

## REGULAMENTO DE GESTÃO

### ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

"TDF"

1 de outubro de 2017

*A autorização do Organismo de Investimento Coletivo pela Comissão de 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

### CAPÍTULO I

#### INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

##### 1. O OIC

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo (OIC) é "Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - TDF" e passa a designar-se, de forma abreviada, neste Regulamento de Gestão, por OIC.
- b) O OIC constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular e duração determinada.
- c) A CMVM autorizou a constituição do OIC em 28 de maio de 1992.
- d) Data da constituição e outras datas e prazos relevantes:
  - i. Data de constituição: 28 de maio de 1992;
  - ii. Prazo de Duração Inicial: 10 (dez) anos;
  - iii. Número de prorrogações subsequentes: 2 (duas);
  - iv. Prazo de duração adicional das prorrogações subsequentes já deliberadas:
    - primeira prorrogação: 10 (dez) anos;
    - segunda prorrogação: 10 (dez) anos;
  - v. Data final ou de liquidação (nesta altura aprovada): 28 de maio de 2022.
- e) Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 1 de outubro de 2017.
- f) Número de participantes do OIC em 31 de Dezembro de 2016: 1 (um).

##### 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 dos participantes, desempenhar as funções a seguir elencadas e cumprir os deveres abaixo, exemplificativamente, enumerados, sem prejuízo do cumprimento de outros deveres previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, 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; e
    - A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
  - ii. Administrar o organismo de investimento coletivo, em especial:
    - Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento coletivo, 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 dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
    - Distribuir 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 OII:
    - 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 organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do organismo de investimento alternativo.
- 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 Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, 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 divulgados 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 organismo de investimento coletivo é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº 28, no Porto, e encontra-se registado, na CMVM como intermediário financeiro desde julho 1991.
- 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 Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo:
  - i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;
  - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do organismo de investimento coletivo, 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 organismo de investimento coletivo.

- No que respeita aos demais ativos:
  - Verificar que o organismo de investimento coletivo 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 organismo de investimento coletivo, 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 reembolso ou produto da liquidação;
- vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;
- vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do organismo de investimento coletivo;
- viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, 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, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
  - À matéria de conflito de interesses;
- ix. Enviar anualmente à CMVM, até 31 de Março do ano civil subsequente, um relatório por cada organismo de investimento coletivo relativo ao exercício findo a 31 de Dezembro precedente, com a descrição da fiscalização desenvolvida, nomeadamente quanto às matérias a seguir elencadas, em conformidade com o previsto no artigo 80º do Regulamento nº 2/2015 da CMVM:
  - Irregularidades detetadas em relação ao cumprimento do disposto na legislação aplicável e no presente Regulamento de Gestão, incluindo limites de investimento e de endividamento;
  - Divergências entre o registo da informação detida pela Entidade Responsável pela Gestão e o registo da informação detida pelo Depositário quanto ao inventário dos ativos e dos passivos do OIC;

- Irregularidades detetadas em relação aos critérios de valorização dos ativos e dos passivos do OIC;
  - Irregularidades detetadas em relação à liquidação, física ou financeira, de operações realizadas por conta do OIC;
  - Irregularidades detetadas em relação à subscrição, transferência, resgate ou reembolso das unidades de participação do OIC;
  - Irregularidades detetadas no pagamento de rendimentos do OIC;
  - Irregularidades detetadas no cálculo do valor líquido global do OIC;
  - Existência de conflitos de interesses, incluindo, designadamente: a identificação das situações detetadas, em particular as previstas no artigo 147.º do RGOIC; a apreciação dos procedimentos adotados pela Entidade Responsável pela Gestão para o seu tratamento; a apreciação do cumprimento da política de conflitos de interesses adotada pela Entidade Responsável pela Gestão;
  - A identificação e o âmbito das comunicações efetuadas à Entidade Responsável pela Gestão sobre as irregularidades e conflitos de interesses elencados acima;
  - A descrição das limitações verificadas quanto ao acesso a informação, ou à disponibilização desta, nomeadamente pela Entidade Responsável pela Gestão e pelas entidades comercializadoras, que dificultem o exercício das funções do Depositário;
  - A análise da adequação das operações e do conteúdo do contrato-tipo em relação às operações de empréstimo e reporte ou a indicação de que não ocorreram tais operações;
  - Indicação da reconciliação efetuada entre as informações disponibilizadas pela Entidade Responsável pela Gestão, pelas entidades comercializadoras ou pelo Auditor, e as recolhidas por si diretamente, nomeadamente aquelas disponíveis em bases de dados internas ou públicas, certificando-se, em qualquer caso, da sua suficiência e veracidade.
- 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 organismo de investimento coletivo.
- c) Desde que o interesse dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, o Depositário pode ser substituído nas suas funções mediante autorização prévia da CMVM. O processo de substituição do Depositário decorre de acordo com o previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, 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 na data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior, se a mesma for indicada pela Entidade Responsável pela Gestão;
- ii. Se o pedido estiver instruído de forma insuficiente, a CMVM, antes de recusar o pedido, notifica a Entidade Responsável pela Gestão, 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 o projeto do contrato com o novo depositário e com os documentos constitutivos alterados em conformidade, devendo estes ser divulgados no momento em que a substituição se torne eficaz.

## **5. As Entidades Comercializadoras**

- a) A Entidade responsável pela colocação das unidades de participação do OIC junto dos investidores é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº28, no Porto.
- 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.

## **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 de Avaliação, Lda. - PAI/2003/0014
- 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
- Pragmatour - 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

- Quadrante - Engenharia e Consultoria, Lda. - PAI/2003/0005
- 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
- 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**

Sociedade Ernst & Young - Audit & Associados - SROC, SA., com sede na Avenida da República, 90-6º, 1600-206 Lisboa.

---

## **CAPÍTULO II**

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

#### **1. Política de investimento do organismo de investimento coletivo**

##### **1.1. Política de investimento**

O OIC tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos Participantes no investimento partilhado do mercado imobiliário, procurando, através da sua política de investimentos, maximizar o valor das participações.

Para a realização eficaz do objetivo definido no número anterior, a política de aplicações do OIC será norteada por princípios de rigor, segurança, rentabilidade e diversificação do risco.

Acessoriamente, o OIC investe ainda os seus capitais em numerário, depósitos bancários e unidades de participação de fundos do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo.

É considerada preferencialmente a promoção de empreendimentos de qualidade nos subsectores da habitação e dos serviços, situados em polos de desenvolvimento no país.



## **1.2. Parâmetro de referência (benchmark)**

Não aplicável.

## **1.3. Limites ao investimento e de endividamento**

### **Limite legal de investimento**

Tratando-se de um organismo de investimento imobiliário de subscrição particular cujo número de participantes é inferior a 5, a única regra aplicável é relativamente ao valor dos ativos imobiliários, que não podem representar menos de dois terços do ativo total do organismo de investimento imobiliário.

### **Limite contratual de endividamento**

O OIC pode recorrer a endividamento, até ao limite de 33% do valor do ativo total do OIC.

## **1.4 Características especiais dos organismos de investimento coletivo**

Não aplicável.

## **2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos**

Não são utilizados Instrumentos Financeiros Derivados nem realizadas Operações de empréstimo e Reporte.

## **3. Política de contração de financiamento**

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 Participantes.

## **4. Síntese da Política de transmissão e execução de ordens**

A política de transmissão de ordens e execução de operações (Política) da Entidade Responsável pela Gestão 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 imobiliários; e
- às operações relativas a ativos imobiliários, que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento imobiliários.

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 fundo de investimento 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 OII.

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.

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 fundos de investimento imobiliários.

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.

## **5. Orientação genérica em termos de política de alavancagem**

Considerando que na gestão do OII não serão utilizados quaisquer instrumentos financeiros derivados, estando portanto afastado o recurso à alavancagem sintética, a alavancagem, quando exista, será obrigatoriamente financeira e mais concretamente emergente de eventual recurso a empréstimo bancário, posto que a gestão não recorrerá nem a operações de empréstimo de títulos, nem a operações de reporte de títulos.

O OII poderá recorrer a empréstimo bancário para financiar a aquisição de imóveis e/ou desenvolver projetos de construção, em conformidade com a política de investimentos, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento.

Os empréstimos bancários serão cobertos pela prestação de garantia hipotecária sobre os imóveis cuja aquisição e/ou construção for financiada.

Os financiamentos deverão assegurar a rendibilidade - devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado - e a solvabilidade do OII.

## **6. Valorização dos ativos**

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

Momento de referência de valorização da carteira:

- a) O valor da unidade de participação 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 da unidade de participação determina-se, em qualquer caso, pela divisão do Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) pelo número de unidades de participação em circulação.
- c) O VLGF é apurado deduzindo ao ativo total (soma dos valores que integram o OII) 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 unidade de participação

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

- a) Regras de avaliação e valorização relativas a imóveis:
  - i. Inicialmente, entre o momento em que passam a integrar a carteira do OII e até que se realize uma avaliação obrigatória nos termos legais ou regulamentarmente previstos, os imóveis serão valorizados pelo respectivo 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 OII dependem da existência de avaliação com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da respetiva concretização.
    3. As operações de fusão ou cisão do OII 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 OII 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 antecedência máxima de 3 (três) meses relativamente a operações de aumento de capital, de redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do OII (c) 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 - 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 compropriedade são inscritos no ativo do OII na proporção da parte adquirida.
  - vi. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OII, sendo a responsabilidade - decorrente da respetiva contrapartida - inscrita no passivo do OII.
  - 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.
- b) Regras de valorização relativas a unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo: as unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo que integrem a carteira do OII são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, conforme previsto no nº10 do art.32º do Regulamento CMVM 2/2015, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- c) Regras de valorização de instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado: os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado são valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação ou, caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, por recurso aos seguintes critérios:
- i. 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 de Valores Mobiliários - com a Entidade Responsável pela Gestão, ou na impossibilidade da sua obtenção,
  - ii. 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 de Valores Mobiliários - 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.

- d) Regras de valorização de ativos denominados em moeda estrangeira: são valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles 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 investimento coletivo**

### **7.1. Comissão de gestão**

- a) Valor da comissão: A Entidade Responsável pela Gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão de 0,25% (taxa anual nominal), com um mínimo de € 5.000/mês.
- b) Modo de cálculo da comissão: a Comissão de Gestão é calculada:
- i. Diariamente, para efeitos, exclusivamente, internos; e
  - ii. 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 OII.
- 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.

### **7.2. Comissão de depósito**

- a) Valor da comissão: O Depositário tem direito a cobrar pelos seus serviços, uma Comissão de Depósito de 0,15% (taxa anual nominal).
- b) Modo de cálculo da comissão: A Comissão de Depósito é calculada:
- i. Diariamente, para efeitos, exclusivamente, internos; e
  - ii. Mensalmente, no último dia do mês, para efeitos da sua cobrança e pagamento.
- c) A Comissão de Depósito é calculada, em qualquer caso, sobre o valor líquido global do OII.
- d) 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 dos encargos de gestão e de depósito, o OIC suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão suportados pelo OIC 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 proprietário;
- 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 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 imobiliários integrantes do património do OIC;
- xv. Taxa de Supervisão da CMVM;
- xvi. Outras despesas e encargos devidamente documentadas e que decorram de obrigações legais.

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

---

Por se tratar de um OIC de capitalização os rendimentos gerados são incorporados no valor das unidades de participação.

Poderá proceder à distribuição de rendimentos sempre que nisso vir conveniência, tendo sempre presente os interesses do OIC e seus participantes e após deliberação em Assembleia de Participantes

---

### **CAPÍTULO III**

## **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO**

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

#### **1.1. Definição**

O património dos organismos de investimento coletivo 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 encontram-se representadas por certificados, sendo portanto valores mobiliários titulados.

Não obstante a Entidade Responsável pela Gestão pode, em qualquer altura, decidir pela alteração da forma de representação das unidades de participação, optando pela sua conversão em valores mobiliários escriturais.

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

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

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do organismo de investimento coletivo foi de € 4,99.

#### **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 Unidades de Participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial do dia da liquidação financeira referente ao aumento do capital.

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

Dado tratar-se de um OII 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 OII, prorrogação da duração do OII e liquidação do OII.

No caso de redução de capital do OII, o valor de resgate corresponderá ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por Parecer do Auditor do OII.

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

No caso de liquidação do OII, o valor de resgate 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 OII.

## **3. Período de subscrição e de resgate**

### **3.1. Períodos de subscrição e de resgate**

Dado tratar-se de um OII fechado, as unidades de participação apenas são passíveis de subscrição no decurso do período de subscrição inicial e subsequentemente no âmbito de operações de aumento de capital.

Com exceção da subscrição inicial, que foi liquidada ao valor constante do ponto 2.1, todas as subscrições subsequentes, que venham a ocorrer no âmbito de operações de aumento de capital, serão efetuadas a preço desconhecido, sendo o respetivo valor o correspondente ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do Auditor do OII.

Observado que seja o limite mínimo de subscrição inicial, caso as subscrições não atinjam o montante do capital previsto, o mesmo considerar-se-á reduzido ao montante do capital efetivamente subscrito.

### **3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

Na subscrição inicial bem como nas subsequentes apenas serão permitidas entradas em numerário.

Nas operações de redução de capital e de liquidação do OII serão também permitidas entregas (reembolsos) em espécie, desde que se encontrem reunidos todos os requisitos legais e/ou regulamentares exigidos e desde que todos os participantes votem favoravelmente.

## **4. Condições de subscrição**

### **4.1 Mínimos de subscrição**

Quer na subscrição inicial quer nas subscrições subsequentes quando de aumento de capital o número mínimo de unidades de participação é de 100.

### **4.2. Comissões de subscrição**

Não será cobrada comissão de subscrição.

### **4.3. Data da subscrição efetiva**

Considerando que só podem ser feitas subscrições com entradas em numerário, a subscrição considera-se efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do organismo de investimento coletivo.

## **5. Condições de resgate**

### **5.1. Comissões de resgate**

Não será cobrada comissão de resgate.

## **5.2. Pré-aviso**

Em caso de prorrogação da duração do OIC, os Participantes que hajam votado contra essa prorrogação 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, através do envio de carta registada com aviso de receção para a sede da Entidade Responsável pela Gestão, com o aviso de receção (assinado por alguém identificado por documento oficial de identificação) a ter que anteceder a data termo do período de duração em curso, em, pelo menos, 60 dias.

## **5.3 Condições de transferência**

Não aplicável.

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

Não aplicável.

## **7. Admissão à negociação**

Não aplicável.

---

## **CAPÍTULO IV**

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

a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:

- de subscrever as unidades de participação, nos termos da lei e do presente regulamento de gestão e de receber, depois de integralmente pago o valor de subscrição, as unidades de participação tituladas ou, adotando estas a forma escritural, à sua inscrição em conta de registo individualizado;
- de resgatar as unidades de participação, nos termos da lei e do presente regulamento de gestão e de receber o montante ou ativo, nos casos em que seja admissível o

pagamento em espécie, correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;

- de obter o regulamento de gestão e o relatório e contas anual do OIC, gratuitamente, em suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, sendo certo que, caso o solicitem, têm também direito a que lhes seja disponibilizada, gratuitamente, uma cópia em papel dos documentos aqui referidos;
- de serem ressarcidos Pela Entidade Responsável pela Gestão dos prejuízos sofridos em consequência de erros, que lhe sejam imputáveis, ocorridos no processo de valorização do património do OIC, no cálculo e na divulgação do valor da unidade de participação, bem como em virtude de erros ocorridos, tanto na realização de operações por conta do OIC, como na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OIC, designadamente devido ao processamento intempestivo das mesmas, sempre que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições: a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates for igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%, e o prejuízo sofrido, por Participante, for superior a cinco euros;
- de participar e deliberar em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente regulamento de gestão.

b) A subscrição de unidades de participação 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 OIC**

O Fundo dissolver-se-á, entrando de imediato em liquidação, por qualquer das seguintes causas:

- decurso do prazo pelo qual foi constituído ou prorrogado;
- decisão da Entidade Responsável pela Gestão, fundada no interesse dos participantes;
- revogação da autorização;
- deliberação tomada em assembleia de participantes, quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo de duração em curso;
- qualquer outro motivo especificamente previsto na lei ou no presente regulamento de gestão.

O prazo máximo para a liquidação, a contar da dissolução, é de um (1) ano, sendo todavia certo que a CMVM pode prorrogar este prazo, a requerimento devidamente fundamentado da Entidade Responsável pela Gestão.

O reembolso das unidades de participação, no âmbito da liquidação e partilha do OIC, pode ser realizado em espécie desde que todos os participantes votem favoravelmente a medida.

O valor final da liquidação do OIC, acompanhado de parecer favorável do Auditor do OIC, é divulgado pela Entidade Responsável pela Gestão, através do sistema de difusão de informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

---

## CAPITULO VI

### ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVOS FECHADOS

O capital investido na subscrição inicial foi de € 29.927.873,82 (vinte e nove milhões, novecentos e vinte e sete mil, oitocentos e setenta e três euros e oitenta e dois cêntimos) dividido em 6.000.000 (seis milhões) de unidades de participação com o valor inicial de subscrição de Euros 4,99 (quatro euros e noventa e nove cêntimos) cada.

Sob proposta fundamentada da Entidade Responsável pela Gestão e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos, sem prejuízo das condições legalmente previstas, mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar:

#### Aumentos de Capital:

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

#### Reduções de Capital:

- o montante da redução de capital;

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

Em caso de aumento de capital, cumprimento do limite mínimo de 2/3 de ativos imobiliários sobre o ativo total, apenas é exigível na data em que perfizer 1 (um) ano sobre a operação de aumento de capital.

No caso de subscrição incompleta, o OIC ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito.

Não será solicitada a admissão à negociação das unidades de participação, nem em mercado regulamentado, nem em sistema de negociação multilateral.

Não existem garantias prestadas por terceiros, de reembolso de capital ou de pagamento de rendimentos.

O prazo de duração inicial do OIC foi fixado em dez (10) anos, sendo prorrogável, uma ou mais vezes, por período não superior ao inicial, desde que deliberado em assembleia de participantes com a antecedência mínima de seis (6) meses, com relação ao termo de duração em curso.

### **Assembleia de Participantes**

Na Assembleia de Participantes têm direito de participar todos os detentores de unidades de participação do OII, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação detida.

- Competência para a convocatória: compete à Entidade Responsável pela Gestão a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção, com o mínimo de trinta dias de antecedência, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais. Na convocatória de uma Assembleia, a Entidade Responsável pela Gestão, fixará logo uma segunda data para a reunião - segunda data essa que distará mais de 15 dias da primeira data - para a eventualidade de a Assembleia de Participantes não poder reunir na primeira data marcada, por falta de representação do capital exigido.
- Quórum constitutivo (sem prejuízo do disposto no Capítulo V, a propósito da liquidação em espécie): a Assembleia de Participantes poderá validamente reunir (i) em primeira convocação: desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, dois terços das unidades de participação, (ii) em segunda convocação: qualquer que seja a proporção do capital presente ou representado.

- Quórum deliberativo (sem prejuízo do disposto no Capítulo V, a propósito da liquidação em espécie): a Assembleia de Participantes 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 de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Responsável pela Gestão, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias relativas ao OII:
  - O aumento global das comissões de gestão e depósito;
  - A alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
  - A emissão ou extinção de unidades de participação, para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
  - O aumento e redução do capital e respetivas condições;
  - A prorrogação do prazo de duração;
  - A fusão, cisão e transformação;
  - 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 outra sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
  - A liquidação quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo da duração prevista/em curso;
  - A liquidação em espécie.
- À convocação e funcionamento da Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de acionistas das sociedades anónimas.

### **Comité Consultivo**

O OIC tem um Comité de Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em assembleia de participantes e por igual número de elementos designados pela Entidade Responsável pela Gestão.

- Competirá à Entidade Responsável pela Gestão, por sua iniciativa a convocação do Comité de Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 dias relativamente à data da respetiva realização.
- O Comité Consultivo emitirá o parecer assente num mínimo de dois terços dos seus membros.

- Competirá ao Comité Consultivo inter alia:
    - Acompanhar as atividades da Entidade Responsável pela Gestão, podendo ser chamado a emitir parecer sobre investimentos, desinvestimentos e financiamentos relevantes do OIC;
    - Apreciar as informações que a Entidade Responsável pela Gestão presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
-



**PARTE II**  
**INFORMAÇÃO ADICIONAL**

**CAPÍTULO I**  
**OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES**

**1. Outras informações sobre a Entidade Gestora**

**1.1 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 Maria de Oliveira da Cunha

Vogal: Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira

**Conselho Fiscal**

["processo de autorização para o exercício de funções em curso junto do Banco de Portugal"]

**Revisor Oficial de Contas**

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

Suplente: Carlos Luis Oliveira de Melo Loureiro

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

**Dr. Miguel Maya Dias Pinheiro**

Banco Comercial Português, S.A.: Vogal do Conselho de Administração e Vice-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 Presidente da 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 Maria de Oliveira da Cunha**

BII Investimentos International, S.A.: Vogal do Conselho de Administração

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

Não exerce outras funções

## **1.2 Relações de grupo com outras entidades e identificação do grupo económico a que pertence**

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

## **1.3 Outros OIC geridos**

Para além do OIC aqui Regulamentado, a Entidade Responsável pela Gestão gere ainda OIC 's constantes no Mapa do anexo no final deste Regulamento de Gestão.

## **1.4 Contato para esclarecimentos**

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

## **1.5 Consultores de investimento**

Não aplicável

## **1.6 Auditor**

Identificado no ponto 7, do Capítulo I, da Parte I, deste Regulamento de Gestão.

## **1.7 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 unidade de participação**

O valor da unidade de participação é divulgado mensalmente, no primeiro dia útil do mês seguinte, por referência às 18:00 horas do último dia do mês imediatamente anterior.

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

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 unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

#### **3. Documentação do OIC**

A Entidade Responsável pela Gestão publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que o Relatório e Contas Anual e o respetivo Relatório do Auditor se encontram à disposição dos participantes na sede da Entidade Responsável pela Gestão e aos balcões do Banco Depositário, podendo os participantes que o pretendam solicitar uma cópia dos referidos documentos, a qual lhes será enviada sem quaisquer encargos.

#### **4. Relatórios 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 OIC**

Informação não aplicável ao OIC Fechado.

---

## **CAPÍTULO IV**

### **PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O OIC**

Informação não aplicável ao OIC Fechado.

---

## **CAPITULO V**

### **Regime Fiscal**

#### **Tributação do OIC 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)**

O Fundo é tributado em IRC à taxa geral de 21% (vigente em 2017), 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 Fundo.

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

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, 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%.

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.

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

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

## **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 participações, 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 de 28%, liberatória 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 noutra 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**

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.

Anexo

OII sob gestão da Entidade Responsável Pela Gestão a 31 de dezembro de 2016

| 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. | 9.782                  | 1                |
| <b>Imofarma</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado           |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 63.793                 | 2                |
| <b>Eminvest</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado                    |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 12.753                 | 2                |
| <b>Imocott</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado            |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 8.530                  | 1                |
| <b>Imoport</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado            |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 39.240                 | 1                |
| <b>BF Invest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado          |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 3.291                  | 4                |
| <b>I-Marope</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado           |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 3.621                  | 5                |
| <b>Fundipar</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado           |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 35.721                 | 1                |
| <b>Fimobes</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado            |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 5.141                  | 4                |
| <b>Predicaima</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado                  |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 30.726                 | 1                |
| <b>Oceânico</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado           |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 7.902                  | 3                |
| <b>Oporto Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado     |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 7.213                  | 1                |
| <b>Imoal</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado              |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 8.861                  | 4                |
| <b>Fundial</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado            |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 14.477                 | 1                |
| <b>Imoproperty</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado        |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 8.148                  | 2                |
| <b>Fimmo</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado              |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 26.551                 | 1                |
| <b>Inogi Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado      |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 11.768                 | 1                |
| <b>Patrimonio</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado         |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 6.618                  | 6                |
| <b>Oceânico II</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado        |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 90.933                 | 1                |
| <b>Intercapital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado       |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 5.440                  | 1                |
| <b>Oceânico III</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado       |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 5.044                  | 2                |
| <b>Stone Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado      |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 12.964                 | 1                |
| <b>Sand Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado       |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 12.965                 | 1                |
| <b>Renda Predial</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado               |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 162.851                | 3                |
| <b>Imorenda</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado                    |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 137.071                | 1                |
| <b>Imotur</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado             |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 26.493                 | 4                |
| Fundo de Investimento Imobiliário Fechado <b>Imosotto Acumulação</b>           |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 118.036                | 1                |
| <b>Gestão Imobiliária</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 6.747                  | 1                |
| <b>DP Invest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado          |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 7.444                  | 2                |
| <b>Imovalue</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado           |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 4.773                  | 4                |
| <b>Neudelinveste</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado      |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 5.053                  | 3                |
| <b>Multiusos Oriente</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado           |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 71.432                 | 1                |
| <b>R Invest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado           |                                  |                                                                                                                                                                                                                 | 4.769                  | 1                |
| <b>Domus Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado      | 4.732                            | 4                                                                                                                                                                                                               |                        |                  |
| <b>MR</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado                 | 396                              | 1                                                                                                                                                                                                               |                        |                  |
| <b>Grand Urban</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado        | 43.251                           | 1                                                                                                                                                                                                               |                        |                  |
| <b>Gestimo</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado            | 10.159                           | 1                                                                                                                                                                                                               |                        |                  |
| <b>Imopromoção</b> - Real Estate Development Fund                              | 38.378                           | 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                                                | 251.029                | 426              |
| <b>Total de Fundos</b>                                                         | 39                               |                                                                                                                                                                                                                 | 1.324.092              | -                |