

**REGULAMENTO DE GESTÃO DO  
FUSE VALLEY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE  
SUBSCRIÇÃO PARTICULAR**

**15 de Dezembro de 2025**

A autorização do OIC pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

## CAPÍTULO I

### Informações Gerais sobre o Fundo, a Sociedade Gestora e Outras Entidades

#### 1. O Fundo

- a) O organismo de investimento coletivo (“Fundo”) denomina-se FUSE VALLEY - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular.
- b) O Fundo constitui-se como um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular em 24 de Janeiro de 2025.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 23 de dezembro de 2024, e tem duração determinada, tendo um prazo de 20 (vinte) anos, contados a partir da data da primeira subscrição, podendo ser prorrogado por um ou mais anos, por deliberação da Assembleia de Participantes sob proposta da Sociedade Gestora.
- d) À data de 24 de Janeiro de 2025 o fundo tinha um Participante.
- e) O montante do capital inicial subscrito foi de € 15.000.000,00 (quinze milhões de euros) representado por 150 (cento e cinquenta) Unidades de Participação no valor de €100.000,00 cada.
- f) Por deliberação de Assembleia Universal de Participantes nº 2 em 11 de Dezembro de 2025 ocorreu uma operação de divisão das unidades de participação passando a existir 300 unidades de participação no valor nominal de €50.000,00 (cinquenta mil euros) cada.
- g) Por deliberação de Assembleia Universal de Participantes nº 3 em 15 de Dezembro de 2025, foi aprovada a seguinte proposta de aumento de capital:
  - I. Modalidade: aumento por novas entradas com dinheiro, ou em espécie, nos termos definidos no Regulamento de Gestão;
  - II. Montante: € 20.000.000,00 (vinte milhões de euros) correspondente à emissão de 400 (quatrocentas novas unidades de Participação);
  - III. Montante nominal de novas participações: €50.000,00 (cinquenta mil euros) por Unidade de Participação;

- IV. Montante mínimo de subscrição por Participante: €350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros) correspondente à subscrição mínima de 7 (sete) Unidades de Participação, com um valor de €50.000,00 (mil euros) por Unidade de Participação;
- V. Natureza das novas entradas: as novas entradas serão realizadas exclusivamente em dinheiro, *ou em espécie*. As *entradas em espécie* são admitidas desde que estejam preenchidos os seguintes requisitos cumulativos: (i) Os activos sejam elegíveis para a carteira do fundo, de acordo com a política de investimento; (ii) O valor dos activos corresponda, pelo menos ao montante mínimo de subscrição; e (iii) a Sociedade Gestora expressamente o autorize, tendo em conta os critérios de gestão do Fundo;
- VI. Ágio: não aplicável;
- VII. Sem prejuízo dos Participantes realizarem de uma só vez e na totalidade as entradas, estas poderão ser diferidas de acordo com os seguintes prazos:
- 1<sup>a</sup> tranche: até 10 dias após a formalização da subscrição;
  - 2<sup>a</sup> tranche: 6 meses após a 1<sup>a</sup> tranche;
  - 3<sup>a</sup> tranche: 12 meses após a 1<sup>a</sup> tranche;
  - 4<sup>a</sup> tranche: 18 meses após a 1<sup>a</sup> tranche.
- VIII. O capital encontrar-se-á aberto até à subscrição da totalidade do mesmo, ou até ao dia 20 de Março de 2026.

h) O Regulamento de Gestão do Fundo foi alterado pela última vez em 15 de Dezembro de 2025

## **2. A Sociedade Gestora**

- a) O Fundo é gerido pela NEXA, SGOIC S.A., número de pessoa coletiva 518003248, com sede na Avenida 31 de Janeiro, n.<sup>o</sup> 307, 4715-052 Braga (“Sociedade Gestora”).
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de € 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil euros).
- c) A Sociedade Gestora constituiu-se em 23 de agosto de 2024 e encontra-se à supervisão da CMVM desde setembro de 2024, sob o n.<sup>o</sup> de registo 197592.

d) A Sociedade Gestora poderá ser substituída, através de deliberação da Assembleia de Participantes, reunida para o efeito, tomada por maioria qualificada de 2/3 (dois terços) dos votos expressos, na função das suas competências perante o Fundo mediante as seguintes condições:

- (i) A Assembleia que aprovar a substituição da Sociedade Gestora designará igualmente o seu substituto.
  - (ii) A substituição da Sociedade Gestora com a consequente nomeação do seu substituto terá efeito imediatamente após a Comunicação à CMVM;
  - (iii) A produção de efeitos da substituição, bem como os demais efeitos da substituição deverão ser definidos na Assembleia de Participantes em que se delibre a substituição;
  - (iv) Se os participantes pretenderem substituir a Sociedade Gestora, devem informar a Sociedade Gestora desse facto, ficando esta obrigada a convocar uma Assembleia de Participantes, com a ordem dos trabalhos referida nos parágrafos anteriores, e nas datas por estes propostas;
  - (v) Se a Sociedade Gestora for substituída com justa causa, ou renunciar ou demitir-se das suas responsabilidades, não terá direito a receber qualquer compensação do Fundo;
  - (vi) Para efeitos deste Regulamento de Gestão existe justa causa para a substituição se a Sociedade Gestora violar dolosamente ou por negligência grave as suas obrigações para com o Fundo, decorram estas da lei ou do Regulamento;
  - (vii) A Sociedade Gestora cessante manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva, a qual decorrerá num prazo máximo de 30 dias a contar da comunicação à CMVM.
- e) No exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos participantes, a Sociedade Gestora atua no interesse exclusivo dos mesmos, e será, em geral, responsável pela realização de todos os atos e operações necessários ou convenientes para a boa administração do Fundo, de acordo com elevados níveis de zelo, honestidade, diligência e aptidão profissional.

f) No exercício das suas funções, compete à Sociedade Gestora, designadamente:

- (i) A gestão, administração e funcionamento dos negócios e atividades do Fundo, tendo poderes para tomar qualquer decisão de investimento (em conformidade com a lei e com este Regulamento de Gestão).
- (ii) Sem prejuízo de quaisquer outros poderes que a Sociedade Gestora possa deter de acordo com a lei e com este Regulamento de Gestão, a Sociedade Gestora tem os seguintes poderes e responsabilidades:
  - a. administrar o Fundo de acordo com a lei e com o Regulamento de Gestão;
  - b. promover a constituição do Fundo, a subscrição das Unidades de Participação e o cumprimento pelos participantes das suas obrigações de aporte de capital subscrito;
  - c. elaborar as propostas de alteração ao Regulamento de Gestão a serem submetidas (quando necessário) à aprovação da Assembleia de Participantes, nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão, e efetuar diretamente quaisquer atualizações e alterações ao Regulamento de Gestão que não careçam de aprovação da Assembleia de Participantes;
  - d. garantir o tratamento justo de todos os participantes;
  - e. selecionar os ativos nos quais o Fundo poderá investir de acordo com a política de investimento definida neste Regulamento de Gestão tendo em consideração as deliberações do Conselho Consultivo;
  - f. adquirir, gerir, onerar e alienar bens do Fundo, exercendo os seus direitos e garantindo o cumprimento pontual das suas obrigações;
  - g. emitir e reembolsar as Unidades de Participação em coordenação com o Depositário;
  - h. determinar o valor dos ativos e passivos do Fundo e o valor das Unidades de Participação de acordo com as disposições do Regulamento de Gestão;

- i. preparar o relatório da administração e as demonstrações financeiras do Fundo, conforme descritos no Regulamento de Gestão, e colocá-los à disposição da Assembleia de Participantes, para apreciação, juntamente com a revisão dos referidos documentos pelos auditores;
- j. organizar a documentação e as contas do Fundo;
- k. nomear os membros da mesa da Assembleia de Participantes;
- l. solicitar ao Presidente da Mesa da Assembleia de Participantes que convoque Assembleias de Participantes para deliberar sobre os assuntos que a Sociedade Gestora entenda que devam ser submetidos à sua deliberação;
- m. implementar as deliberações da Assembleia de Participantes que requeiram implementação pela Sociedade Gestora, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão;
- n. apresentar propostas de aumento e redução do capital do Fundo nos termos do Regulamento de Gestão e, quando necessário, convocar a Assembleia de Participantes para deliberar sobre o assunto;
- o. apresentar propostas de dissolução e liquidação do Fundo nos termos do Regulamento de Gestão e solicitar a convocação da Assembleia de Participantes para deliberar sobre a matéria.

(iii) No que respeita aos ativos integrantes da carteira do Fundo:

- a. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- b. Prestar atividade de Project management no âmbito da gestão integral dos desenvolvimentos imobiliários e coordenação dos vários prestadores externos;
- c. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases – atividades de Asset e Property management;

- d. Prestar outros serviços relacionados com a gestão do Fundo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta deste.
  
- g) A Sociedade Gestora pode ser eleita, nomeada ou nomear membros para os órgãos sociais das sociedades em que o Fundo invista, podendo ainda disponibilizar recursos ou trabalhadores para temporariamente aí prestar serviços, caso em que a Sociedade Gestora acordará com as referidas os termos e condições de tais serviços.

### **3. As Entidades Subcontratadas**

**Quantyx Advisors S.r.l.**, com sede em Via Valera 18/C, 20044 Arese (MI), registada na Conservatória do Registo Comercial de Milano Monza Brianza Lodi, REA MI-1919197, contribuinte fiscal número e número VAT ID 06831230963, representada pelo administrador Roberto E. Botter, entidade subcontratada para a gestão de risco – tanto da Sociedade Gestora como dos OIC sob gestão - conforme contrato celebrado com a atual Entidade Gestora.

### **4. O Depositário**

- a) O Depositário do Fundo é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista nº 1083, em Lordelo do Ouro, no Porto (adiante designado “Depositário”), e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 12/01/1995 com o número de registo 0169, e sujeito à supervisão do Banco de Portugal e da CMVM
  
- b) No exercício das suas funções, o Depositário atuará de modo independente e no interesse exclusivo dos participantes, com honestidade, equidade e profissionalismo, sendo responsável perante estes e perante a Entidade Gestora. Sem prejuízo de outros poderes e responsabilidades decorrentes da lei ou do Regulamento de Gestão, compete ao Depositário, nomeadamente:
  - (i) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e o contrato celebrado com a entidade gestora;

(ii) Guardar e depositar do Fundo, nos seguintes termos:

No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

- i. O **Depositário** guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao **Depositário**;
- ii. O **Depositário** assegura 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 (“**CVM**”) em nome do OIC ou da **Entidade Gestora** agindo em nome desta, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao OIC, nos termos da lei aplicável.

No que respeita aos demais ativos:

- i. Verificar que o OIC é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, realizando a verificação com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;
  - ii. Manter um registo atualizado dos mesmos.
    - (i) Registar as Unidades de Participação do Fundo;
    - (ii) Receber da Sociedade Gestora todas as ordens relacionadas com as operações de subscrição, transferência, reembolso, extinção e resgate das Unidades de Participação e executá-las de acordo com as instruções da Sociedade Gestora como agente pagador.
- c) A relação entre a Sociedade Gestora e o Depositário rege-se por contrato escrito.
- d) O Depositário não poderá subcontratar outras entidades para o exercício das suas funções.
- e) Não existem conflitos de interesse entre a Sociedade Gestora, o Depositário, o Fundo e os seus Participantes.

## **5. As Entidades Comercializadoras**

O Fundo não recorre a entidades comercializadoras, sendo a Sociedade Gestora a responsável pela comercialização das unidades de participação do Fundo.

## **6. O Auditor**

- a) O Auditor do Fundo é BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, 50-10.º, 1069-211 Lisboa e escritório na Rua S. João de Brito, 605 E, 3.2, 4100-455 Porto, inscrita na CMVM sob o n.º 20161384 e na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29, contribuinte n.º 501 340 467, representada por Bruno Moreira Fernandes, na qualidade de sócio, ROC inscrito na CMVM sob o n.º 20161628 e na OROC sob o n.º 1783, (“Auditor”).
- b) O Auditor atuará de acordo com as disposições legais aplicáveis.
- c) Os termos e condições da remuneração do Auditor serão estabelecidos num acordo entre o Auditor e a Sociedade Gestora.
- d) A Sociedade Gestora pode substituir o Auditor com o seu acordo expresso ou demiti-lo em caso de violação das suas obrigações legais.

## **7. Avaliadores externos**

- a) O Fundo recorre aos seguintes peritos avaliadores de imóveis já individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores” ou “PAI”):

<b>Denominação</b>	<b>Nº Inscrição</b>
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
Envisábio - Engenharia Unipessoal, LDA	PAI/2011/0015
L2i - Investimentos Imobiliários, LDA	PAI/2003/0048
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, LDA	PAI/2008/0011
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, LDA	PAI/2005/0013
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, LDA	PAI/2009/0047
TKA, LDA	PAI/2006/0005
IMOVALUE International – Rockvalue Consulting Portugal Lda	PAI/2011/0023

Quants Lda	PAI/2018/0100
Trustval - Avaliações e Consultadoria, LDA	PAI/2017/0047
HEMISPHERE ROADS UNIPESSOAL LDA.,	PAI/2021/0075,
Brick – Serviços de Engenharia, Lda	AI/2008/0048

- b) Os PAI avaliam os imóveis da carteira do Fundo nos termos do Artigo 6.º do Capítulo II do presente regulamento de gestão, cumprindo as regras valorimétrica e de avaliação aplicáveis de acordo com a legislação;
- c) Nos termos legais e regulamentares aplicáveis, os peritos avaliadores são selecionados por forma a assegurar a devida pluralidade e rotatividade, não podendo ser nomeados peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade.
- d) O avaliador externo é responsável perante a entidade responsável pela gestão por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

## CAPÍTULO II

### Política de Investimento e de Distribuição de Rendimentos

#### 1. Política de investimento do Fundo

- a) O Fundo tem como objetivo investir os capitais obtidos pelos Participantes, na aquisição e desenvolvimento do projeto imobiliário “Fuse Valley”, localizado em Leça do Balio (Matosinhos). O Fuse Valley será composto por um loteamento correspondente ao Processo 4852/21GU, aprovado em 11/11/2024 pela CM de Matosinhos, mais um lote contíguo, denominado de lote 81 do Loteamento com o Alvará n.º 645/ 96.

Pretende-se que o projecto tenha uma área de construção acima da cota de soleira de 95.500.00 m2.

O Lote 81:

- Área de terreno 27.000m<sup>2</sup>
- Área de construção máxima acima da cota de soleira: 8.000m<sup>2</sup>

O Fuse Valley assenta em 2 pilares:

- Bem-Estar – promoção da saúde, experiência biofísica, iluminação, qualidade do ar e mitigação do ruído, conexão entre utilizadores e entre os utilizadores e o espaço.
- Inovação – materiais e sistemas construtivos e sistemas de gestão de operações.

O Fundo poderá realizar todas as operações necessárias para a concretização do projeto referido no paragrafo anterior, nomeadamente:

- (i) Adquirindo imóveis ou terrenos;
- (ii) Realização de promoção e desenvolvimento do referido projeto imobiliário;
- (iii) Realizar as atividades de compra, venda, compra para revenda, arrendamento, promoção, ou outras formas de exploração onerosa e de administração de imóveis.
- (iv) O Fundo poderá ainda realizar construção e de reabilitação de imóveis nos referidos terrenos e/ou lotes, para posterior venda, arrendamento, ou criação de outros direitos sobre imóveis tendo em vista a respetiva exploração económica, bem como a realização de obras de melhoramento, ampliação e de reconstrução de imóveis em carteira, do arrendamento e exploração de imóveis e a atividade de promoção imobiliária em geral, bem como a prática de todos os atos necessários à realização do objeto social ou de atividades com este conexas.

O Fundo poderá ainda, de forma subsidiária, investir noutros projetos imobiliários, nos termos referidos nas alíneas (i) a (iv) anteriores.

- b) A carteira do Fundo será constituída por ativos imobiliários, incluindo, designadamente:

- (i) Imóveis, Prédios rústicos, mistos, urbanos e/ou frações autónomas, para valorização, promoção e/ou desenvolvimento de raiz, do projeto imobiliário, bem como qualquer forma de exploração económica dos referidos imóveis, consoante as condições de mercado;
  - (ii) Direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente;
  - (iii) Participações em sociedades imobiliárias constituídas e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia, nos termos do presente Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 221º do RGA;
  - (iv) Em unidades de participação e ações de outros organismos de investimento alternativo em imobiliário constituídos e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia, nos termos do presente Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 222º do RGA.
  - (v) Liquidez, nomeadamente, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o momento, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses
  - (vi) Outros direitos, de forma transitória e/ou instrumental, como direitos de crédito, direitos de propriedade intelectual, indemnização ou outros relativos a ativos imobiliários elegíveis na presente política;
- c) O Fundo não assume qualquer nível de especialização, além da definida na alínea a), investindo de forma discricionária de forma a desenvolver o projeto Fuse Valley.
- d) O Fundo poderá alienar ou arrendar aos seus participantes, quaisquer imóveis do projecto, não sendo tais negócios considerados como em conflito de interesses, desde que sejam realizados em condições de mercado. A referida possibilidade é uma vantagem que a Sociedade Gestora pretende atribuir aos participantes, conforme o disposto no Capítulo V alínea b).

e) O Fundo pretende realizar as suas aplicações apenas em Portugal.

## **2. Parâmetros de Referência (*benchmarks*)**

O Fundo não recorre a Parâmetros de Referência.

## **3. Limites ao Investimento**

### **3.1. Limites contratuais ao investimento:**

O Fundo limitará o seu investimento de seguinte forma:

Não existe limite de endividamento, podendo o Fundo endividar-se nos termos legais para a prossecução dos seus objetivos, podendo contrair empréstimos ou recorrer a outras modalidades de financiamento no curto, médio ou longo prazo.

### **3.2. Limites legais ao investimento:**

- (i) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total, exceto nas seguintes situações:
  - 1. Durante os últimos 24 meses da duração inicial do OIA imobiliário.
  - 2. Nos primeiros seis meses após a prorrogação da duração inicial da OIC, contados a partir da data do termo da duração inicial e após o início do último terço da duração da prorrogação do OIC.
- (ii) Não obstante o disposto no número anterior a CMVM pode autorizar que o OIC detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos nesse preceito, em casos devidamente fundamentados pela Entidade Gestora.

## **4. Técnicas e Instrumentos de Gestão**

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

A Sociedade Gestora não poderá contratar, em nome do Fundo, quaisquer

instrumentos financeiros derivados.

#### **4.2. Reportes e Empréstimos**

A Sociedade Gestora não poderá contratar, em nome do Fundo, quaisquer operações de reporte ou empréstimo de valores mobiliários.

### **5. Características Especiais do Fundo**

Devido às características dos ativos a investir e do potencial de concentração o Fundo enfrentará em particular os seguintes riscos:

- a) Risco de perda de capital: Não existe qualquer garantia para os participantes quanto à preservação do capital investido ou em relação à rendibilidade do seu investimento, pelo que existe um risco, embora reduzido, da perda integral do capital investido;
- b) Risco de variação dos preços dos ativos que compõem a carteira do Fundo;
- c) Risco de Desastre - Risco de os ativos do Fundo, pela sua materialidade, poderem perecer e/ou desvalorizar pela sua própria destruição (decorrente de intempéries, tempestades ou outros eventos fortuitos);
- d) Risco de Concentração de Investimentos – Ao concentrar os investimentos num limitado número de tipo de ativos, o Fundo pode assumir algum risco de não diversificação que poderá levar a perdas superiores do que em caso de diversificação.
- e) Risco operacional: risco de se verificarem falhas na organização das entidades envolvidas na gestão e administração do Fundo; e
- f) Risco de Liquidez: Tendo em consideração que o Fundo investe em ativos de reduzida liquidez, poderão existir situações que reduzam a possibilidade da sua conversão imediata.

A Sociedade Gestora não cobrirá de forma sistemática os referidos riscos.

## **6. Valorização dos Ativos**

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

### **6.1. Regras de valorimetria**

#### **a) Avaliação de Ativos Imobiliários:**

##### **I. Imóveis**

- (i) Os imóveis detidos pelo Fundo são avaliados pelo menos, por dois peritos avaliadores de imóveis com uma periodicidade mínima de pelo menos 12 meses;
- (ii) Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI. Salvo se existir o preenchimento de uma das seguintes situações:
  - a. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20 %, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.
  - b. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
  - c. 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 exigida de acordo com o previsto na alínea I, subalínea (i) do presente artigo.
- (iii) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação ser superior a 6 meses em relação à data do contrato onde o preço de transação é fixado;

- (iv) Sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- (v) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital do Fundo, com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização do referido aumento ou redução;
- (vi) Previamente a qualquer fusão ou cisão do Fundo, caso a última avaliação tenha sido realizada há mais de 6 meses relativamente à data de produção de efeitos;
- (vii) Previamente a qualquer liquidação do Fundo em espécie, com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da referida liquidação;

II. Projetos de construção, Reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo

- (i) A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
  - a. Previamente ao início do projeto;
  - b. Com a periodicidade mínima indicada de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - c. Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do Fundo, com uma antecedência máxima de três meses.
- (ii) Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.
- (iii) A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido no número anterior.
- (iv) Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao PAI e incluídos no

respetivo relatório de avaliação.

- (v) Podem ser desenvolvidos projetos de construção em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no sector imobiliário.
- (vi) As relações entre o Fundo e as entidades referidas no número anterior são regidas por contrato escrito, o qual acautela os melhores interesses do Fundo e dos respetivos participantes.
- (vii) A Sociedade Gestora exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução de obra.

b) Avaliação de Participações em Sociedades Imobiliárias

- (i) Para a avaliação de participações em sociedades imobiliárias, a Sociedade Gestora utiliza um dos seguintes métodos:
  - a. Valor de aquisição;
  - b. Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos doze meses face ao momento da avaliação, por entidades independentes da Sociedade Gestora;
  - c. Múltiplos de sociedades comparáveis, nomeadamente, em termos de sector de atividade, dimensão, alavancagem e rendibilidade;
  - d. Fluxos de caixas descontados;
  - e. Último valor patrimonial divulgado pela Sociedade Gestora quanto a participações em organismos de investimento coletivo;
  - f. Outros internacionalmente reconhecidos, em situações excepcionais e fundamentadas por escrito.
- (ii) O valor de aquisição apenas pode ser usado nos 12 (doze) meses seguintes à data de aquisição.

c) UP de OIC

- (i) As UPs dos OIC são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, desde que a data de divulgação do mesmo:

- a) Não diste mais de três meses da data de referência; ou
- b) Distando mais de três meses da data de referência, os documentos constitutivos prevejam essa possibilidade atendendo às especificidades do OIC em que invista, com fundamento de que aquele reflete o justo valor.

## **6.2. Momento de referência da valorização**

- a) O Valor das Unidades de Participação será calculado e divulgado trimestralmente, no final do 5.<sup>º</sup> dia útil seguinte ao último dia de cada trimestre com base nas valorizações existentes da carteira na referida data, e sempre que necessário conforme disposto na Legislação aplicável.
- b) A carteira do Fundo é valorizada mensalmente e reportada até ao 5.<sup>º</sup> dia útil do mês subsequente a que a informação respeita, com base no valor dos ativos existentes na mesma (que têm momentos de valorização própria)..

## **7. Custos e Encargos**

### **7.1. Síntese de todos os custos e encargos**

A seguinte tabela sintetiza os custos e encargos a suportar pelo Fundo e pelos participantes:

<b>Tabela de Encargos</b>	
<b>Imputáveis diretamente ao Participante</b>	
Comissão de subscrição	Não aplicável
Comissão de resgate	Não aplicável
<b>Imputáveis diretamente ao Fundo</b>	
Comissão de Gestão Fixa	€7.500,00 (sete mil e quinhentos euros)/ Mês a que acrescerá o montante do intervalo relevante do quadro presente no Artigo 7.2.1.
Comissão de Gestão Variável	Taxa única de 5% da margem do projecto
Comissão de Constituição	€10.000,00

Comissão de Estruturação do Aumento de Capital	2% do valor subscrito com o aumento de capital
Comissão de Depósito	0,075%
Taxa de Supervisão	0.0026%/ano
Outros Custos (não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes)	Despesas relativas a imóveis que façam parte do património do fundo, comissões bancárias, impostos e taxas

## 7.2. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

### 7.2.1. Comissão de gestão

- a) Valor da comissão: A Sociedade Gestora pagará um valor mínimo mensal de €7.500,00 sete mil e quinhentos euros a título de comissão de gestão, à qual acrescerá o seguinte montante, em função do total do ativo sob gestão, nos seguintes termos:

#	(% do ativo total)	
	Total do Ativo sob Gestão	Comissão de gestão anual (cumulativa)
1	Entre 10.000.001 € e 15.000.000 € inclusive	0,40%/ano
2	Entre 15.000.001 € e 20.000.000 € inclusive	0,35%/ano
3	Entre 20.000.001 € e 25.000.000 € inclusive	0,30%/ano
4	Entre 25.000.001 € e 30.000.000 € inclusive	0,25%/ano
5	Superior a 30.000.000 €	0,20%/ano

Ao referido valor acrescem ainda os seguintes montantes, com base no tipo de ativos sob gestão:

- (i) + 0,50%/ano sobre o Valor dos Ativos em Promoção (Construção);
- (ii) + 0,50%/ano sobre o Valor dos Ativos em Desenvolvimento;
- (iii) + 0,15%/ano sobre o Valor dos Ativos em Rendimento;
- (iv) + 0,10%/ano sobre o Valor dos Ativos em Landbank.

- b) Modo de Cálculo: A Comissão de Gestão Fixa é calculada pela

multiplicação do montante €7.500,00 (sete mil e quinhentos euros) pelo número de meses (x12) adicionado da percentagem relevante dos intervalos, sobre a diferença do mesmo, adicionada ainda dos seguintes valores:

- (i) + 0,50%/ano sobre o Valor dos Ativos em Promoção (Construção);
- (ii) + 0,50%/ano sobre o Valor dos Ativos em Desenvolvimento;<sup>1</sup>
- (iii) + 0,15%/ano sobre o Valor dos Ativos em Rendimento;
- (iv) + 0,10%/ano sobre o Valor dos Ativos em Landbank.

A Título de exemplo, o Valor da Comissão de gestão para um total de ativos sob gestão de €26.000.001,00 (vinte e seis milhões e um euro) €7.500,00 mensais + 0,40% x€5.000.000,00 (cinco milhões) (relativos ao intervalo n.º 1) + 0,35% x €5.000.000,00 (cinco milhões) (relativos ao intervalo n.º 2) + 0,30% x €5.000.000,00 (cinco milhões) (relativos ao intervalo n.º 3) + 0,25% x €1.000.000,00 (um milhão) (relativos ao intervalo n.º 4, ao qual se adicionará o montante de +0,5% sobre o valor dos ativos em promoção + 0,5% do Valor dos Ativos em Desenvolvimento + 0,15%/ano sobre o Valor dos Ativos em Rendimento + 0,10%/ano sobre o Valor dos Ativos em Landbank.

- c) Modo de Cobrança: Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao décimo dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito – correspondentes a duodécimos daquela base anual.

---

<sup>1</sup> Considera-se que um ativo está em desenvolvimento, desde que se enquadre, em pelo menos, uma das seguintes situações:

- Que esteja ou tenha sido alvo de estudos e projetos, internos ou externos, no decurso dos últimos 3 meses;
- Que esteja em curso um processo formal de licenciamento junto da respetiva Câmara Municipal (PIP, comunicação prévia ou outro procedimento);
- Que esteja licenciado a aguardar início da construção.

#### **7.2.2. Comissão de depósito**

- a) **Valor da Comissão:** Esta comissão é de 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco por cento) ao ano, taxa nominal com valor mínimo mensal de € 625,00.
- b) **Modo de cálculo:** a comissão é calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês a que respeita, produzindo efeitos a partir do primeiro dia do mês seguinte à data de início de atividade.
- c) **Condições de cobrança da comissão:** A comissão é liquidada mensalmente, sendo paga até ao décimo dia útil do mês seguinte aquele a que respeita. Para efeitos do cálculo do valor da Unidade de Participação, esta comissão será calculada diariamente.

#### **7.2.3. Outros encargos**

- a) Para além dos encargos de gestão e de depósito, são ainda da responsabilidade do Fundo as seguintes despesas e encargos:
  - (i) Comissão de Estruturação do Aumento de Capital, no montante de 2% do montante angariado, cobrado uma única vez, no dia seguinte ao final da operação de aumento de capital, revertendo o referido valor para a Sociedade Gestora para cobertura dos custos com a realização da operação.
  - (ii) Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização 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 Fundo;
  - (iii) Custos de transação ou de exploração onerosa dos ativos do Fundo, tais como property management (gestão operacional e administrativa dos imóveis do Fundo), consultoria imobiliária e

outros serviços de apoio necessários para o funcionamento eficiente dos ativos imobiliários do Fundo;

- (iv) Custos incorridos com as avaliações, pareceres técnicos e consultoria jurídica ou outra especializada, nomeadamente, quanto à aquisição, desenvolvimento e alienação de bens patrimoniais;
- (v) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo;
- (vi) Todos os encargos com atos notariais ou registais inerentes aos bens que integram o património do Fundo;
- (vii) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- (viii) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- (ix) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- (x) Taxas de Supervisão da CMVM;
- (xi) Comissão de Montagem: Taxa fixa relativa aos custos incorridos pela NEXA na constituição do fundo € 10.000,00 (dez mil euros), que será cobrada após a primeira subscrição;
- (xii) Custos com honorários do Auditor, de acordo com o contrato celebrado entre as partes;
- (xiii) Custos de organização, promoção e comercialização do Fundo e subscrição de Unidades de Participação;
- (xiv) Despesas relativas à documentação a fornecer aos Participantes, bem como à convocação e funcionamento da Assembleia de Participantes;

- (xv) Custos incorridos diretamente com os investimentos e desinvestimentos do capital do Fundo, concluídos ou não, e com a valorização dos ativos adquiridos ou a adquirir pelo Fundo;
  - (xvi) Custos de liquidação e liquidação do Fundo;
- b) O Fundo poderá incorrer em outras despesas e encargos, devidamente documentadas e que decorram do cumprimento de obrigações legais, que não as identificadas, sempre no pleno respeito do presente Regulamento de Gestão e da legislação em vigor.
- c) Os Participantes concordam, e não se opõem, ao facto de o Fundo ter uma dívida (encargo) no valor de € 14.265.000,00 (catorze milhões, duzentos e sessenta e cinco mil euros) ao Participante ICON pela alienação ao Fundo de um conjunto de imóveis do projeto Fuse Valley, conforme contrato promessa celebrado em 12 de Maio de 2025 e aditamento ao contrato promessa assinado em 15 de Dezembro de 2025.

## **8. Política de Distribuição de Rendimentos**

- a) O Fundo assume a natureza de um fundo de Capitalização, optando pelo reinvestimento de todos os ganhos obtidos.
- b) Sem prejuízo do exposto na alínea anterior, a Sociedade Gestora poderá, de forma discricionária proceder à distribuição de rendimentos existentes no fundo.
- c) A potencial distribuição referida no n.º anterior não é garantida, e está dependente de uma avaliação positiva prospetiva e prudente das contas do Fundo pela Sociedade Gestora;
- d) Quaisquer distribuições aos Investidores através de redução de capital ou distribuição de rendimentos só poderão ter lugar se as despesas do Fundo e respetivas comissões se encontrarem pagas e liquidadas.
- e) Aquando da liquidação do fundo, a Sociedade Gestora terá direito a uma remuneração igual a 5% (cinco pontos percentuais) da margem do projecto,

desde que assegure uma rentabilidade mínima (TIR+capitais próprios) de 30% para os investidores.

- f) Para clarificar, é considerada Margem do projecto, o valor líquido do fundo, após a venda de todos os lotes, pagamento de todas as dívidas a fornecedores e financiamentos.

## **9. Exercício dos Direitos de Voto**

9.1 A NEXA apenas participará nas Assembleias Gerais das sociedades em que o Fundo detenha participações sociais, quando considere haver interesse nessa participação.

9.2 Serão objeto de especial ponderação sobre a participação pela Entidade Gestora nas Assembleias Gerais das sociedades participadas pelo Fundo, mesmo em casos onde se possa verificar uma preponderância dos custos face aos benefícios, ou ordens de trabalho que incluam assuntos de grande relevância para a vida e estrutura societária das referidas sociedades participadas pelo Fundo tais como: (i) aprovação dos documentos de prestação de contas; (ii) distribuição de dividendos; (iii) aumento e redução de capital; (iv) fusão, cisão e transformação da sociedade; (v) aquisição ou alienação de ações próprias; (vi) políticas de remuneração e indemnização.

9.3 No que respeita ao exercício de direitos de voto nas sociedades onde detém participações, a NEXA avaliará, em cada momento, qual o sentido de voto que melhor defende os interesses dos Participantes, tendo como objetivos a procura de valor e a solidez da empresa em que participa, exercendo esse direito com base na avaliação do desempenho de médio e longo prazo da empresa em que investe.

9.4 Nos casos em que opte por participar nas Assembleias Gerais os direitos de voto serão exercidos diretamente pela NEXA ou em alternativa por representante que se encontre devidamente credenciado e vinculado a instruções escritas emitidas pela NEXA.

## **CAPÍTULO III**

### **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA,**

## **RESGATE OU REEMBOLSO**

### **1. Características Gerais das Unidades de Participação**

#### **1.1. Definição**

O património do Fundo é representado por 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.

#### **1.3. Sistema de Registo**

O Depositário é a entidade responsável pelo registo das Unidades de Participação, conforme indicado no Capítulo I deste regulamento de gestão.

### **2. Valor da Unidade de Participação**

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

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do Fundo foi de € 100.000,00 por unidades de participação num montante total de 150 (cento e cinquenta unidades de participação).

Por deliberação de Assembleia Universal de Participant es em 11 de Dezembro de 2025 ocorreu uma operação de divisão das unidades de participação passando a existir 300 unidades de participação no valor nominal de €50.000,00 (cinquenta mil euros) cada.

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

Após o fim do período de subscrição inicial, a subscrição de novas Unidades de

Participação apenas pode ser realizada através de aumento de capital do Fundo.

O valor da Unidade de Participação para efeitos de subscrição subsequente corresponderá ao valor da Unidade de Participação à referida data, ou, ao valor definido no âmbito da operação de aumento de capital.

Por deliberação de Assembleia Universal de Participantes em 15 de Dezembro de 2025, foi aprovada a seguinte proposta de aumento de capital, estabelecendo um montante mínimo de subscrição de €350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros) por Participante, e um valor nominal de unidade de participação de €50.000,00 (Cinquenta mil euros).

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

Os resgates só podem ser realizados através da redução de capital e nos casos previstos na lei e no Regulamento de Gestão, sendo que o valor da unidade de participação, para efeitos de resgate é aquele resultante do cálculo da unidade de participação na data da efetiva liquidação do resgate.

## **3. Condições de Subscrição e de Resgate**

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

- a) A primeira fase de subscrição teve início no dia seguinte ao da data de aprovação do Fundo pela CMVM e terminou em 12 de Maio de 2025 com a subscrição integral das Unidades de Participação do Fundo;
- b) O montante máximo de subscrição na primeira fase de subscrição foi de € 15.000.000,00 (quinze milhões de euros);
- c) Após a primeira fase de subscrição, a subscrição de novas Unidades de Participação do Fundo apenas poderá ocorrer com a realização de aumentos de capital;
- d) As unidades de participação não se encontram admitidas à negociação.
- e) Por força do aumento de capital deliberado em Assembleia Universal de Participantes em 15 de Dezembro de 2025 , o capital ficará aberto à

subscrição até 20 de Março de 2026 de acordo com as regras definidas no ponto 4.1. c) do Regulamento de Gestão.

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

As subscrições e resgates poderão ser efetuadas:

- (i) Em numerário;
- (ii) Em espécie, desde que os ativos sejam elegíveis para gestão de acordo com a Política de Investimento do Fundo, e sempre sujeitos a autorização da Sociedade Gestora.

## **4. Condições de Subscrição**

### **4.1. Mínimos de subscrição**

- a) O valor mínimo de subscrição para efeitos de constituição foi de €100.000,00 (cem mil euros) correspondentes a uma unidade de participação;
- b) Durante o período de subscrição inicial, os Participantes puderam realizar apenas 0,66% da sua entrada, diferindo o pagamento do remanescente até ao final de 1 ano após a subscrição. Esta regra não se aplicará nas fases subsequentes de subscrição – nomeadamente em quaisquer aumentos de capital, salvo se assim o for expressamente deliberado.
- c) De acordo com o estipulado na deliberação de aumento de capital de 15 de Dezembro de 2025, os participantes que pretendam subscrever unidades de participação do fundo, poderão fazê-lo, até ao dia 20 de Março de 2026, de acordo com as seguintes condições:
  - I. Modalidade: aumento por novas entradas em dinheiro, ou em espécie nos termos definidos no Regulamento de Gestão;
  - II. Montante: € 20.000.000,00 (vinte milhões de euros) correspondente à emissão de 400 (quatrocentas novas unidades de Participação);
  - III. Montante nominal de novas participações: €50.000,00 (cinquenta mil

euros) por Unidade de Participação;

- IV. Montante mínimo de subscrição por Participante: €350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros) correspondente à subscrição mínima de 7 (sete) Unidades de Participação, com um valor de €50.000,00 (mil euros) por Unidade de Participação;
- V. Natureza das novas entradas: as novas entradas serão realizadas em dinheiro, ou em espécie. As entradas em espécie são admitidas desde que estejam previstos os seguintes requisitos cumulativos: (i) Os activos sejam elegíveis para a política de investimento do fundo; (ii) O valor dos activos corresponda, pelo menos ao montante mínimo de subscrição; e (iii) a Sociedade Gestora expressamente o autorize, tendo em conta os critérios de gestão do Fundo;
- VI. Ágio: não aplicável;
- VII. Sem prejuízo dos Participantes realizarem de uma só vez e na totalidade as entradas, estas poderão ser diferidas de acordo com os seguintes prazos:
  - 1<sup>a</sup> tranche: até 10 dias após a formalização da subscrição;
  - 2<sup>a</sup> tranche: 6 meses após a 1<sup>a</sup> tranche;
  - 3<sup>a</sup> tranche: 12 meses após a 1<sup>a</sup> tranche;
  - 4<sup>a</sup> tranche: 18 meses após a 1<sup>a</sup> tranche.

#### **4.2. Comissões de subscrição**

Não existem comissões de subscrição de unidades de participação do Fundo.

#### **4.3. Data de subscrição efetiva**

- a) Salvas as situações de diferimento no pagamento das Unidades de Participação, a subscrição efetiva, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do OIC.
- b) Caso ocorra diferimento, as Unidades de Participação serão imediatamente emitidas, ficando o Participante devedor do valor diferido pelo prazo de 1 ano, após a subscrição;

- c) Caso o Participante não preste os montantes referidos A Sociedade Gestora solicitará pelos meios definidos no Subscription form – i.e. Email e/ou Carta Registada com Aviso de Receção, os montantes em falta, devendo os mesmos ser prestados no prazo de 10 dias;
- d) Caso um investidor não cumpra o prazo do número anterior, será o mesmo notificado pela Sociedade Gestora por carta registada com aviso de receção para cumprir, num prazo adicional de 15 dias, sob pena de entrar em mora ficando sujeito às penalidades presentes na lei.
- e) Em qualquer situação de mora do subscritor ficam de imediato suspensos todos os seus direitos como participante, seja aqueles previstos na lei seja aqueles previstos no presente Regulamento.
- f) Caso se verifique uma mora do subscritor superior a 90 (noventa) dias, a Sociedade Gestora declarará perdidas a favor do Fundo a totalidade das Unidades de Participação desse subscritor faltoso em relação às quais a mora se verifique, bem como das quantias pagas por sua conta, nos termos do artigo 211.<sup>º</sup> do RGA.

## **5. Condições de Resgate**

### **5.1. Comissões de resgate**

Não existem comissões de subscrição de unidades de participação do Fundo.

### **5.2. Pré-aviso**

Dado que o Fundo é fechado de subscrição particular, os resgates apenas poderão acontecer desde que verificado um evento previsto na lei ou no presente Regulamento de Gestão. Nesse sentido, não existe pré-aviso de resgate, para além daqueles constantes na lei.

## **6. Condições de Transferência**

- a) O participante do Fundo poderá transferir as suas unidades de participação desde

que respeite as seguintes condições:

- (i) A transferência de unidades de participação para qualquer entidade que não seja um Participante ou uma entidade relacionada com o cedente está sujeito ao consentimento prévio da Sociedade Gestora;
- (ii) Nos casos em que a transmissão não esteja sujeita ao consentimento prévio da Sociedade Gestora, o participante cedente fica sempre obrigado a informar a Sociedade Gestora da transmissão, sob pena de ineficácia da mesma;
- (iii) O consentimento da Sociedade Gestora está exclusivamente sujeito a uma avaliação de conformidade positiva por parte do adquirente, de acordo com as disposições AML/CTF em vigor;
- (iv) O participante que pretenda transmitir a um terceiro *inter vivos* a totalidade ou parte das respetivas unidades de participação deverá notificar a Sociedade Gestora da sua intenção por carta registada com aviso de receção emitido pelo menos 30 (trinta) dias antes da data da transmissão projetada, identificando o cessionário e o seu beneficiário efetivo, bem como fornecer toda a documentação de suporte solicitada pelo Compliance Officer;
- (v) No caso de transmissão sucessória, a Sociedade Gestora terá ainda de aprovar a aquisição através da sua área de Compliance. Nestes casos, o herdeiro deve informar a empresa no prazo de 5 dias após a transmissão das unidades, devendo prestar as informações exigidas pelo Compliance Officer nos 30 dias subsequentes;
- (vi) A Sociedade Gestora examina a documentação fornecida em cada transmissão, podendo aprovar ou recusar a transmissão, ou solicitar documentação adicional;
- (vii) Se a Sociedade Gestora aprovar a transmissão, o Participante proponente é livre para transferir as Unidades de Participação nos termos e condições (incluindo de tempo) que foram comunicados;
- (viii) Se a Sociedade Gestora não tiver dado consentimento para a transmissão, deverá justificar a recusa do consentimento e solicitará que as unidades de participação sejam vendidas a outra parte. A Sociedade Gestora pode

encontrar um ou mais cedentes que considera ter o perfil adequado para investir no Fundo e que desejam adquirir as unidades de participação em causa nos termos e condições que lhe foram comunicados;

- (ix) O adquirente das unidades de participação adquire todos os direitos e obrigações inerentes às unidades de participação e, em particular, está obrigado ao cumprimento deste Regulamento de Gestão;
  - (x) Para efeitos do presente, “entidade relacionada” significa (i) sociedade comercial em relação de domínio com o Participante nos termos do Artigo 21.º do Código dos Valores Mobiliários; (ii) sociedade comercial controlada por sociedade comercial que também controle o Participante; (iii) um organismo de investimento coletivo gerido pela mesma Sociedade Gestora que o Participante, se o Participante for um organismo de investimento coletivo; (iv) uma sociedade comercial em qualquer das situações (i) e (ii) em relação à Sociedade Gestora do Participante, se o Participante for um organismo de investimento coletivo.
- b) A transferência não está sujeita a qualquer comissão.

## **7. Admissão à negociação**

As unidades de participação não estão admitidas à negociação em mercados regulamentados.

## **CAPÍTULO IV**

### **CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO FUNDO**

#### **1. Liquidação do Fundo**

a) O Fundo será dissolvido nas seguintes situações:

- (i) Decurso do prazo pelo qual foi constituído, conforme estabelecido neste Regulamento de Gestão;
- (ii) Cancelamento do registo;

- (iii) Deliberação da CMVM nos termos do RGA;
  - (iv) Resolução da Assembleia de Participantes na sequência de uma proposta da Sociedade Gestora.
- b) A deliberação da Assembleia de Participantes de dissolução do Fundo deverá ser aprovada por maioria qualificada de 2/3 (dois terços) dos presentes;
- c) A dissolução determina a imediata e irreversível liquidação e a suspensão das subscrições e dos resgates do Fundo;
- d) A Sociedade Gestora assumirá as funções de liquidatária do Fundo, salvo se outro liquidatário for nomeado pela CMVM;
- e) O produto da liquidação do Fundo será distribuído entre os Participantes na proporção do capital aportado em relação às Unidades de Participação detidas por cada um deles;
- f) As demonstrações financeiras da liquidação do Fundo devem ser enviadas à CMVM no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento da liquidação, que ocorrer com o produto da liquidação pago aos Participantes;
- g) O pagamento do produto da liquidação aos participantes deverá ser efetuado no prazo de 5 (cinco) anos após o início da liquidação;
- h) O liquidatário é responsável pelos prejuízos causados aos Participantes em resultado de erros e irregularidades no processo de liquidação que lhe sejam imputáveis.
- i) A Assembleia de Participantes poderá, sob proposta da Entidade Gestora, deliberar que os Participantes assumam as dívidas do Fundo, incluindo as supervenientes à sua extinção, devendo, para o efeito, ser obtido o acordo dos respectivos credores.
- j) A responsabilidade pelas dívidas supervenientes será assumida pelos Participantes, até ao montante que estes receberam na liquidação.

## **2. Prorrogação da duração**

- a) A duração do Fundo pode ser prorrogada, uma ou mais vezes, por deliberação

favorável da Assembleia de Participantes, sob proposta da Sociedade Gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do OIC.

- b) Os participantes que votem contra a prorrogação da duração do Fundo, podem resgatar as respetivas unidades de participação, sem custos, no prazo de um mês a contar da data da deliberação, sendo o valor do resgate da unidade de participação confirmado por parecer do Auditor, emitido no prazo de 10 (dez) dias, com referência, consoante aplicável:
  - i. Ao último dia do período de duração inicialmente previsto;
  - ii. À data de produção de efeitos da passagem a duração indeterminada.
- c) À liquidação financeira dos resgates das unidades de participação previstos nas alíneas anteriores aplica-se o disposto no n.º 13 do artigo 250.º do RGA.

## CAPÍTULO V

### DIREITOS DOS PARTICIPANTES

- a) Sem prejuízo de outros direitos previstos na Lei ou no Regulamento de Gestão, os Participantes têm direito:
  - (i) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição o documento de informação fundamental (“DIF”), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
  - (ii) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, os relatórios e contas anual e semestral se aplicável, gratuitamente, junto da sociedade gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
  - (iii) Resgatar as Unidades de Participação (até 40 dias após a data da sua comunicação), sem pagar a respetiva comissão, quando ocorra um aumento da comissão de gestão e de depósito;
  - (iv) Subscrever as suas Unidades de Participação nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão e na legislação aplicável;

- (v) À titularidade da sua quota parte do património do Fundo;
  - (vi) Participar nas Assembleias de Participantes do respetivo Fundo e exercer os direitos inerentes às unidades de participação que detenha;
  - (vii) Obter, no prazo de 20 (vinte) dias antes da data da realização da Assembleia Anual de Participantes, o relatório da administração, o balanço, a demonstração de resultados do Fundo, bem como o relatório do auditor;
  - (viii) A obter informações sobre os valores unitários das Unidades de Participação e a composição da carteira do Fundo;
  - (ix) A receber a sua parcela de rendimentos do fundo em caso de distribuição ou liquidação do mesmo;
  - (x) Solicitar, nos termos previstos na lei, o resgate de suas unidades de participação em caso de prorrogação do prazo de vigência do Fundo, quando tiver votado contra tal prorrogação.
- b) Os Participantes têm um direito de preferência na aquisição ou arrendamento dos imóveis/fracções a desenvolver no projecto do Fuse Valley, devendo as mesmas ser realizadas em condições de mercado.
- c) A subscrição de Unidades de Participação implica a aceitação do Regulamento de Gestão do Fundo e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários à prática de todos os atos de gestão e administração do Fundo.
- d) Em caso de transação de unidades de participação em mercados secundários, os adquirentes estão sujeitos às obrigações e deveres previstos no estabelecido neste Regulamento de Gestão.

## CAPÍTULO VI

### OUTRAS INFORMAÇÕES

#### **1. Assembleia de Participantes**

- a) A Assembleia de Participantes é composta por todos os participantes que detenham, pelo menos, um voto. A cada Unidade de Participação corresponde 1 (um) voto.

- b) A mesa da assembleia é composta por um presidente e um secretário, designados pela Assembleia de Participantes, os quais não podem ser membros dos órgãos de administração ou quadros da Sociedade Gestora;
- c) A Assembleia de Participantes decide sobre todos os assuntos da sua competência nos termos da lei ou do Regulamento de Gestão e sobre quaisquer outros assuntos que a Sociedade Gestora coloque à sua apreciação. Competirá ao presidente da mesa da assembleia convocar, com uma antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias de antecedência e por qualquer um dos meios referidos no número seguinte, as assembleias de Participantes.
- d) A convocatória das Assembleia de Participantes será efetuada por carta registada com aviso de receção dirigida a cada um dos Participantes, ou, por correio eletrónico com recibo de leitura.
- e) As Assembleia de Participantes poderão ser realizadas por meios telemáticos;
- f) Um Participante que tenha mais de um voto não pode fracionar os seus votos para votar em sentidos diversos sobre a mesma proposta ou para deixar de votar com todos os seus votos.
- g) Um Participante pode, mediante carta dirigida ao presidente da mesa e recebida com a antecedência de oito dias fazer-se representar nas assembleias de Participantes por terceiro.
- h) As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria dos votos emitidos, exceto nos casos em que é exigida, pela lei ou pelo presente Regulamento, uma maioria agravada.
- i) A Assembleia de Participantes apenas pode deliberar sobre matérias que, nos termos da lei e do presente Regulamento, sejam da sua competência, ou sobre aquelas para as quais sejam expressamente solicitadas pela Sociedade Gestora e, unicamente, com base em propostas por ela apresentadas, não podendo, salvo acordo da Sociedade Gestora, modificar ou substituir as propostas submetidas por esta a deliberação da Assembleia.
- j) As deliberações da Assembleia de Participantes vinculam os Participantes que não estiveram presentes, bem como os que se abstiveram ou votaram vencidos.

k) Os Participantes podem-se reunir em Assembleia Universal se estiverem reunidos os pressupostos do Artigo 54.º do Código das Sociedades Comerciais;

## **2. Alterações ao Regulamento de Gestão**

- a) A Assembleia de Participantess é competente para fazer quaisquer alterações ao regulamento de gestão, desde que sob proposta prévia da Sociedade Gestora.
- b) Os Participantess que pretendam propor alterações ao Regulamento de Gestão, podem solicitar à Sociedade Gestora a inclusão de determinadas matérias na ordem de trabalhos da Assembleia de Participantess, nos cinco dias após a convocatória, cabendo sempre à Sociedade Gestora a decisão final sobre a pertinência das mesmas e a sua inclusão na ordem de trabalhos.
- c) Em particular, é competência exclusiva da Assembleia de Participantess a proposição de alterações relativas à:
  - i. Substituição da Sociedade Gestora por iniciativa dos Participantess;
  - ii. Fusão, Transformação ou Cisão do Fundo nos termos previstos na Lei;
  - iii. Liquidação antecipada do Fundo por iniciativa dos Participantess, nos termos previstos na lei e no presente regulamento de gestão;
- d) A Sociedade Gestora pode realizar alterações ao Regulamento de Gestão sem necessidade de aprovação pela Assembleia de Participantess nos termos do Artigo seguinte.
- e) Em caso algum, a Assembleia de Participantess poderá pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre investimento.
- f) As matérias sujeitas as deliberações da Assembleia de Participantess encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas a outros órgãos sociais da Sociedade Gestora e pela lei aplicável.

## **3. ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DE GESTÃO PELA SOCIEDADE GESTORA**

- a) A Sociedade Gestora poderá alterar o Regulamento de Gestão, sem necessidade

de aprovação pela Assembleia de Participantes, desde que as alterações recaiam sobre os seguintes temas:

- i. Redução dos montantes globais cobrados a título de comissões de gestão, depósito, subscrição, resgate e transferência ou fixação de outras condições, desde que, mais favoráveis;
  - ii. A alteração das denominações e da Sociedade Gestora, respetivas sedes e contactos;
  - iii. Alteração do Depositário ou do Auditor;
  - iv. Identificação dos membros dos órgãos sociais da entidade gestora;
  - v. Alteração dos titulares do capital social da entidade gestora;
  - vi. Relações de domínio ou de grupo referentes à entidade gestora;
  - vii. Inclusão de novas entidades comercializadoras;
  - viii. Actualização de dados quantitativos;
  - ix. Adaptações a alterações legislativas ou regulamentares; e
  - x. Meras correções formais que não se enquadrem em disposição legal específica.
- b) As alterações realizadas ao Regulamento de Gestão não aprovadas em Assembleia de Participantes, serão dadas a conhecer individualmente aos Participantes através de notificação por email sendo prestada a seguinte documentação:
- i. Informação detalhada e fundamentação sobre as alterações realizadas explicando, o que é que as alterações implicam em concretos para os Participantes;
  - ii. Extrato da deliberação, a qual justifique a referida alteração;
  - iii. Indicação expressa do início e fim do prazo de 40 dias para o exercício do resgate nos casos aplicáveis.

#### **4. Conselho Consultivo**

- a) O Conselho Consultivo é um órgão meramente consultivo e terá entre 3 (três) a 5 (cinco) membros, designados pela Sociedade Gestora
- b) Os membros do Conselho Consultivo terão de ser:

- i. Membros da Sociedade Gestora; ou
  - ii. Ter uma participação relevante no fundo; e/ou
  - iii. Experiência relevante em investimento imobiliário.
- c) O Conselho Consultivo do fundo tem as seguintes competências:
- i. Aconselhar a Sociedade Gestora na sua tomada de decisão, indicando elementos relevantes sobre a concreta estratégia de investimento nos verticais específicos de investimento do Fundo;
  - ii. Pronunciar-se sobre os investimentos e desinvestimentos submetidos ao seu parecer pela Sociedade Gestora, tendo em consideração a política de investimento e os objetivos da Fundo;
  - iii. Pronunciar-se sobre a distribuição de dividendos;
  - iv. Dar parecer vinculativo prévio, relativamente a todas as operações de investimento ou desinvestimento em que existam conflitos de interesses, nos termos deste regulamento de gestão;
  - v. Acompanhar a evolução dos ativos que constituem a carteira do Fundo;
  - vi. Quaisquer outras matérias que lhe sejam atribuídas pelo Regulamento de Gestão do Fundo;
  - vii. Quaisquer assuntos que considere relevante para o aconselhamento da administração normal do Fundo.
- d) As deliberações do Conselho Consultivo são tomadas por maioria simples dos votos expressos, tendo a Sociedade Gestora direito a voto de desempate, em caso de empate dos demais membros.
- e) Os pareceres emitidos pelo Conselho Consultivo são meramente indicativos, salvo os referidos no ponto e. alínea iii) e iv) do presente artigo, os quais são vinculativos para a Sociedade Gestora;

## **5. Sustentabilidade**

- a) O Fundo não representa um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais nem tem como objetivo investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019

(“Regulamento SFRD”), enquadrando-se no artigo 6.º do Regulamento SFRD.

- b) Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.
- c) Consciente de que os riscos em matéria de sustentabilidade são riscos que podem ser relevantes para a rentabilidade do Fundo e dos participantes, a Sociedade Gestora, integra fatores ESG nas decisões de investimento, considerando os riscos de sustentabilidade no momento de investimento, excluindo determinados sectores ou entidades que considera não serem consonantes com as regras de sustentabilidade.
- d) Em particular, a Sociedade Gestora procede à exclusão de sectores ou entidades (*Negative Screening*) - excluindo entidades ou empresas cuja principal atividade comercial ofereça ou envolva a promoção, produção, distribuição ou comercialização de produtos ou serviços relacionados com armas e munições; jogo, Tabaco e Carvão Térmico, ou atividades consideradas ilegais ao abrigo das leis ou regulamentos da união Europeia, ou de convenções e acordos internacionais, ou sujeitos a eliminação progressiva ou proibição internacional; • Corrupção, branqueamento de capitais e financiamento de terrorismo; • Materiais radioativos (salvo para fins medicinais); • Trabalho forçado e trabalho infantil; • Pornografia e prostituição; • Produtos químicos nocivos; • Violação de direitos humanos; ou comercialização de produtos ou serviços de sectores excluídos, Análise do risco do investimento que considera entre outros riscos, os riscos “ESG”.
- e) Para a integração deste tipo de risco ESG nas suas decisões de investimento, a Sociedade Gestora utiliza a informação que se encontra disponível, e que poderá incluir a classificação de risco ESG dos emitentes ou emissões, e ou a informação de fornecedores externos, que permita identificar incumprimentos de normas ou padrões internacionalmente reconhecidos que possam ter um impacto negativo nos *stakeholders* e nas operações da própria empresa;
- f) De forma diversa, a Sociedade Gestora não tem em conta os principais

impactos negativos das decisões de investimento, sobre os fatores de sustentabilidade.

g) A não consideração dos principais impactos negativos sobre os fatores de sustentabilidade nos emitentes prende-se com os seguintes corolários:

1. **Qualidade da Informação** - O nível de informação pública disponível sobre ESG, em particular no que diz respeito aos indicadores enumerados no Anexo I do Regulamento Delegado (UE) 2022/1288 da Comissão, de 6 de abril de 2022, não é suficiente, o que impede uma consideração razoável dos impactos negativos das decisões de investimento em fatores de sustentabilidade com base nessa informação.

Não existindo fontes públicas suficientes de informação sobre esta matéria, a consideração dos impactos negativos das decisões de investimento em fatores de sustentabilidade implicaria a obtenção dessa informação externamente, quer através de prestadores de serviços, quer pelas empresas investidas, mas mesmo por esta via prevê-se que em muitos casos a informação disponível seria insuficiente, tendo em conta as empresas onde os investimentos são tipicamente realizados.

2. **Volatilidade** – Tendo em consideração o tipo de investimentos realizados, essencialmente em mercado, e a respetiva rotação regular da carteira, poderia tornar difícil, complexa a correta e adequada monitorização do impacto de sustentabilidade que os presentes investimentos poderão ter.
3. O Fundo não pretende ser considerado como de promoção de características sustentáveis;
4. **A dimensão da Sociedade Gestora** – que é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo de Pequena dimensão – que, conforme demonstrado supra, já integra elementos ESG, através da verificação negativa, nas suas decisões de investimento. A consideração dos PAI obrigaria a custos elevados, sem garantia da qualidade da informação sobre os principais impactos, conforme referido no ponto 1.

Esses custos, tanto de prestadores de informação independente, como de meios humanos especializados não são, proporcionais à dimensão e complexidade da atividade da Sociedade Gestora.