

## REGULAMENTO DE GESTÃO

### ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (OIC)

“MULTI 24, SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO,  
SICAFI, S.A.”  
(objeto de subscrição particular e exclusivamente dirigido a investidores  
profissionais)

10 de dezembro de 2018

A autorização do Organismo de Investimento Coletivo pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (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 Responsável pela Gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

## PARTE I

### REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC

#### CAPÍTULO I

#### Informações Gerais sobre o OIC, a Entidade Responsável pela Gestão e Outras Entidades

##### 1. O OIC

- a) A denominação do OIC é “Multi 24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.”, adiante designado abreviadamente por “OIC”, com sede na Avenida Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 1, Tagus Park, 2740-256 Porto Salvo
- b) O OIC constituiu-se como Organismo Especial de Investimento Imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade de investimento imobiliário de capital fixo, por subscrição particular, exclusivamente dirigido a investidores profissionais, heterogerido e de duração indeterminada.
- c) Nos termos e para os efeitos do n.º 7 do artigo 62.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, conforme alterada (adiante designado abreviadamente por “RGOIC”), será solicitada a admissão das ações do OIC à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral no prazo máximo de 90 dias a contar da autorização da constituição do OIC pela CMVM.
- d) A constituição do OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada “Multi24 - Sociedade Imobiliária, S.A.” previamente à sua constituição como OIC, a qual tinha como objeto social “*a compra e venda, o arrendamento de bens imóveis e a promoção, comercialização e gestão de bens imóveis próprios e a revenda de bens imóveis adquiridos para esse fim*”, tendo a mesma sido adaptada ao regime aplicável aos Organismos Especiais de Investimento Imobiliário sob forma societária e com capital fixo, nos termos e para efeitos, entre outros, do artigo 11.º do RGOIC.
- e) O tipo de gestão do OIC pode ser alterado desde que autorizado pela CMVM após parecer favorável do Depositário.
- f) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 04 de dezembro de 2018.
- g) Data de constituição e outras datas e prazos relevantes:
  - i. Data de constituição: 10 de dezembro de 2018.
- h) Número de Acionistas do OIC em 10 de dezembro de 2018: 1.

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- i) O Conselho de Administração do OIC é composto por um mínimo de 2 (dois) e um máximo de 7 (sete) membros.
- j) Considerando que o OIC é heterogerido, o Conselho de Administração do OIC é apenas responsável pela definição da política de gestão e a fiscalização da Entidade Responsável pela Gestão, encontrando-se as suas competências e atribuições limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos demais órgãos do OIC e à Entidade Responsável pela Gestão, e bem assim pela legislação aplicável, competindo-lhe nomeadamente:
  - i. A designação do Depositário do OIC;
  - ii. A negociação e celebração de novo contrato a celebrar entre o OIC e a Entidade Responsável pela Gestão, em caso de substituição da Entidade Responsável pela Gestão nos termos e condições deliberadas pelos Acionistas do OIC e aprovadas pela CMVM;
  - iii. A eleição do Presidente do Conselho de Administração caso o mesmo não venha a ser nomeado pela Assembleia Geral de Acionistas;
  - iv. A cooptação de administradores;
  - v. Solicitar a convocação de reuniões da Assembleia Geral de Acionistas.

## **2. A Entidade Responsável pela Gestão**

- a) O OIC é gerido pela INTERFUNDOS - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Av. Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, em Porto Salvo.
- b) A Entidade Responsável pela Gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 1.500.000 Euros.
- c) A Entidade Responsável pela Gestão constituiu-se em 28-09-2006 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 19-04-2007.
- d) A Entidade Responsável pela Gestão tem que, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal do OIC, desempenhar as funções a seguir elencadas e cumprir os deveres abaixo, exemplificativamente, enumerados, sem prejuízo do cumprimento de outros deveres previstos no RGOIC, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse do OIC e dos respetivos Acionistas:
  - i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
    - 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; e
    - A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
  - ii. Administrar o OIC, em especial:

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do OIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
  - Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Acionistas;
  - Avaliar a carteira e determinar o valor das ações e emitir declarações fiscais;
  - Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do mesmo;
  - Distribuir rendimentos;
  - Emitir, resgatar ou reembolsar ações;
  - Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
  - Registrar e conservar os documentos.
- iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira do OIC:
- Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
  - Prestar outros serviços relacionados com a gestão do OIC e respetivos ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do OIC.
- e) Desde que o interesse dos Acionistas e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a Entidade Responsável pela Gestão pode ser substituída mediante autorização prévia da CMVM. Considerando que o OIC é um organismo de investimento alternativo fechado, o requerimento de substituição tanto pode ser da iniciativa da própria Entidade Responsável pela Gestão como da iniciativa dos Acionistas deliberando nesse sentido, no respeito da lei e do disposto neste Regulamento de Gestão. O processo de substituição decorre de acordo com o previsto no RGOIC, nomeadamente:
- i. A decisão é notificada pela CMVM ao requerente no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído, ocorrendo a substituição no final do mês seguinte àquele em que for autorizada ou em data diversa indicada pelo requerente com o acordo expresso de ambas as Entidades Responsáveis pela Gestão e do Depositário.
  - ii. Na ausência de decisão da CMVM até ao termo do prazo estabelecido em i., a autorização considera-se concedida.
  - iii. O pedido de substituição é instruído com toda a documentação a ela respeitante e com os documentos constitutivos alterados em conformidade, sendo estes divulgados imediatamente após a data de notificação da decisão de deferimento ou do decurso do prazo de decisão, consoante aplicável.

### **3. As Entidades Subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas.

#### **4. O Depositário**

- a) O Depositário dos ativos do OIC é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº 28, no Porto, matriculado na Conservatória do Registo Comercial do Porto com o número único de matrícula e de identificação fiscal 501525882, com o capital social de € 4.725.000.000,00, intermediário financeiro este que se encontra registado na e autorizado pela CMVM, desde julho de 1991, como prestador do serviço de depositário de instituições de investimento coletivo.
- b) O Depositário no desempenho das suas funções tem que cumprir os deveres a seguir, exemplificativamente, enumerados, sem prejuízo do cumprimento de outros deveres previstos no RGOIC:
- i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com o OIC, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de ações do OIC;
  - ii. Guardar os ativos do OIC, nos seguintes termos:
    - No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:
      - O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao Depositário;
      - Para este efeito, o Depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, em nome do OIC ou da Entidade Responsável pela Gestão agindo em nome deste.
    - No que respeita aos demais ativos:
      - Verificar que o OIC é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada;
      - Manter um registo atualizado dos mesmos;
  - iii. Executar as instruções da Entidade Responsável pela Gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
  - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v. Promover o pagamento aos Acionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo reembolso, resgate ou produto da liquidação;
  - vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIC;
  - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do OIC;

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- viii. Fiscalizar e garantir perante os Acionistas o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIC no que se refere:
    - À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
    - À política de distribuição dos rendimentos;
    - Ao cálculo do valor, à emissão, resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das ações;
    - À matéria de conflito de interesses;
  - ix. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Acionistas;
  - x. Informar imediatamente a Entidade Responsável pela Gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - xi. O Depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC, em particular:
    - Da receção de todos os pagamentos efetuados pelos Acionistas ou em nome destes no momento da subscrição de ações;
    - Do correto registo de qualquer numerário do OIC em contas aberta em nome do OIC ou da Entidade Responsável pela Gestão que age em nome deste em instituições autorizadas para o efeito nos termos da legislação aplicável.
- c) Desde que o interesse e a proteção dos Acionistas estejam assegurados, o Depositário pode ser substituído nas suas funções mediante autorização prévia da CMVM. Considerando que o OIC adota a forma societária, o requerimento de substituição deve ser da iniciativa do OIC, com o acordo expresso do atual e do futuro Depositário ou, em casos excecionais devidamente fundamentados, unilateralmente por um dos referidos Depositários. O processo de substituição do Depositário decorre de acordo com o previsto no RGOIC, nomeadamente:
- i. A decisão de autorização é notificada pela CMVM ao requerente no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído, devendo a substituição ocorrer no final do mês seguinte àquele em que for autorizada ou em data diversa indicada pelo requerente, com o acordo expresso do OIC, do atual e do futuro Depositário;
  - ii. Na ausência de decisão da CMVM até ao termo do prazo estabelecido em i., a autorização considera-se concedida;
  - iii. O pedido de substituição é instruído com toda a documentação a ele respeitante, nomeadamente o projeto do contrato com o novo depositário e com os documentos constitutivos alterados em conformidade, devendo estes ser divulgados imediatamente após a data de notificação da decisão de deferimento ou do decurso do prazo de decisão, consoante aplicável.

## **5. Entidades Colocadoras**

- a) A Entidade responsável pela colocação das ações do OIC junto dos investidores é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, n.º 28, no Porto (“Entidade Colocadora”).
- b) Cabe ao Banco Comercial Português, S.A. assegurar, aos seus balcões, a satisfação dos pedidos de subscrição apresentados no decurso do período de subscrição.
- c) O OIC destina-se a ser colocado junto de investidores profissionais.
- d) Considerando que o OIC se destina a ser colocado junto de investidores profissionais, (i) a Entidade Colocadora só dará sequência a pedidos de subscrição efetuados por investidores profissionais, pedidos esses que terão que ter sido previamente autorizados pela Entidade Responsável pela Gestão e (ii) os Acionistas informarão, antecipadamente, a Entidade Responsável pela Gestão de qualquer intenção de venda ou oneração de ações, identificando a contraparte da operação em causa.
- e) A Entidade Responsável pela Gestão pretende que as ações sejam colocadas em Portugal.

## **6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis**

A seguir, a denominação e o número de registo/inscrição na CMVM dos Peritos Avaliadores:

- AZ 76, Consultores de Investimento e Engenharia, Lda. - PAI/2012/0089;
- CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda. - PAI/2003/00121;
- Custo Marginal, Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda - PAI/ 2013/0068;
- Gesfor - Gestão e Formação, Lda. - PAI/2014/0150;
- J.Curvelo, Lda. - PAI/2003/0036;
- João Manuel Dias Santos - PAI/2003/0026;
- Krata - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda - PAI/2006/0003;
- Luso-Roux, Avaliações, Lda - PAI/2016/0160;
- NCG - Consultoria e Gestão, Lda. - PAI/2004/0029;
- Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A. - PAI/2007/0012;
- Pragmatur - Promoção Imobiliária e Turística, Lda. - PAI/2003/0008;
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. - PAI/2005/0013;
- PVW - Price Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda. - PAI/2003/0050;
- REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda - PAI 2013/0102;
- Rockvalue Consulting Portugal, Lda - PAI/2011/0023;
- Soundvalor - Engenharia e Avaliação, Lda. - PAI/2015/0080;
- Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda. - PAI/2005/0003;

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- Tinsa Portugal - Avaliações e Consultadoria, S.A. - PAI/2009/0067;
- TKA, Lda - PAI/2006/0005;
- X Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda - PAI/2016/0204.

### **7. O Auditor**

BDO & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10º, 1069-211 Lisboa, com o capital social de € 100.000,00, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 501 340 467, representada por João Paulo Torres Cunha Ferreira, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 956 e registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o número 20160573.

---

## **CAPÍTULO II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

#### **1. Política de Investimento do Organismo de Investimento Coletivo**

##### **1.1. Política de Investimentos**

- a) O OIC tem como objetivo aplicar os fundos recebidos dos investidores/Acionistas em imóveis, em participações em sociedades imobiliárias e em ações ou unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário (OII). O investimento em imóveis poderá ser realizado indistintamente em prédios urbanos ou suas frações autónomas, prédios mistos e prédios rústicos, não existindo obrigatoriedade de predominância de qualquer deles. Os imóveis adquiridos podem integrar ou vir a integrar projetos de construção destinados a turismo, comércio, serviços e/ou habitação, podem ser sujeitos a obras de melhoramento, ampliação e/ou requalificação e podem, igualmente, ser destinados a revenda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa, consoante as condições de mercado. Os investimentos do OIC procurarão sempre criar condições de rendibilidade, segurança e liquidez.



## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- b) Os investimentos realizados em ativos imobiliários ficarão, preferencialmente, localizados em Portugal, não existindo, todavia, nem limitação ao investimento em ativos imobiliários localizados em qualquer outro País, nem limitações em termos de concentração geográfica.
- c) Acessoriamente, o OIC pode investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, ações ou unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

### **1.2. Parâmetros de Referência (*benchmark*)**

Na gestão do OIC não é adotado nenhum parâmetro de referência.

### **1.3. Limites ao Investimento e de Endividamento**

Limites de investimento:

- a) Limites legais de investimento a observar pelo OIC:
  - i. Ativos imobiliários (limite mínimo): 66,66% do ativo total do OIC;
  - ii. Ações/Unidades de Participação de outros OII (limite máximo): 25,00% do ativo total do OIC;
- b) Limites voluntários de investimento a observar pelo OIC:
  - i. Prédios rústicos ou mistos (limite máximo): 100% do ativo total do OIC;
  - ii. Projetos de construção (limite máximo): 100% do ativo total do OIC;
  - iii. Um único imóvel (limite máximo): 100% do ativo total do OIC;
  - iv. Contratos de arrendamento com a mesma entidade (limite máximo): 100% do ativo total do OIC;
- c) Limite legal de investimento a observar pela Entidade Responsável pela Gestão:
  - i. Ações/Unidades de Participação de um OII (limite máximo): 25% com relação ao conjunto de organismos de investimento coletivo geridos pela Entidade Responsável pela Gestão.

Limites voluntários de endividamento:

O OIC poderá contrair dívida como forma de financiamento do ativo até um montante equivalente a 100% do mesmo. O financiamento pode ser contraído junto de qualquer instituição de crédito, incluindo as pertencentes ao grupo financeiro a que pertence a Entidade Responsável pela Gestão, sem prejuízo de ter que ser, sempre, garantido que

as condições contratadas se pautam por critérios de paridade, não discriminação e transparência, no interesse e em benefício dos Acionistas.

Os Acionistas podem conceder crédito, na modalidade de suprimentos, regulamentados nos artigos 243.º a 245.º do Código das Sociedades Comerciais e/ou prestar garantias ao OIC desde que (i) essas operações se enquadrem no exercício da atividade dos Acionistas e as condições acordadas respeitem os termos comerciais praticados no mercado, ou (ii) haja acordo prévio de todos os Acionistas.

#### **1.4. Características Especiais do Organismo de Investimento Coletivo**

OIC pode investir de forma predominante ou não em prédios rústicos ou mistos.

### **2. Instrumentos Financeiros, Derivados, Reportes e Empréstimos**

Quando a Entidade Responsável pela Gestão entenda conveniente, o OIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados com respeito pelas seguintes regras:

- Os instrumentos financeiros derivados, incluindo *forward rate agreements*, *interest rate swaps*, ou outros, terão sempre por propósito a cobertura do risco de taxa de juro;
- Os instrumentos financeiros derivados poderão ser negociados em qualquer mercado regulamentado ou de balcão da União Europeia;
- No caso dos instrumentos financeiros derivados negociados no mercado de balcão, o OIC não pode apresentar uma exposição superior a 1/3 do seu Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) por contraparte;
- A exposição global resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não poderá ser superior ao VLGF.

### **3. Orientação Genérica em termos de Política de Exercício do Direito de Voto**

Considerando que o OIC pode adquirir participações em sociedades imobiliárias, define-se como orientação genérica quanto ao exercício dos direitos de voto inerentes às ações detidas pelo OIC o seguinte:

- O OIC far-se-á representar pela Entidade Responsável pela Gestão nas assembleias gerais das sociedades imobiliárias em que o OIC possua participações, a qual exercerá o direito de voto, diretamente ou através de representante, neste último caso devendo o representante agir exclusivamente por conta da Entidade Responsável pela Gestão e encontrando-se vinculado às instruções escritas emitidas por esta;

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- A participação da Entidade Responsável pela Gestão nas referidas assembleias gerais far-se-á, sempre, na defesa do exclusivo interesse do OIC e dos respetivos Acionistas e tendo presente os objetivos e a política de investimento do OIC;
- O sentido do voto será definido, caso a caso, pela Entidade Responsável pela Gestão em função da matéria objeto de deliberação.

### **4. Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens**

A política de transmissão de ordens e execução de operações da Entidade Responsável pela Gestão (Política) tem por objetivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível, na execução de operações e na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos organismos de investimento imobiliários que gere.

Este compromisso não se traduz numa obrigação de obter sempre o melhor resultado possível na execução de cada uma das operações consideradas, mas de empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política.

A Política é aplicável:

- a todos os tipos de instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento coletivo; e
- às operações relativas a ativos imobiliários, que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento coletivo.

A Entidade Responsável pela Gestão considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz:

- pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pelo organismo de investimento coletivo sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem; e
- pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço/renda do ativo imobiliário, pelo prazo de pagamento/recebimento, pelas garantias subjacentes e por todos os custos relativos à execução da operação e suportados pelo organismo de investimento coletivo.

Não obstante o preço do instrumento financeiro e o preço/renda do ativo imobiliário, bem como os respetivos custos de execução serem os fatores mais importantes no processo de determinação da melhor execução, a Entidade Responsável pela Gestão considera também outros fatores, tais como:

- no caso dos instrumentos financeiros, a liquidez do ativo financeiro, a rapidez de execução ou a natureza da ordem; e
- no caso dos ativos imobiliários, a liquidez do ativo imobiliário, o seu potencial de valorização e o período previsível até à concretização da operação.

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os objetivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos dos organismos de investimento coletivo.

Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo, falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a Entidade Responsável pela Gestão de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. A eventual ocorrência de imprevistos, não impedirá a Entidade Responsável pela Gestão de desenvolver, sempre, todos os esforços razoáveis e necessários para obtenção do melhor resultado possível.

A política de transmissão de ordens e execução de operações da Entidade Responsável pela Gestão encontra-se disponível na sede da Entidade Responsável pela Gestão e será disponibilizada, gratuitamente e mediante pedido, a qualquer Acionista.

### **5. Orientação Genérica em termos de Política de Alavancagem**

Considerando que o OIC apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco de taxa de juro, a alavancagem só poderá ser financeira e, mais concretamente, emergente de eventual recurso a empréstimos.

O OIC poderá recorrer a empréstimos para o efeito de financiar a aquisição de imóveis para a sua carteira de ativos, em conformidade com a política de investimentos, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento de Gestão, ou seja, com um efeito máximo de 100%. Os financiamentos poderão ser cobertos pela prestação de garantias hipotecárias sobre os imóveis cuja aquisição tiver sido/for objeto de financiamento, podendo o OIC aceitar a prestação de garantias pelos Acionistas a favor do OIC ou a favor de terceiro para garantia das dívidas do OIC. Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer instituição de crédito, incluindo as que revistam simultaneamente a qualidade de Acionista. As condições dos financiamentos serão contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, no interesse e em benefício dos Acionistas. Os financiamentos deverão assegurar a rendibilidade - devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado - e a solvabilidade do OIC. Os empréstimos a contratar poderão prever a possibilidade de conversão dos créditos resultantes do empréstimo concedido em capital do OIC na totalidade dos montantes mutuados ou, pelo menos, na medida em que tais montantes excedam 33% do capital do OIC através de operação de aumento do capital sempre que estejam reunidas as condições legais e regulamentares para o efeito. A Entidade Responsável pela Gestão atua essencialmente no mercado financeiro português, concentrando neste as suas principais operações e exposição, fazendo a gestão de ativos imobiliários e de participações sociais em sociedades imobiliárias.

## 6. Valorização dos ativos

### 6.1. Momento de referência da valorização

Momento de referência de valorização da carteira:

- a) O valor das ações do OIC é apurado:
  - i. Diariamente, por referência às 18:00 horas de cada dia, para efeitos, exclusivamente, internos; e
  - ii. Mensalmente, por referência às 18:00 horas do último dia do mês, para efeitos de divulgação a fazer no primeiro dia útil do mês seguinte.
- b) O valor das ações do OIC determina-se, em qualquer caso, pela divisão do VLGf pelo número de ações em circulação.
- c) O VLGf é apurado deduzindo ao ativo total (soma dos valores que integram o OIC) o passivo total (incluindo as comissões e os encargos suportados até ao momento da valorização da carteira).

### 6.2. Regras de Valorimetria e Cálculo do Valor da Ação

São as seguintes as regras de avaliação e valorização dos ativos do OIC:

- a) Regras de avaliação e valorização relativas a imóveis:
  - i. Inicialmente, entre o momento em que passam a integrar a carteira do OIC e até que se realize uma avaliação obrigatória nos termos legais ou regulamentarmente previstos, os imóveis serão valorizados pelo respetivo custo de aquisição.
  - ii. As avaliações serão realizadas por dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses.
  - iii. Sem prejuízo do referido no ponto anterior, há situações que podem determinar a realização de avaliações num intervalo temporal inferior (caso as avaliações existentes não possuam a atualidade requerida pela situação em causa), nomeadamente:
    1. As aquisições e as alienações de imóveis dependem da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação.
    2. As operações de aumento de capital e de redução de capital do OIC dependem da existência de avaliação com uma antecedência não

## Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.

- superior a 6 (seis) meses relativamente à data da respetiva concretização.
3. As operações de fusão ou cisão do OIC dependem da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação.
  4. A operação de liquidação em espécie do OIC depende da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de concretização da liquidação.
  5. A ocorrência de circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel - como por exemplo a alteração da classificação do solo - determina a realização imediata de nova avaliação.
  6. Os projetos de construção são avaliados (a) antes do início do projeto, (b) com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, (c) com uma antecedência máxima de 3 (três) meses relativamente a operações de aumento de capital, de redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do OIC, e (d) sempre que o auto de medição da situação da obra apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- iv. Os imóveis são valorizados pela média simples do valor atribuído por dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, sendo certo que se as duas avaliações diferirem, entre si - tomando por referência o menor dos dois valores - em mais de 20%, realizar-se-á uma nova avaliação, por um terceiro avaliador, caso em que o imóvel ou é valorizado pela média simples dos dois (entre os três) valores mais próximos entre si, ou pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das duas primeiras avaliações.
  - v. Os imóveis adquiridos em regime de propriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte adquirida.
  - vi. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, sendo a responsabilidade - decorrente da respetiva contrapartida - inscrita no passivo do OIC.
  - vii. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do ponto anterior para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
  - viii. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco de contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- b) Regras de avaliação e valorização relativas a participações em sociedades imobiliárias:
  - i. Antes de decorridos 12 (doze) meses sobre a data de aquisição, a valorização é feita pelo custo de aquisição.
  - ii. Depois de decorridos 12 (meses) sobre a data de aquisição, a valorização tem por referência as transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 6 (seis) meses face ao momento da avaliação.
- c) Regras de valorização relativas a ações ou unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo: as ações ou unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo que integrem a carteira do OIC são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, conforme previsto no n.º 10 do artigo 32.º do Regulamento da CMVM nº 2/2015, exceto no caso de ações ou unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- d) Regras de valorização de instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado: os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado são valorizados ao preço de fecho ou ao preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação, exceto se os preços praticados em mercado regulamentado não forem considerados representativos, caso em que se aplica o disposto na alínea seguinte.
- e) Regras de valorização de instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado: os instrumentos financeiros não negociados em mercado regulamentado são valorizados tendo por base:
  - i. o valor das ofertas de compra firmes de entidades que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo - nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código dos Valores Mobiliários - com a Entidade Responsável pela Gestão;
  - ii. em caso de impossibilidade de obtenção do valor referido no parágrafo anterior, o valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, contanto que as médias não incluam valores resultantes de ofertas de entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo - nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código dos Valores Mobiliários - com a Entidade Responsável pela Gestão ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos;
  - iii. em caso de impossibilidade de recurso aos dois critérios anteriores, a Entidade Responsável pela Gestão recorrerá a modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.
- f) Regras de valorização de ativos denominados em moeda estrangeira: são valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com

exceção daqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

## **7. Comissões e encargos a suportar pelo Organismo de Investimento Coletivo**

### **7.1. Comissão de gestão**

- a) Valor da comissão: A Entidade Responsável pela Gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão, cujo cálculo se iniciará e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade de gestão do OIC, cujas taxas nominais anuais e anuidade (conforme aplicável) são definidas nos termos descritos na seguinte tabela, com um valor mínimo de € 5.000/mês:

<b>Taxa anual %</b>	<b>Valor do Ativo</b>
<b>5.000 € / mês*</b>	$\leq 10.000.000$
0,7%	$10.000.000 < VA \leq 20.000.000$
0,6%	$20.000.000 < VA \leq 40.000.000$
0,5%	$VA > 40.000.000$

- b) Modo de cálculo da comissão: a Comissão de Gestão é calculada:
- Diariamente, para efeitos, exclusivamente, internos; e
  - Mensalmente, no último dia do mês, para efeitos da sua cobrança e pagamento.
- c) A Comissão de Gestão é calculada, em qualquer caso, sobre o valor do ativo total do OIC.
- d) Condições de cobrança da comissão: a Comissão de Gestão é cobrada, mensal e postecipadamente, até ao décimo dia do mês seguinte àquele a que respeita.
- e) Valor máximo das comissões de gestão que podem ser cobradas em simultâneo ao próprio OIC e aos restantes organismos de investimento coletivo em que pretenda investir: caso o OIC subscreva unidades de participação ou ações de outro organismo de investimento coletivo gerido pela Entidade Responsável pela Gestão do OIC, o valor dessa participação será excluído dos ativos sobre os quais a comissão de gestão é calculada no OIC, ou seja, não haverá sobreposição de cobrança de comissões de gestão.

### **7.2. Comissão de depósito**

- a) Valor da comissão: O Depositário tem direito a cobrar pelos seus serviços, uma Comissão de Depósito de € 0,2% calculada sobre o valor do ativo total do OIC.
- b) Modo de cálculo da comissão: A comissão é apurada:
- Diariamente, para efeitos, exclusivamente, internos; e



## Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.

- ii. Mensalmente, no último dia do mês, para efeitos da sua cobrança e pagamento.
- c) Condições de cobrança da comissão: a Comissão de Depósito é cobrada, mensal e postecipadamente, até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito.

### 7.3. Outros encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito, o OIC suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de ativos, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento de obrigações legais, incluindo designadamente os seguintes encargos:

- i. Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do OIC, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- ii. Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- iii. Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
- iv. Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
- v. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
- vi. Custos com publicações obrigatórias;
- vii. Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao OIC;
- viii. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a ativos do OIC;
- ix. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- x. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao OIC na qualidade de proprietário dos imóveis;
- xi. Custos com promoção/publicidade de imobiliário, tendo em vista favorecer a sua colocação no mercado, contanto que essa colocação se concretize;
- xii. Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do OIC;
- xiii. Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do OIC;

- xiv. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e bens imobiliários integrantes do património do OIC;
- xv. Taxa de Supervisão da CMVM;
- xvi. Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.

A Entidade Responsável pela Gestão poderá recorrer à contratação de estudos de investimento (*research*) quando as condições do mercado imobiliário em geral e/ou as características dos ativos em particular assim o aconselhem, de acordo com as melhores práticas de mercado.

### **8. Política de distribuição de rendimentos**

- a) O OIC não distribui rendimentos, revestindo a característica de OIC de capitalização, pelo que os rendimentos das operações do OIC, no caso de existirem, serão reinvestidos.
- b) A Entidade Responsável pela Gestão poderá, contudo, quando o interesse dos Acionistas o recomendar, de forma periódica ou extraordinária, proceder à distribuição de rendimentos das operações do OIC desde que tal seja aprovado em Assembleia Geral de Acionistas, nos termos legalmente previstos.

---

## **CAPÍTULO III**

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

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

##### **1.1. Definição**

O capital social do OIC é dividido em ações de conteúdo idêntico, sem valor nominal.

##### **1.2. Forma de representação**

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

As ações são, quanto à forma de representação, por imposição legal, obrigatoriamente escriturais e manter-se-ão registadas na Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa - Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.

### **1.3. Modalidade**

As ações são, quanto à modalidade, por imposição legal, obrigatoriamente nominativas.

### **1.4. Categorias**

Não aplicável.

## **2. Valor das ações**

### **2.1. Valor da subscrição inicial**

O preço unitário de subscrição de cada ação, para efeitos de constituição do OIC, foi de € 1,00 (um euro).

### **2.2. Valor das subscrições subsequentes**

Dado tratar-se de um OIC fechado, só podem realizar-se subscrições subsequentes em operações de aumento de capital. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital será determinado nos termos do ponto 4.1. do Capítulo III da Parte I deste Regulamento de Gestão.

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

Dado tratar-se de um OIC fechado, as ações não podem ser objeto de resgate, sem prejuízo das situações expressamente consagradas na lei e/ou regulamentos. Nos termos e condições previstos nas disposições legais e/ou regulamentares aplicáveis, as ações podem ser objeto de resgate, nomeadamente, nos casos de redução do capital do OIC.

No caso de redução de capital do OIC, o valor de resgate corresponderá ao valor da ação no dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do Auditor do OIC que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do OIC. Considerando que está prevista a admissão das ações do OIC à negociação em mercado regulamentado ou em

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

sistema de negociação multilateral, a Entidade Responsável pela Gestão fixa para este efeito o preço da ação no intervalo entre o valor apurado nos termos acima referidos e o valor da última cotação verificada no período de referência definido nos documentos da operação, devendo o Auditor do OIC pronunciar-se igualmente sobre o preço assim fixado.

Dado tratar-se de um OIC fechado, as ações não podem ser objeto de reembolso, sem prejuízo das situações expressamente consagradas na lei e/ou regulamentos. Nos termos e condições previstos nas disposições legais e/ou regulamentares aplicáveis, as ações podem ser objeto de reembolso, nomeadamente, em caso de liquidação do OIC.

No caso de liquidação do OIC, o valor de reembolso corresponderá ao valor final de liquidação por ação apurado no final do processo, com as contas de liquidação confirmadas por parecer do Auditor do OIC.

### **3. Condições de subscrição e reembolso**

#### **3.1. Períodos de subscrição**

Dado tratar-se de um OIC fechado, as ações apenas são passíveis de subscrição no âmbito de operações de aumento de capital.

A constituição do OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado e a respetiva estrutura acionista, pelo que o OIC não teve período de subscrição inicial.

As subscrições a ocorrer num contexto de aumento de capital terão lugar no decurso do período determinado em sede de Assembleia Geral de Acionistas.

#### **3.2. Subscrições e reembolsos em numerário ou em espécie**

Nas operações de aumento de capital, de redução de capital e de liquidação do OIC serão também permitidas entradas em espécie ou entregas em espécie, consoante o caso, desde que se encontrem reunidos, em cada caso, todos os requisitos legais e/ou regulamentares exigidos e desde que todos os Acionistas votem favoravelmente.

### **4. Condições de subscrição**

#### **4.1. Mínimos de subscrição**

A constituição do OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado e a respetiva estrutura acionista. Em virtude desse facto, o OIC não teve período de subscrição inicial e, conseqüentemente, não foi fixado qualquer montante mínimo para esse efeito.

Nas subscrições subsequentes, as operações de aumento de capital que venham a ser aprovadas ficam sujeitas a um montante mínimo de € 15.000,00 (quinze mil euros).

Regime de subscrição incompleta: caso o montante do aumento de capital proposto e aprovado não seja integralmente subscrito, o mesmo considerar-se-á reduzido ao montante do aumento de capital efetivamente subscrito, salvo se outro critério for aprovado pelos Acionistas em sede de Assembleia Geral de Acionistas aquando da aprovação do aumento de capital.

Critério de rateio: caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante previsto, proceder-se-á ao rateio das subscrições, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição de cada Acionista.

Nas subscrições subsequentes que venham a ocorrer no âmbito de operações de aumento de capital, o valor de subscrição corresponderá ao valor da ação no dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do Auditor do OIC que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do OIC. Considerando que está prevista a admissão das ações do OIC à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, a Entidade Responsável pela Gestão fixa para este efeito o preço da ação no intervalo entre o valor apurado nos termos acima referidos e o valor da última cotação verificada no período de referência definido nos documentos da operação, devendo o Auditor do OIC pronunciar-se igualmente sobre o preço assim fixado.

#### **4.2. Comissões de subscrição**

Não será cobrada comissão de subscrição.

#### **4.3. Data de subscrição efetiva**

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

A subscrição considera-se efetiva, ou seja, a emissão das ações só se realiza: (i) no caso das entradas em numerário, quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do OIC, (ii) no caso das entradas em espécie, na data do respetivo contrato ou escritura pública.

A constituição do OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado e a respetiva estrutura acionista. Em virtude desse facto, o OIC considerar-se-á constituído na data em que a alteração dos estatutos do OIC, que levou a cabo a transformação da sociedade comercial anónima previamente existente em SICAFI, foi registada junto do registo comercial nos termos da alínea b) do n.º 4 do artigo 19.º do RGOIC.

### **5. Condições de reembolso**

Dado tratar-se de um OIC fechado, as ações não podem ser objeto de resgate nem reembolso, sem prejuízo das situações expressamente consagradas na lei e/ou regulamentos, nomeadamente, nos casos de redução do capital do OIC e em caso de liquidação do OIC.

Nas situações legal ou regulamentarmente previstas, a Entidade Responsável pela Gestão compromete-se a proceder ao reembolso no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da decisão/deliberação que lhe deu origem, sendo certo que caso a concretização do reembolso requeira a venda de ativos imobiliários, o referido prazo de 60 (sessenta) dias apenas se iniciará com a venda dos ativos, não podendo, todavia, esse prazo exceder um ano após a data da decisão/deliberação.

#### **5.1. Comissões de reembolso**

Não será cobrada comissão de reembolso.

#### **5.2. Pré-aviso**

Não aplicável.

#### **5.3. Condições de transferência**

Não aplicável.

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

É aplicável às transferências de ações o preçário em vigor junto do intermediário financeiro.

Os Acionistas encontram-se obrigados a informar, antecipadamente, a Entidade Responsável pela Gestão de qualquer intenção de venda ou oneração de ações, identificando a contraparte da operação em causa.

### **6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate de ações**

A suspensão das operações de subscrição e resgate das ações do OIC apenas é possível nos termos e condições legais e regulamentares aplicáveis.

### **7. Admissão à negociação**

Encontra-se prevista a admissão das ações do OIC à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, a qual será requerida no prazo máximo de 90 dias a contar da autorização da constituição do OIC pela CMVM.

Nos termos do n.º 3 do artigo 44.º do RGOIC, a dissolução do OIC determina a imediata exclusão das ações do OIC de negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.

---

## **CAPÍTULO IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ACIONISTAS**

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento de Gestão, os Acionistas têm os seguintes direitos:
  - i. Direito à quota-parte dos valores que integram o OIC, de acordo com o número de ações de que sejam titulares;
  - ii. Ao reembolso das ações, correspondente à quota-parte do valor líquido global do OIC, em caso de liquidação;
  - iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do OIC, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- iv. A pronunciarem-se em Assembleia Geral de Acionistas, sempre que para isso forem convocados;
  - v. Serem ressarcidos pela Entidade Responsável pela Gestão dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros a esta imputáveis, ocorridos no processo de valorização do património do OIC, no cálculo e na divulgação do valor da ação, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições: (a) a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5%, e (b) o prejuízo sofrido seja superior a € 5,00;
  - vi. Serem ressarcidos, nos termos da alínea v. supra, em virtude de erros ocorridos na realização de operações por conta do OIC ou na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património do OIC, designadamente pelo seu processamento intempestivo;
  - vii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Entidade Responsável pela Gestão, do Banco Depositário ou da Entidade Colocadora, antes da subscrição do OIC.
- b) A subscrição de ações implica a aceitação do Regulamento de Gestão e confere à Entidade Responsável pela Gestão os poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC.

---

## **CAPÍTULO V**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO**

- a) Sem prejuízo das demais causas de liquidação do OIC previstas na lei e regulamentos, quando os Acionistas do OIC deliberarem a dissolução do OIC em Assembleia Geral de Acionistas, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das ações que compõem o OIC, deverá a Entidade Responsável pela Gestão proceder à liquidação e partilha do OIC, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM, e imediatamente depois, à respetiva publicação, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) A Entidade Responsável pela Gestão assumirá as funções de liquidatária do OIC, salvo designação de pessoa diferente pela CMVM, nos termos da lei, ou designação de pessoa diferente pelos Acionistas em sede de Assembleia Geral de Acionistas.



## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- c) O reembolso das ações deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do OIC, salvo autorização da CMVM a requerimento devidamente fundamentado da Entidade Responsável pela Gestão.
- d) Durante o período de liquidação, o liquidatário do OIC poderá proceder a reembolsos parciais aos Acionistas, nos termos legais aplicáveis, sendo dispensada a deliberação favorável dos Acionistas para o efeito.
- e) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante acordo prévio da totalidade dos Acionistas.
- f) Mediante deliberação favorável em sede de Assembleia Geral de Acionistas, os Acionistas podem assumir as dívidas do OIC, desde que haja acordo dos respetivos credores e que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção do OIC são da responsabilidade da Entidade Responsável pela Gestão.

---

## **CAPÍTULO VI ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO**

- a) A constituição do OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de € 44.919.000,00 (quarenta e quatro milhões e novecentos e dezanove mil euros), dividido em 44.919.000 ações, registadas na Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa - Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A., com o preço de subscrição unitário inicial de € 1,00 (um euro);
- b) Sob proposta fundamentada da Entidade Responsável pela Gestão e na defesa dos interesses dos Acionistas, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital do OIC, nos seguintes termos, sem prejuízo das condições legalmente previstas, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, que deverá fixar:

### Aumentos de Capital:

- o montante do aumento de capital;
- os períodos de subscrição das Ações emitidas em razão do aumento de capital;
- as condições de participação no aumento de capital e a existência, ou não, de direitos de preferência dos Acionistas na subscrição das Ações a emitir.

### Reduções de Capital:

- o montante da redução de capital;

## Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.

- as condições e o prazo de realização da redução do capital tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do OIC.

Em caso de aumento de capital do OIC o limite de imóveis e de outros ativos equiparáveis deve ser respeitado no prazo de 1 ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.

É permitida a liquidação em espécie nas operações de aumento, de redução e de liquidação do OIC, desde que com o acordo prévio de todos os Acionistas.

- c) OIC foi autorizado pela CMVM em 04 de dezembro de 2018, sem duração determinada;
- d) Encontra-se prevista a admissão das ações do OIC à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, a qual será requerida no prazo máximo de 90 dias a contar da autorização da constituição do OIC pela CMVM;
- e) Na Assembleia Geral de Acionistas têm direito de participar todos os detentores de ações do OIC, cabendo a cada Acionista um voto por cada ação detida.
  - Competência para a convocatória: compete à Entidade Responsável pela Gestão a iniciativa da convocação da Assembleia Geral de Acionistas, a qual será convocada pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral de Acionistas, por carta registada com aviso de receção, com o mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, sem prejuízo da aplicação do disposto no n.º 1 do artigo 54.º do Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 02 de setembro (adiante designado abreviadamente por “CSC”). A convocatória de uma Assembleia Geral de Acionistas fixará logo uma segunda data para a reunião - segunda data essa que distará mais de 15 (quinze) dias da primeira data - para a eventualidade de a Assembleia Geral de Acionistas não poder reunir na primeira data marcada, por falta de quórum nos termos abaixo definidos.
  - Quórum constitutivo (sem prejuízo do disposto no Capítulo V): a Assembleia Geral de Acionistas poderá validamente reunir (i) em primeira convocação, desde que estejam presentes ou representados Acionistas que detenham, pelo menos, dois terços das ações do OIC, (ii) em segunda convocação, qualquer que seja a proporção do capital presente ou representado.
  - Quórum deliberativo (sem prejuízo do disposto no Capítulo V): a Assembleia Geral de Acionistas poderá deliberar (i) em primeira convocação, desde que as deliberações sejam aprovadas por, pelo menos, dois terços dos votos emitidos, (ii) em segunda convocação, desde que as deliberações sejam aprovadas por, pelo menos, metade mais um dos votos emitidos.
  - Âmbito das deliberações: compete à Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo das competências da Entidade Responsável pela Gestão, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias relativas ao OIC:
    - O aumento global das comissões de gestão e depósito;

## Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.

- A alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das ações;
  - A emissão ou extinção de ações, para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
  - O aumento e redução do capital do OIC e respetivas condições;
  - A fusão, cisão e transformação do OIC;
  - A substituição da Entidade Responsável pela Gestão por iniciativa desta ou dos Acionistas, exceto quando, sendo a iniciativa da Entidade Responsável pela Gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma outra sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
  - A dissolução e liquidação do OIC;
  - A liquidação em espécie no âmbito de operações de subscrição, resgate e reembolso de ações do OIC;
  - Demais matérias previstas no CSC, salvo se incompatíveis com a natureza do OIC.
- A convocação e funcionamento da Assembleia Geral de Acionistas rege-se ainda, em tudo quanto não se encontre disposto no presente Regulamento de Gestão, pelas regras aplicáveis às assembleias gerais de acionistas das sociedades anónimas.
- e) O prazo de subscrição, bem como o regime da subscrição incompleta e os critérios de rateio, aplicáveis no âmbito de operações de aumento de capital do OIC estão referidos, respetivamente, nos pontos 3.1. e 4.1. do Capítulo III, da Parte I deste Regulamento de Gestão;
- f) Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso de capital ou de pagamento de rendimentos;
- g) O OIC liquida-se nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão, nomeadamente nos termos previstos no Capítulo V deste Regulamento de Gestão;
- h) Outra informação: Comité Consultivo.
- Natureza e composição do Comité: órgão colegial de caráter exclusivamente consultivo, composto por três membros, sendo um designado pela Entidade Responsável pela Gestão e dois eleitos pelos Acionistas em Assembleia Geral de Acionistas.
  - Competências do Comité:
    - Acompanhar as atividades da Entidade Responsável pela Gestão, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do OIC e tomada de decisões quanto a financiamentos;
    - Apreciar as informações que a Entidade Responsável pela Gestão presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- Dar parecer em matéria de investimentos, sempre que isso lhe for solicitado pela Entidade Responsável pela Gestão;
- Dar parecer não vinculativo a qualquer decisão de investimento ou desinvestimento, sempre que isso lhe for solicitado pela Entidade Responsável pela Gestão;
- Dar parecer não vinculativo a quaisquer decisões de contração de financiamento ou de oneração de ativos do OIC, seja qual for o valor do financiamento a contrair ou dos ativos a onerar, sempre que isso lhe for solicitado pela Entidade Responsável pela Gestão;
- **Periodicidade das reuniões:** o Comité reúne, ordinariamente, trimestralmente e ainda sempre que seja convocado por qualquer um dos seus membros.
- **Convocação do Comité:**
  - As reuniões ordinárias são convocadas pela Entidade Responsável pela Gestão através de correio eletrónico (*e-mail*) endereçado a cada um dos dois membros representantes dos Acionistas com uma antecedência mínima de oito dias relativamente à data da respetiva realização, sem prejuízo da possibilidade do Comité reunir nos termos do n.º 1 do artigo 54.º do CSC.
  - As reuniões extraordinárias podem ser convocadas por qualquer um dos três membros que compõem o Comité, por carta registada com aviso de receção, endereçada aos demais membros, com uma antecedência mínima de oito dias relativamente à data da respetiva realização.
  - A convocatória, seja para reunião ordinária ou extraordinária, deve conter obrigatoriamente as seguintes informações: lugar, dia e hora da reunião, bem como a identificação dos assuntos a abordar e documentação de suporte disponível, quando exista.
- **Funcionamento do Comité:** as reuniões deverão decorrer na sede da Entidade Responsável pela Gestão ou noutro local por esta escolhido; o Comité apenas poderá validamente reunir com a presença de todos e cada um dos seus três membros e terminará com a emissão de um parecer.
- **Parecer do Comité:**
  - O parecer do Comité para ser considerado válido deve estar devidamente fundamentado e ser representativo da vontade de, pelo menos, 2/3 dos seus membros; caso o parecer, embora validamente emitido, não seja consensual, a opinião discordante que o integra deve ficar escrita, devidamente fundamentada, com a identificação e rúbrica do autor da discordância.
  - A Entidade Responsável pela Gestão não está obrigada a observar o parecer do Comité, posto que este não tem carácter vinculativo, mas fica obrigada a fundamentar uma decisão que contrarie um parecer validamente emitido.



## PARTE II

### INFORMAÇÃO ADICIONAL

#### CAPÍTULO I

#### OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

##### 1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO

###### a) Órgãos Sociais:

###### Mesa de Assembleia Geral

Presidente: Dra. Ana Isabel dos Santos de Pina Cabral

Secretário: Dra. Maria Manuela Nunes Rodrigues dos Anjos

###### Conselho de Administração

Presidente: Dr. Miguel Maya Dias Pinheiro

Vogal: Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira

Vogal: Dr. João Carlos Perdigão da Costa Guerra\*

Vogal: Dra. Maria Margarida Guerreiro Coelho\*

\*Aguardam autorização do Banco de Portugal para iniciar o exercício de funções

###### Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., eleito em 28.04.2016, aguarda autorização do Banco de Portugal para o exercício das respetivas funções, solicitada, nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 30.º-B do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras e da Instrução n.º 12/2015 do Banco de Portugal, em 02.06.2016.

###### Revisor Oficial de Contas

Efetivo: Deloitte & Associados, SROC, SA

Suplente: Carlos Luis Oliveira de Melo Loureiro

As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são as seguintes:

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

### **Dr. Miguel Maya Dias Pinheiro**

Banco Comercial Português, S.A.: Vogal e Vice. Presidente do Conselho de Administração e Presidente da Comissão Executiva

BCP Capital, Sociedade de Capital Risco, S.A.: Presidente do Conselho de Administração

BCP Africa SGPS, LDA: Gerente

BIM - Banco Internacional de Moçambique, S.A.: Vice-Presidente do Conselho de Administração e Comissão de Vencimentos

Bank Millennium, S.A. (Polónia): Vogal do Conselho Geral de Supervisão.

Banco Millennium Atlântico, S.A.: Vice-Presidente do Conselho de Administração

### **Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira**

Não exerce outras funções

#### **b) Relações de Grupo com Outras Entidades:**

O Banco Comercial Português, S.A. detém 100% do capital da Entidade Responsável pela Gestão.

#### **c) Outros OIC Geridos pela Entidade Responsável pela Gestão:**

Para além do OIC aqui regulamentado, a Entidade Responsável pela Gestão gere ainda os OIC constantes do Anexo que se encontra no final deste Regulamento de Gestão.

#### **d) Relações de Grupo com Outras Entidades:**

À Entidade Responsável pela Gestão não é aplicável qualquer remuneração, comissão ou benefício não pecuniário previstos no artigo 92.º do RGOIC.

#### **e) Contactos para esclarecimentos de quaisquer dúvidas relativas ao OIC:**

Morada: Av. Prof. Dr. Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Ed.3, 2740-256 Porto Salvo

Endereço eletrónico: [interfundos@millenniumbcp.pt](mailto:interfundos@millenniumbcp.pt)

Número de telefone: 211 131 612

## **2. CONSULTORES DE INVESTIMENTO**

Não existem consultores de investimento para o OIC.

## **3. AUDITOR**

Identificação no Ponto 7 do Capítulo 1 da Parte I do presente regulamento.

#### **4. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO**

A autoridade de supervisão do OIC é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

---

## **CAPÍTULO II**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **1. VALOR DA AÇÃO**

- a) A Entidade Responsável pela Gestão procede à divulgação do valor mensal das ações no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.
- b) O valor da ação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

#### **2. CONSULTA DA CARTEIRA**

A Entidade Responsável pela Gestão divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o OIC, bem como o respetivo valor líquido global e o número de ações em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

#### **3. DOCUMENTAÇÃO**

- a) Toda a documentação relativa ao OIC poderá ser solicitada junto da Entidade Responsável pela Gestão, bem como aos balcões do Banco Depositário.
- b) A Entidade Responsável pela Gestão publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Acionistas o Relatório Anual do OIC, o qual será disponibilizado, mediante pedido, sem quaisquer encargos.

#### **4. RELATÓRIO E CONTAS**



O OIC encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o respetivo Relatório Anual publicado nos quatro meses seguintes a essa data.

---

### **CAPÍTULO III**

#### **Evolução Histórica dos Resultados do Organismo de Investimento Coletivo**

A constituição do OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada “Multi24 - Sociedade Imobiliária, S.A.” previamente à sua constituição como OIC, pelo que este ponto não é aplicável.

---

### **CAPÍTULO IV**

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

O OIC destina-se a ser colocado junto de investidores profissionais.

---

### **CAPÍTULO V**

#### **REGIME FISCAL**

##### **Tributação do OIC e dos Acionistas**

A informação seguidamente prestada descreve sumariamente o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal. O enquadramento descrito é o geral e está sujeito a alterações, incluindo alterações que podem ter efeito retroativo.

**1. Tributação do OIC**

**a) Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)**

O Fundo é tributado em IRC à taxa geral de 21% (vigente em 2018), em função do resultado líquido do exercício apurado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, sendo excluídos daquele resultado os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias tal como estes rendimentos são definidos para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). A exclusão não se aplica no caso de rendimentos que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro.

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC os gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação, os gastos não dedutíveis em IRC ao abrigo do artigo 23.º-A do respetivo Código e os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o OIC.

Os prejuízos fiscais apurados são dedutíveis por um período de 5 anos, com o limite de 70% do lucro tributável em cada ano.

O OIC está isento de derrama municipal e derrama estadual e encontra-se dispensado de realizar pagamentos por conta e pagamentos especiais por conta, estando sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC.

No apuramento do lucro tributável, as mais-valias e as menos-valias:

- Resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (aquando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção até essa data, sendo o remanescente tributado nos termos das regras acima descritas.
- Resultantes da alienação de outros ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (aquando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos das novas regras.

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

Não há obrigação de retenção na fonte de IRC relativamente aos rendimentos obtidos pelo OIC.

### **b) Imposto do Selo**

Sobre o valor líquido global do OIC é devido Imposto do Selo, trimestralmente, à taxa de 0,0125%.

### **c) IMI e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**

O OIC está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O adicional incide à taxa de 0,4% sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o OIC seja titular.

## **2. Tributação dos Acionistas**

A tributação dos rendimentos auferidos pelos Acionistas de acordo com as regras abaixo descritas incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015, considerando-se como valor de aquisição, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das participações, o valor de mercado àquela data ou, se superior, o valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos Acionistas, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se a tais rendimentos a tributação vigente até 30 de junho de 2015.

**a) Pessoas singulares**

**Residentes**

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

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de ações estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, salvo opção pelo englobamento.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

As mais-valias na transmissão onerosa de ações são tributadas de acordo com as regras gerais do Código do IRS aplicáveis às mais-valias imobiliárias.

A transmissão gratuita de ações não se encontra sujeita a imposto do selo.

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

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

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de ações estão sujeitos a tributação de acordo com as regras gerais do Código do IRS aplicáveis a mais-valias imobiliárias.

A transmissão gratuita de ações não se encontra sujeita a imposto do selo.

**Não residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de ações são, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei, sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de ações é de 35%;
- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de ações é de 35%.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de ações são sujeitos a tributação à taxa autónoma de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes.
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro. São neste caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRS.

Os rendimentos de participações no OIC, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

### **b) Pessoas coletivas**

#### **Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis**

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

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de ações concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

### **Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis**

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos decorrentes de resgates de ações estão sujeitos a retenção na fonte a título definitivo à taxa 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de ações é de 35%;
- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que, exceto quando for identificado o seu beneficiário efetivo, a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de ações é de 35%;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

## **Multi24, Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de ações estão sujeitos a tributação à taxa autónoma de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro, caso em que são aplicáveis as regras previstas no Código do IRC;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

Os rendimentos de participações no OIC, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

### **c) Aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a ações**

Estão sujeitas a IMT a aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a ações das quais resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados ou unidos de facto, fiquem a dispor de pelo menos 75% das ações representativas do património do OIC.

Está igualmente sujeita a IMT a outorga de procuração que confira poderes de alienação de ações em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração.

## Anexo

## OII GERIDOS PELA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO A 31 DE AGOSTO DE 2018

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em EUR (milhares)	Nº Participantes
<b>Funsita</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado de Subscrição Particular	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento.	5.172	1
<b>Imofarma</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			67.010	2
<b>Eminvest</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			14.037	2
<b>Imocott</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			10.269	1
<b>I-Marope</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			2.365	5
<b>Fundipar</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			34.141	1
<b>Fimobes</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.230	4
<b>Predicaima</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			30.372	1
<b>Oceânico</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.911	5
<b>Imoal</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.304	2
<b>Fundial</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			14.295	1
<b>Fimmo</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			28.071	1
<b>Inogi Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			14.181	1
<b>Patrimonio</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			3.844	6
<b>Oceânico II</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			89.627	1
<b>Intercapital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			4.880	1
<b>Oceânico III</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.399	2
<b>Stone Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			51.273	1
<b>Sand Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			66.315	1
<b>Renda Predial</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			170.034	3
<b>Imorenda</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			126.557	1
<b>Imotur</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			26.926	4
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado <b>Imosotto Acumulação</b>			115.044	1
<b>Gestão Imobiliária</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.725	1
<b>DP Invest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.446	2
<b>Imoalue</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.513	4
<b>Neudelinveste</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.453	2
<b>Multiusos Oriente</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			70.587	1
<b>MR</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			31.808	1
<b>Grand Urban</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			42.253	1
<b>Gestimo</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.653	1
<b>Predicapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário</b>			87.613	2
<b>TDF - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado</b>			86.871	1
<b>Imopromoção</b> - Real Estate Development Fund	39.493	5		
<b>AF Portfólio Imobiliário</b> - Fundo Aberto de Investimento Imobiliário	Aberto	O Fundo investirá predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento e pontualmente para a realização de mais valias.	247.983	354
<b>Total de Fundos</b>	35		1.544.653	-