

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

# **JUZZO INVESTMENTS – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

17 de dezembro de 2025

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



## **PARTE I      REGULAMENTO DE GESTÃO**

### **CAPÍTULO I**

#### **INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES**

##### **1. O OIC**

- a) A denominação do Organismo de Investimento Coletivo é JUZZO INVESTMENTS – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (doravante abreviadamente designado por JUZZO INVESTMENTS ou, simplesmente, por SIC).
- b) A JUZZO INVESTMENTS constitui-se como organismo de investimento coletivo sob forma societária heterogerido, de capital fixo, de subscrição particular, do tipo imobiliário, nos termos e ao abrigo do disposto no Regulamento de Gestão de Ativos, aprovado pelo DL n.º 27/2023, de 28 de abril (abreviadamente designado RGA), com o capital inicial de 50.000,00 € (cinquenta mil euros), representado por ações escriturais nominativas sem valor nominal, tendo sido constituído e iniciado a sua atividade a 11 de agosto de 2025.
- c) A constituição (por transformação) da JUZZO INVESTMENTS foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (de ora em diante CMVM) em 24 de julho de 2025 e tem uma duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de 5 (cinco) anos e máximos de 10 (dez) anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC. No caso de se verificar a prorrogação do OIC, os Acionistas que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Acionistas, poderão, se assim o pretenderem, obter o resgate das ações de que sejam titulares, sem custos, no prazo de um mês a contar da data da deliberação, nos termos estabelecidos na Lei e no presente Regulamento.
- d) A JUZZO INVESTMENTS iniciou a sua atividade a 11 de agosto de 2025.
- e) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi em 17 de dezembro de 2025.
- f) O número de acionistas da JUZZO INVESTMENTS, à data da sua constituição, é de 1 (um).
- g) A constituição como SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a então denominada “PVCASCAISRETAIL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.”) que tinha como objeto social principal a gestão e administração de imóveis próprios e alheios, compra, venda e



arrendamento de imóveis e revenda dos adquiridos para esse efeito, promoção imobiliária, consultoria imobiliária e prestação de serviços conexos a essas atividades, tendo sido adaptada ao regime legal aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.

h) O Conselho de Administração da JUZZO INVESTMENTS é composto por um Presidente e um Vogal, a saber:

- Presidente: Vasco Fernando Pereira da Fonseca;

- Vogal: Vasco Fernando Pereira da Fonseca.

Compete à JUZZO INVESTMENTS a definição da política de investimento e de gestão e a fiscalização da Entidade Gestora. As competências do Órgão de Administração da JUZZO INVESTMENTS estão limitadas pelas competências legalmente atribuídas à Entidade Gestora ou estatutariamente atribuídas a outros órgãos da JUZZO INVESTMENTS, pela lei e pelos estatutos da JUZZO INVESTMENTS.

a) O órgão de fiscalização da JUZZO INVESTMENTS é composto por um Fiscal Único e Suplente de Fiscal Único, a saber:

Fiscal Único: JMNBST - JORGE MACEDO, NUNO BORGES, SÉRGIO TORMENTA & ASSOCIADO, SROC, LDA, representada por Jorge Miguel Barreira de Macedo;

Suplente de Fiscal Único: Nuno Miguel Borges Alves Pereira, ROC n.º 1533.

b) A Auditoria da JUZZO INVESTMENTS é assegurada pela seguinte Sociedade Revisora Oficial de Contas:

JMNBST - JORGE MACEDO, NUNO BORGES, SÉRGIO TORMENTA & ASSOCIADO, SROC, LDA, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 269 e na CMVM sob o n.º 20161562, pessoa coletiva n.º 510143326, com sede na Avenida Sidónio Pais, Nº 379, 4º 4100-468 Porto, representada por Jorge Miguel Barreira de Macedo, titular do cartão de cidadão n.º 10307138 5 ZX9, válido até 03/11/2030, contribuinte fiscal n.º 219980233, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 1494 e na CMVM sob o n.º 20161104,, com domicílio profissional na Avenida Sidónio Pais, Nº 379, 4º 4100-468 Porto.

## 2. A Sociedade Gestora

a) A JUZZO INVESTMENTS é heterogerida, tendo designado como entidade gestora a LEGATUM GEST – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO



COLETIVO, S.A. (doravante abreviadamente designada por LEGATUM GEST ou por Entidade Gestora e anteriormente denominada de Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.), com sede na Avenida da Boavista, 772, 3.º andar, 3.5, 4100-111 Porto, com o número único de matrícula e pessoa coletiva 515 963 054, a quem competirá a gestão e representação da JUZZO INVESTMENTS.

- b) A entidade responsável pela gestão da JUZZO INVESTMENTS é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 600.000,00€ (seiscentos mil euros).
- c) A LEGATUM GEST constituiu-se em 23 de novembro de 2020, encontra-se registada na CMVM sob o n.º 401 e está autorizada para o exercício da gestão de organismos de investimento alternativo imobiliário desde 3 de novembro de 2020.
- d) Compete à LEGATUM GEST, enquanto entidade gestora da JUZZO INVESTMENTS, o desempenho das seguintes funções:
  - i) Gerir os seus investimentos, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
    - A gestão do património da JUZZO INVESTMENTS, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos; e
    - A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
  - ii) Administrar a JUZZO INVESTMENTS, em especial:
    - Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade;
    - Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
    - Avaliar a carteira, determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
    - Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis e dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo;
    - Proceder ao registo dos participantes;
    - Distribuir rendimentos;
    - Emitir, resgatar ou reembolsar ações;
    - Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;



- Registrar e conservar os documentos;
- iii) Comercializar as ações representativas do capital da JUZZO INVESTMENTS;
- iv) Gerir instalações e prestar serviços de administração imobiliária;
- v) Prestar aconselhamento à JUZZO INVESTMENTS sobre a sua estrutura de capital, estratégia comercial e assuntos conexos;
- vi) Prestar aconselhamento e serviços na área das fusões e aquisições de empresas e outros serviços relacionados com a gestão da JUZZO INVESTMENTS e das empresas e outros ativos em que esta tenha investido.
- e) Será da competência exclusiva do Conselho de Administração da JUZZO INVESTMENTS a (i) designação do Depositário, a (ii) designação do Auditor, a (iii) definição da sua política de gestão e a (iv) fiscalização da atuação da LEGATUM GEST.
- f) As funções do Conselho de Administração da JUZZO INVESTMENTS encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas estatutariamente aos outros órgãos da JUZZO INVESTMENTS, pelas funções próprias da LEGATUM GEST, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo ser exercidas funções que se demonstrem incompatíveis com o regime aplicável à administração e fiscalização de uma SIC heterogerida.
- g) A LEGATUM GEST responde perante os Acionistas da JUZZO INVESTMENTS, pelo incumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e pelo incumprimento das obrigações decorrentes do Regulamento de Gestão.
- h) A Entidade Gestora da JUZZO INVESTMENTS poderá ser substituída: por iniciativa da primeira ou por deliberação da Assembleia Geral da segunda, tomada por maioria dos votos correspondentes às ações da JUZZO INVESTMENTS em circulação, mediante comunicação imediata à CMVM, nos termos do RGA. A Entidade Gestora deverá manter-se em funções até à sua efetiva substituição e cooperar com os Acionistas da JUZZO INVESTMENTS e com a nova Entidade Gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega, a esta última, de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante.
- i) Sem prejuízo do exposto na alínea a) supra do presente ponto 2., a JUZZO INVESTMENTS, ao abrigo do RGA, poderá alterar o tipo de gestão para autogerido, desde que autorizada pela CMVM.



### 3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

### 4. O Depositário

a) O Depositário dos ativos da JUZZO INVESTMENTS é o Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal, com sede na Praça Marquês de Pombal, n.º 13, 2.º Andar, 1250-162 Lisboa, matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 980 547 490. É uma Instituição de Crédito, inscrita junto da CMVM enquanto intermediária financeira sob o número 369, autorizada a desenvolver a atividade de “Depositário de Instituições de Investimento Coletivo”, desde 1 de abril de 2016, nos termos da legislação em vigor (adiante abreviadamente designado como “Depositário”).

b) Obrigações/funções do Depositário:

1. No exercício da sua atividade, o Depositário está sujeito ao cumprimento dos seguintes deveres, entre outros definidos pela legislação e regulamentação aplicáveis:

a) Cumprir a lei, os regulamentos, o presente Regulamento de Gestão da JUZZO INVESTMENTS e o contrato de prestação de serviços celebrado com a JUZZO INVESTMENTS;

b) O depositário está, ainda, sujeito aos seguintes deveres:

- Guardar os ativos do organismo de investimento coletivo, nos seguintes termos:

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

1.º Guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário;

2.º Regista todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, em nome do organismo de investimento coletivo ou da sociedade gestora agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável;

ii) No que respeita aos demais ativos:



1.º Verifica que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e regista os ativos relativamente aos quais essa titularidade é comprovada, com base nas informações ou documentos facultados pela sociedade gestora e, se disponíveis, em comprovativos externos;

2.º Mantém um registo atualizado dos mesmos;

- Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
- Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- Promover o pagamento aos Acionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;
- Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos do organismo de investimento coletivo;
- Fiscalizar e garantir perante os Acionistas o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo no que se refere:

i) À política de investimento, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;

ii) À política de distribuição dos rendimentos;

iii) Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das ações;

iv) À matéria de conflito de interesses;

- Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Acionistas;
- Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.

2. O depositário controla os fluxos de caixa do organismo de investimento coletivo, em particular:

- i) A receção de todos os pagamentos efetuados pelos Acionistas ou em nome destes no momento da subscrição de ações;



- ii) O correto registo de qualquer numerário do organismo de investimento coletivo em contas abertas em nome do organismo de investimento coletivo ou da sociedade gestora que age em nome deste, num banco central, numa instituição de crédito da União Europeia ou num banco autorizado num país terceiro ou noutra entidade da mesma natureza no mercado relevante onde são exigidas contas em numerário, desde que essa entidade esteja sujeita a regulamentação e supervisão prudenciais eficazes que tenham o mesmo efeito que a legislação da União e sejam efetivamente aplicadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários.

### 3. O depositário atua com honestidade, equidade e profissionalismo.

- c) Não existem condições específicas suscetíveis de conduzir à substituição do depositário. A substituição do depositário poderá ocorrer a todo o tempo, por deliberação do Conselho de Administração da SIC, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo Contrato, nos termos do artigo 135.º do RGA. O depositário fica obrigado a assegurar a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da Lei.

## 5. As entidades comercializadoras

- a) A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação da JUZZO INVESTMENTS é a sociedade gestora, ou seja, a LEGATUM GEST, com sede na Avenida da Boavista, 772, 3.º andar, 3.5, 4100-111 Porto, com o número único de matrícula e pessoa coletiva 515 963 054, com o capital social subscrito e realizado de 600.000,00€ (seiscentos mil euros).
- b) As ações da JUZZO INVESTMENTS só poderão ser subscritas nas instalações da LEGATUM GEST e são dirigidas exclusivamente a investidores profissionais ou equiparados. A comercialização ocorrerá em Portugal.
- c) Atendendo a que a constituição da JUZZO INVESTMENTS resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente, cujo capital social não será alterado, mantendo-se assim a respetiva estrutura acionista, as ações representativas do Capital Social serão objeto de conversão em ações nominativas e escriturais, registadas junto do respetivo Depositário.
- d) A comercialização das ações ocorrerá em Portugal e destina-se a investidores profissionais cujo perfil se encontra definido no Capítulo IX do presente Regulamento de Gestão. A subscrição de ações da JUZZO INVESTMENTS implica que seja comprovada a qualidade de





investidor profissional ou equiparado do subscritor, através de declaração subscrita por este na qual ateste o preenchimento dos requisitos dessa categoria de investidor.

- e) Para efeitos do presente Regulamento de Gestão, consideram-se investidores profissionais as pessoas singulares e entidades que se encontram previstas no artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários, aquelas que tenham solicitado o tratamento como investidores profissionais nos termos do artigo 317.º-B do Código dos Valores Mobiliários e, bem assim, os investidores que subscrevam o montante mínimo de ações da JUZZO INVESTMENTS de 150.000,00€ (cento e cinquenta mil euros).

## 6. O Auditor

JMNBST - JORGE MACEDO, NUNO BORGES, SÉRGIO TORMENTA & ASSOCIADO, SROC, LDA, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 269 e na CMVM sob o n.º 20161562, pessoa coletiva n.º 510143326, com sede na Avenida Sidónio Pais, Nº 379, 4º 4100-468 Porto, representada por Jorge Miguel Barreira de Macedo, titular do cartão de cidadão n.º 10307138 5 ZX9, válido até 03/11/2030, contribuinte fiscal n.º 219980233, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 1494 e na CMVM sob o n.º 20161104, com domicílio profissional na Avenida Sidónio Pais, Nº 379, 4º andar, 4100-468 Porto.

## 7. Avaliadores externos

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira da JUZZO INVESTMENTS são efetuadas pelos peritos avaliadores registados junto da CMVM, a seguir identificados:

Denominação	N.º de registo na CMVM
Atta Popoulos, Lda	PAI/2022/0048
BPicture - Consultoria, Unipessoal Lda.	PAI/2019/0033
CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
ECN – Projectos e Construções, Lda.	PAI/2016/0185
ENVISÁBIO Eng.º, Lda.	PAI/2011/0015
Ktesios Appraisal – Consultoria E Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2009/0049
Torres Mascarenhas Lda	PAI/2010/0054



MENCOVAZ - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Neoconsult – Estudos e Consultadoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
Nunes & Rocha Consultores, Avaliações, Preparação e Acompanhamento Empreendimentos Imobiliários, Lda.	PAI/2013/0163
PFC Value, Lda	PAI/2019/0023
VALMESA PT, Unipessoal Lda.	PAI/2003/0018
Quants Lda.	PAI/2018/0100
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Trustval – Avaliações E Consultoria Lda.	PAI/2017/0047
Promatt – Avaliação e Gestão imobiliária, Lda	PAI/2017/0063

## 8. Consultores Externos

Não aplicável.

## CAPÍTULO II

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

#### 1. Política de Investimento da JUZZO INVESTMENTS

##### a) Identificação do objetivo, tipo de OIC em causa e estratégia de investimento

- i) O objetivo da JUZZO INVESTMENTS consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no presente Regulamento de Gestão.
- ii) Através da sua política de investimentos, a JUZZO INVESTMENTS procurará criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, aplicando os valores recebidos dos seus Acionistas no mercado imobiliário, privilegiando o investimento no segmento de imóveis destinados a



comércio, serviços ou habitação, na aquisição de imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, em projetos imobiliários de construção ou em terrenos de sua propriedade e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos destinados a armazenagem e logística, comércio e serviços, sem prejuízo de outros usos, para posterior venda ou arrendamento. Os investimentos, em regra, são realizados em Portugal. Pode ser decidido que um ou mais investimentos se estendam a outros Estados membros da União Europeia ou Estados-Membros da OCDE.

**b) Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira da JUZZO INVESTMENTS e respetivos limites percentuais**

i) A JUZZO INVESTMENTS pode investir, designadamente, mas não se limitando:

- Em prédios urbanos ou em frações autónomas, para valorização, para arrendamento ou para outras formas de exploração, consoante as condições de mercado e o tipo de imóvel;
- Em prédios rústicos e/ou mistos;
- Em participações em sociedades imobiliárias;
- Em unidades de participação de outros OIA imobiliários;
- Em projetos de construção.

O património da JUZZO INVESTMENTS pode, ainda, e para além dos ativos imobiliários suprarreferidos, ser composto por liquidez, por depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, por certificados de depósito, por unidades de participação de OIC 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.

ii) Podem integrar o património da JUZZO INVESTMENTS as participações em sociedades imobiliárias, de acordo com a alínea c) do número anterior:

- Cujo objeto social se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- Cujo ativo seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da JUZZO INVESTMENTS;
- Que não detenha participações sociais em quaisquer outras sociedades;



- Que tenha sede estatutária e administração central num dos Estados membros no qual a JUZZO INVESTMENTS pode investir;
- Cujas contas sejam sujeitas a regime equivalente ao dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
- Que se comprometa contratualmente com a Entidade Gestora da JUZZO INVESTMENTS a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
- Cujos imóveis e outros ativos que integrem o respetivo património ou por esta tenham sido adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.

iii) A JUZZO INVESTMENTS atuará, em regra, no mercado português, concentrando aí as suas principais operações e fazendo a gestão dos seus ativos imobiliários e das suas participações sociais em sociedades imobiliárias e em organismos de investimento imobiliário.

iv) No caso de operações relativas a ativos imobiliários, designadamente de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Entidade Gestora procurará encontrar contrapartes com capacidade para assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais assumidas, com solidez financeira, com vista à redução ou eliminação do risco de incumprimento, recorrendo, para o efeito, e se necessário, a aconselhamento jurídico e à utilização das melhores práticas de mercado. Neste âmbito, a Entidade Gestora terá ainda em consideração outros fatores, tais como a liquidez do ativo, a sua potencial valorização e o período previsível para a concretização da operação.

### **c) O nível de especialização da SIC, designadamente, em termos setoriais ou geográficos**

1. A Política de Investimento da JUZZO INVESTMENTS assenta, principalmente:

- i) no arrendamento dos imóveis destinados, sem limitar, a habitação, comércio e serviços, armazenagem e logística, e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos.
- ii) em investimentos, em regra, realizados em Portugal, podendo ser decidida a realização de investimentos num dos Estados-Membros ou Estados-Membros da OCDE.



2. O primeiro projeto idealizado destina-se à promoção imobiliária residencial na “Aldeia de Juzo”. Sem prejuízo, a JUZZO INVESTMENTS realizará os seus investimentos em todo o território português ou num dos Estados-Membros ou Estados-Membros da OCDE.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

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.

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

Na gestão da JUZZO INVESTMENTS não são adotados parâmetros de referência.

## 3. Limites ao investimento e endividamento e política de alavancagem

### 3.1. Limites contratuais ao investimento

Não são aplicáveis limites contratuais ao investimento.

### 3.2. Limites legais ao investimento

A Política de Investimentos da JUZZO INVESTMENTS deve respeitar os seguintes limites legais:

#### Dos Ativos Imobiliários:

- i) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da JUZZO INVESTMENTS.
- ii) Não podem ser adquiridos para a JUZZO INVESTMENTS imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração das suas frações autónomas, ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.



- iii) Os instrumentos financeiros não podem representar mais de um terço do património da JUZZO INVESTMENTS.

### 3.3. Limites ao endividamento

1. O endividamento da JUZZO INVESTMENTS poderá representar 90% (noventa por cento) do valor do seu ativo total.
2. A LEGATUM GEST será prudente relativamente aos níveis de endividamento da JUZZO INVESTMENTS, de forma a não comprometer a solidez financeira da JUZZO INVESTMENTS e a capacidade de cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

### 3.4. Emissão de obrigações

1. A JUZZO INVESTMENTS pode emitir obrigações, aplicando-se o disposto no art.º 209 do Regime da Gestão de Ativos.
2. A emissão de obrigações não se encontra sujeita a deliberação da assembleia de acionistas. A emissão está sujeita aos limites previstos no Regime da Gestão de Ativos.
3. O representante comum dos obrigacionistas de cada emissão de obrigações é remunerado com uma remuneração fixa de 500,00€ por cada assembleia de obrigacionistas que convoque com um máximo de 2.000,00€ por exercício económico.
4. As despesas com a remuneração do representante comum, com as convocatórias e com a realização das assembleias de obrigacionistas são encargos da JUZZO INVESTMENTS.

### 3.5. Política de alavancagem

1. Com vista à aquisição e desenvolvimento de ativos passíveis de integrar o seu património, e/ou com vista ao reforço de liquidez para uma melhor gestão da tesouraria, a JUZZO INVESTMENTS poderá recorrer a financiamentos e contrair dívida, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se projete solidamente maior que o custo da dívida a contrair, podendo utilizar instrumentos financeiros derivados para fixação de taxa de juro do(s) seu(s) financiamento(s).
2. A alavancagem será financeira e resultará do recurso a empréstimos, destinados a financiar a aquisição de imóveis para a carteira de ativos da JUZZO INVESTMENTS, o desenvolvimento de projetos imobiliários de construção em terrenos de sua propriedade e/ou reforço de liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria, em conformidade com a sua política de investimentos, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento de Gestão.
3. A alavancagem é calculada nos termos do presente Regulamento de Gestão.



4. Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer instituição de crédito e serão realizados tendo por referência as condições de mercado vigentes à data, em termos de prazos, garantias, indexantes e “spread”.
5. As condições dos empréstimos deverão ser contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, não sendo dada preferência a nenhuma instituição de crédito em particular.
6. Os imóveis que constituem o património da SIC poderão ser dados em garantia hipotecária no âmbito de empréstimos contratados pela JUZZO INVESTMENTS.
7. Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo ser observado um elevado grau de zelo e de primazia do interesse dos Acionistas.
8. Os referidos empréstimos deverão assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da JUZZO INVESTMENTS.
9. A JUZZO INVESTMENTS poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas.

#### 4. Técnicas e instrumentos de gestão

##### 4.1. Instrumentos financeiros derivados

A SIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro e cambial provenientes do património, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos.

##### 4.2. Reportes e empréstimos

A JUZZO INVESTMENTS apenas poderá recorrer a empréstimos, respeitando os limites de endividamento previstos no presente Regulamento de Gestão, junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SIC.

#### 5. Características especiais do OIC

Não aplicável.



## 6. Valorização dos ativos

O valor da ação da JUZZO INVESTMENTS é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da JUZZO INVESTMENTS pelo número de ações em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

### 6.1. Regras de valorimetria

1. A avaliação dos imóveis será realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações:

- i) Com uma periodicidade mínima de 12 meses;
- ii) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- iii) Sempre que ocorram, na percepção da Entidade Gestora, circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis;
- iv) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- v) Previamente às operações de fusão e cisão a que a JUZZO INVESTMENTS possa eventualmente ser sujeita, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o seu património tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- vi) Previamente à liquidação em espécie da JUZZO INVESTMENTS, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

2. Os projetos de construção da JUZZO INVESTMENTS são avaliados:

- i) Previamente ao início do projeto;
- ii) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- iii) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

3. Além da avaliação obrigatória nos termos da supra referida alínea b), e nos termos da Circular de 11 de setembro de 2015 emitida pela CMVM, os projetos de construção devem ser (re)avaliados





de acordo com um critério material relativo à evolução do Projeto, sempre que se tenha verificado, face à última medição relevante, uma alteração significativa do valor do imóvel.

4. A Entidade Gestora promoverá uma reavaliação extraordinária do projeto de construção sempre que ocorram outras circunstâncias que, do ponto de vista dos interesses em presença e à luz de um princípio de atualidade da informação prestada aos Acionistas, reclamem uma reavaliação imediata, de modo a refletir na sua carteira o valor verdadeiro e atual do Projeto.

5. Para efeitos de avaliação dos projetos de construção, considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

6. O conceito de “custo inicial estimado” do Projeto cobre apenas os custos atinentes aos orçamentos específicos de cada empreitada de construção, tal como apresentados pelos construtores e/ou empreiteiros e previstos nos contratos de empreitada celebrados com a JUZZO INVESTMENTS.

7. O custo estimado do Projeto é o custo inicial estimado, sendo irrelevantes as alterações introduzidas a esse valor durante da execução do Projeto para efeitos de cálculo da percentagem de 20% prevista na alínea e);

8. A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido na alínea e);

9. Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação;

10. Os projetos de construção podem ser desenvolvidos em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no setor imobiliário, cuja relação será regida por contrato escrito, o qual acautelará os melhores interesses da JUZZO INVESTMENTS e dos respetivos Acionistas.

11. A Entidade Gestora da JUZZO INVESTMENTS exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e a JUZZO INVESTMENTS não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra;

12. Os imóveis acabados são valorizados na média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, ressalvado o disposto nas seguintes alíneas m) e n) seguintes.



13. Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Neste caso, 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;

14. Em derrogação do disposto na alínea l) supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da JUZZO INVESTMENTS e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto na alínea a) supra;

15. Os imóveis adquiridos pela JUZZO INVESTMENTS em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no seu ativo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior;

16. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da JUZZO INVESTMENTS, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da JUZZO INVESTMENTS. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

17. Os imóveis prometidos vender pela JUZZO INVESTMENTS são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:

i) O OIC:

- Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
- Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
- Transfira a posse para o promitente adquirente;

ii) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;

iii) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

18. As participações sociais em sociedades imobiliárias e em sociedades de investimento coletivo e as unidades de participação em fundos de investimento imobiliário serão avaliadas de acordo com os critérios fixados na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM, sendo as participações negociadas em mercado regulamentado avaliadas ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. As participações em organismos de investimento alternativo imobiliário, unidades de



participação ou ações não negociadas em mercado regulamentado serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade responsável pela gestão, nos termos previstos na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM.

## 6.2. Momento de referência da valorização

Os momentos relevantes para efeitos de valorização dos ativos que integram a JUZZO INVESTMENTS, são os seguintes:

1. Para efeitos de divulgação, o valor das ações será determinado mensalmente com referência ao último dia de cada mês, sendo na sequência divulgado no sistema de informação da CMVM;
2. Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.

## 7. Comissões e encargos a suportar pela JUZZO INVESTMENTS

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

Imputáveis diretamente à JUZZO INVESTMENTS	
Custos	Percentagem da Comissão
Comissão de Gestão	Ver Ponto 7.2.1 infra.
Comissão de Depósito	Ver Ponto 7.2.2 infra.
Custos de <i>Research</i>	Não aplicável.
Taxa de Supervisão	0,026‰ calculado mensalmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF), com mínimo de 200€ e máximo de 20.000€
Outros Custos	Ver Ponto 7.2.3 infra
Imputáveis diretamente ao Acionista	
Custos	Percentagem da Comissão
Comissão de Subscrição	Não aplicável.
Comissão de Transferência	Não aplicável.
Comissão de Reembolso	Não aplicável.



**Taxa de Encargos Correntes (TEC): 0,55%**

## 7.2. Comissões e encargos a suportar pelo OIC

### 7.2.1. Comissão de Gestão

A JUZZO INVESTMENTS pagará à Entidade Gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão calculada do seguinte modo:

- i) No primeiro mês da atividade da SIC, uma comissão fixa no valor de 12.500,00€ (doze mil e quinhentos euros), acrescida de comissão apurada nos termos referidos na alínea seguinte;
- ii) Nos meses seguintes uma comissão fixa mensal que incide sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC (valor líquido dos ativos totais da SIC, doravante V.A.T.M.), apurada por referência ao último dia de cada mês, de acordo com a seguinte tabela:

Valor do Ativo Total Mensal	Base de Afetação	Comissão de gestão (Taxa Anual Nominal)	Valor Mínimo Mensal
[0€; 5.000.000€]	Valor Total do Saldo	0,50%	2.000€
] 5.000.000€; 10.000.000€]	> 5.000.000€	0,40%	-
] 10.000.000€; 15.000.000€]	> 10.000.000€	0,35%	-
] 15.000.000€; 20.000.000€]	> 15.000.000€	0,30%	-
] 20.000.000€; 30.000.000€]	> 20.000.000€	0,25%	-
] 30.000.000€; 37.500.000€]	> 30.000.000€	0,15%	-
] 37.500.000€; + ∞]	> 37.500.000€	0,10%	-

- iii) Em 2025, a comissão fixa mensal referida no ponto anterior terá como valor máximo o montante de 7.500€.

A comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Entidade Gestora, até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeita.

### 7.2.2. Comissão de depósito

- a) Valor da comissão:



A comissão anual nominal do serviço de depositário é variável em função do Valor do Ativo Total (V.A.T): 0,08% (zero virgula zero oito por cento) se V.A.T inferior a €20M (vinte milhões de euros); 0,05% (zero virgula zero cinco por cento) se V.A.T igual ou superior a €20M (vinte milhões de euros) e inferior a €50M (cinquenta milhões de euros); 0,04% (zero virgula zero quatro por cento) se V.A.T igual ou superior a €50M (cinquenta milhões de euros).

A Comissão de Depósito tem um valor mínimo anual de €12.000,00 (doze mil euros).

b) Modo de cálculo da comissão e Condições de Cobrança:

A comissão anual nominal devida será calculada trimestralmente, no último dia de cada mês do trimestre a que respeita e liquidada até ao 10.º dia útil do mês seguinte ao termo do trimestre, com um valor mínimo trimestral de €3.000,00 (três mil euros).

### 7.2.3. Outros encargos

a) Remuneração dos órgãos sociais da JUZZO INVESTMENTS

Os membros dos órgãos sociais da JUZZO INVESTMENTS são remunerados, exclusivamente, através de remunerações fixas, as quais têm como limite máximo 1% (um por cento) do valor global dos ativos da JUZZO INVESTMENTS, sendo proibida a participação direta nos resultados de operações específicas ou a atribuição de outros benefícios retributivos. A remuneração, a suportar pela JUZZO INVESTMENTS relativamente aos respetivos membros do órgão de administração, é deliberada e aprovada em Assembleia Geral de Acionistas.

- b) A JUZZO INVESTMENTS suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de ativos, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser suportados no cumprimento das obrigações legais.
- c) São aplicados os limites de imputação de custos previstos no RGA.
- d) Neste contexto, a JUZZO INVESTMENTS suportará, nomeadamente, os seguintes encargos:
  - i) Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta da JUZZO INVESTMENTS, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
  - ii) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta da JUZZO INVESTMENTS, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
  - iii) 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 da JUZZO INVESTMENTS;

- iv) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes à JUZZO INVESTMENTS;
- v) Todos os encargos com atos notariais ou registais inerentes aos bens que integram o património da JUZZO INVESTMENTS;
- vi) Custos com publicações obrigatórias;
- vii) Custos de auditorias e revisões de contas relativas à JUZZO INVESTMENTS;
- viii) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a ativos da JUZZO INVESTMENTS;
- ix) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- x) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- xi) Custos com publicidade inerentes à promoção de bens da JUZZO INVESTMENTS;
- xii) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património da JUZZO INVESTMENTS;
- xiii) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do Depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património da JUZZO INVESTMENTS;
- xiv) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património da JUZZO INVESTMENTS;
- xv) Taxa de Supervisão da CMVM;
- xvi) Custos com o Agente Registador; e
- xvii) Outros custos diretamente conexos com o património da JUZZO INVESTMENTS.



## 8. Política de distribuição de rendimentos

- 1.1.A JUZZO INVESTMENTS assume-se como um organismo de investimento coletivo de capitalização, pelo que os rendimentos obtidos provenientes dos seus investimentos, no caso de existirem, serão, por regra, reinvestidos.
- 1.2.A JUZZO INVESTMENTS poderá, contudo, quando o interesse dos Acionistas o recomendar e estiverem reunidas as condições legais e regulamentares para o efeito, proceder à distribuição dos rendimentos que os investimentos da JUZZO INVESTMENTS gerarem, desde que tal seja aprovado em Assembleia de Acionistas.
- 1.3.As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão de informação da CMVM.

## 9. Exercício dos Direitos de Voto

Caso a JUZZO INVESTMENTS detenha participações sociais em sociedades imobiliárias ou em organismos de investimento imobiliário, a LEGATUM GEST adotará os seguintes princípios:

- a) Como regra, a Entidade Gestora, em representação da JUZZO INVESTMENTS, participará nas Assembleias Gerais ou de Participantes em que a JUZZO INVESTMENTS seja acionista ou participante, e acompanhará os eventos societários ou dos organismos de investimento que sejam relevantes, deliberando sempre no sentido de voto mais favorável aos interesses da JUZZO INVESTMENTS e dos seus Acionistas, visando sempre a valorização dos seus ativos e o cumprimento dos seus objetivos.
- b) No exercício de direitos de voto, a Entidade Gestora acautelará sempre eventuais situações de potenciais conflitos de interesses, designadamente, prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pela JUZZO INVESTMENTS com o objetivo de gerar ou reforçar a influência societária de entidade com a qual se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com a JUZZO INVESTMENTS.
- c) A Entidade Gestora, em representação da JUZZO INVESTMENTS, votará favoravelmente as propostas dos Conselhos de Administração das sociedades nas quais a JUZZO INVESTMENTS detém participações sociais, sempre que se possa admitir que aquelas defendem a prossecução dos objetivos de maximização do valor da empresa e os interesses dos seus Acionistas.
- d) No processo de acompanhamento de eventos societários relevantes, e para que possa determinar o sentido do seu voto, a Entidade Gestora:



- i) Fará uma análise prévia dos pontos da ordem de trabalhos;
- ii) Listará os assuntos que considere mais relevantes;
- iii) Avaliará o grau de influência que o seu voto exercerá de acordo com a relevância dos assuntos incluídos na ordem de trabalhos e ponderará o custo-benefício nessa participação.
- e) No exercício do direito de voto, a JUZZO INVESTMENTS representar-se-á pela Entidade Gestora ou por um Procurador por esta nomeado, dentro dos limites que lhe hajam sido conferidos em procuração.
- f) Sempre que a JUZZO INVESTMENTS seja representada por um Procurador nomeado pela Entidade Gestora, esta última deverá fixar na respetiva procuração o sentido de voto da deliberação – sob reserva de que a informação obtida antes da Assembleia Geral seja completa – e, em qualquer caso, será sempre norteadada pela defesa dos interesses dos Acionistas da JUZZO INVESTMENTS.
- g) A Entidade Gestora disponibilizará gratuitamente aos Acionistas da JUZZO INVESTMENTS qualquer informação que seja solicitada relativamente às deliberações e decisões tomadas em Assembleias Gerais, podendo prestar todas as informações pormenorizadas e esclarecimentos necessários quanto à razão subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em causa.
- h) Qualquer situação de eventual ou efetivo conflito de interesses deverá ser analisado pela Entidade Gestora, que avaliará todos os aspetos, materiais e imateriais, emitindo parecer conclusivo sobre a situação, devendo, nesse aspeto, ser observados os seguintes procedimentos:
  - i) Caso seja caracterizado como efetivo conflito de interesse, a Entidade Gestora adotará procedimentos internos para a solução do conflito em tempo útil à participação na Assembleia Geral; ou
  - ii) Não sendo possível a adoção de procedimentos em tempo útil, a Entidade Gestora não exercerá o direito de voto nas Assembleias das sociedades imobiliárias ou dos organismos de investimento imobiliário em que seja acionista ou participante.

### **CAPÍTULO III**





## **AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO**

### **1. Características gerais das ações**

#### **1.1. Definição**

O património da JUZZO INVESTMENTS é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam por ações.

#### **1.2. Forma de representação**

- a) As ações são nominativas sob a forma escritural.
- b) A cada ação corresponderá um voto.

O registo individualizado das ações escriturais da JUZZO INVESTMENTS consta de conta aberta junto do banco depositário, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 63.º do Código dos Valores Mobiliários.

#### **1.3. Direito de preferência**

Os titulares das ações da JUZZO INVESTMENTS têm direito de preferência na transmissão, a qualquer título, de quaisquer ações a terceiros não acionistas, a exercer nos seguintes termos:

- i) O titular de ações que pretenda transmiti-las, em parte ou na totalidade, a terceiros não acionistas, notificará a JUZZO INVESTMENTS dessa sua intenção, por carta registada com aviso de receção expedida com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência relativamente à data da projetada transmissão, identificando o transmissário e demais termos e condições em que se propõe realizar a transmissão.
- ii) No prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da receção da notificação referida no número anterior, a JUZZO INVESTMENTS dará conhecimento da projetada transmissão aos Acionistas detentores de ações da JUZZO INVESTMENTS, devendo estes, se pretenderem, exercer o seu direito de preferência, comunicando tal facto, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, diretamente ao acionista proponente, com cópia para a JUZZO INVESTMENTS.
- iii) O exercício do direito de preferência tem de abranger a totalidade das ações a transmitir, podendo vários Acionistas detentores de ações da JUZZO INVESTMENTS exercer em conjunto o seu direito, na proporção que entre si acordarem.
- iv) Havendo mais do que um Acionista detentor de ações da JUZZO INVESTMENTS que pretenda exercer o direito de preferência que lhe assiste, as ações em causa serão objeto de rateio por todos os Acionistas pretendentes, na proporção do número de ações detidas pelos



pretendentes. Para efeitos do disposto nesta alínea, entende-se por acionista um acionista individual ou um conjunto de Acionistas coligados nos termos da alínea anterior.

- v) Decorridos os prazos atrás indicados sem que nenhum acionista detentor de ações da JUZZO INVESTMENTS haja comunicado ao acionista proponente que pretende exercer o seu direito de preferência, ou em que tenha comunicado pretender exercê-lo apenas quanto a parte das ações em causa, o acionista transmitente ficará livre de proceder à transmissão das ações nos termos e condições que foram notificados à JUZZO INVESTMENTS.
- vi) Os direitos de preferência regulados pelo presente artigo não se aplicam (i) à transmissão mortis causa de ações da JUZZO INVESTMENTS, nem (ii) à transmissão de ações da JUZZO INVESTMENTS a ascendentes e descendentes diretos dos transmitentes, sem prejuízo da atualização do registo de Acionistas junto do Depositário.

## 2. Valor de cada ação

### 2.1. Valor inicial

O valor de cada ação para efeitos de constituição da JUZZO INVESTMENTS foi de 5,00€ (cinco euros) cada uma.

### 2.2. Valor para efeitos de subscrição

- a) Por se tratar de uma sociedade de investimento coletivo, imobiliário de capital fixo, portanto, de um OIC fechado, só podem ser realizadas novas subscrições de ações através de operações de aumento de capital da JUZZO INVESTMENTS.
- b) O preço de subscrição de cada ação a considerar para efeitos de subscrição em operações de aumento de capital corresponde ao valor da ação apurado no dia útil anterior à liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da JUZZO INVESTMENTS, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do seu património.

### 2.3. Valor para efeitos de resgate

Por se tratar de um organismo de investimento imobiliário fechado, as ações apenas serão reembolsáveis no caso de:

- a) Liquidação da JUZZO INVESTMENTS, nos termos do RGA;
- b) Reversão da liquidação da JUZZO INVESTMENTS, para os Acionistas que tenham votado contra a reversão, nos termos do RGA;



- c) Fusão, cisão e transformação da JUZZO INVESTMENTS, para os Acionistas que se opuserem às ditas operações, nos termos do RGA;
- d) Redução do seu capital, nos termos do RGA;
- e) Prorrogação do prazo de duração da JUZZO INVESTMENTS, para os Acionistas que tenham votado contra.

O preço de reembolso de cada ação a considerar para efeitos de reembolso corresponde ao valor da unidade de participação apurado no dia útil anterior à liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da JUZZO INVESTMENTS, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do seu património.

### 3. Condições de subscrição e de resgate

#### 3.1. Períodos de subscrição e resgate

- a) Considerando que a constituição da JUZZO INVESTMENTS como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a saber, a “PVCASCAISRETAIL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A”), com o capital social integralmente realizado pelas acionistas à data de transformação, houve lugar à conversão das ações em ações escriturais e nominativas, registadas junto do depositário, tal como previsto no presente Regulamento de Gestão.
- b) Condições de Aumento de Capital
  - As subscrições após a constituição apenas ocorrerão em caso de aumento de capital deliberado pela Assembleia Geral de Acionistas da JUZZO INVESTMENTS, que fixará os termos de subscrição em cada operação, nomeadamente o prazo de subscrição, os critérios de rateio e o regime da subscrição incompleta, podendo ainda ser prevista a liquidação em espécie da subscrição.
  - A subscrição em espécie depende do acordo prévio de todos os Acionistas, dado em Assembleia Geral.
  - Não sendo totalmente subscrito um aumento de capital, considera-se a deliberação da assembleia ou do conselho sem efeito, salvo se ela própria tiver previsto que em tal caso o aumento fica limitado às subscrições recolhidas.
  - Se a subscrição ultrapassar o montante previsto, proceder-se-á ao rateio das subscrições, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição.



#### c) Condições de Resgate:

Por se tratar de um organismo de investimento coletivo sob a forma societária de capital fixo, as ações não podem ser objeto de resgate, sem prejuízo das situações expressamente consagradas na lei e/ou regulamentos, nomeadamente nos casos de redução do capital e em caso de liquidação.

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

- a) A subscrição ou resgate das ações no âmbito de um aumento ou de uma redução de capital são, por regra, feitas em numerário.
- b) Conforme referido anteriormente, o pagamento em espécie nas subscrições e nos resgates depende sempre do acordo prévio de todos os Acionistas, dado em Assembleia Geral.
- c) A liquidação financeira das operações de aumento ou redução de capital que a impliquem é feita no termo do período aplicável, ou no dia útil seguinte se aquele não corresponder a um dia útil.

## 4. Condições de subscrição

### 4.1. Mínimos de subscrição

Considerando que a constituição da JUZZO INVESTMENTS como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a “PVCASCAISRETAIL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A”), já se encontravam distribuídas e integralmente subscritas a totalidade das ações, integralmente realizado pelas acionistas à data de transformação. O valor mínimo de subscrição na JUZZO INVESTMENTS é de 150.000,00€ (cento e cinquenta mil euros).

### 4.2. Comissões de subscrição

Não existe comissão de subscrição nas subscrições de ações decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.

### 4.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão de cada ação, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo da JUZZO INVESTMENTS.

## 5. Condições de resgate

O prazo para pagamento do resgate aos Acionistas é de 1 (um) ano, a contar do facto que o origina.



### 5.1. Comissões de resgate

Não existe comissão de reembolso de ações decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.

### 5.2. Pré-aviso

Não aplicável.

## 6. Condições de transferência

Não aplicável.

## 7. Condições de suspensão das operações de subscrição e reembolso das ações

Não aplicável, considerando a natureza de organismo de investimento coletivo fechado.

## 8. Admissão à negociação

As ações da JUZZO INVESTMENTS não são negociadas em mercado regulamentado, nem em qualquer outra forma organizada de negociação, sem prejuízo da possibilidade de alteração, pelos Acionistas da JUZZO INVESTMENTS, mediante deliberação em Assembleia de Acionistas, aprovada por maioria de 75% dos votos presentes.

## CAPÍTULO IV

### CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA JUZZO INVESTMENTS

#### 1. Dissolução e liquidação

A JUZZO INVESTMENTS dissolve-se nos termos da lei. A dissolução determina a imediata e irreversível liquidação e a suspensão das subscrições e dos resgates do OIC.

- a) A JUZZO INVESTMENTS será liquidada no termo do prazo definido para a sua duração, ou em qualquer outro caso especialmente previsto na Lei ou no presente Regulamento de Gestão, especialmente quando os Acionistas da SIC assim o exigirem por deliberação em



Assembleia de Acionistas, aprovada por maioria de 75% dos votos presentes, devendo a Entidade Gestora da JUZZO INVESTMENTS, nesses casos, proceder à sua liquidação e partilha, comunicando, de imediato, tal facto à CMVM, e promovendo a respetiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.

- b) A decisão de liquidação da JUZZO INVESTMENTS fará suspender de imediato qualquer subscrição ou reembolso de ações.
- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie, mediante autorização da totalidade dos Acionistas.
- d) O resgate das ações deve ocorrer no máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação da JUZZO INVESTMENTS, podendo o referido prazo ser prorrogado pela CMVM, mediante requerimento devidamente fundamentado da Entidade Gestora ou da JUZZO INVESTMENTS.
- e) A Entidade Gestora acautelará a definição de estratégias de investimento e de desinvestimento com vista ao resgate, tomando em consideração as boas práticas emitidas pela CMVM, e, bem assim, toda a regulamentação aplicável.
- f) Entrando a JUZZO INVESTMENTS em liquidação, a Entidade Gestora elabora o Plano de Liquidação, com estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver.
- g) Para além da elaboração, envio e publicação do relatório e contas, a Entidade Gestora divulgará aos Acionistas cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, enviada mensalmente à CMVM, nos termos do disposto no RGA.
- h) A Entidade Gestora procede à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral da JUZZO INVESTMENTS nos termos previstos no RGA. A Entidade Gestora justificará por escrito aos Acionistas a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável.
- i) A Entidade Gestora divulga aos Acionistas cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.



## 2. Prorrogação

A JUZZO INVESTMENTS tem uma duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de 5 (cinco) anos e máximos de 10 (dez) anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC. No caso de se verificar a prorrogação do OIC, os Acionistas que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Acionistas, poderão, se assim o pretenderem, obter o resgate das ações de que sejam titulares, sem custos, no prazo de um mês a contar da data da deliberação, nos termos estabelecidos na Lei e no presente Regulamento.

Caso não seja prorrogada, a data de liquidação da JUZZO INVESTMENTS ocorrerá em 11 de agosto de 2045.

## CAPÍTULO V DIREITOS DOS ACIONISTAS

- a) As ações conferem aos seus titulares, sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, os seguintes direitos:
  - i) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores, qualquer que seja a modalidade de comercialização da JUZZO INVESTMENTS;
  - ii) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anuais, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão, qualquer que seja a modalidade de comercialização da JUZZO INVESTMENTS, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos respetivos Acionistas que o requeiram;
  - iii) Subscrever e resgatar as ações nos termos da Lei e das condições constantes dos Documentos Constitutivos, indicando que, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pela JUZZO INVESTMENTS, ou nos casos em que haja uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, os Acionistas podem proceder ao resgate das ações sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;
  - iv) Receber o montante correspondente ao valor do resgate ou ao valor do produto da liquidação das ações da JUZZO INVESTMENTS;



- v) Ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais de direito, sempre que:
- vi) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da ação da JUZZO INVESTMENTS:

§ A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a:

- i) 0,2%, no caso de organismo de investimento coletivo do mercado monetário; e
- ii) 0,5%, nos restantes casos;

§ O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a 5,00€.

- vii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do organismo de investimento coletivo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.
- b) A subscrição de ações da JUZZO INVESTMENTS implica, para os respetivos Acionistas, a aceitação do disposto nos Documentos Constitutivos e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos relativos à sua administração.

## **CAPÍTULO VI**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA JUZZO INVESTMENTS**

- a) A JUZZO INVESTMENTS será liquidada no termo do prazo definido para a sua duração, ou em qualquer outro caso especialmente previsto na Lei ou no presente Regulamento de Gestão, especialmente quando os Acionistas da SIC assim o exigirem por deliberação em Assembleia de Acionistas, aprovada por maioria de 75% dos votos presentes, devendo a Entidade Gestora da JUZZO INVESTMENTS, nesses casos, proceder à sua liquidação e partilha, comunicando, de imediato, tal facto à CMVM, e promovendo a respetiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) A decisão de liquidação da JUZZO INVESTMENTS fará suspender de imediato qualquer subscrição ou reembolso de ações.





- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie, mediante autorização da totalidade dos Acionistas.
- d) O resgate das ações deve ocorrer no máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação da JUZZO INVESTMENTS, podendo o referido prazo ser prorrogado pela CMVM, mediante requerimento devidamente fundamentado da Entidade Gestora ou da JUZZO INVESTMENTS.
- e) A Entidade Gestora acautelará a definição de estratégias de investimento e de desinvestimento com vista ao resgate, tomando em consideração as boas práticas emitidas pela CMVM, e, bem assim, toda a regulamentação aplicável.
- f) Entrando a JUZZO INVESTMENTS em liquidação, a Entidade Gestora elabora o Plano de Liquidação, com estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver.
- g) Para além da elaboração, envio e publicação do relatório e contas, a Entidade Gestora divulgará aos Acionistas cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, enviada mensalmente à CMVM, nos termos do disposto no RGA.
- h) A Entidade Gestora procede à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral da JUZZO INVESTMENTS nos termos previstos no RGA. A Entidade Gestora justificará por escrito aos Acionistas a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável.
- i) A Entidade Gestora divulga aos Acionistas cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.

## **CAPÍTULO VII**

### **OUTRAS INFORMAÇÕES**



## 1. Vicissitudes do OIC

### 1.1. Aumento e Redução do Capital da JUZZO INVESTMENTS

Sob proposta fundamentada da Entidade Gestora e na defesa dos interesses dos Acionistas, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas, mediante deliberação da Assembleia de Acionistas, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

#### a) Aumentos de Capital:

- i) O montante do aumento de capital;
- ii) Os períodos de subscrição das ações emitidas em razão do aumento de capital;
- iii) As condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Acionistas na subscrição das ações a emitir.

#### b) Reduções de Capital:

- i) O montante da redução de capital;
- ii) As condições e o prazo de realização da redução do capital se efetuarão tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial da JUZZO INVESTMENTS.
- c) É permitida a liquidação em espécie nos atos de aumento, redução e liquidação da JUZZO INVESTMENTS desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os Acionistas.
- d) As deliberações de aumento e redução do capital da JUZZO INVESTMENTS são comunicadas à CMVM.

## 2. Assembleias de Acionistas

- a) Têm direito a participar na Assembleia de Acionistas todos os detentores de ações da JUZZO INVESTMENTS, cabendo a cada Acionista tantos votos quantas as ações que possuir.
- b) Compete ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral da JUZZO INVESTMENTS a convocação da Assembleia de Acionistas por carta registada com aviso de receção ou, em relação aos Acionistas que comuniquem previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, com um mínimo de 30 dias de antecedência.
- c) Em primeira convocatória, a Assembleia de Acionistas poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Acionistas que detenham pelo menos 2/3 (dois terços) das ações



da JUZZO INVESTMENTS ou em segunda convocação, independentemente do número de Acionistas que se encontrem presentes ou representados.

- d) Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os Acionistas podem tomar deliberações unânimes por escrito e, bem assim, reunir-se em Assembleia de Acionistas, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia de Acionistas se constitua e delibere sobre determinado assunto, desde que seja com acompanhamento e do conhecimento da SGOIC.
- e) As deliberações devem ser aprovadas por maioria simples dos votos emitidos, sem prejuízo do disposto quanto à deliberação de liquidação da JUZZO INVESTMENTS e de outras matérias para as quais a Lei ou o Regulamento de Gestão requeira aprovação por maioria qualificada.
- f) Compete à Assembleia de Acionistas, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora e de outras que lhe sejam legalmente atribuídas, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
  - i) Eleição dos membros da Mesa da Assembleia Geral e dos órgãos de administração e fiscalização;
  - ii) Remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Conselho de Administração; prestação de caução dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções e dispensa de prestação de caução;
  - iii) Aumento das comissões de gestão e outras que constituam encargos da JUZZO INVESTMENTS;
  - iv) Alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos, e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das ações;
  - v) Emissão ou extinção de ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
  - vi) Composição, aumento, redução e intangibilidade do capital social e respetivas condições e amortização de ações;
  - vii) Prorrogação da duração da JUZZO INVESTMENTS;
  - viii) Fusão, cisão e transformação da JUZZO INVESTMENTS;
  - ix) Aquisição tendente ao domínio total;
  - x) Substituição da Entidade Gestora;



- xi) Outras matérias especialmente atribuídas à deliberação dos Acionistas por Lei ou pelo Contrato de Sociedade.
- g) À Assembleia de Acionistas aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de Acionistas das sociedades anónimas.
- h) Em caso algum poderá a Assembleia Geral de Acionistas deliberar sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre as matérias que legalmente são atribuídas à LEGATUM GEST.

### 3. Comité Consultivo

- a) A Sociedade terá um Comité Consultivo, que emitirá pareceres não vinculativos sobre a atividade da JUZZO INVESTMENTS, composto por 1 (um) a 3 (três) membros, eleitos pela Assembleia Geral, por um período de 4 (quatro) anos, sendo um deles o Presidente, que terá voto de qualidade.
- b) Compete ao Comité Consultivo:
  - i) Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente pronunciar-se previamente sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos da Sociedade, enquanto JUZZO INVESTMENTS, mesmo no âmbito da respetiva liquidação, designadamente quanto à aquisição, venda, revenda, permuta de ativos imobiliários, gestão, promoção imobiliária e exploração desses ativos imobiliários, e sobre a tomada de decisões quanto a financiamentos a contratar pela Sociedade;
  - ii) Pronunciar-se sobre as informações que a Entidade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
  - iii) Pronunciar-se previamente sobre a aquisição e/ou subscrição e/ou venda e/ou permuta de participações sociais/valores mobiliários em sociedades imobiliárias e/ou de unidades de participação em organismos de investimento alternativo imobiliário, bem como sobre a respetiva gestão desses ativos e ainda sobre as nomeações para a composição ou alteração da composição dos órgãos sociais das referidas sociedades participadas pela Sociedade, enquanto JUZZO INVESTMENTS; e
  - iv) Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade da JUZZO INVESTMENTS, designadamente:
    - A estratégia da gestão e a aplicação da sua política de investimento;



- O orçamento anual;
  - A distribuição de rendimentos ou alterações no capital da Sociedade.
- c) O Comité Consultivo reúne ordinariamente uma vez por cada semestre e sempre que for convocado pela Entidade Gestora, ou por qualquer membro do Comité Consultivo, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico com recibo de leitura remetido a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 (oito) dias relativamente à data da respetiva realização.
- d) O Presidente do Conselho de Administração poderá integrar o Comité Consultivo, e, no caso de não integrar esse Comité Consultivo, será previamente informado das respetivas reuniões e dos pontos de ordem de trabalhos que nelas serão tratados, podendo nelas estar presente, não lhe sendo conferido, neste último caso, direito de voto.
- e) As reuniões do Comité Consultivo poderão ser realizadas presencialmente na sede da JUZZO INVESTMENTS ou por recurso a meios eletrónicos ou de comunicação à distância, designadamente por tele ou videoconferência.
- f) O Comité Consultivo só poderá deliberar validamente no caso de se encontrarem presentes ou devidamente representados a maioria dos seus membros.
- g) As deliberações do Comité Consultivo devem ser aprovadas por maioria dos seus membros.
- h) Os membros do Comité Consultivo não serão remunerados pelo exercício das suas funções, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral.

#### 4. Garantias

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

#### 5. Regime de Liquidação

O processo de liquidação ocorre nos termos dispostos na Lei e no presente Regulamento.

### CAPÍTULO VIII

#### DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO



## 1. Valor da ação

- a) O valor unitário das ações determina-se pela divisão do valor líquido global da JUZZO INVESTMENTS pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma do valor total dos ativos que a integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, o valor total do seu passivo.
- b) A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM, o valor de cada ação.

## 2. Relatórios e contas

A JUZZO INVESTMENTS encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o Relatório Anual e o respetivo relatório do auditor publicado nos quatro meses seguintes a essa data.

## CAPÍTULO IX

### **EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO**

Os dados são insuficientes para fornecer uma indicação útil aos investidores acerca dos resultados anteriores, por se tratar de um OIC com duração inferior a 12 meses.

## CAPÍTULO X

### **PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO**

- a) A JUZZO INVESTMENTS destina-se exclusivamente a investidores profissionais por natureza ou equiparados, nos termos da alínea d), n.º 5 do Capítulo I, Parte I do presente Regulamento de Gestão, mediante solicitação, com uma perspetiva de estabilidade de valorização crescente do seu capital no médio/longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário.
- b) A JUZZO INVESTMENTS destina-se a investidores com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, constituindo uma alternativa de poupança através do investimento numa sociedade de investimento coletivo, imobiliário de capital fixo, que adota como política de investimento a gestão e administração de imóveis próprios, promoção



imobiliária, a aquisição, alienação, e/ou arrendamento de prédios urbanos ou frações autónomas para uso comércio e/ou serviços e, bem assim, habitação, desde que, em cada momento, as condições do mercado o permitam, numa ótica de produto imobiliário de rendimento, sendo equacionável o desenvolvimento de projetos de construção de edifícios para venda e/ou arrendamento ou exploração.

## **CAPÍTULO XI**

### **REGIME FISCAL**

#### **1. Tributação da JUZZO INVESTMENTS**

##### **1.1. Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)**

A JUZZO INVESTMENTS está sujeita a tributação sobre o seu lucro tributável à taxa geral de IRC (21%), o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos e gastos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. Aplica-se o pagamento das taxas de tributação autónoma em sede IRC e encontra-se isenta de qualquer derrama estadual ou municipal.

A JUZZO INVESTMENTS pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 5 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

##### **1.2. Imposto do Selo**

A JUZZO INVESTMENTS está sujeita ao pagamento trimestral do Imposto do Selo sobre o seu ativo líquido global, à taxa de 0,0125%.

##### **1.3. Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto do Selo (IS) nas aquisições**

São aplicáveis as taxas gerais de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis e Imposto do Selo nas aquisições de imóveis pela JUZZO INVESTMENTS.



## 2. Tributação dos Acionistas

Na sequência das alterações em matéria fiscal para os organismos de investimento coletivo aplicáveis a partir de 1 de julho de 2015, o novo regime fiscal aplicável estabelece a “tributação à saída”, incidindo apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir da mencionada data.

Nestes termos, a mais ou menos valia apurada no reembolso ou venda das ações é apurada pela diferença entre o valor de realização e o valor da respetiva subscrição ou aquisição das ações.

### 2.1. Pessoas singulares

#### 2.1.1 Residentes em território português

##### **a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola**

Os rendimentos distribuídos pela JUZZO INVESTMENTS e os rendimentos obtidos com o reembolso de ações e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo os Acionistas optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

##### **b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola**

Os rendimentos distribuídos pela JUZZO INVESTMENTS estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o reembolso e com a venda das ações concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais estabelecidas em sede de IRS.

#### 2.1.2 Não residentes em território português

Os rendimentos distribuídos pela JUZZO INVESTMENTS e os rendimentos obtidos com o reembolso das ações estão, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei, sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, exceção feita quanto a Acionistas pessoas singulares que sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável (identificados por portaria do Ministério das Finanças), caso em que estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.





## 2.2 Pessoas coletivas

### 2.2.1 Residentes em território português

Os rendimentos distribuídos pela JUZZO INVESTMENTS estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta. Os rendimentos obtidos com o reembolso ou venda das ações concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

### 2.2.2 Não residentes em território português

Os rendimentos distribuídos pela JUZZO INVESTMENTS, enquanto rendimentos de capitais, estão sujeitos a retenção na fonte de 10%, exceção feita quanto a Acionistas pessoas singulares que sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável (identificados por portaria do Ministério das Finanças), caso em que estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35%.

Os rendimentos obtidos com a venda de ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

O regime fiscal acima descrito não dispensa a consulta integral da legislação em vigor. A informação fiscal referida *supra* não constitui garantia de que a mesma se mantenha inalterada durante a totalidade do período do investimento.