



**POLÍTICA DE CUSTOS E ENCARGOS DOS ORGANISMOS
DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO
FECHADOS**

**FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII) E
SOCIEDADES DE INVESTIMENTO COLETIVO (SIC)
V1.0 (05.11.2024)**



Versão #	Estado	Autor	Data
1.0	Criação	Status Capital	05.11.2024

ÍNDICE

A. DISPOSIÇÕES GERAIS	4
1. Introdução e objeto	4
2. Enquadramento legal e regulamentar	4
3. Princípios	6
B. PROCEDIMENTO DE CÁLCULO, AVALIAÇÃO E IMPUTAÇÃO DE CUSTOS E ENCARGOS ..	7
C. IMPUTAÇÃO DE CUSTOS E ENCARGOS	7
4. Imputação à SOCIEDADE GESTORA	7
5. Imputação ao OIC	8
6. Imputação aos participantes	11
7. Reversão de comissões para as entidades comercializadoras	11
D. CONFLITO DE INTERESSES	11
E. CONTROLO E AVALIAÇÃO DOS BENEFÍCIOS PECUNIÁRIOS E NÃO PECUNIÁRIOS.....	12
8. Benefícios associados à atividade de gestão	12
9. Benefícios associados a atividades acessórias ..	Error! Bookmark not defined.
F. INDEMNIZAÇÃO POR CUSTOS INDEVIDOS	13
G. CONSERVAÇÃO DE DOCUMENTOS	14
H. DISPOSIÇÕES FINAIS	15
10. Aprovação, fiscalização e revisão	15
11. Publicação	15



A. DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Introdução e objeto

Os organismos de investimento coletivo imobiliário fechados – Fundos e Sociedades de Investimento Coletivo - (doravante designados por “OIC”), são autorizados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) e têm como sua gestora e legal representante, a SOCIEDADE GESTORA Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“SOCIEDADE GESTORA”).

Com o objetivo de assegurar, perante os investidores, a transparência e clareza da estrutura de custos, assim como a qualidade da informação sobre os custos e encargos, os OIC adotam uma Política de Custos e Encargos (doravante a “Política”) para efeitos do disposto no artigo 10.º, n.º 3, do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro, que regulamenta o Regime de Gestão de Ativos (“RRGA”).

Esta Política vincula os OIC, bem como a respetiva SOCIEDADE GESTORA, enquanto sua representante legal e gestora e tem os seguintes objetivos:

- i. Definição da estrutura de custos imputáveis aos OIC, assim como dos respetivos critérios quantitativos e qualitativos;
- ii. Identificação e quantificação dos custos e encargos cobrados aos OIC e respetivos participantes.

2. Enquadramento legal e regulamentar

A presente Política foi elaborada tomando por referência o conjunto de disposições legais e regulamentares a que os OIC se encontram vinculados, em especial no que respeita à estrutura de custos e encargos que lhes são imputáveis e à obrigação de fazer constar dos documentos constitutivos dos diferentes OIC as informações que



devem, necessariamente, ser transmitidas aos investidores, em matéria de custos e encargos.

A elaboração da Política visa cumprir as regras de direito europeu, nomeadamente, o artigo 23.º, n.º 1, alínea i) da Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho de 2011 relativa aos gestores de fundos de investimento alternativos e que altera as Diretivas 2003/41/CE e 2009/65/CE e os Regulamentos (CE) n.º 1060/2009 e (UE) n.º 1095/2010, na sua redação atual, os artigos 17.º, n.º 2, e 24.º do Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013 da Comissão, de 19 de dezembro de 2012, que complementa a Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho no que diz respeito às isenções, condições gerais de funcionamento, depositários, efeito de alavanca, transparência e supervisão, na sua redação atual .

Ademais, a presente Política dá cumprimento às disposições relevantes de direito nacional, em particular, os artigos 28.º, n.º 5, alínea i), 64.º, 69.º, 82.º do Regime de Gestão de Ativos, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril ("RGA"), os artigos 10.º, 11.º e 12.º do RRGa e os artigos 313.º, 313.º-A e 313.º-B do Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro que aprova o Código dos Valores Mobiliários ("CVM").

Por fim, a Política procura acolher as melhores práticas em matéria de gestão de custos e encargos dos OIC, atendendo nomeadamente às seguintes orientações: ao Relatório Final da *International Organization of Securities Commissions* ("IOSCO") sobre *Good Practice for Fees and Expenses of Collective Investment Schemes*, de agosto de 2016 (FR09/16), ao *Supervisory Briefing* da European Securities and Markets Authority ("ESMA") sobre *supervision of costs in UCITS and AIFs*, de 4 de junho de 2020 (ESMA34-39-1042), à Opinião da ESMA sobre *undue costs of UCITS and AIFs*, de 17 de maio de 2023 (ESMA34-45-1747)



e, por último, às Orientações do *Committee of European Securities Regulators* ("CESR") sobre *methodology for calculation of the ongoing charges figure in the Key Investor Information Document*, de 1 de julho de 2010 (CESR/10-674).

3. Princípios

A estrutura de assunção e imputação de custos e encargos relativos aos OIC, nos termos do disposto no artigo 10.º, n.º 3, do RRG, é conformada através dos princípios seguidamente enunciados.

3.1 Princípio da adequação dos custos a uma gestão sã e prudente dos OIC

A SOCIEDADE GESTORA, na sua atividade de gestão dos custos e encargos em nome dos OIC, atua em linha com os deveres de atuação inerentes a uma gestão profissional, assegurando que (i) atua no exclusivo interesse dos participantes e da integridade do mercado, (ii) exerce a sua atividade com honestidade e equidade e que (iii) atua com elevado grau de competência, cuidado e diligência.

3.2 Princípio da coerência dos custos e encargos do OIC com a política de investimento

No decorrer da sua atuação, cabe à SOCIEDADE GESTORA assegurar que os custos em causa relativos à atividade do OIC são coerentes com a política de investimento do OIC. Por esta razão, a SOCIEDADE GESTORA avalia a adequação dos ditos custos numa base contínua, tendo em conta as características do OIC e a respetiva política de investimento.

3.3 Proibição de imputação de custos ao OIC que não se encontrem previstos nos seus documentos constitutivos

Os custos imputáveis ao OIC são aqueles que constam dos seus documentos constitutivos, nomeadamente, do prospeto e do



Regulamento de Gestão, do documento com informações fundamentais destinadas aos investidores (ou IFI), sem prejuízo da possibilidade do OIC incorrer em outros custos resultantes do cumprimento de obrigações legais, incluindo os resultantes de decisões de autoridades legalmente competentes, como sejam as judiciais, administrativas, fiscais e outras, relativas ao OIC, sua atividade e ativos.

A SOCIEDADE GESTORA não assumirá para o OIC custos e encargos que violem os princípios mencionados na presente Política, e não imputará ao OIC ou aos seus participantes custos considerados indevidos à luz da presente Política e das normas legais aplicáveis.

B. PROCEDIMENTO DE CÁLCULO, AVALIAÇÃO E IMPUTAÇÃO DE CUSTOS E ENCARGOS AO OIC

A SOCIEDADE GESTORA compromete-se a estabelecer e aplicar procedimentos operacionais de cálculo, avaliação e imputação de custos e encargos aos OIC coerentes com esta Política e cuja execução seja devidamente documentada.

A SOCIEDADE GESTORA, através da sua função de *compliance*, compromete-se a monitorizar continuamente o cumprimento da legislação em vigor e das políticas relevantes, em matéria de imputação de custos e encargos.

C. IMPUTAÇÃO DE CUSTOS E ENCARGOS

4. Imputação à SOCIEDADE GESTORA

A SOCIEDADE GESTORA é remunerada pela sua atividade de gestão dos OIC através de uma comissão de gestão (seja fixa ou variável, incluindo a comissão de desempenho e/ou de liquidação, quando aplicáveis), pelo que lhe cabe suportar os seguintes custos e encargos: (i) custos com pessoal da SOCIEDADE GESTORA, independentemente do



tipo de vínculo jurídico à mesma, com todos os seus serviços (incluindo contabilidade) e titulares dos seus órgãos sociais; (ii) taxas de supervisão devidas pela SOCIEDADE GESTORA à CMVM; (iii) custos com dissolução e liquidação, insolvência, fusões e reestruturações da SOCIEDADE GESTORA; (iv) indemnizações, despesas, coimas ou perdas resultantes do incumprimento de obrigações da SOCIEDADE GESTORA em termos de responsabilidade civil, penal ou contraordenacional; (v) custos com contratos de angariação ou de apresentação de futuros investidores (*introducing agreements*), atividades publicitárias e promocionais; e (vi) custos de subcontratação de atividades de gestão e de outra natureza exclusivas da SOCIEDADE GESTORA, nomeadamente consultoria para investimento; e (vii) custos com consultoria jurídica relativa ao cumprimento de obrigações legais da sociedade gestora.

5. Imputação ao OIC

5.1. Custos dos OIC decorrentes de obrigações legais e regulamentares

Os OIC cumprem as obrigações legais e regulamentares respeitantes à sua atividade de forma contínua, pelo que é responsável pelos encargos daí advenientes. Constituem encargos dos OIC decorrentes de obrigações legais: (i) a comissão de gestão (seja fixa ou variável, incluindo a comissão de desempenho e liquidação) e a comissão de depósito, destinadas a remunerar os serviços prestados pela SOCIEDADE GESTORA e pelos diferentes depositários de cada um dos OIC, respetivamente; (ii) os custos relacionados com a titularidade e aquisição de ativos que se integrem na política de investimento dos OIC, entre os quais, obrigações administrativas e fiscais; (iii) os custos emergentes das auditorias exigidas por lei ou regulamento da CMVM; (iv) a taxa de supervisão devida à CMVM; (v) os custos com peritos avaliadores independentes devidos pela avaliação dos ativos que



compõem ou que irão ser integrados nas carteiras dos OIC, mesmo quando os ativos não venham a ser posteriormente adquiridos pelo OIC, se previsto no respetivo Regulamento de Gestão; (vi) custos com consultoria jurídica relativa ao cumprimento de obrigações legais dos OIC e (vii) outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais; (viii) custos com a contabilidade do OIC, se previsto no respetivo Regulamento de Gestão.

5.2. Comissão de gestão

Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou pelos documentos constitutivos, a SOCIEDADE GESTORA tem direito a cobrar uma comissão de gestão.

A comissão de gestão é calculada como descrito em cada um dos Regulamentos de Gestão dos OIC.

5.3. Comissão de depósito

Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou pelos documentos constitutivos, os diferentes Depositários têm direito a cobrar aos OIC, pelos seus serviços, uma comissão de depósito, de acordo com o Regulamento de Gestão de cada um dos OIC.

5.4. Outros custos e encargos operacionais do OIC

São ainda suportados pelo OIC os (i) custos e encargos com os honorários com advogados e consultores, nomeadamente financeiros, fiscais, ambientais, imobiliários e técnicos; (ii) os encargos com serviços de auditoria; (iii) os encargos com serviços de contabilidade, se previsto no respetivo Regulamento de Gestão do OIC; (iv) custos relacionados com a documentação a ser disponibilizada aos Participantes; (v) custos judiciais, salvo se forem imputados a atos ilícitos da Sociedade Gestora; (vi) custos com publicações relacionados com os ativos do OIC (designadamente publicações, taxas e registos obrigatórios); (vii) custos com investimentos e desinvestimentos dos



ativos detidos pelo OIC; (viii) custos relacionados com a detenção de ativos imobiliários em regime de propriedade horizontal (quotas de condomínio e contribuições para fundos de reserva); (ix) custos de transação associados à compra e venda de ativos da carteira; (x) comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem; (xi) outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do OIC; (xii) impostos e taxas que sejam devidos pela transação e titularidade de valores mobiliários e ativos imobiliários integrantes do património do OIC; (xiii) outros custos diretamente conexos com o património do OIC; (xiv) encargos com atos notariais, registais, administrativos e de licenciamento e operações urbanísticas, inerentes aos bens que integram ou venham a integrar o património do OIC; (xv) prémios de seguros para cobertura de riscos relativos aos ativos imobiliários detidos em carteira nas suas várias componentes, incluindo riscos relacionados com a cobertura de partes comuns dos prédios constituídos em propriedade horizontal e pagamento de serviços de utilização de espaços localizados em centros empresariais, comerciais ou industriais; (xvi) comissões a mediadoras imobiliárias; (xvii) custos relacionados com a prestação de serviços de gabinetes técnicos, designadamente, de arquitetura, de engenharia, de levantamento topográfico, e outros com estes relacionados, e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis que integrem o património do OIC, encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC; (xviii) custos com prestadores de serviços de manutenção, conservação, limpeza e segurança de bens imóveis; (xix) custos com empreiteiros, subempreiteiros, empresas de fiscalização e gestão de obras; (xx) rendas, remunerações fixas ou variáveis pela utilização de imóveis, e outros semelhantes, custos relacionados com consumos de



água, eletricidade, gás e telecomunicações, e colocação e manutenção dos respectivos contadores, e taxas de saneamento, todos relacionados com os imóveis que compõem os ativos em carteira dos OIC; (xxi) juros, *spread*, comissões bancárias e capital resultante de empréstimos/financiamentos e linhas de crédito bancários (incluindo eventuais alterações contratuais), constituição, manutenção, alteração e cancelamento de hipotecas e de outras garantias relacionadas com os ativos detidos em carteira do OIC; e (xxii) outros custos relacionados com a detenção de ativos imobiliários que compõem as carteiras dos OIC.

6. Imputação aos participantes

Sem prejuízo de outros encargos que lhes sejam imputáveis por lei ou de acordo com os documentos constitutivos, cabe aos participantes suportar os custos relativos às comissões de subscrição, de resgate e de transferência das suas participações, conforme definido no Prospeceto ou Regulamento de Gestão dos OIC.

7. Reversão de comissões para as entidades comercializadoras

A comissão de gestão é parcialmente destinada a remunerar os serviços prestados pelas entidades comercializadoras, repartindo-se entre a SOCIEDADE GESTORA e as entidades comercializadoras. Até à data de aprovação da presente Política a Status gere somente OIC Fechados de Subscrição Fechada, não remunerando entidades comercializadoras.

D. CONFLITO DE INTERESSES

A SOCIEDADE GESTORA, no desenvolvimento da sua atividade e assunção de custos no âmbito da mesma, atua sempre no interesse exclusivo



dos participantes. A SOCIEDADE GESTORA tem em vigor mecanismos aptos a minimizar e detetar possíveis conflitos de interesses e atua de modo a evitar e reduzir ao mínimo o risco da sua ocorrência e de que sejam gerados efeitos contrários ao interesse exclusivo dos participantes.

A função de *Compliance* encarrega-se de avaliar possíveis fontes de conflitos de interesses e assegura-se que nas práticas de cálculo, avaliação e assunção de custos e encargos, é respeitada a primazia do interesse dos participantes.

A SOCIEDADE GESTORA dispõe ainda de uma Política de conflitos de interesses que estabelece os procedimentos e medidas a adotar para a identificação e gestão de conflitos de interesses, estabelecendo, desde logo, o procedimento a adotar em caso de conflitos de interesses emergentes em matéria de imputação de custos e encargos ao OIC.

E. CONTROLO E AVALIAÇÃO DOS BENEFÍCIOS PECUNIÁRIOS E NÃO PECUNIÁRIOS

8. Benefícios associados à atividade de gestão

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, na Política de Remuneração e na Política de Conflito de Interesses da SOCIEDADE GESTORA, no exercício das suas funções, a SOCIEDADE GESTORA compromete-se a não entregar ou receber qualquer remuneração, comissão ou benefício não pecuniário, à exceção dos seguintes:

- i. Remuneração, comissão ou benefício não pecuniário entregue ou recebido pelo OIC ou por uma pessoa por conta do OIC;
- ii. Remuneração, comissão ou benefício não pecuniário entregue a terceiros ou a pessoas agindo por sua conta ou recebido de terceiros ou de pessoas agindo por sua conta se (a) a existência,



a natureza e o montante da remuneração, comissão ou benefício ou, se o montante não puder ser determinado, o seu método de cálculo, forem divulgados aos participantes do OIC de modo completo, verdadeiro, antes da prestação do serviço relevante e (b) se reforçarem a qualidade da atividade em causa e não impedirem o cumprimento do dever de atuar no exclusivo interesse dos participantes;

- iii. Remunerações adequadas, tais como custos de custódia, comissões de compensação e troca, taxas obrigatórias ou despesas de contencioso, que possibilitem ou sejam necessárias para a prestação da atividade em causa e que, pela sua natureza, não sejam suscetíveis de conflitar com o dever de atuar com honestidade, equidade e profissionalismo e no exclusivo interesse dos participantes.

Qualquer remuneração ou comissão a entregar a terceiro deverá atender aos procedimentos do Manual de Compliance e Código de Conduta bem como à Política de Conflito de Interesses da Status Capital.

A SOCIEDADE GESTORA divulga a existência, a natureza e o montante da remuneração, comissão ou benefício ou, se o montante não puder ser determinado, o seu método de cálculo, aos participantes do OIC de modo completo e verdadeiro, antes da prestação do serviço relevante.

A SOCIEDADE GESTORA divulga informações adicionais aos participantes, quando solicitadas.

F. INDEMNIZAÇÃO POR CUSTOS INDEVIDOS

Quando tenham sido cobrados custos indevidos ao OIC, nos termos da legislação aplicável, dos documentos constitutivos e da presente



Política, a SOCIEDADE GESTORA obriga-se a repor o montante em causa no prazo de 30 dias.

Quando tenham sido cobrados custos indevidos aos participantes, nos termos da legislação aplicável, dos documentos constitutivos e da presente Política, a SOCIEDADE GESTORA obriga-se a restituir o montante em causa no prazo de 30 dias.

G. CONSERVAÇÃO DE DOCUMENTOS

A SOCIEDADE GESTORA mantém registos de todos os procedimentos e elementos recolhidos para dar cumprimento aos deveres legais e regulamentares que sobre a mesma impendem relativas ao âmbito da presente Política. A SOCIEDADE GESTORA conserva nomeadamente:

- i. Cópias ou registos de todos os custos e encargos por si suportados, na forma de comprovativos de transferência ou outros meios equivalentes;
- ii. Cópias ou registos de todos os custos e encargos suportados pelo OIC, na forma de comprovativos de transferência ou outros meios equivalentes;
- iii. Cópias ou registos de todos os montantes pagos pelos participantes à SOCIEDADE GESTORA ou OIC;
- iv. Resultados das revisões periódicas das suas políticas e dos seus procedimentos e controlos;
- v. Resultados das avaliações de eficácia realizadas;
- vi. Quaisquer outros documentos, registos e análises, de foro interno ou externo, que formalizem o cumprimento dos deveres legais ou regulamentares.

Os documentos, evidências e outros elementos sujeitos ao dever de conservação são mantidos pelo prazo de sete anos, ao abrigo do Artigo



51.º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto.

A conservação de tais documentos e elementos será feita preferencialmente em suporte informático nas bases de dados da SOCIEDADE GESTORA, sendo referenciados em função da sua data e do dever relevante. Nos casos previstos na presente Política é assegurada a estrita confidencialidade dos arquivos.

H. DISPOSIÇÕES FINAIS

9. Aprovação, fiscalização e revisão

A presente Política foi aprovada pelo Conselho de Administração da SOCIEDADE GESTORA do OIC, em 05/11/2024, data em que entrou em vigor.

A presente Política é revista regularmente, pelo menos anualmente, em função da experiência decorrente da sua aplicação e de eventuais alterações legislativas, cabendo à Área de Compliance a apresentação de propostas de revisão ao órgão de administração.

10. Publicação

A presente Política encontra-se disponível para consulta no sítio da internet da Sociedade Gestora, em www.statuscapital.pt.