



# REGULAMENTO DE GESTÃO

## “IMOINVESTIMENTO”

### FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Data de Atualização:  
14 de maio de 2018

“A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Entidade Gestora neste Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo”

## INDICE

Capítulo I .....	4
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES .....	4
ARTIGO 1º .....	4
(O Fundo) .....	4
ARTIGO 2º .....	5
(Entidade Gestora) .....	5
ARTIGO 3º .....	14
(Depositário) .....	14
ARTIGO 4º .....	16
(As Entidades Colocadoras) .....	16
ARTIGO 5º .....	16
(Os Peritos Avaliadores) .....	16
ARTIGO 6º .....	18
(As Entidades Subcontratadas) .....	18
ARTIGO 7º .....	18
(Revisor Oficial de Contas do Fundo) .....	18
ARTIGO 8º .....	19
(Comité Consultivo) .....	19
ARTIGO 9º .....	20
(Política de Investimento do Fundo) .....	20
ARTIGO 10º .....	22
(Limites Legais ao Investimento) .....	22
ARTIGO 11º .....	23
(Derivados e Reportes) .....	23
ARTIGO 12º .....	23
(Valorização dos Ativos) .....	23
ARTIGO 13º .....	27
(Comissões e Encargos do Fundo) .....	27
ARTIGO 14º .....	30
(Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afetação) .....	30
ARTIGO 15º .....	30
(Política de Rendimentos) .....	30
ARTIGO 16º .....	30
(Características Gerais das Unidades de Participação) .....	30
ARTIGO 17º .....	31
(Valor da Unidade de Participação) .....	31
ARTIGO 18º .....	31
(Condições de Subscrição) .....	31
ARTIGO 19º .....	33
(Condições de Resgate) .....	33
ARTIGO 20º .....	34
(Reembolso em espécie) .....	34
ARTIGO 21º .....	34
(Direitos e Obrigações dos Participantes) .....	34

ARTIGO 22º.....	35
(Assembleia de Participantes) .....	35
ARTIGO 23º.....	36
(Aumento de capital).....	36
ARTIGO 24º.....	37
(Divulgação do Valor da Unidade de Participação) .....	37
ARTIGO 25º.....	38
(Divulgação da Composição da Carteira).....	38
ARTIGO 26º.....	38
(Documentação do Fundo) .....	38
ARTIGO 27º.....	38
(Relatório e Contas do Fundo) .....	38
ARTIGO 28º.....	39
(Liquidação e Partilha do Fundo) .....	39
ARTIGO 29º.....	39
(Regime Fiscal).....	39

## **Capítulo I**

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

#### **ARTIGO 1º**

##### **(O Fundo)**

1. O Fundo denomina-se “IMOINVESTIMENTO – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, adiante designado apenas por “Fundo”.
2. O Fundo constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, objeto de oferta particular, dirigido exclusivamente a investidores qualificados nos termos constantes do Código de Valores Mobiliários, e regula a sua atividade pela legislação em vigor para os fundos de investimento imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (adiante designado RGOIC), aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, do Regulamento 2/2015 da CMVM e pelo seu Regulamento de Gestão.
3. A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da CMVM, em 14 de dezembro de 2012, tendo iniciado a sua atividade em 18 de dezembro de 2012.
4. O Fundo tem uma duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo ser prorrogado por períodos de 10 (dez) anos.
5. O Fundo tem 1 (um) participante à data de 31 de dezembro de 2017.
6. O Fundo foi constituído em 18 de dezembro de 2012 com um capital inicial de 5.000.000€, representado por 5.000.000 de unidades de participação com o valor unitário, para efeitos de subscrição inicial, de 1€ (um euro) cada. Em 26 de dezembro de 2012, foram subscritos 97.000.000€, tendo o capital do Fundo passado a ser de 102.000.000€, representado por 102.000.000 de unidades de participação. Em 16 de abril de 2014 foram subscritos 1.499.999,72€, tendo o capital do Fundo passado a ser de 103.499.999,72€, representado por 103.533.115 unidades de participação. Em 16 de julho de 2014 foram subscritos 17.186.682,54€, tendo o capital do Fundo passado a ser de 110.644.443,32€, representado por 122.553.348 unidades de participação.

7. O capital do Fundo pode ser aumentado por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes através de entradas em numerário ou espécie, reservada ou não a participantes, e sujeita a comunicação ou autorização da CMVM sempre que devida nos termos da regulamentação aplicável.
8. O regulamento foi atualizado em 02 de abril de 2018.

## **ARTIGO 2º**

### **(Entidade Gestora<sup>1</sup>)**

1. A administração, gestão e representação do Fundo compete, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante a “GNB-FII” ou “Entidade Gestora”).
2. A GNB-FII é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 1.250.000€ (um milhão, duzentos e cinquenta mil Euros).
3. A GNB-FII iniciou a sua atividade em 24 de março de 1992 por duração indeterminada, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de janeiro de 1996.
4. A composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora é a seguinte:

#### **MESA DA ASSEMBLEIA GERAL**

##### **Presidente**

- Dr. Pedro Moreira de Almeida Queiroz de Barros

##### **Secretário**

- Dr. Francisco Maria Pimentel Vilhena de Carvalho

#### **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

##### **Presidente**

---

<sup>1</sup> A administração do Fundo cabe à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. por autorização da CMVM de 08/02/2018. Até 02/04/2018 a administração do Fundo foi efetuada pela Selecta – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

- Dr. Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos<sup>2</sup>

Vogais

- Dr. Nuno Manuel Patrício dos Santos
- Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho<sup>3</sup>

#### CONSELHO FISCAL

Presidente

- Dr. António Joaquim Andrade Gonçalves

Vogais

- Dr. Joaquim Manuel da Silva Neves
- Dr. Sérgio Sousa Nunes

Vogal Suplente

- José Maria Ribeiro da Cunha

As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Entidade Gestora são os seguintes:

- Dr. Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos:

Administrador de várias sociedades do Grupo Novo Banco, nomeadamente:

GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Gestão de Patrimónios, S.A.,  
GNB – Companhia de Seguros Vida, S.A.,  
GNB – Companhia de Seguros, S.A.,  
GNB – International Management, S.A.

- Dr. Nuno Manuel Patrício dos Santos:

GNB – International Management, S.A.

- Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho:

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,  
GNB – Companhia de Seguros Vida, S.A.,  
GNB – Companhia de Seguros, S.A.

<sup>2</sup> Renunciou ao cargo com efeitos a 28/02/2018.

<sup>3</sup> Renunciou ao cargo com efeitos a 28/02/2018.

5. A Entidade Gestora encontra-se integrada na Holding GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A., conjuntamente com a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Patrimónios, S.A. e a Novo Activos Financieros España, S.A..
6. GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A., é detida a 100% pelo NOVO BANCO S.A..
7. Compete à Entidade Gestora, administrar e gerir o investimento adotando um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
  - a) A gestão do património, 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;
  - b) A gestão do risco associado ao investimento incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
  - c) Selecionar os valores que devem constituir o Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
  - d) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
  - e) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - f) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
  - g) Prestar outros serviços relacionados com a gestão do organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do Fundo;
  - h) Garantir que os participantes dos organismos de investimento coletivo que gere são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes;
  - i) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;

- j) Assegurar o estabelecimento de procedimentos apropriados e coerentes para se poder efetuar uma valorização correta e independente dos ativos sob gestão;
- k) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
- l) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- m) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do Fundo;
- n) Assegurar-se que não são cobrados ou imputados ao Fundo, ou aos seus participantes, custos que não se encontrem previstos nos respetivos documentos constitutivos;
- o) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- p) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
- q) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- r) Registrar e conservar os documentos do Fundo;
- s) Comercializar as unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob gestão;
- t) Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de rendimentos do Fundo e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
- u) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.

8. No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

9. A substituição da Entidade Gestora depende da deliberação da Assembleia de Participantes (exceto quando por iniciativa da Entidade Gestora se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma entidade gestora integrada no mesmo grupo económico) e da autorização da CMVM, a qual é notificada à Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido, tornando-se eficaz 40 dias após



a data de notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora.

10. A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão.

11. A Entidade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição dos resultados, estando definido no Regulamento da CMVM nº 2/2015 os termos da prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

12. O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista nos nºs 10 e 11 do presente artigo.

13. Outros Fundos Geridos pela Sociedade Gestora:

Elementos a 31 de dezembro de 2017

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB Património	Fundo Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários.	211.154.955,51	1489
NB Logística	Fundo Aberto	O Fundo investirá em valores imobiliários na sua maioria ligados à logística e distribuição, e acessoriamente em liquidez e fundos imobiliários, decidindo a Entidade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.	37.237.659,81	50

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB Reconversão Urbana *	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	3.084.861,10	66
Imovalor	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projetos de urbanização ou de construção.	23.081.154,53	4
Rendifundo	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis acabados destinados a escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.	9.810.901,68	2
NB Reconversão Urbana II *	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	3.545.816,22	44
NB Alta Vista	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	7.766.283,21	7
Arrábida	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	29.501.457,04	4
Edifundo **	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-28.059.734,36	1
Five Stars	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	3.840.178,10	3
FundoCantial *	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	-23.944.291,04	2
Imoarruda	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	7.317.528,39	5
MGE **	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-668.458,55	2
Guebar	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	11.116.372,95	35
Costa Atlântica *	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	4.254.323,92	3

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Gestindustria	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	5.728.924,35	1
Promofundo	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	-425.319,17	1
ACIF	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	4.773.993,40	1
NB Arrendamento	Fundo Fechado	Constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos de investimento imobiliários fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.	5.965.440,83	1
Unicampus	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	12.114.156,72	7
Asas Invest	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	3.394.178,45	1
Imocais	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outra forma de exploração onerosa ou valorização consoante as condições de mercado à data.	19.572.796,44	1
Tavira	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	3.572.590,88	3

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Prediloc	Fundo Fechado	Aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	19.857.270,90	1
Lisbon Urban	Fundo Fechado	Alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários	2.207.211,72	2
Lamego Premium	Fundo Fechado	Aquisição, do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos.	8.787.118,19	3
CIMÓVEL	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis para arrendamento destinados prioritariamente a serviços e à indústria, podendo investir também no desenvolvimento de projetos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, ocupados ou não.	48.560.167,86	19
FUNGERE	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis com vista à concretização de projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira.	152.883.219,05	6
FUNGEPI NOVO BANCO	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	157.222.385,53	4
FUNGEPI NOVO BANCO II	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	189.122.435,91	9

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
FUNDES	Fundo Fechado	O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes	110.388.301,35	1
FIMES ORIENTE	Fundo Fechado	Promover e desenvolver os terrenos destinados à construção de que é proprietário	275.761.178,05	1
INVESEFUNDO VII	Fundo Fechado	Promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a região do Algarve, projetos imobiliários de loteamento e construção em terrenos de sua propriedade e de clara aptidão para o efeito, nos termos da legislação e vigor, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que serão destinados à venda e a arrendamento, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.	23.902.898,55	2
SOLID	Fundo Fechado	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	7.619.097,43	1
Imoinvestimento	Fundo Fechado	O Fundo orientará a sua política de investimento numa perspetiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de atividade	86.124.575,14	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Imogestão	Fundo Fechado	O Fundo orientará ainda a sua política de investimentos, entre outros pelo desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda ou arrendamento, pela aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços.	46.551.272,45	2
R Invest	Fundo Fechado	O Fundo investirá, preferencialmente no desenvolvimento de projetos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento, em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento.	4.624.634,61	1
Orey Reabilitação Urbana	Fundo Fechado	O Fundo irá privilegiar o investimento no desenvolvimento de projetos de construção ou reabilitação de imóveis para habitação.	3.675.937,38	1
<b>Nº TOTAL DE FUNDOS</b>	<b>38</b>		<b>1.491.023.474,53</b>	<b>1.787</b>

\* Em Liquidação

\* Em Liquidação por insolvência.

**ARTIGO 3º****(Depositário)**

1. É Depositário dos valores que constituem o Fundo, o NOVO BANCO, S.A., com sede na Av. da Liberdade, n.º 195 Lisboa - 1250-142 Lisboa e registado na CMVM, na qualidade de intermediário financeiro, sob n.º 362.
2. Depositário obriga-se, no exercício das suas funções, a agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes do Fundo, competindo, designadamente, as seguintes funções:
  - a) Cumprir a lei, os regulamentos, os Documentos Constitutivos e os contratos celebrados no âmbito da gestão do Fundo;
  - b) Guardar os ativos do Fundo, incluindo os ativos que sejam transferidos para o Fundo pelas contrapartes deste para garantia de operações de

empréstimo ou de reporte de instrumentos financeiros ou de operações de derivados realizadas por conta do Fundo, e:

- i. tendo os ativos a natureza de instrumentos financeiros suscetíveis de ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, obriga-se a assegurar a guarda desses ativos, por registo ou por entrega física, numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros, devendo ainda assegurar que todos os instrumentos financeiros suscetíveis de registo sejam registados nos seus livros em contas separadas, em nome de cada um dos Fundos, de modo a que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao Fundo;
  - ii. no que respeita aos ativos referidos na subalínea anterior, deverá verificar a titularidade do Fundo sobre esses ativos bem como registar e manter atualizado o registo dos ativos relativamente aos quais essa titularidade seja comprovada, sendo essa verificação efetuada com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora, e caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos.
- c) Receber em depósito ou inscrever em registo os ativos do Fundo;
  - d) Executar as instruções da Entidade Gestora relacionadas com os ativos do Fundo, salvo se as mesmas forem contrárias à lei, aos regulamentos ou aos documentos constitutivos;
  - e) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o Fundo, a contrapartida lhe é entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - f) Pagar aos participantes os rendimentos e o valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação das unidades de participação;
  - g) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o Fundo;
  - h) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos à sua guarda e dos passivos do Fundo;
  - i) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da lei, dos regulamentos e dos Documentos Constitutivos, designadamente no que se refere:
    - i. à política de investimentos;
    - ii. à política de distribuição dos rendimentos dos fundos;

- iii. ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
  - iv. à matéria de conflito de interesses.
  - j) Informar imediatamente a Entidade Gestora de qualquer alteração na composição dos seus órgãos de administração, devendo a Entidade Gestora notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - k) Salvo no caso em que as unidades de participação estejam integradas na Central de Valores Mobiliários, será responsável pela reprodução do registo da emissão das unidades de participação representativas do património do Fundo;
  - l) Pela abertura e manutenção das contas de registo individualizado em nome de cada um dos participantes do Fundo.
3. A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão.
4. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no n.º 3 do presente artigo.
5. As relações entre o Depositário e a Entidade Gestora regem-se por contrato, escrito, nos termos da legislação em vigor.

#### **ARTIGO 4º**

##### **(As Entidades Colocadoras)**

1. As entidades encarregues da colocação das Unidades de Participação do Fundo junto dos investidores serão a Entidade Gestora e o Depositário
2. As unidades de participação poderão ser subscritas nas instalações da Entidade Gestora e na sede do Depositário.

#### **ARTIGO 5º**

##### **(Os Peritos Avaliadores)**



1. As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do Fundo, são efetuadas por diferentes peritos avaliadores independentes, diretamente contratados pela Entidade Gestora, a saber:

<b>Peritos Avaliadores</b>	<b>N.º de Registo na CMVM:</b>
Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
António Manuel Braz	PAI/2013/0154
António Pedro de Oliveira e Costa	PAI/2009/0070
António Pedro Gomes dos Santos	PAI/2011/0100
AVALIFE - Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	PAI/2011/0039
Avalengis - Avaliações de Património, Estudos e Projetos de Engenharia, Lda.	PAI/2012/0081
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
Casaol - Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat - Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
CPU - Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2003/0014
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
Eleutério Félix Ferreira	PAI/2015/0109
Fernando Augusto Rodrigues Couto	PAI/2009/0066
Garen - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
H - TUR, Habitação e Turismo, Lda.	PAI/2011/0124
J. Curvelo, Lda.	PAI/2003/0036
João Manuel dos Santos Caldeira	PAI/2012/0005
J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projetos de Engenharia, Lda.	PAI/2011/0057
J.P. Carvalho - Projetos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Limitada	PAI/2012/0057
Krata - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.	PAI/2006/0003
ECN - Projetos e Construções Lda.	PAI/2016/0185
Luís Miguel Gomes Vieira	PAI/2011/0082
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
MA2R - Consulting, Lda.	PAI/2014/0085
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011

Miguel Ângelo Faria dos Santos Pereira	PAI/2016/0167
More Value - Avaliações, Lda.	PAI/2014/0116
Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho	PAI/2004/0011
PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0050
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.	PAI/2005/0026
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Sotrimo - Global Appraisals, Lda.	PAI/2014/0169
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Tinsa Portugal - Avaliações e Consultadoria, S.A.	PAI/2009/0067
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2012/0032
Urbanprime, Lda.	PAI/2015/0018
X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.	PAI/2016/0204

## ARTIGO 6º

### (As Entidades Subcontratadas)

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto no Art. 76 do RGOIC.

## ARTIGO 7º

### (Revisor Oficial de Contas do Fundo)

1. As contas do Fundo são auditadas pela Cascais, Pêga Magro & Roque, inscrita na ordem Revisores Oficiais de Contas sob o nº 125 e na CMVM sob o nº 20161443, com sede em Edifício Atlanta II, Rua Abranches Ferrão, nº 10 – 6º G, 1600-001 Lisboa, NIPC 503253316, representada pelo sócio-gerente Domingos Manuel Fernandes Cascais, ROC nº 1265, inscrito na CMVM sob o nº 20160876, ou por qualquer um dos sócios ou Revisores Oficiais de Contas contratados.
2. A fim de acautelar situações suscetíveis de gerar conflitos de interesses a entidade gestora garantirá a rotatividade dos auditores do OIC

**ARTIGO 8º**  
**(Comité Consultivo)**

1. O Fundo poderá dispor de um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por elementos designados pelos Participantes e elementos designados pela Entidade Gestora.
2. Ao Comité Consultivo compete *inter alia*, o acompanhamento estratégico do Fundo, quanto a aspetos de relevância estratégica que podem incluir, nomeadamente:
  - a) Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente, pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimento e desinvestimento relevantes do Fundo;
  - b) Pronunciar-se sobre a aquisição, venda, revenda, gestão, promoção e arrendamento de imóveis;
  - c) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projetos de loteamento, obras de urbanização e sobre as diligências necessárias à sua aprovação e licenciamento;
  - d) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração, submissão, aprovação e licenciamento de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidade, relativos a edifícios a construir ou já construídos;
  - e) Pronunciar-se sobre os termos e condições de contratação de terceiros para a realização de obras de urbanização ou de construção, bem como sobre os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
  - f) 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, nomeadamente sob a forma de compra venda ou arrendamento;
  - g) Pronunciar-se sobre o desenvolvimento dos processos de promoção imobiliária;
  - h) Pronunciar-se sobre os termos e condições da política de financiamentos;
  - i) Da aquisição, gestão e venda de participações sociais de sociedades imobiliárias, bem como a gestão e, se for caso disso, de nomeação ou alterações dos órgãos sociais das sociedades participadas;

- j) De matérias de particular relevância para o Fundo, nomeadamente para o desenvolvimento de projetos relativos a ativos do Fundo;
3. O Comité Consultivo será composto por um total de até 4 (quatro) membros efetivos, sendo idêntico o número de representantes designados pelos Participantes e o número de elementos designados pela Entidade Gestora. A Entidade Gestora designará, de entre os elementos por si designados, o presidente do Comité Consultivo.
4. O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, tendo o seu presidente voto de qualidade, devendo encontrar-se presentes para efeitos de deliberação pelo menos metade dos seus membros.
5. O Comité Consultivo reunirá pelo menos uma vez por trimestre, sem prejuízo de os Participantes e os elementos da Entidade Gestora representados no Comité Consultivo, estarem de acordo em que não haja necessidade de se reunirem. O Comité Consultivo reunirá exclusivamente mediante solicitação escrita da Entidade Gestora que fixará a data da sua realização, com uma antecedência mínima de 8 dias. A Entidade Gestora deverá convocar o Comité Consultivo quando solicitado por participantes que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) das Unidades de Participação (cinquenta por cento) das Unidades de Participação do Fundo.

## **Capítulo II**

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

#### **ARTIGO 9º**

##### **(Política de Investimento do Fundo)**

1. O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, numa perspetiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela

sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de atividade. Nos primeiros meses, o Fundo será primordialmente constituído por imóveis destinados a promoção turística localizados em Portugal, Espanha e países da União Europeia e OCDE.

2. Na gestão do Fundo não é adotado qualquer parâmetro de referência.
3. O investimento imobiliário do Fundo será realizado preferencialmente em Portugal, não ficando, porém, condicionado a qualquer limite de concentração ou dispersão geográfica, que não os que decorram da regulamentação em vigor.
4. O Fundo poderá ser constituído por todos os direitos e ativos passíveis de integrar o património dos fundos especiais de investimento fechados de subscrição particular, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente, simples direitos de exploração sobre imóveis, valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do Fundo poderá ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários. O investimento em sociedades imobiliárias não se encontra sujeito a qualquer limite.
5. O Fundo poderá, nomeadamente, investir na aquisição, promoção ou exploração:
  - a) Do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos para desenvolvimento de projetos de urbanização, loteamento e construção para posterior venda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa ou valorização permitida;
  - b) De projetos de construção/reabilitação de imóveis, para arrendamento, revenda ou outras formas de exploração onerosa, tendo em vista a respetiva exploração económica;
  - c) De prédios urbanos destinados a serviços, logística, turismo, comércio, habitação e serviços, ou outros destinos imobiliários;
  - d) De prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir, uma clara aposta, nomeadamente, no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas, turísticas, polos logísticos, atividades de lazer, infraestruturas, ou quaisquer outros destinos legalmente permitidos;

- e) De sociedades imobiliárias;
  - f) De Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.
6. O património do Fundo não obedecerá a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel.
7. O Fundo pode:
- a) Investir em prédios rústicos ou mistos até 100% do seu ativo;
  - b) Investir em projetos de construção até 100% do seu ativo;
  - c) Manter até 100% do seu ativo total em arrendamento ou outra forma de exploração onerosa de imóveis com uma mesma entidade
  - d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo;
  - e) O Fundo poderá deter a totalidade do capital social de sociedades imobiliárias;
8. O Fundo poderá contrair dívida na prossecução dos seus objetivos. O endividamento encontra-se sujeito ao limite de 33% do ativo total, nos termos do RGOIC
9. A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

## **ARTIGO 10º**

### **(Limites Legais ao Investimento)**

1. A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, pelo que terá de respeitar as seguintes regras:
- a) O valor dos imóveis e ativos equiparáveis (incluindo sociedades imobiliárias) não poderá representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.

- b) O limite para aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada.
- c) A Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

### **ARTIGO 11º**

#### **(Derivados e Reportes)**

1. A Entidade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco associado à gestão do património do Fundo, cumpridos os seguintes limites legais ou regulamentarmente aplicáveis em cada momento.
2. A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo;
3. São 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 pelo Fundo.
4. O Fundo poderá estar exposto a uma única contraparte.
5. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercados regulamentados, a exposição que o Fundo pode apresentar, relativamente a cada contraparte, não pode ser superior a um terço do respetivo património.

### **ARTIGO 12º**

#### **(Valorização dos Ativos)**

1. A Entidade Gestora calculará no último dia útil de cada mês, às dezassete horas e trinta minutos, e com referência ao último dia desse mês, o valor da unidade de participação dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.

2. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:
  - a) Dedução ao património do Fundo todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
  - b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
  - c) Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
  - d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.
3. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, estando sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses, nas seguintes situações:
  - a) 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;
  - b) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
  - c) 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;
  - d) Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão ou cisão.
  - e) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
  - f) Nos projetos de construção, projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, ou seja, quando representam pelo menos 50% do valor final do imóvel, são avaliados:
    - i. Previamente ao início do projeto;



- ii. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, ou seja, que corresponda a uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
  - iii. Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.
- 4. Em derrogação da valorização pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no nº 3 do presente artigo.
- 5. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel, neste caso, 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.
- 6. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do nº 4 do presente artigo.
- 7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 4 do presente artigo, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do Fundo.
- 8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte quando, cumulativamente:
  - a) O Fundo:
    - i. receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
    - ii. transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
    - iii. transfira a posse para o promitente adquirente.
  - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;

- c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
9. São definidos por regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do presente regulamento de gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM..
10. As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo ou de outro organismo de investimento imobiliário, serão valorizados ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, conforme dispostos no número 1 e 10 do artigo 32º do Regulamento da CMVM nº 2/2015, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
11. No caso de instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam reconhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.
12. Os instrumentos financeiros não referidos no nº 10 deste artigo e que não sejam negociados em mercado regulamentado, são valorizados nos termos do artigo 32º do Regulamento da CMVM nº 2 /2015.

13. O valor das unidades de participação do Fundo é calculado e divulgado mensalmente em todos os locais e meios de comercialização.
14. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.
15. O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.
16. O valor da unidade de participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

### ARTIGO 13º

#### (Comissões e Encargos do Fundo)

1. As comissões de gestão e de depósito incidem sobre o Valor do Ativo Total do Fundo.
2. Comissão de Gestão: Pelo exercício da sua atividade a Entidade Gestora, receberá do Fundo uma comissão anual de 0,30% (zero vírgula trinta por cento) calculada mensalmente sobre o ativo total do Fundo, através da seguinte fórmula:

$$\text{Comissão de Gestão} = \frac{(0,30\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês}/365)) \times \text{ativo total do Fundo no final do mês}}{1}$$

A comissão de gestão será cobrada trimestralmente, por referência aos trimestres do ano civil com início em janeiro, abril, julho e outubro, no primeiro dia útil do mês seguinte ao trimestre a que respeita.

A comissão de Gestão terá um mínimo anual de 100.000€ (cem mil euros), correspondentes a um valor mínimo mensal de 8.333,33€ (oito mil trezentos e

trinta e três euros e trinta a três cêntimos) e um máximo anual de 800.000€ (oitocentos mil euros), correspondente a um valor máximo mensal de 66.666,66€ (sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis euros e sessenta e seis cêntimos).

3. Comissão de Depósito: Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do Fundo uma comissão anual de 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco cento) calculada mensalmente sobre o ativo total do Fundo, através da seguinte fórmula:

$$\text{Comissão de Depósito} = \frac{(0,075\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês}/365)) \times \text{ativo total do Fundo no final do mês}}{1}$$

A comissão de depósito será cobrada trimestralmente, por referência aos trimestres do ano civil com início em janeiro, abril, julho e outubro, no primeiro dia útil do mês seguinte ao trimestre a que respeita.

4. Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito e de todas as despesas e encargos previstos na Lei e no presente Regulamento de Gestão, o Fundo suportará todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes da detenção, aquisição, alienação, construção, manutenção e arrendamento ou exploração onerosa de imóveis e direitos sobre imóveis do Fundo e ativos equiparáveis (incluindo sociedades imobiliárias) ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do Fundo, as relativas ou decorrentes da administração dos ativos do Fundo, bem como as relativas ou decorrentes da conceção e execução de projetos de desenvolvimento relativos aos ativos do Fundo, nomeadamente:
- a) Todas as despesas notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
  - b) Impostos, licenças, taxas e demais imposições legais;
  - c) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos a que o Fundo esteja envolvido;
  - d) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
  - e) Comissões de mediação imobiliária, relativamente a negócios que se concretizem para o Fundo;

- f) Todos os encargos e despesas relativos à conservação e manutenção dos ativos que integram o Fundo, incluindo as despesas relativas à projeção e execução de benfeitorias e/ou despesas de manutenção;
- g) Todos os encargos com elaboração de projetos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária ou relativamente a negócios concretizados para o Fundo;
- h) Os encargos com todos e quaisquer seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objeto ativos integrantes do património do Fundo;
- i) Despesas referentes a avaliações e pareceres técnicos nomeadamente relativos à aquisição, desenvolvimento, e alienação de bens patrimoniais, relativamente a negócios concretizados para o Fundo, bem como reavaliações a efetuar nos termos legais;
- j) Despesas com publicações obrigatórias;
- k) Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por lei;
- l) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção, publicidade e comercialização dos ativos do Fundo;
- m) Despesas de condomínio ou compropriedade, incluindo água, eletricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos ativos imobiliários do Fundo;
- n) Despesas com transferências que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transações no mercado de capitais e no mercado monetário;
- o) A taxa de Supervisão ou outras taxas e encargos devidas à CMVM;

5. Tabela de encargos correntes do FUNDO durante o ano de 2017:

ENCARGOS	VALOR
Comissão de Gestão	269.128
Comissão de depósito	67.282
Taxa de supervisão	27.808
Custos de auditoria	15.375
Custos de avaliação	63.960
Outros encargos correntes	44.323
TOTAL (Valor)	487.876
TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (%VLGF)	0.55%

**ARTIGO 14º****(Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afetação)**

Os resultados do Fundo serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela CMVM.

**ARTIGO 15º****(Política de Rendimentos)**

1. O Fundo será de capitalização, não estando prevista a distribuição de rendimentos ao longo da sua duração.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Entidade Gestora poderá proceder à distribuição pontual de rendimentos, recebendo cada participante a parcela de rendimentos a distribuir correspondente à respetiva quota parte, caso entenda que o interesse dos participantes o recomendar, e desde que ouvido previamente o Comité Consultivo.
3. Cabe à Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

**Capítulo III****UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE****ARTIGO 16º****(Características Gerais das Unidades de Participação)**

1. O Fundo de investimento é dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas Unidades de Participação.
2. As Unidades de Participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas, podendo a Entidade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua

representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código de Valores Mobiliários.

3. O Depositário procede ao registo na conta de cada Participante, das respetivas Unidades de Participação.
4. Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das Unidades de Participação.

#### **ARTIGO 17º**

##### **(Valor da Unidade de Participação)**

1. A subscrição do Fundo será em dinheiro e o valor das Unidades de Participação, para efeitos de subscrição inicial do Fundo será de 1,00€ (um euro) no sub-período inicial e no valor correspondente ao último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data de cada liquidação financeira, nos sub-períodos subsequentes
2. O valor da Unidade de Participação para efeitos de subscrições subsequentes, as quais terão lugar em caso de aumento de capital do Fundo, será apurado com base no último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data da liquidação financeira, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.
3. O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate, quando o mesmo seja possível nos termos do presente Regulamento de Gestão, nomeadamente, para os participantes que se hajam oposto à prorrogação do prazo do Fundo, será o valor apurado no final do mês em que seja solicitado o resgate.

#### **ARTIGO 18º**

##### **(Condições de Subscrição)**

1. O montante mínimo de subscrição é de 15.000€ (quinze mil) euros.
2. A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongar-se-á pelo prazo máximo de 30 (trinta) meses a contar da receção da autorização da CMVM, terá o montante máximo de 300.000.000€ (trezentos

milhões de euros) e ocorrerá nos seguintes sub-períodos de subscrição (subscrições intercalares):

- a) O primeiro período de subscrição intercalar terá início no dia seguinte ao da autorização do Fundo pela CMVM, prolongando-se até ao dia 17 de dezembro de 2012, com liquidação financeira a 18 de dezembro de 2012, iniciando o Fundo a sua atividade nesse dia. O capital do Fundo será subscrito ao valor unitário de 1€ (um euro) por unidade de participação;
  - b) Caso o montante máximo referido no número 2 não seja atingido no primeiro período de subscrição intercalar, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito, o qual não poderá, no entanto, ser inferior a 5.000.000€;
  - c) Caso o montante máximo referido no número 2 não seja atingido no primeiro período de subscrição intercalar, os períodos subsequentes de subscrição intercalar decorrerão mensalmente, em valor até à concorrência com aquele, entre os dias 22 a 25 de dezembro de 2012, com liquidação a 26 e os dias 1 a 15, de cada um dos meses de janeiro de 2013 a junho de 2015 inclusive, ocorrendo a liquidação financeira no primeiro dia útil seguinte ao termo de cada prazo. No período de subscrição subsequente que decorra no mês de dezembro de 2012, o capital do Fundo será subscrito ao valor unitário de 1€ (um euro) por unidade de participação. Nos sub-períodos de subscrição intercalar subsequentes, o preço de subscrição das unidades de participação do Fundo corresponderá ao último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data de cada liquidação financeira, conforme referido no número 1 do Artigo 17º.
3. Caso a procura exceda o montante total da oferta, em qualquer dos sub-períodos de subscrição referidos no número anterior, proceder-se-á ao rateio das respetivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido, com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobrantes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.
  4. A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.



5. As subscrições subsequentes só podem ter lugar em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes que fixe os seus termos, de acordo com o previsto no nº 2 do Artigo 17º, bem como na restante legislação e regulamentação que rege os Fundos Especiais de Investimento Imobiliário, pelo que a subscrição assumir-se-á como efetiva: (i) quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital; (ii) ou, caso a subscrição da totalidade do capital posto à subscrição, seja atingida antes do termo do prazo estabelecido, no dia útil seguinte aquele em que o valor da totalidade do capital em oferta, seja atingida.
6. Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.
7. Verificada a subscrição inicial do capital do Fundo, e sempre que o interesse dos Participantes o justifique, poderá a Entidade Gestora propor o aumento ou a redução do capital do Fundo, cujos termos e condições deverão ser objeto de deliberação da Assembleia de Participantes.

#### **ARTIGO 19º** **(Condições de Resgate)**

1. Tratando-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, por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os Participantes que hajam votado contra a prorrogação, terão direito ao resgate, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem.
2. Os Participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior e que pretendam solicitar o resgate das Unidades de Participação de que são titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, indicando o número de Unidades de Participação a reembolsar, no prazo de 30 dias subsequentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do Fundo.
3. A Entidade Gestora procederá, por uma ou mais vezes, ao reembolso dos resgates solicitados, nos seguintes prazos:

- a) Até três meses após a data em que o Fundo terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, caso o Fundo disponha de liquidez suficiente para proceder aos reembolsos;
  - b) Até um ano após a data em que o Fundo terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
4. O valor das Unidades de Participação para efeitos de resgate corresponde ao valor fixado no nº 3 do Artigo 17º deste Regulamento.
5. A Entidade Gestora poderá proceder a reembolsos em espécie, desde que a Assembleia de Participantes aprove a proposta que apresente para o efeito e todos os Participantes declarem expressamente não se opor a essa forma de reembolso. Os Participantes, em particular aqueles que hajam votado contra a prorrogação do Fundo, poderão também apresentar propostas de reembolso em espécie do valor das suas Unidades de Participação.

#### **ARTIGO 20º**

##### **(Reembolso em espécie)**

Mediante autorização de todos os Participantes, a liquidação dos atos de reembolso de Unidades de Participação, nos casos em que seja permitido pelo presente Regulamento, poderá ser realizada em espécie, dependendo da autorização de todos os participantes e contendo menção expressa do valor atribuído ao bem, do titular, número de unidades de participação a que respeita o reembolso, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que constituirão objeto do referido reembolso em espécie.

#### **Capítulo IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

#### **ARTIGO 21º**

##### **(Direitos e Obrigações dos Participantes)**

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação e após a respetiva liquidação financeira, ou pela sua aquisição em mercado secundário.

2. A subscrição de Unidades de Participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, considerando-se que o mandato dos Participantes é atribuído pela simples subscrição das Unidades de Participação e mantém-se inalterado enquanto a participação perdurar.
3. Os Participantes adquirem os seguintes direitos:
- a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
  - b) A obterem o presente Regulamento de Gestão, junto da Entidade Gestora e do Depositário, previamente à subscrição;
  - c) A consultarem os documentos de prestação de contas do Fundo, que serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram;
  - d) A resgatarem as Unidades de Participação nos termos da lei e nas condições constantes do presente Regulamento de Gestão;
  - e) A receberem a sua quota-parte do Fundo em caso de liquidação do mesmo;
  - f) A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igualou superior a 0,5% do valor da Unidade de Participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
  - g) A receberem a sua quota-parte da parcela dos rendimentos líquidos do Fundo que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão;
  - h) A requererem a liquidação do Fundo, nos termos da Lei e nas condições fixadas neste Regulamento;
  - i) A pronunciarem-se em Assembleias de Participantes.

## **ARTIGO 22º**

### **(Assembleia de Participantes)**

1. Todos os titulares de unidades de participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
2. Além dos demais atos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
  - a) O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
  - b) A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
  - c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
  - d) O aumento e redução do capital do Fundo;
  - e) A prorrogação do prazo do Fundo;
  - f) A substituição da Entidade Gestora.
3. Compete à Entidade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de dez dias de antecedência nos meios de divulgação dos deveres de informação consagrados na lei. Encontrando-se presentes todos os participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Universal desde que na mesma se encontre representada a Entidade Gestora, sendo neste caso dispensados os prazos e formalidades de convocatórias previstas nos números anteriores.
4. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representado.
5. As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

### **ARTIGO 23º**

#### **(Aumento de capital)**

1. O aumento de capital poderá ser efetuado decorridos seis meses após a data em que finde a subscrição inicial do capital do Fundo ou posteriores aumentos de capital, ou outro prazo inferior que venha a ser permitido pela legislação aplicável, sendo sujeito a deliberação em Assembleia de Participantes a convocar pela

Entidade Gestora tendo em vista deliberar sobre um aumento de capital, respetivos montantes, termos e condições e prazos de realização.

2. O aumento de capital é comunicado pela Entidade Gestora à CMVM e deverá ser precedido da elaboração de relatórios de avaliação dos imóveis do Fundo, por dois peritos independentes, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento.
3. O preço de subscrição será apurado nos termos do disposto no artigo 17 nº 2 deste Regulamento de Gestão.
4. Salvo se a Assembleia deliberar em sentido diverso, o aumento de capital destina-se quer aos Participantes do Fundo quer a novos subscritores, tendo os Participantes do Fundo direito de preferência na subscrição das novas Unidades de Participação.
5. A Assembleia de Participantes definirá os termos e condições em que será realizado o aumento de capital, aplicando-se à convocação e funcionamento da Assembleia as regras estabelecidas no artigo 22º deste Regulamento de Gestão.
6. Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação em contrário da Assembleia de Participantes.

## **Capítulo V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **ARTIGO 24º**

##### **(Divulgação do Valor da Unidade de Participação)**

1. O valor das Unidades de Participação é divulgado, nos locais estabelecidos para a colocação do Fundo, isto é na sede da Entidade Gestora e na sede do Depositário, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. É ainda publicado mensalmente no sistema de difusão de informações da CMVM.

**ARTIGO 25º****(Divulgação da Composição da Carteira)**

A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no sistema de difusão da CMVM, website: [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), a composição discriminada das aplicações do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número e valor das Unidades de Participação em circulação.

**ARTIGO 26º****(Documentação do Fundo)**

1. A Entidade Gestora terá à disposição dos Participantes do Fundo, para consulta, na sua sede e na sede do Depositário, informação discriminada sobre o património do Fundo.
2. Cabe à Entidade Gestora preparar e divulgar relatórios da atividade e das contas do Fundo e publicitar outras informações periódicas nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Cabe ainda à Entidade Gestora publicar, 30 de abril de cada ano, no sistema de difusão da CMVM, aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sua sede e na sede do Depositário, e de que os mesmos serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram.
4. O presente Regulamento de Gestão e as respetivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Sociedade Gestora e na sede do Depositário.

**Capítulo VI****CONTAS DO FUNDO****ARTIGO 27º****(Relatório e Contas do Fundo)**

As contas do Fundo são organizadas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo encerradas anualmente com referência a 31 de

dezembro e disponibilizadas para consulta do público nos quatro meses seguintes à data da sua realização.

## **Capítulo VII**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMIÇÃO E RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

#### **ARTIGO 28º**

##### **(Liquidação e Partilha do Fundo)**

1. No termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos disposto no artigo 1º do presente Regulamento, o Fundo será liquidado comunicando a Entidade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respetiva publicação nos termos legalmente estabelecidos.
2. O pagamento do produto da liquidação aos Participantes no Fundo será efetuado à medida que for feita a liquidação do património do Fundo, devendo a Entidade Gestora publicar imediatamente o facto no sistema de difusão de informações da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos Participantes.
3. A liquidação do património do Fundo por termo do prazo, e a correspondente alienação dos seus ativos, deverá ser feita em condições de não prejudicar o interesse dos Participantes, adotando a Sociedade Gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos Participantes, devendo ocorrer no prazo máximo de 1 ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da possibilidade da CMVM, a requerimento da Entidade Gestora, prorrogar esse prazo.

## **Capítulo VIII**

### **REGIME FISCAL**

#### **ARTIGO 29º**

##### **(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 coletivo, pelo que se expõem os regimes que se sucederão.

### **Tributação do organismos de investimento coletivo (OIC)/Fundo**

#### **1. Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)**

O organismo de investimento coletivo (OIC)/ Fundo é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2015), sobre o seu lucro tributável, 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.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 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.

#### **2. Imposto do Selo**

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125% (apenas no caso de Fundos que não invistam exclusivamente em instrumentos de mercado monetário e depósitos).

### **Tributação dos participantes**



No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”.

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da unidade de participação, exceto quanto a unidades de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da unidade de participação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo se o valor de aquisição tiver sido superior).

## **1. Pessoas singulares**

### **a) Residentes** (i.e., titulares de unidades de participação residentes em território português)

#### **i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.**

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidade de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

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

#### **ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.**

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

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

#### **b) Não residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Os rendimentos obtidos estão isentos de IRS.

Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 35% no caso dos rendimentos de capitais e à taxa de 28% no caso rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, á taxa de 28%, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa da unidade de participação.

## **2. Pessoas coletivas**

#### **a) Residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

**b) Não residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

Os rendimentos obtidos com as unidades de participação são isentos de IRC.

No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma à taxa de 25%, no caso de rendimentos auferidos com o regaste ou com a transmissão onerosa da unidade de participação.

Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25%.

**O REGIME FISCAL AQUI DESCRITO NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NEM REPRESENTA QUALQUER GARANTIA QUE O MESMO SE MANTENHA ESTÁVEL PELO PERÍODO DE INVESTIMENTO.**