

Regulamento de Gestão OIC/Fundo

OMEGA - FIIF

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR

26 de Agosto de 2021

A autorização do OIC pela Comissão do Mercado de Capitais («CMC») baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objectividade ou a actualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

REGULAMENTO DE GESTÃO

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

1. O Fundo

- a. O Fundo designa-se por “OMEGA - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, doravante designado como por OMEGA-FII ou por Fundo.
- b. O Fundo constitui-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular até 5 (cinco) investidores inclusivé.
- c. A constituição do Fundo foi autorizada pela CMC sob o nº 001/FIIF/CMC/10-2020 em 27 de Outubro de 2020 tem duração determinada e data de liquidação em 03 de Dezembro de 2030.
- d. Ao Fundo foi atribuído o número de registo 001/FIIF/CMC/10-2020.
- e. Ao Fundo foi atribuído o número de identificação fiscal nº 5000618560.
- a. O Fundo inicia a sua actividade em 03 de Dezembro de 2020.
- b. O Fundo é denominado em Kwanzas (AOA).

2. A Entidade Responsável pela Gestão

- a. O Fundo é gerido pela INDEPENDENT Finance Advisors - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (de ora em diante identificada, neste documento, apenas por INDEPENDENT ou por Sociedade Gestora), com sede na Condomínio Talatona Blue, Casa n. 52 - Talatona - Luanda, Angola.
- b. A INDEPENDENT é uma sociedade anónima, titular do número de identificação de pessoa colectiva 548001137, cujo capital social, inteiramente realizado é de AOA 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de Kwanzas).
- c. A Sociedade Gestora foi constituída por escritura pública no dia 27 de Janeiro de 2015, sob a designação inicial de BNI-Asset Management, SGOIC, SA encontrando-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o n.º 103-15, com o registo de alteração à designação para INDEPENDENT Finance Advisors, SGOIC, SA em 20 de Agosto de 2021, e registada na CMC, como intermediário financeiro, sob o número 002/SGOIC/CMC/09-15.
- d. Compete à Sociedade Gestora, sem prejuízo de outras atribuições ou competências que lhe venham a ser atribuídas por lei, as seguintes funções, gerir o Fundo de acordo com um princípio de diversificação do risco e de exercer as funções que lhe competem de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, actuando de modo independente, no interesse exclusivo dos participantes e respondendo solidariamente com o depositário perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e deste Regulamento.
- e. A Sociedade Gestora deve em geral praticar todos os actos e operações necessárias ou convenientes à boa administração do Fundo, competindo-lhe, para além das demais funções que lhes são conferidas por lei ou pelo

regulamento de gestão, designadamente:

- i. Praticar os actos e operações necessários à boa concretização da política de investimento em especial:
 1. Seleccionar os activos para integrar o Fundo;
 2. Adquirir e alienar os activos do Fundo, cumprindo as formalidades necessárias para a válida e regular transmissão dos mesmos;
 3. Exercer os direitos relacionados com os activos do Fundo.
- ii. Administrar o Fundo, em especial:
 1. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas actividades;
 2. Esclarecer e analisar as questões e as reclamações dos participantes;
 3. Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 4. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito do Fundo;
 5. Proceder ao registo dos participantes, se aplicável;
 6. Distribuir rendimentos;
 7. Emitir e reembolsar unidades de participação;
 8. Conservar os documentos;
 9. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases;
 10. Prestar outros serviços relacionados com a gestão dos activos do Fundo, incluindo sociedades em que tenha investido por conta do Fundo.
- iii. Comercializar as unidades de participação do Fundo que gere.
- iv. Compete ainda à Sociedade Gestora o cumprimento dos seguintes deveres de informação:
 1. As contas do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano e serão publicadas no prazo de quatro meses seguintes a essa data;
 2. O Fundo publicará as suas contas semestrais, referidas a 30 de Junho de cada ano, nos dois meses seguintes a essa data;
 3. Divulgar trimestralmente, até ao último dia do mês subsequente ao trimestre, a discriminação dos activos que integram o Fundo, bem como o respectivo valor líquido global, as responsabilidades extrapatrimoniais e o número de unidades de participação em circulação;

4. Os relatórios referidos nos pontos anteriores deverão estar à disposição do público junto da Sociedade Gestora, Depositário e demais Entidades Comercializadoras, podendo ser distribuídos sem quaisquer encargos aos participantes que os solicitem.
- f. A Sociedade Gestora pode ser destituída nas seguintes condições:
 - i. Revogação da autorização para o exercício da actividade da sociedade gestora, por decisão da CMC;
 - ii. Por deliberação dos participantes em Assembleia Geral;
 - iii. A substituição da Sociedade Gestora, deliberada nos termos do item anterior tem carácter excepcional e tem de ser autorizada pela CMC com o acordo do Depositário.

3. Entidades subcontratadas

No momento da constituição do Fundo não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto nos Art.ºs 48.º a 50.º do RJOIC.

4. Depositário

- a. O Depositário dos activos do Fundo é o BNI – Banco de Negócios Internacional, S.A., sociedade anónima (doravante designado por Depositário), com sede na Rua Comandante Che Guevara, n.º 42-A, Bairro do Maculusso, em Luanda e encontra-se registado na CMC como agente de intermediação desde 7 de Abril de 2015.
- b. Ao Depositário, sem prejuízo de outras atribuições ou competências que lhe venham a ser atribuídas por lei, compete, designadamente, as seguintes funções:
 - i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e os contratos celebrados no âmbito do Fundo;
 - ii. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades Participação, a seguir designadas por Unidades de Participação;
 - iii. Guardar os activos do Fundo;
 - iv. Verificar a conformidade da situação e de todas as operações sobre os activos do Fundo com a lei, os regulamentos e os documentos constitutivos, e designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo;
 - v. Executar as instruções da entidade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão;
 - vi. Pagar aos Participantes os rendimentos das Unidades de Participação e o valor do reembolso ou produto da liquidação;
 - vii. Elaborar e manter actualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o Fundo;
 - viii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos activos à sua guarda e dos passivos do Fundo;
 - ix. Fiscalizar e garantir perante os Participantes o cumprimento da lei, dos regulamentos e dos documentos constitutivos dos Fundo,

designadamente no que se refere:

1. A política de investimentos;
 2. A aplicação dos rendimentos do Fundo;
 3. Ao cálculo do valor, à emissão e ao reembolso das Unidades de participação.
- x. Compete ainda ao Depositário o registo ou depósito das Unidades de participação representativas do Fundo não integradas em sistema centralizado, sempre que a entidade gestora não esteja autorizada a prestar este serviço.
- c. O eventual recurso por parte do Depositário a serviços de entidades terceiras não afecta as suas responsabilidades, identificadas no presente ponto.
- d. A substituição do Depositário está sujeita a autorização da CMC. As funções da anterior entidade Depositária apenas cessarão quando a nova entidade depositária assumir funções, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMC sobre a referida alteração.
- e. A relação entre a Sociedade Gestora e o Depositário rege-se por contrato escrito, nos termos da lei aplicável.

5. As entidades comercializadoras

A entidade responsável pela colocação das Unidades de Participação do Fundo junto dos participantes é a INDEPENDENT Finance Advisors, SGOIC, SA.

6. Peritos avaliadores de Imóveis:

As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do Fundo são efectuadas pelos peritos avaliadores identificados *infra* e registados junto da CMC, com os seguintes números de registo:

- a. FISPLAN – Fiscalização e Planeamento Lda, registada sob o nº 0011/PAIDSOICCMC/09-16;
- b. PRIME YIELD ANGOLA – Avaliação e Consultoria Imobiliária Lda, registada sob o nº 001/GEI-AI/CMC/2012;
- c. ZENKI – Real Estate Lda, registada sob o nº 0004PAIDSOICCMC04-14.

7. Auditoria Externa

O auditor responsável pela revisão legal das contas será a C&S – Assurance and Advisory, SA, com sede no Edifício Maianga, Rua Kwamme Nkruman, nº 31 – 6º andar, em Luanda, NIF 5000028550.

8. Consultores de investimentos

No momento da constituição do Fundo não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora.

CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do Fundo

1.1. Política de investimento

- a. O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de activos predominantemente imobiliários.

- b. Os investimentos imobiliários do Fundo são efectuados de acordo com os critérios definidos pela Sociedade Gestora e dentro dos limites legais e regulamentares.
- c. O Fundo dirigirá o seu investimento para a aquisição de activos imobiliários, nomeadamente: aquisição de imóveis ou fracções autónomas destinados à habitação, comércio, serviços, armazéns e edifícios industriais, bem como direitos de superfície, com o objectivo de promover o loteamento, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.
- d. O Fundo poderá, nos termos previstos na lei aplicável, adquirir activos imobiliários em regime de compropriedade, bem como participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de outros Organismos de Investimento Colectivo Imobiliário.
- e. O património do Fundo pode integrar numerário, depósitos bancários, unidades de participação em fundos de investimento mobiliário abertos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

1.2. Mercados

Os investimentos do Fundos serão realizados unicamente em Angola.

1.3. Parâmetro de referência

Na gestão do Fundo não são adoptados parâmetros de referência.

1.4. Limites legais ao investimento

O valor dos imóveis e outros activos equiparados não pode representar menos de 75% do activo total do Fundo, sendo que as Unidades de Participação de outros Organismos de Investimento Colectivo não podem representar mais de 25% do total dos activos do Fundo.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

- a. O Fundo poderá contratar instrumentos financeiros derivados de cobertura do risco cambial e do risco de taxas de juro.
- b. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, nos termos e com os limites legalmente previstos.

3. Principais riscos associados

O Fundo investe principalmente em activos imobiliários, pelo que não oferece uma remuneração fixa ou garantida, estando o investidor exposto aos diversos riscos abaixo mencionados, que poderão implicar um risco de perda de capital, isto é, pode não recuperar a totalidade do seu investimento:

- a. **Risco de Crédito:** O Fundo encontra-se exposto ao risco de crédito decorrente de incumprimentos de responsabilidades de terceiros, nomeadamente rendas vencidas e se aplicável da probabilidade do emitente de um título não conseguir cumprir atempadamente as suas obrigações para efetuar pagamentos de juros e capital.
- b. **Risco de Taxa de Juro:** O Fundo encontra-se exposto ao risco de taxa de juro resultante do perfil de endividamento.
- c. **Risco de Mercado:** O Fundo encontra-se exposto ao risco de oscilação dos preços no mercado imobiliário em geral e dos preços dos activos imobiliários específicos que integrem a carteira do Fundo.
- d. **Risco de Contraparte:** O Fundo encontra-se exposto ao risco de contraparte emergente da possibilidade da contraparte de uma transacção não honrar as

suas responsabilidades, nomeadamente os incumprimentos dos contratos de promessa compra e venda.

- e. **Risco Operacional:** O Fundo está exposto ao risco de perdas que resultem, nomeadamente, de erro humano, falhas nos sistemas e danos patrimoniais por ocorrências não integralmente cobertas por seguros.
- f. **Risco Regulatório:** O Fundo está exposto a alterações do quadro regulatório, nomeadamente fiscal que podem ter impacto na rentabilidade do Fundo.

4. Valorização dos activos

4.1. Momento de referência da valorização

- a. O valor da unidade de participação é calculado mensalmente.
- b. O valor das unidades de participação será calculado às 17:00 horas, sendo este o momento de referência para o cálculo.

4.2. Métodos de avaliação

- a. Os imóveis do Fundo são avaliados por, pelo menos, 3 (três) peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:
 - i. Previamente à sua aquisição e alienação, não sendo a data de referência da avaliação do imóvel superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
 - ii. Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
 - iii. Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; e
- b. O valor da avaliação prevista na alínea anterior corresponde à média aritmética do valor das 3 (três) avaliações.
- c. Os imóveis adquiridos pelo Fundo em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante das alíneas anteriores.
- d. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no Passivo do Fundo. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- e. Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda.
- f. Os projectos de construção são valorizados, até ao momento da sua conclusão, pelo valor de aquisição do imóvel ou imóveis urbanos em que serão desenvolvidos, acrescidos de todos os custos inerentes ao seu desenvolvimento e são reavaliados sempre que o auto de medição da situação de obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.
- g. As participações sociais em Sociedades de Investimento são avaliadas pela quota-parte da participação do Fundo aos activos imobiliários constantes do balanço da Sociedade e de acordo com as regras das alienas anteriores.
- h. Os restantes activos são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à

negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

4.3. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a. O valor da unidade de participação determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
- b. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores líquidos de endividamento que o integram, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- c. O valor dos activos é apurado de acordo com os métodos previstos em 4.2.

5. Exercício dos direitos

- a. No caso de o Fundo deter participações sociais em Sociedades de Investimento ou Unidades de Participação de outros Organismos de Investimento Colectivo, o sentido do direito de voto será aquele que, nas circunstâncias concretas e com a informação disponível, melhor defenda o interesse dos participantes e fundamentada em acta do Conselho de Administração da Sociedade Gestora.
- b. Relativamente à forma de exercício dos direitos de voto, a Sociedade Gestora optará em regra pelo seu exercício directo, fazendo-se representar por administrador ou por colaborador devidamente credenciado para o efeito, sendo, todavia, igualmente possível, o seu exercício indirecto, através de terceiro que venha a constituir como seu representante, o qual, podendo representar outras entidades, não pode contudo representar entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Sociedade Gestora. Em caso de exercício através de representante, este estará vinculado a votar de acordo com as instruções escritas emitidas pela administração da Sociedade Gestora.

6. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

Tipo		Valor
Imputáveis directamente ao participante	ao	
Comissão de subscrição		Isenta
Comissão de resgate		Não aplicável
Imputáveis directamente ao Fundo		
Comissão de Gestão		1% ano sobre valor total dos activos acrescido dos impostos em vigor
Comissão de Depositário		0.25% ano sobre o valor total dos activos acrescido dos impostos em vigor
Taxa de Supervisão		AOA 540.000 + 0.005% sobre valor total dos activos com o limite de AOA 8.055.000 – semestral acrescido dos impostos em vigor
Outros encargos		Ver 6.3

6.1. Comissão de Gestão

- a. Pelo exercício da sua actividade, da Sociedade Gestora cobrará ao Fundo uma comissão nominal fixa anual de gestão de 1 % sobre o valor total dos activos Fundo, acrescidos de impostos em vigor, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

*Comissão de gestão mensal = 1% * (nº de dias do mês/365) * Valor Total dos Activos no final do mês.*

- b. A comissão de gestão será paga mensalmente, no primeiro dia útil do mês seguinte.
- c. A comissão de gestão cobre todos os custos de funcionamento do Fundo, nomeadamente: a gestão do Fundo; os serviços de contabilidade; os serviços jurídicos; a consultoria; e outros custos administrativos de funcionamento.
- d. A Sociedade Gestora reserva-se o direito de, em circunstâncias que considere excepcionais, poder reduzir temporariamente a comissão de gestão, diminuindo assim, ainda que de forma transitória, a receita auferida pela gestão do Fundo. São razões consideradas como excepcionais, entre outras, as que resultam de condições de mercado desfavoráveis e que se traduzem num impacto negativo para os participantes. Com estas reduções, a Sociedade Gestora opta por, voluntariamente, partilhar os impactos negativos que essas condições desfavoráveis de funcionamento dos mercados impõem aos participantes. A Sociedade Gestora divulgará em cada momento, os valores da comissão a praticar, bem como o período em que vigoram as eventuais reduções.

6.2. Comissão de Depositário

- a. Pelo exercício da sua actividade, do Depositário cobrará ao Fundo uma comissão nominal fixa anual de gestão de 0.25 % sobre o valor total dos activos Fundo, acrescida dos impostos em vigor, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

*Comissão de depositário mensal = 0.25% * (nº de dias do mês/365) * Valor Total dos Activos no final do mês.*

- b. A comissão de depositário será paga mensalmente, no primeiro dia útil do mês seguinte.
- c. A comissão de depositário cobre todos os serviços previstos no ponto 4 do Capítulo I.

6.3. Outros encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito, o Fundo suporta os seguintes encargos:

- a. Encargos de auditoria externa correspondente a um valor fixo anual de AOA 4.650.000 (quatro milhões seiscientos e cinquenta mil Kwanzas), acrescido dos impostos em vigor, pelos serviços prestados por uma entidade registada na CMC. Este valor pode ser revisto anualmente, de acordo com os critérios contratuais em vigor.
- b. Encargos fiscais e equiparados:
 - i. Taxa de Supervisão da CMC: correspondendo ao pagamento semestral de AOA 540.000 acrescido de 0.005% sobre o valor total dos activos com o limite de AOA 8.055.000.

- ii. Imposto Predial sobre os imóveis não arrendados.
 - iii. Imposto Predial e de Selo sobre a aquisição de imóveis, às taxas em vigor.
 - iv. Imposto Industrial: Aplicação da taxa de imposto de 15% sobre os lucros apurados no exercício anual.
- c. Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
- i. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
 - ii. Quaisquer impostos ou taxas devidas pelo Fundo;
 - iii. Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários ou avenças de advogados e solicitadores referentes a assuntos relacionados com o Fundo;
 - iv. Comissões de mediação imobiliária, se for o caso, desde que seja concretizada a operação;
 - v. Estudos técnicos, económicos e financeiros, estudos de mercado, avaliações e serviços prestados por terceiros relativamente às negociações dos investimentos do Fundo, desde que seja concretizada a operação;
 - vi. Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo, incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo;
 - vii. Despesas com prémios de seguro dos imóveis pelo Fundo.
- d. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação.
- e. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo.
- f. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo.
- g. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
- i. Despesas de transferências que não estejam no âmbito da função do Depositário;
 - ii. Despesas com conversões cambiais;
 - iii. Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - iv. Despesas com transacções no mercado monetário.
- h. Seguros, obrigatórios ou não, dos imóveis do Fundo.
- i. Outros encargos devidamente documentados, que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do Fundo:
- i. Comissões de negociação de valores mobiliários;
 - ii. Outros custos de transacção devidamente documentados.

7. Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afetação

O Fundo adoptará um plano de contas de acordo com as regras contabilísticas em vigor em Angola.

8. Política de distribuição de rendimentos

- a. O Fundo caracteriza-se pela distribuição total de rendimentos aos participantes.
- b. Será objecto de distribuição a parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.
- c. A periodicidade da distribuição será anual, ou outra que a Assembleia de Participantes delibere.

CAPÍTULO III. UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIAS, RESGATE E REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam por unidades de participação e que conferem direitos idênticos aos seus detentores.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação são valores mobiliários com forma escritural, nominativas e fraccionadas (duas casas decimais) para efeitos de subscrição, transferência ou reembolso.

2. Valor da Unidade de Participação

2.1. Valor inicial

O preço de subscrição inicial unitário das Unidades de Participação para efeitos de constituição do Fundo é de AOA 1.000.000 (um milhão de kwanzas).

2.2. Valor para efeitos de subscrição

- a. Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas novas subscrições de unidades de participação através de operações de aumento de capital do Fundo.
- b. O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de subscrição em operações de aumento de capital do Fundo será o valor publicado pela Sociedade Gestora no último dia do mês antecedente à deliberação dos participantes e corrigido pela actualização do valor dos imóveis cujos relatórios de avaliação, dos 3 peritos independentes, tenham sido realizados à mais de 6 meses.

2.3. Valor para efeitos de reembolso

- a. Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.
- b. O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de reembolso será o valor publicado pela Sociedade Gestora no último dia do mês antecedente à deliberação dos participantes de redução do capital do Fundo ou da respectiva liquidação e corrigido pela actualização do valor dos imóveis cujos relatórios de avaliação, dos 3 peritos independentes, tenham sido realizados à mais de 6 meses.

3. Condições de subscrição e reembolso

3.1. Períodos de subscrição e reembolso

- a. O número mínimo de unidades de participação subscrito inicialmente corresponde ao montante do capital inicial do Fundo, tendo a subscrição ocorrido no período até 90 dias após o início da comercialização do Fundo.
- b. A comercialização encerra no dia em que é esgotado o capital colocado em subscrição, sendo a liquidação financeira realizada no dia útil seguinte.
- c. No caso de subscrições liquidadas em espécie, mediante a entrega de imóveis, os registos prediais em nome do Fundo devem ocorrer antes data de liquidação financeira.
- d. A emissão parcelar de unidades de participação, por motivos da liquidação em espécie é parte integrante da mesma emissão, desde que ocorra dentro do período de comercialização previsto na alínea a).
- e. As alíneas anteriores aplicam-se às subscrições por aumento de capital.
- f. Como referido *supra*, por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

3.2. Subscrição e reembolso em numerário ou espécie

- a. As subscrições e reembolsos podem ser realizadas em numerário e/ou espécie.
- b. As subscrições e reembolsos em numerário são realizadas sempre após a realização em espécie e no último dia convencionado para o período de subscrição ou reembolso.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O valor mínimo de subscrição por cada participante, para efeitos de constituição do Fundo é o correspondente a AOA 1.000.000 (um milhão de kwanzas) ou seja uma unidade de participação.

4.2. Comissões de subscrição

- a. Não existem comissões de subscrição.
- b. O eventual aumento das comissões de subscrição ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

4.3. Data da subscrição efectiva

- a. O valor da subscrição será debitado em conta junto da entidade comercializadora, no segundo dia útil seguinte àquele em que é apresentado o pedido de subscrição.
- b. A emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço da emissão seja integrada no activo do Fundo.

5. Condições de reembolso

5.1. Comissões de reembolso

- a. Não existem comissões de reembolso.
- b. O eventual aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2. Pré-aviso

Como referido *supra*, por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

5.3. Condições de transferência

Não existem comissões de transferência de unidades de participação.

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

Em circunstâncias excepcionais, incluindo situações de agravada falta de liquidez, e se o interesse dos participantes o justificar, as operações de subscrição ou de reembolso de unidades de participação podem ser suspensas por decisão da entidade responsável pela gestão em conformidade com o disposto em regulamento da CMC.

7. Admissão à negociação

As unidades de participação podem ser objecto de pedido de admissão à negociação em qualquer segmento dos Mercados Regulamentados.

CAPÍTULO IV. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

- a. Os participantes têm direito nomeadamente a:
 - i. À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
 - ii. À percepção da sua quota-parte na parcela dos rendimentos líquidos do Fundo que forem distribuídos em conformidade com o disposto neste Regulamento;
 - iii. À percepção, em caso de liquidação e partilha do Fundo, de parte do produto da respectiva liquidação, proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - iv. À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da actividade do Fundo, através do relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nas instalações e sítio da internet da Sociedade Gestora e do Depositário;

- v. À obtenção do Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Sociedade Gestora e do Depositário;
 - vi. À consulta dos documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram;
 - vii. À subscrição e reembolso das unidades de participação nos termos da lei e das condições definidas neste regulamento;
 - viii. À participação nas Assembleias de Participantes;
 - ix. A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela, ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,15% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
- b. A subscrição de unidades de participação, implica a aceitação do disposto neste Regulamento e confere à INDEPENDENT Finance Advisors - SGOIC, S.A os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V. CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

As condições de liquidação do Fundo são as seguintes

- a. Os participantes que detenham em conjunto, pelo menos, 2/3 (dois terços) das unidades de participação do Fundo poderão, em Assembleia de Participantes, deliberar a liquidação e partilha do Fundo, devendo essa deliberação ser de imediato comunicada à CMC, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
- b. Deliberada, nos termos do número anterior, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
- c. O reembolso das unidades de participação ocorrerá no prazo máximo de 180 dias a contar da data do início da liquidação do Fundo.
- d. O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Sociedade Gestora no decurso dos 5 (cinco) úteis dias subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo ser enviadas à CMC dentro do mesmo prazo.
- e. A liquidação do Fundo será sempre precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como à avaliação independente e actualizada do seu património.

CAPÍTULO VI. DISPOSIÇÕES RELATIVAS A ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

1. Capital do Fundo

- a. O capital inicial do Fundo é de AOA 12.080.000.000, representado por 12.080 unidades de participação com o valor unitário de subscrição inicial de AOA 1.000.000.
- b. A Sociedade Gestora tem a prerrogativa de não constituir o Fundo, se no final do período de subscrição, o valor obtido na subscrição inicial for inferior a AOA 1.000.000.000 (mil milhões de Kwanzas).
- c. Se nos termos da aliena anterior, a Sociedade Gestora optar por não constituir o Fundo deve devolver o valor das subscrições realizadas no dia útil seguinte à data prevista para o final do período de subscrição.

2. Aumento e redução do capital

- d. A Assembleia de Participantes pode deliberar, nos termos legais, o aumento ou redução do capital do Fundo, bem como os respectivos termos, montantes e prazos de realização, e o modo e o valor de subscrição e reembolso das unidades de participação.
- e. O capital do Fundo pode ser aumentado mediante subscrição particular, reservada aos participantes, salvo deliberação da Assembleia de Participantes em contrário, para o valor correspondente a um determinado número de unidades de participação previamente fixado.
- f. Os participantes terão, em qualquer caso, direito de preferência na subscrição das unidades de participação.
- g. A subscrição ou reembolso das unidades de participação no âmbito de um aumento ou de uma redução de capital poderá ser feita em numerário e/ou espécie, mediante deliberação da Assembleia de Participantes.
- h. 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.
- i. Num aumento de capital, caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.
- j. Não existe comissão de subscrição ou de reembolso nas subscrições ou reembolsos de unidades de participação decorrentes de aumentos ou reduções de capital.
- k. As deliberações de aumento e redução do capital do Fundo são comunicadas à CMC.

3. Duração do Fundo

O Fundo foi constituído em 03 de Dezembro de 2020, pelo período inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que os participantes deliberem nesse sentido.

4. Assembleias de Participantes

- a. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes, todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos quantas as unidades de participação que possuir.
- b. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção ou correio electrónico, com um mínimo de 30 dias de antecedência.
- c. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos 2/3 (dois

terços) das unidades de participação do Fundo e em segunda convocatória, 30 minutos após a hora determinada para a primeira convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

- d. Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os participantes podem tomar deliberações unânimes por escrito e, bem assim, reunir-se em Assembleia de Participantes, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia de Participantes se constitua e delibere sobre determinado assunto, desde que seja comacompanhamento e do conhecimento da Sociedade Gestora.
- e. A Assembleia de Participante pode reunir por presença física ou por meios telemáticos, podendo as intervenções orais dos participantes ser gravadas em registo áudio.
- f. As deliberações devem ser aprovadas por 2/3 (dois terços) dos votos emitidos, nos aumentos e reduções de capital, prorrogação da duração, liquidação do Fundo e substituição da Sociedade Gestora e Depositário, e por maioria absoluta dos votos presentes nos restantes casos.
- g. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora e de outras que lhe sejam legalmente atribuídas, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - i. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - ii. A modificação da política de investimento do Fundo;
 - iii. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
 - iv. Nomeação dos representantes dos Participantes no Comité Consultivo de Investimentos;
 - v. O aumento e redução do capital do Fundo;
 - vi. A prorrogação da duração do Fundo;
 - vii. A substituição da Entidade Gestora e do Depositário;
 - viii. Os termos e condições da liquidação do Fundo.
- h. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de accionistas das sociedades anónimas.

5. Comité Consultivo de Investimentos

- a. O Fundo terá um Comité Consultivo de Investimentos até 5 membros composto por:
 - i. Por 1 (um) membro indicado pela Sociedade Gestora;
 - ii. Por 1 (um) membro indicado por cada Participante que detenha uma quota-parte igual ou superior a 10% do Fundo.
- b. As reuniões do Comité Consultivo de Investimentos deverão ser convocadas pela Sociedade Gestora.
- c. O Comité Consultivo de Investimentos pode deliberar, desde que estejam presentes 2/3 dos seus membros, podendo reunir por meios telemáticos.
- d. O Comité Consultivo de Investimentos delibera por maioria absoluta dos membros presentes e em caso de empate o representante do Participante com maior quota-parte no Fundo tem voto de qualidade, excepto se esse Participante for o Banco BNI.

- e. O Comit  Consultivo de Investimentos deverá no âmbito da sua actividade emitir um parecer não vinculativo sobre:
- i. A tomada de decisões quando as opera es que têm impacto materialmente relevante, ou seja, os investimentos, (incluindo aquisi es e a celebra o de contratos de arrendamento), desinvestimento:
 - 1. Aquisi es de activos imobiliários cujo valor ultrapasse 1% do valor patrimonial do Fundo;
 - 2. Aliena es de activos imobiliários cujo valor seja inferior aquele que está registado no balanço patrimonial do Fundo;
 - 3. Arrendamentos cujo contrato vinculem o Fundo, para além de 1 (um) ano;
 - 4. Arrendamentos cuja taxa de retorno anual, em fun o do valor patrimonial, seja inferior a 5%.
 - ii. A constitui o de quaisquer garantias sobre os activos que constituem a carteira do Fundo.
- f. Caso a Sociedade Gestora, no âmbito das suas competências de gestão, decida realizar quaisquer opera es em sentido contrário ao parecer emitido pelo Comit  Consultivo de Investimentos deverá informar os seus membros dos fundamentos de tal decisão.

6. Garantias

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