

REGULAMENTO DE GESTÃO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
IMORENT**

EM LIQUIDAÇÃO

Este regulamento foi actualizado em 25 de Maio 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

1 – O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMORENT (anteriormente designado por IMORENDIMENTO II – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado), adiante designado por Fundo, foi constituído nos termos da portaria 327/91 de 19 de Setembro de 1991, é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, obedecendo ao disposto no n.º 1 do artigo 214º d Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (adiante designado RGOIC), aprovado pela Lei 16/2015, de 24 de Fevereiro

2 – O Fundo teve início de actividade em 19 de Setembro de 1991, por prazo indeterminado com 2.396.000 unidades de participação, com o valor inicial de 1.000\$00.

3 – O Fundo passou a ter prazo determinado, após autorização da CMVM, com uma duração de dez anos, a contar de 30 de Junho de 2002, prorrogável por períodos sucessivos de cinco anos por deliberação em Assembleia de Participantes.

4 – Os participantes reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo e desde que obtida a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), podem deliberar, por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do Fundo, a sua transformação em fundo de duração indeterminada ou a sua transformação em fundo aberto.

5 - Posteriormente, mediante autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o capital do Fundo poderá ainda ser aumentado ou reduzido, por uma ou mais vezes, devendo a Sociedade Gestora convocar uma Assembleia de Participantes para deliberar sobre os respectivos montantes e prazos de realização.

6 – Em 7/Outubro/2005, foi autorizado pela CMVM, o aumento de capital do Fundo que ocorreu em 11/Outubro/2005, no montante de 1.500.001,23 € (um milhão e quinhentos mil e um euros e vinte e três cêntimos), ficando o capital do Fundo com o seu valor representado por 2.659.232 Unidades de Participação.

7 – Em 27/Julho/2006, foi autorizado pela CMVM, o aumento de capital do Fundo que ocorreu em 3/Agosto/2006, em 2.500.000 € (dois milhões e quinhentos mil euros), ficando o capital do Fundo com o seu valor representado por 3.095.570 Unidades de Participação.

8 - O Fundo é um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares e colectivas, e um património autónomo pelo que não responde pelas dívidas dos participantes ou da sociedade gestora.

9 – O Fundo tem actualmente 14 participantes.

10 – O regulamento do fundo foi actualizado pela última vez em 25 de Maio de 2018.

11 – Em Assembleia de Participantes realizada em 20 de Março de 2012, foi deliberada a liquidação do Fundo.

2. A Sociedade Gestora

1 – A administração, gestão e representação do Fundo compete à Selecta - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, com sede na Rua de São Caetano nº6, Bloco C, 1º piso, 1200-829 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº único de matrícula e pessoa colectiva 502 857 609, com o capital social integralmente realizado de 1.050.000,00 €, constituída em 12 de Setembro de 1992 e autorizada pela Portaria 102/92, de 6 de Abril, encontrando-se registada na CMVM como intermediário financeiro sob n.º 254, adiante designada por Sociedade Gestora.

2 – Os órgãos sociais da Sociedade Gestora são compostos pelos seguintes membros:

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

Luís Maria de Almeida - Vogal

- Deloitte & Associados, SROC, S.A., inscrita na OROC com o nº 43 e registada na CMVM com o nº 231, representada por José António Mendes Garcia Barata, registado na OROC com n.º 1210 e na CMVM sob o registo n.º 20160821

- O Fiscal Único efectivo é a Deloitte & Associados, SROC, S.A., inscrita na OROC com o nº 43 e registada na CMVM com o nº 231, representada por José António Mendes Garcia Barata, registado na OROC com n.º 1210 e na CMVM sob o registo n.º 20160821

- Fiscal Único Suplente é Carlos Luís Oliveira de Meio Loureiro, inscrito na OROC com o nº 572 e registado na CMVM sob o nº 20160231

3 – Os seguintes membros do Conselho de Administração acumulam, com as que exercem na Sociedade Gestora, as seguintes funções:

José António José de Mello:

- Administrador da José de Mello Imobiliária, SGPS, SA

Gilberto Frederico von Liechtenstein Jordan:

- Administrador da Lusotur Golfes, S.A.

- Administrador da Planbelas-Sociedade Imobiliária, S.A.

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

4 – A Sociedade Gestora, para além do presente Fundo, administra, gere e representa os fundos de investimento imobiliário identificados no Mapa A, anexo ao presente Regulamento de Gestão.

5 – Competirá à Sociedade Gestora a boa administração, gestão e representação do Fundo, em nome e por conta dos participantes e no seu interesse exclusivo.

6 – Em particular, competirá à Sociedade Gestora:

- a) Executar a política de investimentos do Fundo;
- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos directos e indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
- c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação do Fundo e autorizar o seu reembolso nos casos dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos previstos no Capítulo IV, deste Regulamento;
- e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- f) Manter em ordem a escrita do Fundo;
- g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão.
- h) Representar o Fundo em quaisquer acções judiciais ou processos extrajudiciais relativos ao exercício de quaisquer direitos e cumprimento de quaisquer obrigações respeitantes a activos que façam parte do património sob gestão; e
- i) Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a entidade depositária, com as entidades colocadoras das unidades de participação e com os participantes.

3. O Depositário

1 – O Banco Santander Totta, SA com sede na Rua Áurea, 88, 1100 Lisboa, registado na CMVM sob o nº 130, na qualidade de intermediário financeiro, adiante designado simplesmente por Depositário, desempenhará as funções de depositário previstas na lei e acordadas contratualmente com a Sociedade Gestora competindo-lhe, designadamente:

- 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) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição de unidades de participação, durante o período de subscrição;
- c) Assegurar que a venda, emissão, reembolso e anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e este regulamento;
- d) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
- e) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;

-
- f) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
 - g) Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos previstos no Capítulo IV, deste Regulamento;
 - h) Cobrar aos subscritores e aos participantes, por conta da sociedade gestora, as comissões a que esta tenha direito;
 - i) Registar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado;
 - j) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas.

2 – A Sociedade Gestora e o Depositário responderão solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do Regulamento de Gestão, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição de resultados.

4. As Entidades Colocadoras

1. As unidades de participação serão subscritas aos balcões da entidade depositária ou nas instalações da Sociedade Gestora.
2. A sociedade gestora pode recorrer aos serviços de entidades colocadoras, autorizadas pela CMVM e identificadas quando de cada aumento de capital.
3. As entidades colocadoras compete em especial:
 - a) a recepção e satisfação dos pedidos de subscrição das unidades de participação que lhe sejam apresentados;
 - b) assegurar-se de que o subscritor se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros factores determinantes para a realização do investimento;
4. No exercício da sua actividade as entidades colocadoras ficam sujeitas às mesmas obrigações que regem tal actividade por parte do Depositário, respondendo solidariamente com a Sociedade Gestora, perante os participantes, pelos prejuízos eventualmente causados no exercício de tal actividade.

5. Peritos Avaliadores

São Peritos Avaliadores as seguintes entidades registadas junto da CMVM :

- CPU - Consultores de Avaliação, Lda. (PAI/2003/0014)
- L2 I – Investimentos Imobiliários, Lda. (PAI/2003/0048)
- TKA, Lda. (PAI/2006/0005)
- Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda. (PAI/2006/0004)
- Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda. (PAI/2006/0007)

-
- Sotrimo - Global Appraisals, Lda (PAI/2014/0169)
 - Garen - Avaliações de Activos, Lda (PAI/2007/0019)

6. Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto no art. 76º do RGOIC

7. Auditor do Fundo

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

1. O objectivo de investimento do fundo é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, para além dos rendimentos a distribuir, uma valorização crescente do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores integrada por um conjunto diversificado de activos, predominantemente imobiliários.
2. Para a realização eficaz do objectivo que se propõe, a carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, com vista à valorização e defesa dos interesses dos participantes.
3. 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. Sempre que possível serão também diversificadas por diferentes zonas geográficas, que poderão estender-se a países da comunidade europeia. A política de investimentos privilegia a aquisição de imóveis para arrendamento, desde que, em cada momento, as condições do mercado o permitam, sem prejuízo de poder vir a realizar supletivamente outras aplicações nos termos legais, e passa pela aquisição de imóveis para recuperação e posterior venda, promoção imobiliária que compreende a compra de terrenos, elaboração de projectos, construção de imóveis e sua comercialização, pretendendo aproveitar as potencialidades máximas de valorização a longo prazo dos capitais investidos, bem como em unidades de participação de Fundos de Investimento Imobiliário.

1.2 Limites legais ao investimento

1 - O património do Fundo será constituído, de acordo com as normas legais e regulamentares, por valores imobiliários em pelo menos, dois terços do activo total do FUNDO, devendo esta percentagem ser calculada em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

Em caso de aumento de capital do Fundo, esta percentagem deve ser respeitada no prazo de um ano a contar da data do aumento de capital.

2 - A composição do património do Fundo, está ainda sujeita às seguintes regras:

a) O Fundo poderá adquirir unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliário, com um limite de 10% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada;

b) 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.

c) O investimento em imóveis fora da União Europeia não pode representar mais do que 10% do activo total do Fundo.

d) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda, residualmente ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo residual inferior a 12 meses e outros valores que a CMVM, por regulamento, defina como podendo integrar o activo de um fundo de investimento imobiliário.

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

1 - A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de taxa de juro proveniente do património do Fundo.

2 – São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelo Fundo.

3 – A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.

4 – Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora do mercado regulamentado, o fundo não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número 2.

5 – Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia ou EUA desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.

6 – O fundo de investimento pode endividar-se ao limite, definido por lei, ou seja, 33% do seu activo total.

3. Valorização dos activos do Fundo

3.1 Momento de referência da valorização

A Sociedade Gestora calculará com referência último dia de cada mês, reportando-se às 17 horas, o valor da unidade de participação, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios financeiros geralmente aceites, sendo o mesmo divulgado no dia seguinte ao do seu apuramento através do sistema de difusão da CMVM.

3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP

O valor da unidade de participação determina-se dividindo o valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação. 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.

Imóveis

1 - As aquisições de bens imóveis bem como as respectivas alienações serão precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, não podendo a data de referência das avaliações ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção.

2 - Os imóveis detidos pelo FUNDO são avaliados, por peritos independentes, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente alterações de qualificação do solo e quando houver aumento e/ou redução de capital do Fundo não podendo para o último caso a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução;

3 – Para efeitos do cálculo do valor da carteira do Fundo, os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de vinte por cento, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação, caso corresponda à média das anteriores.

4 – Os imóveis devem ser avaliados 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.

5 - Os imóveis devem ser avaliados previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

6 – No que se refere a projectos de construção, projectos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, nos seguintes momentos: **(i)** previamente ao início do projecto; **(ii)** e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis 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.

Outros Activos

1 – Os valores mobiliários serão avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, tendo por base o respectivo valor de aquisição.

2 – As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva sociedade gestora.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1 Comissão de gestão

Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anual nominal fixa de 0,45% (zero vírgula quarenta e cinco 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, sempre com um limite mínimo de 4.000,00 € (quatro mil euros mensais).

4.2 Comissão de depósito

Ao banco depositário caberá uma comissão de depósito, a pagar mensalmente pelo Fundo, calculada diariamente sobre o valor do património líquido deste, com base numa taxa anual de 0,125%, com o objectivo de remunerar a prestação de serviços do depositário.

4.3 Outros encargos do Fundo

1 - Para além de todas as despesas e encargos previstos na lei e no presente Regulamento de Gestão, constituirão encargos do Fundo todas as despesas relativas ao seu património, designadamente:

- a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - i) Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros, garantias e outros custos inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização dos imóveis;
 - ii) Despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo Fundo;
 - iii) Impostos ou taxas, devidos pelo Fundo;
 - iv) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
 - v) Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo;

-
- vi) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis;
 - vii) Taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, electricidade, água, gás de imóveis propriedades do Fundo e indemnizações a arrendatários no âmbito de Responsabilidade Civil pela detenção dos imóveis;
 - viii) Campanhas de publicidade realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo.
- b) As despesas decorrentes das avaliações de projectos de construção e de imóveis, bem como reavaliações, que por lei sejam obrigatórias;
 - c) As despesas com o auditor do Fundo, que por lei sejam obrigatórias;
 - d) Publicações obrigatórias do Fundo;
 - e) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - i) Despesas de transferências, que não estejam no âmbito da função do depositário;
 - ii) Despesas com conversões cambiais;
 - iii) Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - iv) Despesas com transacções no mercado monetário;
 - f) Todas as despesas suportadas com a contratação da gestão comercial dos imóveis do Fundo;
 - g) Todas as despesas necessárias à contratação de empréstimos por conta do Fundo, bem como todas as despesas com a contratação, junto de qualquer instituição de crédito, de garantias bancárias exigíveis ao Fundo no âmbito da sua actividade corrente;
 - h) Outros custos, com conexão relevante com o património dos fundos; e
 - i) Taxa de supervisão devida à CMVM.

2 - Não serão imputáveis ao Fundo, as despesas que decorram de intenções de negócios sobre imóveis, não concretizadas.

5. Regras de determinação dos resultados do Fundo e sua afectação

Os resultados do Fundo são determinados de acordo com as normas regulamentadas no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme Regulamento da CMVM, implicando a atribuição ao período de todos os proveitos e encargos verificados.

6. Política de rendimentos

1 – O Fundo caracteriza-se pela distribuição de rendimentos parcial, a ocorrer numa base semestral, sem prejuízo das necessidades de liquidez inerentes à sua actividade.

2 – As distribuições de rendimento serão feitas até ao fim do mês seguinte relativo ao semestre a que disserem respeito e serão devidamente publicitadas no Boletim de Cotações da Bolsa.

3 – Caso o entenda justificado no interesse dos participantes e desde que obtida a sua autorização prévia, a Sociedade Gestora poderá proceder ao reinvestimento integral dos resultados de acordo com a política de investimentos definida no Capítulo II.

CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O Fundo será dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação do Fundo adoptarão a forma escritural e não terão valor nominal.

2. Valor da unidade de participação

2.1 Valor inicial

Quando da criação do Fundo, as unidades de participação foram emitidas a 1.000\$00, equivalendo a 4,9880 euros cada uma.

2.2 Valor para efeitos de subscrição

1. Para efeitos de subscrição o valor da unidade de participação será o da data de referência correspondendo à divisão do valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
2. Para obter o preço de emissão, ao valor da unidade de participação acrescentar-se-á, se for o caso, a comissão de emissão.

2.3. Valor para efeitos de reembolso

1. Para efeitos de reembolso o valor da unidade de participação será o da data de referência correspondendo à divisão do valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação.

2. Para obter o preço de reembolso, ao valor da unidade de participação deduzir-se-á a comissão de reembolso.

2.4. Cotação em Bolsa

Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do Fundo em indeterminado, nos termos referidos no Capítulo IV.

3. Condições de subscrição

3.1. Condições gerais e mínimos de subscrição

1- A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a liquidação financeira da subscrição de unidades de participação, feita nas instalações dos colocadores, através do preenchimento do boletim de subscrição emitido pela sociedade gestora, assinado pelo interessado ou por seu representante.

2 – O Fundo será colocado por subscrição particular sendo 5.000 unidades o número mínimo de unidades de participação a subscrever em cada subscrição.

3 – Para cada aumento de capital, o período de subscrição será fixado.

4 – As unidades de participação serão subscritas aos balcões do Depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.

5 - O preço de emissão será o correspondente ao valor da unidade de participação acrescido da respectiva comissão de emissão, se for o caso.

6 – Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do capital inicial ou de aumento, o mesmo considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.

7 - Se a procura exceder o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respectivas 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.

8 – A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

3.2. Comissões de subscrição

Não existe comissão de subscrição.

3.3 Condições do primeiro aumento de capital

O aumento de capital em 10.000.000 € (dez milhões de euros), através da emissão de novas unidades de participação, obedecerá às seguintes regras:

-
- 1- O aumento de capital não é reservado no todo ou em parte aos actuais participantes, conforme deliberação em Assembleia de Participantes.
 - 2- O período de subscrição ocorrerá no dia 10 de Outubro de 2005, sendo a liquidação financeira no dia útil seguinte.
 - 3- Não sendo totalmente subscrita a emissão, o nº de UP's será fixo e igual ao nº de UP's que for efectivamente subscrito durante o período de subscrição, condicionado a um valor total de aumento de capital subscrito mínimo de 500.000 €.
 - 4- O preço de emissão das UP's no aumento de capital corresponde ao valor das unidades de participação referido a 30 de Setembro de 2005 divulgado pela sociedade gestora.
 - 5- A subscrição poderá ser efectuada junto do Banco Depositário, e nos escritórios da sociedade gestora.

3.4 Condições do segundo aumento de capital

O aumento de capital em 2.500.000 € (dois milhões e quinhentos mil euros), através da emissão de novas unidades de participação, obedecerá às seguintes regras:

- 1 - O aumento de capital não é reservado no todo ou em parte aos actuais participantes, conforme deliberação em Assembleia de Participantes.
- 2 - O período de subscrição ocorrerá no prazo de 30 dias após a comunicação da autorização do aumento de capital por parte da CMVM, sendo a liquidação financeira para todos os subscritores no dia útil seguinte ao período de subscrição; não obstante, no caso do aumento de capital ter sido totalmente subscrito, antes do final do prazo de subscrição, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte àquele em que o capital ficou integralmente subscrito.
- 3 - Não sendo totalmente subscrita a emissão, o nº de UP's será fixo e igual ao nº de UP's que for efectivamente subscrito durante o período de subscrição.
- 4 - O preço de emissão das UP's no aumento de capital corresponde ao último valor das unidades de participação divulgado pela sociedade gestora antes da liquidação financeira do aumento de capital.
- 5 - A subscrição será efectuada nos escritórios da sociedade gestora.

4. Reembolso

- 1 – Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
- 2 – Caso seja deliberada, nos termos do Capítulo IV, a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação em fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação e que pretendam reembolso das respectivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

4.2. Comissões de reembolso

A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito, sendo devida uma comissão de resgate de 0,15% (zero vírgula quinze por cento), calculada sobre o valor da unidade de participação.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1 – As unidades de participação conferirão aos seus titulares o direito:

- a) A obter toda a informação sobre o Fundo, nomeadamente, a obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Depositário, antes da subscrição, e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório anual da actividade do Fundo que também deve estar disponível na Sociedade Gestora e no Depositário;
- b) A subscrever e reembolsar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
- c) A receber, em caso de liquidação do Fundo, a parte do produto da partilha proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
- d) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo;
- e) A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei, dependem de deliberação favorável dessa assembleia.

2 – De acordo com a legislação em vigor, os participantes têm o direito a ser ressarcidos dos prejuízos que forem consequência de erros de valorização e divulgação do valor das unidades de participação utilizados em subscrições e reembolsos, sempre que seja apurada uma diferença igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais de direito.

3 – A subscrição de unidades de participação por cada um dos participantes, bem como, a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica as seguintes obrigações:

- a) aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e reconhecimento à Sociedade Gestora de todos os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo;
- b) pagar as comissões fixadas no presente Regulamento.

3. A Assembleia de Participantes

1 – Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades de participação que possuir.

2 – Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento dos participantes que detenham no mínimo 10% das Unidades de Participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respectiva realização.

4 – A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, quatro quintos das unidades de participação do Fundo.

5 – As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo presentes na Assembleia.

6 – Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nomeadamente:

- a) O aumento das comissões que constituem encargos do Fundo;
- b) A modificação substancial da política de investimento 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 da duração do Fundo ou a sua transformação;
- f) A substituição da Sociedade Gestora;
- g) A liquidação do Fundo.

7 - Quando a prorrogação ou transformação do Fundo não for votada por unanimidade, os participantes que tenham votado contra, têm direito a:

- a) Solicitar o reembolso das unidades de participação.
- b) O reembolso das unidades de participação referidas na alínea anterior será feito no prazo máximo de um ano.

8 – À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de accionistas das sociedades anónimas.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é divulgado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês no Sistema de Difusão da CMVM, e estará também disponível junto da Sociedade Gestora e Banco Depositário.

2. Consulta da carteira do fundo

Mensalmente a Sociedade Gestora, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, divulgará no sistema de difusão da CMVM, a composição discriminada das aplicações do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

3. Documentação do fundo

1 – O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão da CMVM.

2 – A Sociedade Gestora, nos três meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, publicará no sistema de difusão 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 ou parecer do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

CAPÍTULO VI

CONTAS DOS FUNDOS

As contas do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano, serão objecto de auditoria elaborada pelo Auditor do Fundo e serão disponibilizadas nos três meses seguintes à data da sua realização.

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Liquidação e partilha do Fundo

1 – Os participantes do Fundo, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, por maioria de três quartos dos votos correspondentes ao capital, deliberar a liquidação e partilha do Fundo, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e publicada no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A. ou divulgada no sistema de difusão da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

Para a liquidação do Fundo, aplicar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Sociedades Comerciais.

2 – O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação.

3 - A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como uma avaliação independente e actualizada do seu património.

4 - Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, a Sociedade realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do banco Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas, no prazo de um ano.

5 - Sendo um fundo fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, transformação ou prorrogação, e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo. No caso de se verificar a liquidação do Fundo ou redução do capital, os participantes são reembolsados do valor das correspondentes unidades de participação, deduzido da comissão de reembolso.

6 - Compete à Sociedade Gestora elaborar as correspondentes alterações ao presente regulamento, bem como obter todas as autorizações necessárias junto das autoridades competentes, e particularmente da CMVM para a concretização das alterações pretendidas.

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 ilíquidas 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:

- (1) 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 auferiram.

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 exceção do valor correspondente aos ativos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento coletivo 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, direta ou indiretamente, 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, direta ou indiretamente, 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 ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos do regime em vigor após 1 de Julho de 2015, devendo o respetivo 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 ativos 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.

CAPÍTULO IX ESTIPULAÇÃO DE FORO

Para questões emergentes da aplicação deste Regulamento, sempre que não seja possível o recurso à arbitragem, é competente o foro da comarca do Porto.

Mapa A

Fundos de Investimento Imobiliário 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	€ 134.382.611,26 (à data de 31 de Janeiro de 2016)	70 (à data de 31 de Janeiro 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.	€ 48.582.138,22 (à data de 31 de Janeiro de 2016)	2 (à data de 31 de Janeiro 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	€ 5.684.278,06 (à data de 31 de Janeiro de 2016)	2 (à data de 31 de Janeiro de 2016)

		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.		
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoSau�de	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).	� 41.464.395,01 (� data de 31 de Janeiro de 2016)	18 (� data de 31 de Janeiro 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 � realização de mais-valias e apostando no desenvolvimento e alargamento das zonas urbanas onde investe.	� 3.459.298,85 (� data de 31 de Janeiro de 2016)	1 (� data de 31 de Janeiro 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.	� 8.098.529,05 (� data de 31 de Janeiro de 2016)	1 (� data de 31 de Janeiro 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, factoryoutlets, officeparks, lojas de rua, escritórios, armazéns, instalações industriais e logísticas, equipamentos turísticos, desportivos e de lazer	� 50.178.733,83 (� data de 31 de Janeiro de 2016)	1 (� data de 31 de Janeiro 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, �ndustria e lazer, podendo ainda integrar prédios de habitação e terrenos.	� 17.450.664,14 (� data de 31 de Janeiro de 2016)	14 (� data de 31 de Janeiro 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 �m�veis; de prédios urbanos destinados a serviços, logística, turismo, comércio, habitação e serviços; de prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal; de sociedades imobiliárias.	� 94.585.988,42 (� data de 31 de Janeiro de 2016)	1 (� data de 31 de Janeiro 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 �m�veis, do desenvolvimento de projectos de construção e de reabilitação de �m�veis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de actividade.	� 23.592.740,41 (� data de 31 de Janeiro de 2016)	10 (� data de 31 de Janeiro de 2016)