade Gestora a convocação das Assembleias de Participantes por carta registada com aviso de receção, enviada com 30 dias de antecedência.
- c) Podem ser convocadas Assembleias de Participantes extraordinárias pela Sociedade Gestora ou pelos participantes, desde que o pedido seja apresentado por detentores de pelo menos 20% das unidades de participação.
- d) Compete à Assembleia de Participantes de cada compartimento patrimonial autónomo, sem prejuízo das demais matérias legal ou regularmente previstas, deliberar por maioria de  $\frac{3}{4}$ , da totalidade do capital do compartimento patrimonial autónomo sobre as seguintes matérias:
  - i. O aumento global das comissões de gestão e depósito;
  - ii. A emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
  - iii. O aumento e redução de capital e respetivas condições;
  - iv. A criação ou alteração de limites ao endividamento do compartimento patrimonial autónomo;
  - v. A prorrogação da duração do compartimento patrimonial autónomo;
  - vi. A fusão, cisão e transformação do compartimento patrimonial autónomo;
  - vii. A liquidação do compartimento patrimonial autónomo, quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo da duração inicialmente prevista.
  - viii. Compete à Assembleia de Participantes de cada compartimento patrimonial autónomo, sem prejuízo das demais matérias legal ou regularmente previstas, deliberar por unanimidade sobre as seguintes matérias:
    - i. O reembolso em espécie dos participantes, nomeadamente por exercício dos direitos de preferência referidos no presente documento.
- e) Compete à Assembleia de Participantes do OIC e de cada compartimento patrimonial autónomo:
  - i. A alteração da política de investimento e da política de distribuição de rendimentos por maioria de  $\frac{3}{4}$  da totalidade do capital do compartimento patrimonial autónomo e a alteração do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação do Fundo, nos termos definidos em regulamento da CMVM.
  - ii. A substituição da entidade responsável pela gestão por iniciativa desta ou dos participantes, exceto quando, sendo a iniciativa da entidade responsável pela gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico.
- f) As Assembleias de Participantes poderão deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação. Em segunda convocatória as Assembleias de Participantes deliberam independentemente do número de unidades de participação representado.
- g) As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados nas Assembleias de Participantes, salvo disposição em contrário no presente documento ou na legislação aplicável.
- h) A aquisição, alienação, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa de imóveis dos compartimentos patrimoniais autónomos têm de respeitar as políticas e procedimentos em vigor a cada momento na Sociedade.

## 9. Comité consultivo

O OIC tem um Comité Consultivo composto por quatro membros: um membro da Sociedade Gestora, um representante do Ministério das Finanças, um representante do Ministério da tutela da área da habitação e um representante do Instituto de Gestão de Fundos de Capitalização da Segurança Social, I.P.. O representante da Sociedade Gestora assumirá as funções de Presidente.

O Comité Consultivo reunirá semestralmente ou quando forem convocados pela Sociedade Gestora, mediante convocatória enviada por correio eletrónico, remetido a cada um dos seus membros que não integrem a Sociedade Gestora, com a antecedência mínima de 15 dias relativamente à data da respetiva realização.

O Comité Consultivo reunirá presencialmente ou por meios telemáticos, nos termos previstos para as reuniões do conselho de administração das sociedades comerciais.

O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria dos seus membros, tendo o Presidente Voto de qualidade em caso de empate.

O Comité Consultivo terá competência para se pronunciar sobre todas as matérias que lhe forem submetidas pela Sociedade Gestora e os seus pareceres têm natureza consultiva.

## 10. Política de execução de operações

- a) A política de transmissão de ordens e execução de operações (Política) da Sociedade Gestora tem por objetivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos fundos de investimento que gere;
- b) Este compromisso traduz-se numa obrigação de empregar todos os esforços razoáveis para as executar cada operação de acordo com a Política;
- c) A Política é aplicável a todos os tipos de instrumentos financeiros e imobiliários que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos compartimentos patrimoniais autónomos;
- d) A Sociedade Gestora considera que a melhor execução possível se traduz na obtenção da contrapartida pecuniária global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pelo fundo de investimento sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem;
- e) A Sociedade Gestora considera que, não obstante o preço do instrumento financeiro e os custos de execução serem os elementos mais relevantes no processo de determinação da melhor execução, também atende a fatores, tais como a liquidez do ativo financeiro transacionado, a rapidez de execução ou a natureza da ordem;
- f) A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos do compartimento patrimonial autónomo de investimento;
- g) Nas operações relativas a ativos imobiliários, nomeadamente, aquisição, alienação e arrendamento, a Sociedade Gestora irá diligenciar no sentido de encontrar contrapartes com capacidade para assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais, com solidez financeira e económica, procurando mitigar ou eliminar, se possível, o risco de incumprimento, recorrendo às melhores práticas de mercado e assessoria jurídica.
- h) Nestas operações a Sociedade Gestora terá ainda em atenção fatores como a liquidez do ativo, a sua valorização potencial e o período previsível para concretização da operação.
- i) A Política de execução de operações pode ser consultada em: [http://www.fundiestamo.com/pdf/FNRE\\_POL\\_EXEC\\_OP.pdf](http://www.fundiestamo.com/pdf/FNRE_POL_EXEC_OP.pdf)

## 11. Garantias

Não existem garantias prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos.

## **12. Regime fiscal - tributação dos compartimentos patrimoniais autónomos e dos participantes**

Nos termos do n.º 6 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (“EBF”), “é aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (“RJFSIIAH”), aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. A este nível, importa dar nota que, apesar da caducidade da vigência do regime tributário previsto no artigo 8.º do RJFSIIAH a 31 de dezembro de 2020, o mesmo mantém a sua vigência, para efeitos do n.º 6 do artigo 71.º do EBF acima mencionado, até 31 de dezembro de 2025, por força do disposto no artigo 398.º da Lei 75-B/2020, de 31 de dezembro (Lei que aprovou o Orçamento do Estado para 2021).

Deste modo, o regime tributário previsto no artigo 8.º do RJFSIIAH continua a aplicar-se ao FNRE.

Assim:

- Os rendimentos do Fundo estão isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC);
- Estão, igualmente, isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e de IRC os rendimentos respeitantes a unidades de participação, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das unidades de participação.
- São isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor do FNRE, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento.
- Ficam isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), enquanto se mantiverem na carteira do FNRE, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património do FNRE.
- São isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelo FNRE.
- São isentos de imposto do selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos.
- Ficam excluídas destas isenções as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.
- Além disso, nos termos da verba 2.24 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aplica-se a taxa reduzida às empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da sua localização, sejam contratadas diretamente para o FNRE pela sua sociedade gestora.

Nota: A descrição esquemática do regime fiscal do Fundo e dos seus participantes apresentada destina-se a fins informativos, não constituindo a garantia da sua correção ou atualidade, nem dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria ou contém a garantia de que o regime descrito se mantenha inalterado.