

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOCOMERCIAL**

**“IMOCOMERCIAL”**

27 de Março de 2018

A autorização do Fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela entidade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

# CAPÍTULO I      INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

## 1. O Fundo

### Denominação do Fundo.

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOCOMERCIAL, adiante designado abreviadamente por “**Fundo**”, é uma instituição de investimento colectivo.

### Tipo de Fundo.

Trata-se de um fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, constituído ao abrigo do n.º 2 do art. 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (adiante designado RGOIC), aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro

### Data de autorização da constituição do Fundo pela CMVM, duração e data de constituição.

O Fundo foi autorizado por deliberação do Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente por “CMVM”, de 27 de Julho de 2006, tendo sido constituído em 17 de Novembro de 2006, pelo prazo de dez anos, sendo este prazo renovável por períodos sucessivos de dez anos. Por deliberação da Assembleia de Participantes de 14 de Abril de 2016, a duração do Fundo foi prorrogada por 10 anos, com termo em 17 de Novembro de 2026.

### Data da última actualização do regulamento de gestão.

O regulamento de gestão foi actualizado pela última vez em 27 de Março de 2018.

### Número de participantes do Fundo.

O Fundo foi constituído com 1 (um) participante.

#### Capital do Fundo.

- O Fundo foi constituído com um capital inicial correspondente ao valor de 2.620.000 (dois milhões seiscentas e vinte mil) unidades de participação, as quais tiveram um valor inicial de subscrição de Euros 10,00 cada.
- O período de subscrição do capital inicial do Fundo será de 120 (cento e vinte) dias a contar da notificação da decisão de autorização de constituição do Fundo pela CMVM, ocorrendo a liquidação financeira no dia útil seguinte ao termo do prazo. No caso de as unidades de participação serem integralmente subscritas antes do termo do prazo de subscrição, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte àquele em que o capital inicial haja sido integralmente subscrito.
- O capital do Fundo foi aumentado em 21 de Dezembro de 2007 para o valor correspondente a 6.043.839 unidades de participação.
- O capital do Fundo foi reduzido em 24 de Abril de 2013, no montante global de 9.860.915,59 € (dos quais 6.860.915,59 € afectos à cobertura de prejuízos acumulados e 3.000.000,00 € por reembolso das unidades de participação em numerário), mantendo-se inalterado o número de unidades de participação.
- O capital do Fundo poderá ser posteriormente aumentado ou reduzido, nos termos do disposto no RGOIC, ou em virtude de redução decorrente de prorrogação da sua duração.

#### Aumentos de capital do Fundo.

- O capital do Fundo pode ser aumentado, mediante subscrição particular, para o valor correspondente a um determinado número de unidades de participação previamente fixado, nos termos a seguir discriminados.

- As unidades de participação do Fundo poderão ser subscritas no decorrer de um prazo não superior a noventa dias.
- Se no termo do prazo previsto para a realização de um aumento de capital, não se tiver atingido o montante inicialmente previsto, o capital do Fundo ficará limitado ao montante das subscrições recolhidas.
- Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante inicialmente previsto, proceder-se-á ao rateio das subscrições, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição de cada participante.
- Os participantes terão direito de preferência na subscrição das unidades de participação.
- A subscrição do aumento de capital do Fundo tem como limite máximo, 99 (noventa e nove) participantes, os quais deverão revestir a natureza jurídica de pessoas colectivas.
- A liquidação física e financeira das subscrições efectuadas é feita no dia útil imediatamente a seguir ao termo do período no qual se efectuou a respectiva subscrição.
- O valor de cada unidade de participação para efeitos de subscrição em aumento de capital é o valor patrimonial divulgado e conhecido no dia em que for efectuada a respectiva liquidação financeira.

#### Reduções de capital do Fundo.

Sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado, os participantes que tiverem manifestado, por escrito, estarem contra a prorrogação, terão direito a solicitar o reembolso das unidades de participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção mediante envio de carta registada, no prazo de três semanas contadas da data de realização da Assembleia de Participantes que haja deliberado sobre a prorrogação do Fundo, carta que deverá ser dirigida para a sede da

sociedade gestora do Fundo, indicando o número de unidades de participação detidas a reembolsar.

Adicionalmente e mediante prévia deliberação da Assembleia de Participantes e cumprimento do disposto no RGOIC, poderá o capital do Fundo vir a ser reduzido.

## **2. A Sociedade Gestora**

### Denominação e sede da sociedade gestora.

A administração do Fundo cabe a Selecta - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Rua de S. Caetano à Lapa, n.º 6, Bloco C, Piso 1, 1200-829 Lisboa, adiante designada abreviadamente por “**sociedade gestora**”.

### Tipo e capital subscrito e realizado da sociedade gestora.

A sociedade gestora é uma sociedade anónima com o capital social de Euro 1.050.000 integralmente subscrito e realizado.

### Data de constituição da sociedade gestora e data de autorização.

A sociedade gestora foi constituída em 12 de Setembro de 1992 e foi autorizada pela Portaria 109/92, de 06 de Abril, encontrando-se registada na CMVM como intermediário financeiro sob n.º 254..

### Membros dos órgãos sociais da sociedade gestora.

O Conselho de Administração da sociedade gestora é composto pelos seguintes membros:

José António José de Mello – Presidente

Bernardo Manuel Pacheco Ferreira Pinheiro – Vogal

Gilberto Frederico von Liechtenstein Jordan – Vogal

Luis d'Almeida – Vogal

Fiscal Único Efectivo: Deloitte & Associados, SROC, S.A., representada por José António Mendes Garcia Barata.

Fiscal Suplente: Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro.

Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade gestora.

José António José de Mello:

Administrador da José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A.

Gilberto Frederico von Liechtenstein Jordan:

Administrador da Lusotur Golfes, S.A.

Administrador da Planbelas-Sociedade Imobiliária, S.A.

Administrador da Invesplano-Promoção e Investimentos Imobiliários, S.A.

Relações de grupo com as outras entidades e identificação do grupo económico a que pertencem, se for caso disso.

Não aplicável.

Outros fundos geridos pela sociedade gestora.

A sociedade gestora assegura também a gestão dos Fundos identificados no Anexo A.

### Obrigações/funções da sociedade gestora.

1. Como responsável pela administração do Fundo, compete à sociedade gestora comprar, vender, subscrever e trocar quaisquer imóveis, incluindo a sua revenda, e valores mobiliários, salvo as restrições impostas pela lei e ou por este regulamento de gestão, e bem assim praticar todos os demais actos e operações inerentes à sua direcção e desenvolvimento.
2. No âmbito da sua competência, cabe em especial à sociedade gestora:
  - a) Seleccionar os valores que devem constituir o Fundo;
  - b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos directa e indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
  - c) Decidir quanto à distribuição dos rendimentos líquidos do Fundo, efectuando as operações que em cada caso se afigurem adequadas à execução da política de distribuição de resultados;
  - d) Determinar o valor do Fundo e das unidades de participação;
  - e) Fornecer às autoridades de supervisão e fiscalização a informação relativa a ela própria e ao Fundo que a lei imponha ou que seja por aquelas requisitada;
  - f) Manter em ordem as contas do Fundo e, nomeadamente, preparar e divulgar anualmente o relatório da actividade e das contas do Fundo;
  - g) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo.
3. No exercício das suas competências, a sociedade gestora observará escrupulosamente os condicionalismos legais, regulamentos e instruções em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especificamente vedadas.

### **3. O Depositário**

#### Denominação, sede e funções da entidade depositária.

1. As funções de entidade depositária serão exercidas por Banco Santander Totta, S.A., com sede na Rua Áurea, n.º 88, 110-063 Lisboa, em resultado da fusão por incorporação do Banco Popular Portugal, S.A., encontrando-se devidamente registado na CMVM, como intermediário financeiro autorizado, adiante designada abreviadamente por “**entidade depositária**”, competindo-lhe, em especial:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
  - b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
  - c) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão;
  - d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
  - e) Assegurar o pagamento aos participantes dos pedidos de reembolso que venham a ser solicitados;
  - f) Registar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado.
2. As relações entre a entidade depositária e a sociedade gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.
  3. A sociedade gestora e a entidade depositária respondem solidariamente pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos deste regulamento de gestão.

#### **4. As Entidades Colocadoras**

##### Identificação das entidades colocadoras.

As unidades de participação poderão ser subscritas nas instalações da sociedade gestora.

#### **5. Os Peritos Avaliadores**

##### Identificação dos peritos avaliadores.

São as seguintes as empresas de avaliação que prestam serviço ao Fundo:

Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda. (PAI/2006/0004)

CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda. (PAI/2006/0001)

CPU – Consultores de Avaliação, Lda. (PAI/2003/0014)



Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.  
(PAI/2006/0007)

American Appraisal - Consultores de Avaliação, Unipessoal, Lda. (PAI/2008/0013)

Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda. (PAI/2006/0007)

L2 I – Investimentos Imobiliários, Lda (PAI/2003/0048)

Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal,  
Lda (PAI/2006/0009)

L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda (PAI/2003/0048)

TKA, Lda (PAI/2006/0005).

Sotrimo - Global Appraisals, Lda (PAI/2014/0169)

Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA (PAI/2003/0006)

Garen - Avaliações de Activos, Lda (PAI/2007/0019)

## **6. As Entidades Subcontratadas**

Não aplicável

## **7. Auditor do Fundo**

### Identificação do Auditor do Fundo.

Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC, Lda, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas (OROC) com o n.º 125 e registada na CMVM com o n.º 20161443, com sede no Edifício Atlanta II, Rua Abranches Ferrão, 10 – 6.º G, 1600-001 Lisboa, NIPC 503253316, representada por Domingos Manuel Fernandes Cascais, inscrito na OROC com o n.º 1265 e registado na CMVM com o n.º 20160876.

## **CAPÍTULO II      POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

### **1. Política de investimento**

#### **1.1. Política de investimento do Fundo**

Identificação do objectivo, tipo de fundo em causa, estratégia de investimento, identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira e respectivos limites percentuais.

O Fundo é administrado por conta dos participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

Fundamentalmente investimentos associados à promoção, compra, venda, revenda e arrendamento de bens imobiliários destinados a centros comerciais, *retail parks*, *outlets*, *factory outlets*, *office parks*, lojas de rua, escritórios, armazéns, instalações industriais e logísticas, equipamentos turísticos, desportivos e de lazer.

Tendo em conta os seus objectivos, o Fundo, para além dos referidos investimentos imobiliários, poderá ainda deter participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliários, os quais são contabilizados, nos termos da lei em vigor, para efeitos do cumprimento do limite máximo de detenção de imóveis pelo Fundo.

O Fundo poderá ainda deter liquidez.

O nível de especialização do Fundo, designadamente, em termos sectoriais ou geográficos.

Para a realização eficaz dos objectivos que se propõe, a política de investimentos do Fundo será norteadada por princípios de diversificação de riscos e de segurança, bem como por critérios de rentabilidade efectiva ou potencial, privilegiando em cada momento os segmentos de mercado que, de acordo com esses princípios e critérios, se revelem mais atractivos. Em conformidade o Fundo não privilegiará qualquer das utilizações acima indicadas, prevendo-se o investimento em imóveis situados no território português.

## **1.2. *Benchmark* (parâmetro de referência do mercado)**

Não aplicável.

### **1.3. Limites legais ao investimento**

A composição do património do Fundo terá em conta o que na lei se encontra estabelecido para os fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, pautando-se, nomeadamente, pelas seguintes regras:

- a) O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de dois terços do activo total do Fundo;
- b) O Fundo poderá endividar-se sem qualquer limitação;
- c) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 25% do activo total do Fundo;
- d) A sociedade gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

## **2. Comissão Consultiva**

- 2.1. O Fundo tem uma Comissão Consultiva, com carácter consultivo, composta por até cinco elementos designados pelos participantes e até cinco elementos designados pela sociedade gestora. O número de membros da Comissão Consultiva designados pelos participantes será sempre igual ao número de membros designados pela sociedade gestora.
- 2.2. A Comissão Consultiva reunirá pelo menos uma vez por semestre, por convocação escrita da sociedade gestora e deliberará por maioria simples dos seus membros.
- 2.3. Competirá à Comissão Consultiva, quando expressamente solicitado pela sociedade gestora:
  - a) Acompanhar as actividades da sociedade gestora, nomeadamente pronunciar-se quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo;

- b) Pronunciar-se sobre a aquisição, venda, revenda, gestão, promoção e arrendamento de imóveis;
- c) Pronunciar-se sobre a aquisição, gestão e venda de participações sociais de sociedades imobiliárias, bem como a gestão e, se for caso disso, nomeação ou alterações dos órgãos sociais das sociedades participadas;
- d) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projectos de loteamento e obras de urbanização e sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
- e) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projectos de arquitectura e de especialidades relativos aos edifícios a construir em terrenos ou já construídos, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento ;
- f) Pronunciar-se sobre os termos e condições de contratação de terceiros para a realização das obras de urbanização ou de construção, manifestando-se sobre a identidade dos contratantes e as minutas dos contratos de empreitada, bem como sobre a identidade, os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
- g) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de entidades consultoras e técnicos, bem como da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização por compra e venda ou arrendamento;
- h) Prestar informações sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
- i) Pronunciar-se sobre os termos e condições da política de financiamentos.

### **3. Instrumentos financeiros derivados**

- A sociedade gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco do património do Fundo.
- A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo .
- Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora de mercados regulamentados a exposição que o Fundo pode apresentar, relativamente a cada contraparte, não pode ser superior a um terço do respectivo património líquido do Fundo.
- Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia ou dos Estados Unidos da América, desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.

#### **4. Valorização dos activos**

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

O valor da unidade de participação reporta-se às dezoito horas do último dia do mês respectivo.

##### **4.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP**

- Compete à sociedade gestora calcular o valor de cada unidade de participação, de acordo com os critérios financeiros e com as normas legalmente estabelecidas.
- O valor de cada unidade de participação é o seu valor patrimonial calculado mensalmente, com referência ao último dia do mês respectivo, e determinado dividindo o valor líquido global dos bens do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação, devendo estar reflectidos neste cálculo os valores correspondentes às comissões previstas no presente regulamento de gestão.

## Imóveis

- Os imóveis detidos pelo Fundo devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes nomeados de comum acordo entre a sociedade gestora e o depositário, com uma periodicidade mínima de doze meses.
- As aquisições de imóveis, as respectivas alienações assim como o desenvolvimento de projectos de construção serão precedidos de avaliação, não podendo a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
- Os imóveis detidos pelo Fundo são ainda avaliados sempre que sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas do seu valor, nomeadamente a requalificação do solo, bem como previamente ao aumento e/ou redução do capital do Fundo.
- Os projectos de construção, projectos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, são ainda avaliados nos seguintes momentos: **(i)** previamente ao início do projecto; **(ii)** e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis e ainda; **(iii)** em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;  
.
- Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respectivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
- Previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação

- Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do FUNDO pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do FUNDO, registada ao seu preço de custo ou de construção e a contribuição dos imóveis adquiridos por esta via para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- Os imóveis acabados devem ser valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas últimas avaliações efectuadas.

#### Outros activos ;

- As unidades de participação de fundos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora.
- Os restantes activos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto no artigo 32º do Regulamento da CMVM nº2/2016, com as devidas adaptações.

## **5. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo**

### **5.1. Comissão de gestão**

#### Valor, modo de cálculo e condições de cobrança da comissão de gestão.

Pelo exercício da sua actividade, a sociedade gestora receberá do Fundo uma comissão de gestão anual nominal de 0,24 % (zero virgula vinte e quatro por cento), calculada mensalmente sobre o valor do activo total do Fundo do último dia do mês, e cobrada mensalmente até ao dia 15 do mês seguinte àquele a que respeita.

## **5.2. Comissão de depósito**

### Valor, modo de cálculo e condições de cobrança da comissão de depósito.

Pelo exercício da sua actividade, a entidade depositária receberá do Fundo uma comissão anual nominal de 0,04 % (zero virgula zero quatro por cento), calculada mensalmente sobre o valor do activo total do Fundo do último dia do mês, e cobrada mensalmente até ao dia 15 do mês seguinte àquele a que respeita.

## **5.3. Outros encargos**

O Fundo suportará todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes de subscrições, aquisições e alienações de participações sociais em sociedades imobiliárias, e das aquisições, alienações, construções e arrendamentos de imóveis ou valores mobiliários por conta do Fundo, as relativas ou decorrentes da administração dos activos do Fundo, bem como as relativas ou decorrentes da concepção e execução de projectos de desenvolvimento imobiliário, nomeadamente:

- a) Conservação e manutenção dos imóveis que integrem o património do Fundo;
- b) Encargos notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- c) Elaboração de projectos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária de imóveis pertencentes ao Fundo ou relativamente a negócios concretizados para o Fundo;
- d) Taxas de supervisão;
- e) Preparos, custas e outras despesas judiciais;
- f) Auditorias às contas do Fundo e revisão de contas do Fundo;



- g) Publicações obrigatórias;
- h) Avaliações e pareceres técnicos nomeadamente relativos à aquisição, desenvolvimento e alienação de bens patrimoniais adquiridos pelo Fundo, bem como reavaliações a efectuar nos termos da lei, e ainda à prestação de contas do Fundo;
- i) Despesas de prestação de serviços de gestão da promoção imobiliária que integrem as prestações típicas de contratos de fiscalização, e/ou empreitada, e/ou projecto, com eventual assunção pelo prestador de serviços do risco de produção do resultado por um valor máximo fixado;
- j) Impostos, licenças, taxas e outras imposições legalmente exigíveis;
- k) Comissões de mediação, nos termos da legislação em vigor relativamente a negócios que sejam concretizados;
- l) Despesas com publicidade e promoção de bens do Fundo;
- m) Contratos de seguro sobre os activos do Fundo;
- n) Despesas de condomínio, incluindo água, electricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio, assim como a projecção e execução de benfeitorias, etc.;
- o) Honorários de advogados e solicitadores no âmbito da prestação de serviços ao Fundo;
- p) Despesas necessárias à contratação, junto de qualquer instituição de crédito, de garantias bancárias exigíveis ao Fundo no âmbito da sua actividade corrente;
- q) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo e, nomeadamente:

- despesas com transferências, desde que não recaiam na função de depositário;
- despesas com conversões cambiais;
- despesas com transacções no mercado de capitais;
- despesas com transacções no mercado monetário.

## **6. Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afectação**

- Na determinação dos resultados do Fundo serão rigorosamente cumpridas as instruções constantes dos regulamentos emitidos pela CMVM.
- Sempre que haja lugar a uma distribuição de resultados, nos termos do presente regulamento de gestão, poder-se-á afectar à mesma a totalidade ou apenas parte dos resultados disponíveis.

## **7. Política de rendimentos**

- A sociedade gestora procederá à distribuição anual da totalidade dos rendimentos do Fundo;
- A sociedade gestora poderá, no entanto, sempre que a evolução dos investimentos e aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos do Fundo, bem como à respectiva distribuição extraordinária em período infra-anual, tendo sempre presente o acautelamento dos interesses do Fundo e dos seus participantes. Para efeitos da referida distribuição extraordinária de rendimentos do Fundo ou da respectiva capitalização, a sociedade gestora convocará uma Assembleia de Participantes que deliberará sobre a respectiva proposta de distribuição ou de capitalização;
- Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo suportar nos termos deste regulamento de gestão.

## **CAPÍTULO III      UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO**

### **1.      Características gerais das unidades de participação**

#### **1.1.      Definição**

Os direitos dos participantes são expressos em unidades de participação correspondentes às quotas-partes iguais de que são titulares nos valores que constituem o património do Fundo.

#### **1.2.      Forma de representação**

As unidades de participação adoptarão a forma escritural.

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

#### **2.1.      Valor inicial**

As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição correspondente a Euros 10,00 cada.

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

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, as subscrições só podem ser realizadas na respectiva constituição e em aumentos de capital. O preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo de aumento de capital é igual ao valor patrimonial do dia em que for efectuada a respectiva liquidação financeira.

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

O valor da unidade de participação, para efeitos de reembolso, é, nos casos em que este é permitido, o seu valor patrimonial relativo ao dia do pagamento do reembolso, sendo determinado dividindo o valor global líquido dos bens do Fundo, pelo número de unidades de participação em circulação antes do reembolso.

### **3. Condições de subscrição**

#### **3.1. Comissões de subscrição**

Não aplicável.

#### **3.2. Data da subscrição efectiva**

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, as subscrições só podem ser realizadas aquando da subscrição inicial ou em aumentos de capital, sendo que a liquidação física e financeira das subscrições é feita no dia útil imediatamente a seguir ao termo do período no qual as mesmas foram efectuadas.

### **4. Condições de reembolso**

- Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado, os participantes que tiverem manifestado, por escrito, estar contra a prorrogação, terão direito ao reembolso do número das unidades de participação detidas.
- Em caso de redução de capital, o prazo de reembolso das unidades de participação será de 3 meses contados da deliberação que a haja autorizado, no caso de a sociedade deter liquidez que permita efectuar o reembolso integral a todos os participantes que a tal tenham direito e não poderá exceder um ano contado do mesmo evento, caso o reembolso implique a venda de imóveis ou activos equiparáveis.

- Em caso de prorrogação do prazo de duração do Fundo, o prazo de reembolso das unidades de participação a todos os participantes que o requeiram será de 3 meses contados da deliberação que haja determinado a prorrogação do Fundo, no caso de a sociedade deter liquidez que permita efectuar o reembolso integral a todos os participantes que a tal tenham direito e não poderá exceder um ano contado do mesmo evento, caso o reembolso implique a venda de imóveis ou activos equiparáveis, desde que, em qualquer dos casos, o termo do prazo referido não ocorra antes do final do prazo de duração do Fundo então em vigor, circunstância em que se considera transferido para o dia seguinte ao termo deste último prazo.

#### **4.1. Comissões de reembolso**

Não são cobradas comissões de reembolso.

#### **4.2. Pré-aviso**

Não aplicável.

## **CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

### Direitos e obrigações dos participantes

1. A subscrição de unidades de participação obriga os participantes à aceitação do regulamento de gestão e confere à sociedade gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.
2. Os participantes têm direito:

- a) A obter o regulamento de gestão junto da sociedade gestora e da entidade depositária, antes da subscrição das unidades de participação;
- b) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
- c) No caso de liquidação do Fundo, à quota-parte correspondente às unidades de participação que possuírem;
- d) Aos rendimentos do Fundo que venham a ser distribuídos;
- e) À informação acerca da vida do Fundo nos termos da legislação aplicável;
- f) A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes;
- g) A consultar os documentos de prestação de contas do Fundo e a solicitar o respectivo envio sem qualquer encargo;
- h) A ser ressarcidos pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela, desde que ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhes seja reconhecido, nos termos gerais de direito.

#### Assembleia de Participantes

1. Os detentores de unidades de participação podem reunir-se em Assembleia de Participantes, correspondendo um voto a cada uma das unidades de participação em circulação.
2. Compete à sociedade gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio a cada

participante de carta convocatória, com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias antes da data prevista para a sua realização.

3. Caso a sociedade gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo máximo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação nos termos do disposto no número anterior, tendo a sociedade gestora, a pedido desse participante, a obrigação de lhe fornecer a identificação e morada dos demais participantes.
4. A Assembleia de Participantes poderá deliberar, em primeira convocação, desde que estejam presentes ou representados detentores de, pelo menos, dois terços das unidades de participação em circulação e, em segunda convocatória, qualquer que seja o número de participantes presente ou representado e qualquer que seja o número de unidades de participação por eles representado.
5. As deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por uma maioria qualificada de dois terços de votos dos participantes presentes e, em segunda convocação, por maioria de votos dos participantes presentes.
6. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a Assembleia de Participantes reúne-se obrigatoriamente no decurso dos primeiros seis meses do último ano do termo do prazo inicial estabelecido neste regulamento de gestão ou do termo de cada uma das suas eventuais prorrogações, a fim de:
  - a) Pronunciar-se sobre a eventual prorrogação da duração do Fundo;
  - b) Pronunciar-se sobre alterações ao regulamento de gestão que dependam de deliberação favorável da assembleia de participantes.

## **CAPÍTULO V            DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

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

O valor das unidades de participação do Fundo será publicado mediante divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, com referência ao último dia de cada mês.

## **2. Consulta da carteira do Fundo**

A sociedade gestora publicará mensalmente, mediante divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a discriminação dos valores que integram o Fundo, bem como, nos termos definidos pela CMVM, outros elementos de informação, nomeadamente, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

## **3. Documentação do Fundo**

Nos três meses seguintes à data de encerramento das contas do Fundo, a sociedade gestora publicará, mediante divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria se encontram à disposição do público na sede da sociedade gestora e nos balcões da entidade depositária.

# **CAPÍTULO VI CONTAS DOS FUNDOS**

As contas do Fundo encerram-se anualmente com referência a 31 de Dezembro e, juntamente com o relatório de gestão, são objecto de relatório de auditoria elaborado pelo Auditor do Fundo - Deloitte & Associados, SROC, S.A., representada por José António Mendes Garcia Barata.



## **CAPÍTULO VII      CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

### **1.      Liquidação do Fundo**

- Quando o interesse dos participantes o recomendar, a sociedade gestora poderá deliberar a liquidação e partilha do Fundo, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respectiva publicação, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da possibilidade da CMVM, a requerimento da sociedade gestora, prorrogar este prazo.
- Aos participantes é reconhecido o direito de exigir a liquidação e partilha do Fundo, nos termos referidos na alínea c) do ponto 2 do parágrafo com a epígrafe – Direitos e obrigações dos participantes – no Capítulo IV deste regulamento de gestão.

### **2.      Suspensão da emissão e do resgate das unidades de participação**

Não aplicável.

## **CAPÍTULO VIII      REGIME FISCAL**

### **(Regime Fiscal)**

O regime fiscal do Fundo ao tempo da sua aprovação pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários sofreu alterações decorrentes da entrada em vigor, em 1 de Julho de 2015, do novo regime de tributação dos organismos de investimento colectivo, pelo que se expõem os regimes que se sucederão.

## **Regime fiscal em vigor até 30 de Junho de 2015:**

### **I**

#### **Do Fundo**

##### **IMI e IMT:**

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais daqueles impostos.

##### **Impostos sobre o rendimento:**

Os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal:

Tratando-se de rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como IMI, considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta.

Tratando-se de mais-valias prediais, que não sejam relativas à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS.

Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento mobiliário, nomeadamente:

Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação autónoma:

- a) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;
- b) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete;
- c) ou à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Os rendimentos, obtidos fora do território português, que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20% tratando-se de rendimentos de

títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano.

Os rendimentos qualificados como mais-valias (que não sejam mais-valias prediais) são tributados autonomamente, nas mesmas condições em que se verificaria se desses rendimentos fossem titulares pessoas singulares residentes em território português, à taxa de imposto de 25% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:

- a) O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias:

Imposto sobre o rendimento efectivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa; Imposto, calculado nos termos deste regime, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.

- b) Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação internacional celebrada por Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos que não exclua do respectivo âmbito os fundos de investimento, a dedução a que se refere a alínea anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país nos termos previstos pela convenção;

- c) Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país;

- d) Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias líquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

## II

### Do Participante

#### **a) Residentes fiscais em Portugal:**

Se o investidor for um sujeito passivo de IRS, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário estarão isentos de IRS se esses rendimentos forem obtidos fora do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola, na medida em que o próprio fundo já foi tributado.

Igualmente, os ganhos resultantes da diferença entre o valor do reembolso e o valor de subscrição estarão isentos de tributação em IRS.

Assim, os investidores que sejam pessoas singulares estão isentos de tributação pelos rendimentos que daí obtêm, podendo porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido pelo fundo assume a natureza de imposto por conta e tendo direito a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 40º-A do Código do IRS (lucros devidos por sociedades residentes em território português e entidades residentes noutros Estados- Membros da UE que cumpram os requisitos e condições estabelecidas no artigo 2º da Directiva nº 90/435/CEE, de 23 de Julho). A informação sobre o imposto retido ou devido pelo Fundo que assume a natureza de pagamento por conta e sobre os rendimentos susceptíveis de serem excluídos de tributação é publicada pela Sociedade Gestora.

Se os rendimentos forem obtidos no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, aplica-se o regime das pessoas colectivas (abaixo).

Se o investidor for um sujeito passivo de IRC ou se os rendimentos forem imputáveis a estabelecimento estável em Portugal, os rendimentos não estão sujeitos a retenção na fonte e serão considerados como proveitos ou ganhos, tendo o montante do imposto retido ou devido a natureza de imposto por conta.

Caso o titular dos rendimentos seja uma entidade isenta de IRC que não esteja obrigada à entrega de declaração de rendimentos, existe direito à restituição, pela entidade gestora, do montante de imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito, podendo a entidade gestora deduzir o imposto restituído nas entregas posteriores que tiver que efectuar.

As transmissões gratuitas, como por exemplo as doações ou transmissões por morte do participante, de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário não são sujeitas a Imposto do Selo.

#### **b) Não-residentes fiscais em Portugal:**

Beneficiam de isenção de IRS ou de IRC os rendimentos decorrentes do investimento em Fundos de Investimento de que sejam titulares entidades não residentes no território português e que não sejam imputáveis a estabelecimento estável situado neste território.

### **Regime fiscal em vigor após 1 de Julho de 2015:**

#### **I**

## Do Fundo

Os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário (FII), que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal, sem prejuízo do que fica referido a final quanto ao regime transitório:

### IRC:

- (i) Os FII são sujeitos a tributação em sede de IRC, sendo o lucro tributável correspondente ao resultado líquido do exercício, **deduzido dos rendimentos capitais, prediais e mais-valias (mobiliárias e imobiliárias)**, tal como resultam qualificados para efeitos de IRS, **excepto** quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria governamental. **Não relevam**, também, para a determinação do lucro tributável, os gastos associados aos rendimentos capitais, prediais e mais-valias que não são computados para efeitos de apuramento do lucro tributável.
- (ii) **Não relevam**, igualmente, para efeitos de determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os FII, bem como os gastos não são considerados como dedutíveis e previstos no Código do IRC.
- (iii) Os **prejuízos fiscais** apurados pelos FII são **reportáveis** por um período máximo de 12 anos, observando-se ainda a limitação da dedução prevista no n.º 2 do artigo 52º do Código do IRC (70% do lucro tributável).
- (iv) Ao **lucro tributável** determinado aplica-se a taxa geral IRC (no ano de 2015 - 21%).
- (v) Os FII estão **isentos** de **Derrama Municipal** e Derrama **Estadual**.
- (vi) Os FII **não estão sujeitos a retenção na fonte**, quanto aos rendimentos que auferam.

### IMPOSTO DO SELO:

- (i) Os FII estão sujeitos a tributação em Imposto do Selo, incidente sobre o activo líquido global corresponde à média dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras no último dia de cada mês do trimestre, com excepção do valor correspondente aos activos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento

colectivo abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. A taxa de imposto é de 0,0125%, a liquidar trimestralmente (total anual - 0,05%).

#### **IMI e IMT:**

- (i) Os imóveis integrados nos FII fechados de subscrição particular estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais daqueles impostos.

## **II**

### **Do Participante**

#### **1. Residentes fiscais em Portugal:**

##### **1.1. Pessoas singulares - IRS:**

1.1.1. Investidor sujeito passivo de IRS **fora** do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento;
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação (mais valias) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento. Existindo menos-valias, os rendimentos são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias;
- (iii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias;

1.1.2. Investidor sujeito passivo de IRS **no** âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% (pagamento de imposto por conta), salvo opção do titular pelo englobamento;
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), concorrem para o lucro tributável do sujeito passivo, sujeito às taxas marginais de IRS;

#### **1.2. IRC**

1.2.1. Investidor sujeito passivo de IRC não isento:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (pagamento de imposto por conta);
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para a formação do lucro tributável nos termos do código do IRC;

1.2.2. Investidor sujeito passivo isento de IRC salvo no que se refere a rendimentos de capitais:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 25%;
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação estão isentos de IRC;

1.2.3. Investidor sujeito passivo isento de IRC:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação, estão isentos de IRC;

## **2. Não residentes fiscais em Portugal:**

### **2.1. Pessoas singulares:**

2.1.1. Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental, que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

2.1.2. Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII e os decorrentes do resgate de unidades de participação, são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 28%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla

tributação celebradas por Portugal);

- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias

## **2.2. Pessoas colectivas:**

2.2.1. Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; e que não sejam detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português e que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

2.2.2. Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; ou que sejam detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 25%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação e da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados à taxa de 25%;

## **Regime transitório:**

**Para efeitos do apuramento do lucro tributável dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de Julho de 2015, deve considerar-se o seguinte:**

- a) As mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos até 30 de Junho de 2015, são tributadas, nos termos do regime em vigor até



àquela data, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles activos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos do regime em vigor após 1 de Julho de 2015, devendo o respectivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles activos sejam alienados;

- b) As mais-valias e menos-valias relativas aos elementos patrimoniais não abrangidos pela alínea anterior, adquiridos na vigência da redacção do artigo 22.º do EBF em vigor até à data de início da produção de efeitos da alteração introduzida pelo decreto-lei 7/2015, de 13 de Janeiro, são apuradas e tributadas nos termos da anterior redacção, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, devendo o respectivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles activos sejam resgatados, reembolsados, amortizados, liquidados ou transmitidos, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos da redacção do artigo 22.º do EBF dada pelo decreto-lei 7/2015;
- c) Verificando-se, após 1 de Julho de 2015, a aquisição, a subscrição e, bem assim, outras operações relativas a valores mobiliários e outros instrumentos financeiros abrangidos pela alínea b) antecedente, consideram-se reembolsados, amortizados, liquidados ou transmitidos, em primeiro lugar, os valores mobiliários e outros instrumentos financeiros detidos à data de 1 de Julho de 2015;
- d) A tributação dos rendimentos das unidades de participação ou das acções auferidos pelos participantes ou accionistas dos organismos de investimento colectivo, nos termos do novo artigo 22.º-A do EBF, na redacção dada pelo decreto-lei 7/2015, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de Julho de 2015, considerando-se, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação ou das participações sociais, como valor de aquisição o valor de mercado à data de 1 de Julho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas;

- e) Para efeitos do disposto na alínea anterior, consideram-se distribuídos ou resgatados aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até à data de início da produção de efeitos da redacção dada pelo presente decreto-lei e que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos números 2 a 5, 7, 10 e 14 do artigo 22.º do EBF, na redacção anterior à alteração introduzida pelo decreto-lei 7/2015.

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

## Mapa A

### Outros Fundos de Investimento geridos pela sociedade gestora

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em Euros	N.º Participantes
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoSocial	Fechado de subscrição particular	Investimentos associados a arrendamentos em bens imobiliários com utilização de carácter social, (nomeadamente residências de terceira idade, instalações hospitalares e outras) de saúde, de desporto, de lazer, de turismo, e/ou, destinados à instalação e funcionamento de entidades públicas, para além de outros, nomeadamente a construção/exploração de parques de estacionamento	€ 137.711.222,81 (à data de 31 de Outubro de 2016)	70 (à data de 31 de Outubro de 2016)
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoGestão	Fechado de subscrição particular	Investimentos associados a promoção de programas de loteamento para construção, desenvolvimento de projectos e construção, compra, venda, revenda e arrendamentos de médio e longo prazo, de bens imobiliários cuja utilização ou uso se destina a logística, comércio habitação e serviços.	€ 45.642.923,80 (à data de 31 de Outubro de 2016)	2 (à data de 31 de Outubro de 2016)
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoImperial	Fechado de subscrição particular	Investimentos associado a desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda ou arrendamento; a aquisição de imóveis urbanos ou fracções autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços; a promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano, considerando-se como tal aquele para o qual esteja reconhecida vocação para o processo de edificação de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Ordenamento do Território, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo FUNDO.	€ 7.389.561,38 (à data de 31 de Outubro de 2016)	2 (à data de 31 de Outubro de 2016)

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoSau	Fechado de subscrição particular	Investimentos associados à promoção, compra, venda, revenda e arrendamento de médio e longo prazo de bens imobiliários cuja aplicação ou uso esteja directamente associada ao sector da saúde e cuidados associados (hospitais, clínicas e outros estabelecimentos de prestação de cuidados de saúde, residências para a terceira idade).	€ 41.903.040,88 (à data de 31 de Outubro de 2016)	18 (à data de 31 de Outubro de 2016)
Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado ImoProjecto	Especial Fechado de subscrição particular	Investimentos associados à promoção, compra, venda, revenda e arrendamento de bens imobiliários destinados a habitação, comércio, serviços, instalações industriais e logísticas, equipamentos turísticos, desportivos e de lazer, bem como a compra e venda de prédios mistos e rústicos com vista à realização de mais-valias e apostando no desenvolvimento e alargamento das zonas urbanas onde investe.	€ 3.496.034,18 (à data de 31 de Outubro de 2016)	1 (à data de 31 de Outubro de 2016)
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoConvento	Fechado de subscrição particular	Investimentos associados à promoção, compra, venda, revenda e arrendamento de bens imobiliários destinados a habitação, escritórios, comércio e serviços.	€ 16.221.615,34 (à data de 31 de J Outubro de 2016)	1 (à data de 31 de Outubro de 2016)
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoComercial	Fechado de subscrição particular	Investimentos associados à promoção, compra, venda, revenda e arrendamento de bens imobiliários destinados a centros comerciais, retailparks, outlets, factory outlets, office parks, lojas de rua, escritórios, armazéns, instalações industriais e logísticas, equipamentos turísticos, desportivos e de lazer	€ 52.232.308,27 (à data de 31 de Outubro o de 2016)	1 (à data de 31 de Outubro de 2016)
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoRent	Fechado de subscrição particular	A política de investimentos assenta na diversificação dos valores imobiliárias pelos sectores do mercado de serviços, comércio, indústria e lazer, podendo ainda integrar prédios de habitação e terrenos.	€ 17.530.045,09 (à data de 31 de Outubro de 2016)	11 (à data de 31 de Outubro de 2016)
ImoInvestimento- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Especial Fechado de subscrição particular	Aquisição, promoção ou exploração de direitos de propriedade, de superfície ou de outros direitos; de projectos de construção/ reabilitação de imóveis; de prédios urbanos destinados a serviços, logística, turismo, comércio, habitação e serviços; de prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal; de sociedades imobiliárias.	€ 92.410.557,81 (à data de 31 de Outubro de 2016)	1 (à data de 31 de Outubro de 2016)
ImoValorCA Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Especial Fechado de subscrição particular	A política de investimentos assenta na maximização do valor das Unidades de Participação, numa perspectiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa selecção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projectos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de actividade.	€ 23.084.496,51 (à data de 31 de Outubro de 2016)	10 (à data de 31 de Outubro de 2016)