

REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

CIMÓVEL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Data de Atualização:

28 de julho de 2023

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

PARTE I

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- a) O OII denomina-se “CIMÓVEL – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante, abreviadamente, designado por Fundo.
- b) O Fundo foi constituído por subscrição particular, é dirigido a investidores não exclusivamente institucionais e obedece ao regime previsto no n.º 1 do artigo 214º da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, que aprovou o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, de ora em diante abreviadamente designado por RGOIC.
- c) O Fundo é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão a uma pluralidade de pessoas, singulares ou coletivas, designadas participantes, que não responde, em caso algum, pelas dívidas destes, da Entidade Responsável Pela Gestão, do Depositário, das Entidades Colocadoras ou de outros organismos de investimento coletivo, respondendo o seu património apenas pelas suas próprias dívidas.
- d) O prazo de duração do Fundo é prorrogável por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, desde que deliberado em Assembleia de Participantes, com uma antecedência de 6 (seis) meses relativamente ao termo do prazo de duração em curso.
- e) O Fundo foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente por CMVM, em 03/08/2006.
- f) Data da constituição e outras datas e prazos relevantes:
 - i. Data de constituição: 29 de novembro de 2006.
 - ii. Período de duração inicial: 10 (dez) anos.
 - iii. Número de prorrogações: 2 (duas).
 - iv. Prazo da primeira prorrogação: 5 (cinco) anos.
 - v. Prazo da segunda prorrogação: 5 (cinco) anos.
 - vi. Data termo do período de duração em curso: 29 de novembro de 2021.
 - vii. Data termo do período de duração subsequente (já deliberado): 29 de novembro de 2026.
 - viii. Número de participantes do OIC em 31 de dezembro de 2020: 14.
 - ix. Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 28 de julho de 2023.
- g) No caso de se verificar a prorrogação do Fundo, os Participantes que tenham votado contra a prorrogação terão o direito de resgatar as respetivas unidades de participação sem custos, no prazo de um mês a contar da respetiva deliberação.

- h) Sendo deliberada a não prorrogação e havendo interesse dos Participantes que tenham votado a favor da prorrogação na continuidade do Fundo, este pode ser continuado verificadas as seguintes condições:
- i. Haja deliberação favorável à continuidade do Fundo e conseqüente prorrogação da duração do Fundo, dos participantes que votaram a favor da prorrogação;
 - ii. Haja acordo quanto ao valor da unidade de participação, que corresponderá ao do último dia do período previsto para a duração do Fundo, confirmado por parecer do Auditor, ou quanto a outro critério/valor que a Assembleia de Participantes defina, bem como quanto aos critérios de alienação dos ativos para o efeito do pagamento dos resgates;
 - iii. Se verificarem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo fechado.

2. A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO

- a) O Fundo é gerido pela INTERFUNDOS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, 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 dos participantes, desempenhar as funções a seguir elencadas, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Participantes:
 - 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;
 - A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
 - ii. Administrar o Fundo, em especial:
 - Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Participantes;
 - Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do mesmo;

- Proceder à distribuição de rendimentos;
 - Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
 - 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 Fundo:
- 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 Fundo e seus ativos, incluindo sociedades em que tenha investido por conta deste.
- e) Desde que o interesse dos Participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a Entidade Responsável pela Gestão pode ser substituída mediante autorização prévia da CMVM. Considerando que se trata de um organismo de investimento imobiliário fechado, o requerimento de substituição tanto pode ser da iniciativa da própria Entidade Responsável pela Gestão como da iniciativa dos Participantes 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 de autorização é notificada pela CMVM ao requerente no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído, e torna-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior, se a mesma for indicada pelo requerente.
 - ii. Se o pedido estiver instruído de forma insuficiente, a CMVM, antes de recusar o pedido, notifica o requerente, dando-lhe o prazo máximo de 10 dias para suprir a insuficiência e para se pronunciar quanto à apreciação da CMVM.
 - iii. O prazo referido em (i) suspende-se por efeito da notificação referida em (ii).
 - iv. Na ausência de decisão da CMVM até ao termo do prazo estabelecido em (i), a autorização considera-se concedida.
 - v. O pedido de substituição é instruído com os documentos constitutivos alterados em conformidade, devendo estes ser publicados no momento em que a substituição se torne eficaz.

3. ENTIDADES SUBCONTRATADAS

Não existem entidades subcontratadas.

4. O DEPOSITÁRIO

- a) O Depositário dos ativos do Fundo é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº28, no Porto, instituição financeira que se encontra registada, na CMVM como intermediário financeiro desde julho 1991.
- b) São obrigações e funções do Depositário:
- i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo;
 - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo, 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 Fundo.
 - No que respeita aos demais ativos:
 - Verificar que o Fundo 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 Fundo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
 - v. Promover o pagamento aos Participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
 - vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
 - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
 - viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente 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, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
 - À matéria de conflito de interesses;

- ix. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Participantes;
 - 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 Fundo.
- c) Não existem condições específicas de substituição do Depositário, pelo que são aplicáveis as condições gerais legalmente previstas, nomeadamente:
- i. A substituição depende de autorização da CMVM;
 - ii. A decisão é notificada no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído e torna-se eficaz na data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior indicada pelo requerente;
 - iii. Se o pedido estiver instruído de forma insuficiente, a CMVM, antes de recusar o pedido, notifica o requerente dando-lhe o prazo máximo de 10 dias para suprir a insuficiência e para se pronunciar quanto à apreciação da CMVM;
 - iv. O prazo referido em (ii) suspende-se por efeito da notificação referida em (iii);
 - v. Na ausência de decisão da CMVM na data do termo do prazo referido em (ii), a autorização considera-se concedida;
 - vi. O pedido de substituição do Depositário é instruído com o projeto de contrato com o novo depositário e com os documentos constitutivos alterados em conformidade, devendo estes ser publicados no momento em que a substituição se torne eficaz.

5. ENTIDADE COLOCADORA

- a) A Entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº28, no Porto.
- b) O Fundo é comercializado em todas as sucursais do Banco Comercial Português, S.A.

6. OS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

Denominação e número de registo/inscrição na CMVM dos Peritos Avaliadores:

- AZ 76, Consultores de Investimento e Engenharia, Lda. – PAI/2012/0089
- CPU – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda – PAI/2013/0121
- Custo Marginal, Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda – PAI/ 2013/0068
- Gesfor - Gestão e Formação, Lda. – PAI/2014/0150
- João Manuel Dias Santos - PAI/2003/0026

- Valtecsa – 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
- Pragmatour – Promoção Imobiliária e Turística, Lda. - PAI/2003/0008
- Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. - PAI/2005/0013
- PVW TINSA – Avaliações Imobiliárias, 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
- TKA, Lda – PAI/2006/0005
- X Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda – PAI/2016/0204

7. O AUDITOR DO FUNDO

BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda, com sede na Avenida da República, 50, 10º, 1069-211 Lisboa.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

1.1. Política de Investimento

- a) O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de curto e médio prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de ativos predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes e a assegurar a diversificação da carteira, em consonância com o princípio de repartição de riscos e com o exclusivo interesse dos Participantes.
- b) O Fundo irá, numa primeira fase, privilegiar a aquisição de imóveis para arrendamento destinados prioritariamente a serviços e à indústria, podendo investir também no desenvolvimento de projetos de construção, destinados à revenda, ao arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, ocupados ou não.

- c) Simultaneamente com o desenvolvimento e promoção de imóveis destinados ao segmento de escritórios, comercial, de logística de lazer e equipamentos para uso público ou privado e terciário, o Fundo poderá promover o desenvolvimento de imóveis destinados ao segmento de habitação.
- d) O Fundo privilegia a concentração geográfica dos imóveis em Portugal continental, maioritariamente nas regiões centro e norte, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados fora do país, até ao limite em cada momento definido na legislação de enquadramento, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detetar em cada momento.
- e) O Fundo poderá ainda desenvolver projetos de construção sem qualquer limite em relação ao seu ativo total.
- f) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda, residualmente ser constituída por liquidez, considerando-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- g) Não podem integrar o património do Fundo, ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhorados ou procedimentos cautelares.

1.2. Sustentabilidade: fatores Ambientais, Sociais e de Governo

Riscos em matéria de sustentabilidade: Os riscos em matéria de sustentabilidade podem ser definidos como eventos ambientais, sociais e/ou de governação nos investimentos detidos pelo Fundo que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais, nos fatores de sustentabilidade, como alterações climáticas e outras questões ambientais, respeito pelos direitos humanos, condições laborais e outras questões sociais, bem como na existência de normas e práticas de governação robustas e transparentes a nível corporativo. A negligência de tais riscos e seus potenciais impactos negativos pode pôr em risco a rendibilidade do Fundo a longo prazo e consequentemente o valor do investimento.

Avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade: Considerando a política e a estratégia de investimento do Fundo, o horizonte temporal recomendado do investimento e o universo de ativos elegíveis para investimento pelo Fundo, podem surgir riscos materiais em matéria de sustentabilidade que poderão causar um impacto adverso no desempenho de longo prazo do Fundo. A fim de reduzir e mitigar estes riscos, a Sociedade Gestora, sempre que atendível, tem em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo potenciais impactos adversos nos fatores de sustentabilidade, em conformidade com a Política de Sustentabilidade do Grupo BCP em que se insere, disponível em www.millenniumbcp.pt.

Não obstante a avaliação e gestão ativa dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela Sociedade Gestora referidas no ponto anterior, o Fundo não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º respetivamente do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR") e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6º do referido regulamento.

1.3. Parâmetros de Referência

Na gestão do Fundo não é adotado qualquer parâmetro de referência.

1.4. Limites ao Investimento e de Endividamento

a) Limites ao Investimento

i. Limites do Fundo

- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 do ativo total do Fundo
- O Fundo poderá adquirir unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário até ao máximo de 25% do seu ativo total.
- As participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite, concorrendo no entanto para o limite referido na subalínea i.

ii. Limites da Entidade Responsável Pela Gestão

A Entidade Responsável Pela Gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos de investimento coletivo que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um único organismo de investimento imobiliário.

b) Limites ao Investimento

O endividamento encontra-se sujeito ao limite de 33% do ativo total do Fundo.

2. INSTRUMENTOS FINANCEIROS, DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS

- a) A Entidade Responsável Pela Gestão pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco dos ativos do Fundo, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos por ele detidos.

- b) Tendo por base requerimento fundamentado da Entidade Responsável Pela Gestão, a CMVM pode autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.
- c) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.
- d) Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de 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 anterior.

3. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

a) Momento de Referência da Valorização

A Entidade Responsável Pela Gestão calcula diariamente e publica mensalmente o valor da unidade de participação, por reporte às 18:00 horas do último dia do mês, sendo esse valor determinado pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.

b) Regras de Valorimetria e Cálculo do Valor da Unidade de Participação

- i. 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, efetuando a Entidade Responsável Pela Gestão a dedução pela seguinte sequência:
 - Dedução ao património do Fundo de todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
 - Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
 - Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
 - Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.
- ii. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses por dois peritos independentes e ainda nas seguintes situações:
 - Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente alteração da classificação do solo;

- Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão ou cisão.
 - Os projetos de construção, projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante que represente pelo menos 50% do valor final do imóvel (montante significativo) são avaliados:
 - Previamente ao início do projeto;
 - Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, as quais correspondem à uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
 - Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- iii. Em derrogação do disposto em (ii), os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, entre o momento em que passam a integrar o património do Fundo e o momento em que ocorra uma avaliação obrigatória.
- iv. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel, neste caso, valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das avaliações anteriores.
- v. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte adquirida.
- vi. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva ser registada no seu passivo ao preço de custo ou de construção.
- vii. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte quando, cumulativamente:
- O Fundo:
 - receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - transfira a posse para o promitente adquirente.
 - O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;

- Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- viii. As unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário que integrem o património do Fundo serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- ix. Os restantes valores mobiliários serão valorizados ao preço de fecho do mercado mais relevante em termos de liquidez, onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou, na sua falta, de acordo com o RGOIC.
- x. O câmbio a utilizar na valorização de ativos expressos em moeda distinta do Euro é o divulgado pelo Banco de Portugal.

4.COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELO OIC

4.1. Comissão de Gestão

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos por lei ou por regulamento, a Entidade Responsável pela Gestão tem direito a cobrar do Fundo, pelos seus serviços, numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, com um mínimo de € 5.000/mês, uma comissão de gestão de 0,23% (taxa nominal anual) calculada sobre o valor do ativo total do Fundo e apurada com referência ao último dia de cada mês.
- b) A comissão de gestão será devida a partir do primeiro dia de assunção da função de gestão do Fundo. A cobrança desta comissão efetua-se até ao décimo dia do mês seguinte daquele a que se reporta.

4.2. Comissão de Depósito

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos por lei ou por regulamento, o Depositário tem direito a cobrar do Fundo, pelos seus serviços, numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente uma comissão de depósito fixa de € 14.400/ano.
- b) A comissão de depósito será devida a partir do primeiro dia de assunção da função de Depositário do Fundo. A cobrança desta comissão efetua-se até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte daquela a que se reporta.

4.3. Outros Encargos

Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito constituirão encargos do Fundo todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes da aquisição alienação, construção, manutenção e arrendamento de imóveis do Fundo (adquiridos ou a adquirir) ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do Fundo, relativas ou decorrentes da administração dos ativos do Fundo, bem como as relativas ou decorrentes da conceção e execução de projetos de desenvolvimento imobiliário relativos aos ativos do Fundo, designadamente:

- a) Todas as despesas notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- b) Impostos, licenças, taxas e demais imposições legais;
- c) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos a que o Fundo esteja envolvido;
- d) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
- e) Comissões de mediação imobiliária, relativamente a negócios que se concretizem para o Fundo, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente;
- f) Todos os encargos e despesas relativos à conservação e manutenção dos ativos que integram o Fundo, incluindo as despesas relativas à projeção e execução de benfeitorias e/ou despesas de manutenção;
- g) Todos os encargos com elaboração de projetos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária de imóveis pertencentes ao Fundo ou relativamente a negócios concretizados para o Fundo;
- h) Os encargos com todos e quaisquer seguros relativos aos imóveis do Fundo, nomeadamente um seguro de edificação do prédio, a ser contratado pela Entidade Responsável Pela Gestão;
- i) Despesas de avaliações e pareceres técnicos nomeadamente relativos à aquisição, desenvolvimento, e alienação de bens patrimoniais, relativamente a negócios concretizados para o Fundo, bem como reavaliações a efetuar nos termos legais;
- j) Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por lei;
- k) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção, publicidade e comercialização dos ativos imobiliários do Fundo;
- l) Despesas de condomínio, incluindo água, eletricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos ativos imobiliários do Fundo;
- m) Despesas com transferências que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transações no mercado de capitais e no mercado monetário;
- n) A taxa de Supervisão devida, nos termos legais, à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo, correspondente ao último dia do mês;
- o) Outras despesas diretamente conexas com o património do Fundo.

5. POLITICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

- a) O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial dos rendimentos, podendo a Entidade Responsável Pela Gestão deliberar a sua distribuição anualmente.
- b) Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo deva suportar nos termos deste regulamento de gestão.
- c) Os resultados serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
- d) As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão de informação da CMVM, nomeadamente acedendo ao *website* <http://www.cmvm.pt>

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

1.1. Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de Representação

As unidades de participação são, quanto à forma de representação, por imposição legal, obrigatoriamente escriturais.

1.3. Modalidade

As unidades de participação são, quanto à modalidade, por imposição legal, obrigatoriamente nominativas.

1.4. Categorias

Não aplicável.

2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Valor da Subscrição Inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do Fundo é de € 5 (cinco euros).

2.2. Valor de Subscrições Subsequentes

Dado tratar-se de um Fundo fechado, só podem realizar-se subscrições subsequentes em operações de aumento de capital. O valor de subscrição das unidades de participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial do dia útil anterior ao dia da liquidação financeira, confirmado por Parecer do Auditor do Fundo.

2.3. Valor para Efeitos de Reembolso

Dado tratar-se de um Fundo fechado, as unidades de participação não são livre e/ou incondicionalmente resgatáveis, embora o sejam em todas as situações expressamente consagradas na lei, nos termos e condições nela previstos. A seguir, enumeramos, apenas exemplificativamente, algumas das situações em que é possível, preenchidos os requisitos previstos nas normas legais e/ou regulamentares, proceder ao resgate de unidades de participação: redução de capital do Fundo, prorrogação da duração do Fundo e liquidação do Fundo.

No caso de redução de capital do Fundo, o valor de reembolso corresponderá ao valor da unidade de participação do dia útil anterior ao dia da liquidação financeira, confirmado por Parecer do Auditor do Fundo.

No caso de prorrogação da duração do Fundo, o valor de reembolso corresponderá ao valor da unidade de participação do último dia do período de duração então em curso, confirmado por Parecer do Auditor do Fundo.

No caso de liquidação do Fundo, o valor de reembolso corresponderá ao valor final de liquidação por unidade de participação apurado no final do processo, com as contas de liquidação confirmadas por Parecer do Auditor do Fundo.

3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

3.1. Períodos de Subscrição e Resgate

O período de subscrição inicial das unidades de participação terá início no dia seguinte ao da aprovação do Fundo pela CMVM, prolongando-se até dia 28 de novembro de 2006.

As subscrições subsequentes terão lugar na data ou no decurso do período de duração da operação de aumento de capital, em conformidade com deliberação aprovada em assembleia de participantes.

A subscrição poderá ser efetuada em “espécie”, até ao limite de 90% (noventa por cento), desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do Fundo seja inferior ao valor apurado por avaliações previamente realizadas.

- a) Mínimos de Subscrição: O Fundo será colocado por subscrição particular sendo o número mínimo de unidades de participação a subscrever, no momento inicial, o correspondente ao montante de €1.000,00 (mil Euros).
- b) 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.
- c) 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 participante, com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobranes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.
- d) Caso a subscrição das unidades de participação atinja a totalidade do capital inicial previsto, a sociedade gestora pode antecipar o prazo de liquidação financeira para o dia útil seguinte em que forem atingidos os 100% do capital.

3.3. Comissão de Subscrição

Não está prevista.

3.4. Data de Subscrição Efetiva

A subscrição considera-se efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza: (i) no caso das entradas em numerário, quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do organismo de investimento imobiliário, (ii) no caso das entradas em espécie, na data da respetiva escritura pública.

3.5. Condições de Resgate

Sendo um organismo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em organismo de investimento imobiliário de prazo indeterminado, nos termos e condições legal e/ou regulamentarmente previstos.

Se para se proceder ao reembolso se tornar necessária a venda de ativos imobiliários, este só terá lugar 30 (trinta) dias após a concretização da venda, não podendo, todavia, esse prazo exceder um ano após a data do pedido.

3.6. Comissão de Resgate

Não está prevista

3.7. Pré-aviso

Em caso de prorrogação da duração do Fundo ou da sua transformação em organismo de investimento imobiliário de prazo indeterminado, os Participantes que hajam votado contra essa prorrogação ou transformação podem pedir o resgate das unidades de participação de que sejam titulares. Verificada aquela condição prévia, só serão contemplados os pedidos de resgate que sejam apresentados por escrito, após a deliberação que tiver aprovado a prorrogação ou transformação, através do envio de carta registada com aviso de receção para a sede da Entidade Responsável pela Gestão, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos por lei ou regulamento, os Participantes têm os seguintes direitos:
- i. À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo.
 - ii. A obter o Regulamento de Gestão junto da Entidade Responsável Pela Gestão ou do Depositário e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório anual da atividade do Fundo que também deve estar disponível junto da Entidade Responsável Pela Gestão e do Depositário, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.
 - iii. A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão.
 - iv. 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.
 - v. A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo, que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão.

- vi. À informação periódica e detalhada acerca do património do Fundo e evolução do mesmo, nos termos da lei.
 - vii. A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei, dependem de deliberação favorável dessa assembleia.
 - viii. Ser ressarcidos pela Entidade Responsável Pela Gestão dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.
- b) A subscrição de unidades de participação por cada um dos Participantes, bem como, a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Responsável Pela Gestão os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- a) Os Participantes do Fundo, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, por maioria qualificada de dois terços dos votos correspondentes ao capital, deliberar a liquidação e partilha do Fundo, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
- b) O prazo para a liquidação do Fundo, a contar da produção de efeitos dos eventos de dissolução, nomeadamente os previstos no número anterior, não pode ser superior a um ano, exceto se a CMVM prorrogar o prazo, a requerimento fundamentado da Entidade Responsável Pela Gestão, fundamento que pode ter por base a necessidade de prazo adicional para se proceder à alienação dos ativos imobiliários detidos pelo Fundo.
- c) O pagamento do produto da liquidação aos Participantes I será efetuado à medida que for feita a liquidação do património do Fundo, devendo a Entidade Responsável Pela Gestão publicar imediatamente aviso, dando conta de tal facto no sistema de difusão de informação da CMVM.
- d) Além de outros deveres previstos legalmente, a Entidade Responsável Pela Gestão deve elaborar, enviar e publicar o relatório e contas bem como, enviar mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação.

- e) A liquidação em “espécie” requer autorização da totalidade dos participantes.
-

CAPÍTULO VI

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

1. SUBSCRIÇÃO INICIAL E OPERAÇÕES SUBSEQUENTES

- a) Subscrição inicial (29 de novembro de 2006): o capital investido na subscrição inicial ascendeu a € 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil euros) e ficou representado por 4.500.000 unidades de participação.
- b) Operações subsequentes:
- i. Aumento de capital - 4 de dezembro de 2009: tendo o capital passado a ficar representado por 6.380.195 unidades de participação.
 - ii. Aumento de capital - 21 de novembro de 2012: tendo o capital passado a ficar representado por 8.250.695 unidades de participação.
 - iii. Redução de capital - 29 de novembro de 2016: tendo o capital passado a ficar representado por 7.689.548 unidades de participação.
 - iv. Redução de capital - 29 de novembro de 2021: tendo o capital passado a ficar representado por 7.028.195 unidades de participação (Esta operação de redução de capital tem origem no exercício do direito potestativo, por parte dos Participantes que votaram vencidos na deliberação que, no dia 7 de dezembro de 2020, aprovou a prorrogação do prazo de duração do Fundo por um período adicional de cinco anos, de dar instrução de resgate das suas respetivas participações. Tendo aquele direito sido, tempestivamente, exercido, por decisão própria, pelos referidos Participantes, o resgate das suas participações ocorreu, como prevê a lei, no último dia do período de duração em curso, neste caso concreto a 29 de novembro de 2021, data essa em que, paralela e simultaneamente, a sua posição de Participantes se viu convertida na posição de Credores, posição essa que passou a estar refletida nas demonstrações financeiras do Fundo e que manterão até à data da efetiva liquidação financeira, nos termos e prazo legal previsto).

2. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

- a) Têm 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, podendo fazer-se representar.

- b) Incumbe à Entidade Responsável Pela Gestão, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respetiva realização, sem prejuízo da aplicação do disposto no nº1 do art.54º do Código das Sociedades Comerciais.
- c) Caso a Entidade Responsável Pela Gestão não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer Participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respetiva convocação, nos termos do número anterior.
- d) A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham, pelo menos, setenta e cinco por cento das unidades de participação do Fundo.
- e) Sem prejuízo do previsto para a deliberação sobre a liquidação do Fundo, a Assembleia de Participantes poderá deliberar validamente, desde que as deliberações sejam aprovadas por mais de 50% dos votos presentes na Assembleia.
- f) Depende de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
 - i. O aumento global das comissões de gestão e depósito.
 - ii. A alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos e do prazo do cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação do Fundo.
 - iii. O aumento e redução do capital do Fundo e respetivas condições;
 - iv. A dissolução e liquidação do Fundo;
 - v. A prorrogação da duração do Fundo ou a sua passagem a fundo de duração indeterminada.
 - vi. A fusão, cisão e transformação do Fundo.
 - vii. A substituição da Entidade Responsável Pela Gestão, por iniciativa desta ou dos participantes, 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 entidade gestora integrada no mesmo grupo económico.
 - viii. Possibilidade de ocorrerem reembolsos parciais, durante o período de liquidação do Fundo, por conta do valor final de liquidação por unidade de participação;
 - ix. Assunção pelos Participantes de dívidas do Fundo, nos termos previstos no RGOIC.

3. COMITÉ CONSULTIVO

- a) O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por um elemento designado pelos Participantes reunidos em Assembleia e por um elemento designado pela Entidade Responsável Pela Gestão.

- b) Incumbe à Entidade Responsável Pela Gestão, por sua iniciativa, a convocação do Comité, convocação essa que tem que ser feita por escrito.
- c) Compete ao Comité Consultivo:
- i. Acompanhar as atividades da Entidade Responsável Pela Gestão, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos relevantes do Fundo;
 - ii. Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projetos de loteamento e obras de urbanização, sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre os termos e condições de contratação de terceiros, nomeadamente, projetistas, fiscalização e gestão de obras, empreiteiros, entidades consultoras e técnicos;
 - iii. Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidades relativos aos edifícios a construir ou reconstruir, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
 - iv. Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização.
 - v. Solicitar informações à Entidade Responsável Pela Gestão sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
 - vi. Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo Fundo.
- d) A posição do Comité ficará consubstanciada na emissão de um Parecer que para ser considerado válido precisa de estar devidamente fundamentado e ser consensual. A Entidade Responsável Pela Gestão não está obrigada a observar o Parecer, 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 GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

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: Rui Manuel da Silva Teixeira

Vogal: José Carlos Benito Garcia de Oliveira (membro executivo)

Vogal: Maria Margarida Guerreiro Coelho (membro executivo)

Vogal: João Carlos Perdigão da Costa Guerra

Conselho Fiscal

Presidente: Carlos Manuel Teixeira de Morais Rocha

Vogal: Carlos Alexandre de Pádua Corte-Real Pereira

Vogal: Cândido de Jesus Bernardino

Vogal Suplente: João José Carvalho Pereira

Revisor Oficial de Contas

Efetivo: Deloitte & Associados, SROC, S.A.

Suplente: Jorge Carlos Batalha Duarte Catulo

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

Engº. Rui Manuel da Silva Teixeira

Vogal da Comissão Executiva do Banco Comercial Português, S.A.

Vogal do Conselho de Administração do Banco Comercial Português, S.A.

Vogal do Conselho de Administração do Millenniumbcp Ageas Grupo Segurador, SGPS, S.A.

Vogal do Conselho de Administração da Ocidental-Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A.

Vogal do Conselho de Administração da Ocidental-Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.

Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira

Não exerce outras funções

Dra. Maria Margarida Guerreiro Coelho

Não exerce outras funções

Dr. João Carlos Perdigão da Costa Guerra

Gerente MRMTO – Transforming Operations, Lda

b) Relações de Grupo com Outras Entidades:

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

c) Outros OII Geridos pela Entidade Responsável pela Gestão:

Para além do Fundo aqui Regulamentado, a Entidade Responsável pela Gestão gere ainda os outros OII constantes no Mapa do anexo no final deste Regulamento de Gestão.

d) Contactos para esclarecimentos de quaisquer dúvidas relativas ao Fundo:

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

Endereço eletrónico: interfundos@millenniumbcp.pt

Número de telefone: 211 131 612

Não existem consultores de investimento para o Fundo.

Deloitte & Associados, SROC, S.A., com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa

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

CAPÍTULO II

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

- a) A Entidade Responsável pela Gestão procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.

- b) O valor da unidade de participação é calculado diariamente e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

A Entidade Responsável Pela Gestão publicará mensalmente, no sistema de difusão de informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o Fundo, bem como o respetivo Valor Líquido Global e o número de unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela Supervisão.

- a) O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Entidade Responsável Pela Gestão e publicados no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.
- b) Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser solicitada junto da Entidade Responsável pela Gestão, bem como aos balcões do Banco Depositário.
- c) A Entidade Responsável pela Gestão publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do Fundo, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.

O Fundo 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 FUNDO

Não aplicável a OII fechado.

CAPÍTULO IV

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO

Não aplicável a OII fechado.

CAPÍTULO V

REGIME FISCAL

TRIBUTAÇÃO DO FUNDO E DOS PARTICIPANTES

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 FUNDO

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

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 2021), 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 considerados 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 Fundo.

O Fundo está isento de derrama municipal e derrama estadual, estando sujeito às tributações autónomas em 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 (quando 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 (quando 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.

O Fundo está dispensado de retenção na fonte de IRC.

b) Imposto do Selo

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

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

O Fundo 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 Fundo seja titular.

2. Tributação dos participantes

A tributação dos rendimentos auferidos pelos participantes 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 unidades de participação, o valor de mercado àquela data ou, se superior, o valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, 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 ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

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

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, liberatória 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 unidades de participação contribuem para o apuramento do saldo entre mais-valias e menos-valias sujeito a tributação à taxa autónoma de 28%, salvo opção pelo englobamento.

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

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo 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 unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais.

Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação 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;
- 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 Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação 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 a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação 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 unidades de participação são sujeitos a tributação à taxa 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 Fundo, 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 Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação 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 Fundo e os rendimentos decorrentes de resgates de unidades de participação estão 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;
- 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 Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação 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 a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação 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.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa 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 Fundo, 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 unidades de participação em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular

Estão sujeitas a IMT:

- a aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a unidades de participação das quais resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados ou unidos de facto, fiquem a dispor de pelo menos 75% das unidades de participação representativas do património do fundo;

- a outorga de procuração que confira poderes de alienação de unidades de participação em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;
- as entregas de bens imóveis dos participantes no ato de subscrição de unidades de participação;
- a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação do fundo.

OII SOB GESTÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em EUR (milhares)	Nº Participantes
Funsita - 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.	1 519	1
Imofarma - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			71 754	2227
Imocott - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			12 006	1
I-Marope - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			2 196	5
Fundipar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			18 289	1
Fimobes - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7 034	4
Predicaima - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			30 346	1
Imoal - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9 322	2
Fundial - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			12 615	1
Fimmo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			27 193	1
Oceânico II - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			82 941	1
Oceânico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5 066	2
Stone Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			14 517	1
Sand Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			65 380	1
Renda Predial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			114 872	3
Imorenda - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			89 711	1
Imotur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			48 713	2
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosotto Acumulação			51 871	1
DP Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			4 903	2
Neudelinveste - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			2 612	2
Multiusos Oriente - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			45 859	2
Gestimo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			2 227	1
Predicapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			81 933	2
TDF - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			91 314	1
Imopromoção - Real Estate Development Fund			20 329	4
MONUMENTAL RESIDENCE – Soc. Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A			18 866	1
MULTI 24 – Soc. Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.			15 527	1
Cimóvel - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	55 539	14		
AF Portfólio Imobiliário - 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.	265 346	297
Total de Fundos	29		1 269 801	-