

SFS-GESTÃO DE FUNDOS, SGOIC, SA

Lugar do Espido - Via Norte - Maia

REGULAMENTO DE GESTÃO DO FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "IMOSONAE DOIS"

05/JUNHO/2020

A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Entidade Gestora no Regulamento de Gestão, bem como qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

Capítulo I

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

Artigo 1º - Identificação do Fundo

1. A denominação do Fundo é “Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS”, doravante designado por FUNDO, foi objeto de transformação em fundo especial de investimento imobiliário fechado por deliberação da CMVM datada de 17 de Novembro de 2011. Após Oferta Pública de Venda das Unidades de Participação do FUNDO, concluída em 30 de Dezembro de 2011, verificou-se o cumprimento dos critérios legais de dispersão, passando a aplicar-se ao FUNDO o regime da subscrição pública.
2. Por deliberação da CMVM de 27 de Abril de 2017 foi alterado o tipo de subscrição do FUNDO para subscrição particular, nos termos do artigo 64º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro e republicado pelo Decreto-Lei nº144/2019 de 23 de Setembro (RGOIC).
2. Inicialmente o FUNDO foi constituído como fundo de investimento imobiliário aberto por tempo indeterminado em 13 de Julho de 1995, tendo sido autorizado pela Portaria nº 92/94, publicada na II Série do Diário da República de 14 de Junho de 1994.
3. Por deliberação da CMVM de 8 de Janeiro de 2004, o FUNDO foi transformado em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular, por um prazo inicial de 10 anos a contar dessa data.
4. Por deliberação da Assembleia de Participantes do FUNDO de 3 de Dezembro de 2013 o prazo inicial referido no ponto anterior foi prorrogado por 10 anos, passando o seu termo a ser 8 de Janeiro de 2024.

Artigo 2º - Duração do Fundo

1. O prazo referido no ponto 4 do artigo anterior pode ser prorrogado por períodos não superiores a 10 anos, desde que haja deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão e no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro e republicado pelo Decreto-Lei nº144/2019 de 23 de Setembro (RGOIC).
2. Se o prazo do FUNDO for prorrogado, nas condições descritas no ponto anterior, os participantes que se opuserem à prorrogação terão direito ao reembolso das Unidades de Participação que detiverem, desde que manifestem essa sua vontade por escrito à Sociedade Gestora, no prazo que para o efeito tiver sido fixado na Assembleia de Participantes que deliberou sobre a referida prorrogação.

Artigo 3º - Capital do Fundo

1. O capital do FUNDO, após a sua transformação em Fundo Fechado de subscrição particular, era de EUR 72.851.187,85 representado por 1.460.535 Unidades de Participação e detido por 2 participantes.
2. Após o aumento de capital do Fundo, aprovado por deliberação da Assembleia de Participantes de 28 de Junho de 2005 e da autorização da CMVM de 9 de Março de 2006, o capital do FUNDO, passou a ser de EUR 84.476.819,21, representado por 1.693.607 Unidades de Participação, em 22 de Março de 2006.
3. Após o aumento de capital do Fundo, aprovado por deliberação da Assembleia de Participantes de 21 de Novembro de 2006 e da autorização da CMVM de 25 de Janeiro de 2007, o capital do FUNDO, passou a ser de EUR 128.870.019,21 representado por 2.583.607 Unidades de Participação, em 6 de Fevereiro de 2007.
4. Após a redução de capital do Fundo, aprovada por deliberação da Assembleia de Participantes de 3 de Junho de 2011, o capital do FUNDO, passou a ser de EUR 117.285.339,33 representado por 2.351.356 Unidades de Participação, em 30 de Junho de 2011.
5. Em 5 de Junho de 2020, o capital do Fundo era detido por 50 participantes.
6. O capital do FUNDO referido anteriormente pode ser aumentado ou reduzido, desde que haja deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão e no RGOIC.

Artigo 4º - Perfil do Investidor

O FUNDO dirige-se a investidores qualificados e não qualificados que pretendam investir com uma perspetiva de valorização do seu capital no médio prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e, em particular e de modo substancial, no mercado de arrendamento imobiliário a empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR SGPS, S.A.. Os investidores deverão estar conscientes dos riscos inerentes a um tal investimento, nomeadamente decorrentes da concentração dos arrendamentos a uma única entidade ou entidades relacionadas.

Artigo 5º - Última alteração do Regulamento de Gestão

A última alteração do Regulamento de Gestão do FUNDO foi efetuada em 4 de Maio de 2017.

Artigo 6º - Sociedade Gestora

1. O FUNDO é gerido e administrado pela SFS- Gestão de Fundos, SGOIC, S.A., doravante designada por SOCIEDADE GESTORA, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia.
2. A SOCIEDADE GESTORA tem autorização de constituição concedida pelo Banco de Portugal em 10 de Maio de 1994, tendo sido constituída no 1º Cartório Notarial do Porto em 25 de Outubro de 1994. Encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 251, desde 5 de Janeiro de 1996.

3. A SOCIEDADE GESTORA é uma sociedade anónima, com um capital social de EUR 800.000,00, representado por 160.000 ações com o valor nominal de EUR 5,00 cada, totalmente subscrito e realizado.

4. À data do presente Regulamento de Gestão, os membros dos Órgãos Sociais da SOCIEDADE GESTORA são os seguintes:

Assembleia Geral: Dr.^a Luzia Leonor Borges Gomes Ferreira (Presidente), Dr.^a Alice da Assunção Castanho Amado (Vice-Presidente) e Dr.^a Anabela Nogueira de Matos (Secretária).

Conselho de Administração: Dr. Luís Filipe Campos Dias Castro Reis (Presidente), Dr. José Miguel Flório Pereira da Costa, Dr. André Miguel de Carvalho e Sousa, Dr. Marco Aurélio Lopes Nunes (todos Administradores de empresas do Grupo Sonae) e Dr.^a Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia.

Conselho Fiscal: Dr. José Pereira Alves (Presidente), Dr. Luís Guilherme de Noronha e Távora Pinheiro Torres (Vogal Efetivo) e Dr. Fernando Joaquim Gonçalves Oliveira (Vogal suplente).

Revisor Oficial de Contas: PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores de Contas, Lda, representada por Dr. Hermínio António Paulos Afonso ou por Dr. António Joaquim Brochado Correia.

5. O capital social da SOCIEDADE GESTORA é detido em 80% pela Sonae SGPS, SA e em 20% pela Sierra Investments SGPS, SA.

6. À SOCIEDADE GESTORA compete, em geral, exercer a administração, gestão e representação do FUNDO, exercendo todos os seus atos em nome e por conta dos participantes.

7. A SOCIEDADE GESTORA atua por conta dos participantes e no exclusivo interesse destes, em ordem à maximização do seu investimento, assumindo o compromisso de administrar o FUNDO com plena observância das regras legais aplicáveis e agindo segundo critérios de elevada diligência e competência profissional.

8. À SOCIEDADE GESTORA, para além do legalmente disposto, compete nomeadamente:

a) Adquirir e alienar quaisquer valores e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os bens do FUNDO, de acordo com o disposto na Lei e com a política de investimentos prevista no artigo 12º deste Regulamento;

b) Emitir as Unidades de Participação, em ligação com o DEPOSITÁRIO e autorizar o seu reembolso;

c) Determinar o valor das Unidades de Participação;

d) Selecionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a política de investimentos prevista no artigo 12º deste Regulamento, e efetuar ou dar instruções ao DEPOSITÁRIO para que este efetue as operações adequadas à execução dessa política;

e) Determinar o valor dos rendimentos a distribuir, nos termos do artigo 18º deste Regulamento;

f) Manter em dia a escrita do FUNDO e atualizados todos os registos relativos às Unidades de Participação, nomeadamente os respeitantes ao seu valor, aos montantes a reembolsar e aos rendimentos distribuídos;

g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na Lei;

h) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases.

9. No âmbito da sua atividade, a SOCIEDADE GESTORA, tem sob gestão os seguintes Fundos de Investimento Imobiliários Fechados:

Denominação	Tipo	Política de Investimentos	VLGF à data de 31-05-2020	Nº Participantes
Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS	Fundo especial fechado de subscrição particular	Investimento num conjunto de imóveis inseridos em áreas comerciais bastante desenvolvidas, dispersos pelo território nacional, para arrendamento, promoção ou qualquer outra forma de exploração onerosa que gere rendimento para o Fundo - maioritariamente com empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR SGPS, S.A. - e terrenos considerados pela sua localização, capazes de suportar bons projetos de construção.	160 879 871 €	50
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE	Fundo fechado de subscrição particular, sujeito ao regime previsto no nº 2 do artigo 214º do RGOIC	Investimento num conjunto diversificado de imóveis no sector da indústria, da logística, dos serviços e, marginalmente no sector da habitação, considerados como bons investimentos, localizados preferencialmente em Portugal, sem qualquer especialização em termos geográficos, bem como em terrenos considerados pela sua localização, capazes de suportar bons projetos de construção.	188 613 432 €	2
Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado WTC	Fundo especial fechado de subscrição particular	Investimento em prédios urbanos, ou frações autónomas, para arrendamento, promoção ou qualquer outra forma de exploração onerosa que gere rendimento para o Fundo - maioritariamente com empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR SGPS, S.A. - e em termos residuais a compra e venda de imóveis para a realização de mais-valias. O Fundo pode ainda investir em prédios rústicos ou mistos	71 433 491€	5
Nº Total de Fundos : 3			420 926 794 €	57

10. A SOCIEDADE GESTORA tem vindo a desenvolver a sua atividade no âmbito da gestão de Fundos de Investimento Imobiliário desde Julho de 1995, tendo inicialmente gerido um Fundo de Investimento Imobiliário aberto, até Janeiro de 2004, data em que passou a gerir o mesmo Fundo

mas transformado em Fundo fechado de subscrição particular - acumulando a gestão de dois Fundos de Investimento Imobiliário fechados de subscrição particular desde Julho de 2006. A partir de 30 de Dezembro de 2011 a SOCIEDADE GESTORA passou a gerir dois Fundos Especiais de Investimento Imobiliário fechados de subscrição pública e um Fundo de Investimento Imobiliário fechado de subscrição particular e desde 24 de Agosto de 2016 passou a gerir um Fundo de Investimento Imobiliário fechado de subscrição particular, um Fundo Especial de Investimento Imobiliário fechado de subscrição particular e um Fundo Especial de Investimento Imobiliário fechado de subscrição pública. A partir de 27 de Abril de 2017 a SOCIEDADE GESTORA passou a gerir três Fundos de Investimento Imobiliário fechados de subscrição particular, sendo dois deles Fundos Especiais de Investimento Imobiliário.

11. A SOCIEDADE GESTORA pode ser substituída a requerimento dos Participantes, mediante autorização da CMVM.

Artigo 7º - Entidade depositária

1. As funções de depositário são exercidas pelo BISON BANK, S.A., com sede social na Rua Barata Salgueiro, n.º 33, piso 0, em Lisboa, registado na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 170, desde 11 de Novembro de 2002, doravante designado por DEPOSITÁRIO, ou por qualquer outra entidade autorizada por Lei, que para o efeito venha a ser escolhida pela SOCIEDADE GESTORA.

2. Ao DEPOSITÁRIO, para além do legalmente disposto, compete nomeadamente:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da Lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos rendimentos distribuídos do Fundo;
- c) Executar as instruções da SOCIEDADE GESTORA, salvo se forem contrárias à Lei ou ao Regulamento de Gestão;
- d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo consoante sejam titulados ou escriturais;
- e) Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate das unidades de participação;
- f) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer periodicamente o inventário discriminado dos valores à sua guarda.

3. A SOCIEDADE GESTORA e o DEPOSITÁRIO respondem solidariamente perante os participantes por todos os compromissos assumidos nos termos da Lei e do presente Regulamento, não sendo esta responsabilidade afetada caso a SOCIEDADE GESTORA ou o DEPOSITÁRIO optem pelo recurso a serviços de terceiras entidades.

4. A substituição do DEPOSITÁRIO depende de autorização da CMVM, sendo que as funções do anterior depositário cessarão na data do início de funções da nova entidade depositária.

Artigo 8º - Entidade colocadora

O DEPOSITÁRIO será, simultaneamente, entidade colocadora das Unidades de Participação.

Artigo 9º - Peritos Avaliadores

1. Os imóveis do FUNDO devem ser avaliados com uma periodicidade mínima anual, por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes. Previamente à aquisição ou alienação de imóveis, ou ao desenvolvimento de projetos de construção e sempre que ocorram situações suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis, também deverão ser realizadas avaliações dos imóveis.
2. Os imóveis do FUNDO devem também ser avaliados previamente a qualquer aumento ou redução do capital do FUNDO, previamente à fusão e cisão do FUNDO e previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a 6 meses das datas de realização dessas operações.
3. Os peritos avaliadores responsáveis pelas avaliações dos imóveis do FUNDO são:
Eng. Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho (Nº de registo na CMVM: PAI/2004/0011);
Cushman & Wakefield- Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda (Nº de registo na CMVM: PAI/2006/0007);
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda. (Nº de registo na CMVM: PAI/2006/0001);
Savills Portugal - Consultoria, Lda. (Nº de registo na CMVM: PAI/2006/0004);
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. (Nº de registo na CMVM: PAI/2006/0009);
TKA, Lda. (Nº de registo na CMVM: PAI/2006/0005);
Eng. Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira (Nº de registo na CMVM: PAI/2008/0035).

Artigo 10º - Entidades subcontratadas

A Sociedade Gestora subcontrata alguns serviços externos, que considera necessários e adequados para o bom desempenho do FUNDO, à empresa SONAE MC - SERVIÇOS PARTILHADOS, SA (serviços de apoio nas áreas administrativa, legal e fiscal) e à empresa SANTOS CARVALHO & ASSOCIADOS, SROC, S.A. (serviços de auditoria interna).

Artigo 11º - Revisor Oficial de Contas

O FUNDO é auditado pela sociedade Horwath & Associados, SROC, Lda, inscrita na OROC com o nº 186 e registada na CMVM com o nº 20161486.

Capítulo II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 12º - Política de Investimentos

1. O FUNDO é administrado por conta dos participantes e no exclusivo interesse destes, em ordem à maximização do seu investimento.
2. Para a realização dos objetivos que se propõe, a política de investimentos do FUNDO será orientada, dentro dos limites legais, para a constituição e gestão duma carteira de ativos, predominantemente imobiliários, que permita assegurar o melhor equilíbrio entre risco e rentabilidade para os participantes - sendo certo que o valor da Unidade de Participação evolui em função desses ativos, pelo que pode aumentar ou diminuir.
3. O investimento em valores imobiliários será fundamentalmente orientado para um conjunto diversificado de imóveis que a SOCIEDADE GESTORA considere como bons investimentos, localizados em território nacional e preferencialmente em zonas de primeira categoria dos centros populacionais mais importantes, para além de terrenos considerados pela sua localização, capazes de suportar bons projetos de construção.
4. O FUNDO será constituído por ativos imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez (numerário, depósitos bancários, Certificados de Depósito, Unidades de Participação de Fundos de Tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses). O património do FUNDO poderá ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.
5. Os imóveis detidos pelo FUNDO, correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas destinados a logística, comércio e serviços, destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado. O FUNDO pode ainda investir em prédios rústicos ou mistos.
6. Não podem ser adquiridos pelo FUNDO imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do FUNDO e do disposto no número seguinte.
7. O FUNDO pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros Fundos de Investimento ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
8. A composição da carteira de valores do FUNDO respeitará as limitações impostas em cada momento pela legislação aplicável, apresentando os seguintes limites:
 - a) O valor dos imóveis e de outros ativos equiparáveis não pode representar menos de 2/3 do ativo total do FUNDO;
 - b) O arrendamento dos imóveis do FUNDO não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.
 - c) O valor de um imóvel ou ativo equiparável pode representar mais de 25% de ativo total do FUNDO.

- d) O FUNDO poderá proceder à aquisição, alienação e arrendamento de imóveis a entidades relacionadas e/ou que detenham, direta ou indiretamente, qualquer percentagem dos direitos de voto da SOCIEDADE GESTORA, após aprovação prévia da CMVM quando legalmente exigida.
 - e) O FUNDO poderá adquirir Unidades de Participação de outros Fundos Imobiliários até 25% do ativo total dos Fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada;
 - f) A SOCIEDADE GESTORA não pode, relativamente ao conjunto de Fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário;
 - g) As participações em sociedades imobiliárias não poderão representar mais do que 25% do ativo total do FUNDO;
 - h) O FUNDO poderá endividar-se, na prossecução dos seus objetivos. O endividamento não pode representar mais de 33% do ativo total do FUNDO;
 - i) O desenvolvimento de projetos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 50% do ativo total do FUNDO, salvo se tais projetos se destinarem à reabilitação de imóveis, caso em que tal limite é de 60%;
 - j) O investimento em prédios rústicos não pode representar mais de 20% do ativo total do FUNDO no mesmo município ou circunscrição territorial equivalente e mais de 30% do ativo total do FUNDO no mesmo município ou circunscrições territoriais equivalentes contíguos. Estes limites serão alargados para os 50% caso o FUNDO tenha efetuado seguro do respetivo património.
9. Na gestão do FUNDO não é adotado nenhum parâmetro de referência do mercado imobiliário.

Artigo 13º - Riscos Associados

O FUNDO incorre nos riscos subjacentes aos ativos de que é composta a sua carteira, nomeadamente:

1. Risco de capital - não existe qualquer garantia para o Participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento, pelo que existe um risco de perda, total ou parcial, do investimento. Como forma de mitigação, a SOCIEDADE GESTORA procede a uma análise adequada dos investimentos e diversificação.
2. Risco de mercado - traduz-se no risco de movimentos adversos no valor de ativos do FUNDO decorrente da variação do preço dos valores imobiliários que o compõem, motivada por fatores globais (ex. evolução económica) ou específicos (ex. localização geográfica).
3. Risco de crédito - consiste no risco de impactos negativos na rentabilidade do FUNDO devido à incapacidade de uma contraparte cumprir os seus compromissos financeiros, o que resulta principalmente da qualidade dos inquilinos nos imóveis para arrendamento.
4. Risco de liquidez - decorre da dificuldade de resgatar ou alienar os ativos em carteira de forma célere e com perda mínima. O risco deriva de posições em ativos com pouca liquidez e potenciais alterações na liquidez do mercado. A natureza de FUNDO fechado implica, ainda, uma menor liquidez para o detentor das unidades de participação, uma vez que, para obter o reembolso da aplicação, é necessário que decorra o prazo de vigência previsto para o OIC ou encontrar um comprador em mercado secundário.
5. Risco cambial - risco decorrente de o FUNDO deter ativos ou passivos denominados em moedas distintas do Euro, mas que se encontra limitado pela política de gestão seguida. O FUNDO investe em Portugal, com a possibilidade de, a título acessório, investir a sua liquidez em depósitos

- bancários, certificados de depósito, unidades de participação de Fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia.
6. Risco de endividamento - decorrente da possibilidade do FUNDO poder vir a ter dívida.
 7. Risco fiscal - na medida em que o regime fiscal poderá ser alterado até à maturidade do FUNDO, uma alteração adversa do regime fiscal poderá ter impactos diretos na respetiva rentabilidade.
 8. Risco de Taxa de Juro - possibilidade de impactos desfavoráveis no valor líquido do FUNDO decorrente da evolução desfavorável das taxas de juro. Do lado do ativo, o impacto direto advém dos investimentos, a título acessório, em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de Fundos de tesouraria e valores mobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. Do lado do passivo, traduz-se na possibilidade do aumento dos custos financeiros associados ao endividamento e conseqüente redução da rentabilidade do FUNDO. De forma indireta, o aumento das taxas de juro pode repercutir-se na variação dos preços dos ativos imobiliários (risco de mercado).
 9. Risco de concentração - decorrente do FUNDO não ter qualquer limite de concentração no arrendamento de imóveis.
 10. Risco de conflitos de interesse - decorrente do facto do FUNDO poder proceder à aquisição, alienação e arrendamento de imóveis a empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR SGPS, S.A., que por sua vez detém indiretamente a quase totalidade dos direitos de voto da SOCIEDADE GESTORA.
 11. Outros Riscos - ocorrência de catástrofes naturais e ainda, dependendo do tipo de instrumentos financeiros ou das operações ou mercados em que se pretende investir, poderão verificar-se adicionalmente outros riscos, como por exemplo, riscos de contraparte, riscos legais (*compliance*), riscos de fraude ou riscos políticos.

Artigo 14º - Valorização dos Ativos

1. O valor de cada Unidade de Participação determina-se pela divisão do valor líquido global do FUNDO pelo número de Unidades de Participação em circulação.
2. O valor líquido global do FUNDO é apurado mensalmente, deduzindo à soma dos valores que o integram (total dos ativos) o montante total dos seus passivos.
3. Para o cálculo do valor de cada Unidade de Participação, os valores em carteira são valorizados até às 18 horas do último dia do mês, como segue:
 - a) Se se tratar de valores mobiliários, pelo seu valor de mercado, e de acordo com as regras legalmente estabelecidas:
 - a) 1. As participações em Sociedades Imobiliárias são avaliadas ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto no Regulamento nº 2/2015 da CMVM;
 - a) 2. As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas 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 aplicam as regras definidas no Regulamento nº 2/2015 da CMVM.

- b) Se se tratar de valores imobiliários, em função da avaliação de dois peritos independentes, nomeados pela SOCIEDADE GESTORA, sendo os imóveis valorizados pela média simples do valor atribuído pelos referidos peritos avaliadores - sendo que os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar a carteira de aplicações do FUNDO até que ocorra uma nova avaliação.
- c) Os projetos de construção deverão ser avaliados mediante os métodos de avaliação previstos no Regulamento nº 2/2015 da CMVM, previamente ao início do projeto, com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
4. Para efeitos do cálculo do valor do FUNDO apenas serão considerados como encargos efetivos ou pendentes os seguintes valores:
- a) O valor da Comissão de Gestão a pagar à SOCIEDADE GESTORA;
 - b) O valor da Comissão de Depósito a pagar ao DEPOSITÁRIO;
 - c) O valor da Taxa de Supervisão a pagar à CMVM;
 - d) Despesas notariais e registrais relativas à aquisição, manutenção e alienação de bens do FUNDO;
 - e) Prémios de seguros dos imóveis do FUNDO;
 - f) Impostos e taxas relativos aos valores que integram o património do FUNDO;
 - g) Despesas de conservação e benfeitorias em imóveis que integram o património do FUNDO e não estejam contempladas como despesas dos arrendatários nos contratos de arrendamento;
 - h) Despesas relacionadas com obras em imóveis, tais como as de gestão, coordenação e fiscalização de obras, bem como todas as despesas com licenças camarárias devidas pelo FUNDO;
 - i) Despesas de condomínios que não estejam contempladas como despesas dos arrendatários nos contratos de arrendamento;
 - j) Todas as despesas de compra e venda de valores do FUNDO;
 - k) Custos de Auditorias e Revisões de Contas relativos ao FUNDO;
 - l) Custos referentes a avaliações realizadas por conta do FUNDO a imóveis propriedade do FUNDO ou que venham a ser por este adquiridos;
 - m) Custas judiciais e honorários de advogados relativos a litígios que envolvam bens do FUNDO;
 - n) Outros encargos devidamente documentados que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do FUNDO.

Artigo 15º - Comissão de Gestão

Pelo exercício da sua atividade e para a cobertura das despesas de gestão, a SOCIEDADE GESTORA cobrará mensalmente ao FUNDO uma Comissão de Gestão de 0,25 % ao ano sobre o valor líquido global do FUNDO, apurado com referência ao último dia de cada mês e a pagar até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita.

Artigo 16º - Comissão de Depósito

Pelo exercício das suas funções, o DEPOSITÁRIO receberá uma Comissão de Depósito, calculada em função do valor total dos ativos que constituem a carteira de aplicações do Fundo, concretamente, o somatório dos valores de DISPONIBILIDADES, CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES e ACTIVOS IMOBILIÁRIOS (conforme evidenciados na carteira mensal do Fundo nas rubricas 1, 2, 3, 4, 7 e 9.1.1, elaborada de acordo com artigo 78º e Anexo 12 do Regulamento da CMVM nº 2/2015), apurado com referência ao último dia de cada mês, a suportar mensalmente pelo FUNDO e a pagar até ao 10º dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, e determinada pela aplicação das seguintes taxas anuais:

- a) 0,05% sobre o total daquele conjunto de ativos, caso o mesmo seja igual ou superior a 50.000.000€ (cinquenta milhões de euros);
- b) 0,07% sobre o total daquele conjunto de ativos caso o mesmo seja inferior a 50.000.000€ (cinquenta milhões de euros).

Artigo 17º - Regras de Determinação dos Resultados do Fundo e da sua afetação

Os resultados do FUNDO são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício. A afetação dos resultados do FUNDO será feita nos termos definidos no artigo 18º deste Regulamento.

Artigo 18º - Política de Rendimentos

1. O FUNDO caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes (Fundo de distribuição).
2. Serão elegíveis para distribuição os rendimentos correspondentes à soma dos resultados do FUNDO (calculados de acordo com o artigo anterior) com os Resultados Transitados ainda não distribuídos, ambos líquidos dos ajustamentos reconhecidos em ativos imobiliários (mais e menos valias potenciais) e que no total exceda as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
3. Cabe à SOCIEDADE GESTORA definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
4. A distribuição de rendimentos será anual, podendo a SOCIEDADE GESTORA, quando considere adequado e uma vez salvaguardados os interesses do FUNDO referidos nos anteriores números dois e três, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou optar pela não distribuição.
5. A distribuição de rendimentos que vier a ser efetuada será publicitada através do sistema de difusão de informação da CMVM e será paga por crédito direto nas contas dos participantes, através do DEPOSITÁRIO.

Capítulo III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

Artigo 19º - Definição de Unidade de Participação

O FUNDO é dividido em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal, denominadas Unidades de Participação, pertencentes aos participantes.

Artigo 20º - Valor da Unidade de Participação

1. As Unidades de Participação, sem valor nominal e emitidas sob a forma escritural, tiveram um preço inicial de emissão de 49,88 Euros cada uma.
2. O valor das Unidades de Participação é calculado mensalmente pela SOCIEDADE GESTORA, nos termos do artigo 14º deste Regulamento, sendo publicado mensalmente, com referência ao último dia do mês respetivo, através do sistema de difusão de informação da CMVM.

Artigo 21º - Condições de subscrição

1. Uma vez que o FUNDO é um Fundo Fechado, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital.
2. O preço de subscrição das Unidades de Participação emitidas ao abrigo de um aumento de capital será aquele que a SOCIEDADE GESTORA apresentar à Assembleia de Participantes, nos termos definidos no artigo 60º nº1 alínea b) *iii*) do RGOIC.

Artigo 22º - Condições de reembolso

1. Uma vez que o FUNDO é um Fundo Fechado, os reembolsos são possíveis de ocorrer no caso do prazo do FUNDO ser prorrogado e existirem participantes que sejam contra essa prorrogação. Nesse caso, e atendendo ao estipulado neste Regulamento de Gestão e no RGOIC, os participantes terão direito ao reembolso das Unidades de Participação que detiverem.
2. O preço de reembolso das Unidades de Participação no caso referido na cláusula anterior será aquele que a SOCIEDADE GESTORA calcular nos termos definidos no artigo 60º nº1 alínea b) *iii*) do RGOIC.
3. Podem também ocorrer reembolsos numa situação de redução de capital, conforme previsto no nº 6 do artigo 3º deste Regulamento. O preço de reembolso das Unidades de Participação será aquele que a SOCIEDADE GESTORA apresentar à Assembleia de Participantes, nos termos definidos no artigo 60º nº1 alínea b) *iii*) do RGOIC.

Artigo 23º - Mercado Secundário

1. Após a Oferta Pública de Venda das Unidades de Participação do FUNDO realizada entre 15/12/2011 e 29/12/2011 pelo Oferente SONAE INVESTIMENTOS SGPS, S.A., (atualmente designada

Sonae MC SGPS, S.A.) ficou o compromisso por parte daquela entidade, que manterá uma ordem de compra permanente diária, junto do BISON BANK, S.A., no montante mínimo diário de quinhentos mil euros (€ 500.000,00) e no montante mínimo anual de 10% do Valor Líquido Global do FUNDO, até ao final da primeira prorrogação do FUNDO, caso a prorrogação tenha sido decidida pelos participantes.

2. Não obstante a ordem de compra ser permanente até ao prazo indicado no ponto anterior, o preço de compra será diferente consoante a data da compra. Assim, a compra pela SONAE INVESTIMENTOS SGPS, S.A. (atualmente designada Sonae MC SGPS, S.A.) nos termos supra, será efetuada ao preço correspondente a 95% do último valor conhecido e divulgado da unidade de participação do FUNDO, exceto no caso de as compras serem efetuadas em Março de 2014, Março de 2017, Março de 2020 e Março de 2023, em que o preço de compra será correspondente a 100% do último valor conhecido e divulgado da unidade de participação do FUNDO.

3. As ordens de venda serão satisfeitas pelo BISON BANK, S.A. respeitando a prioridade de receção, sendo que a liquidação física e financeira deverá ocorrer em simultâneo, num prazo máximo de 10 dias úteis após a sua receção.

Capítulo IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 24º - Participação no Fundo

1. A qualidade de participante do FUNDO adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação aos balcões do DEPOSITÁRIO, bem como pela aquisição de Unidades de Participação.

2. A detenção de Unidades de Participação implica a aceitação dos termos do presente Regulamento de Gestão e confere à SOCIEDADE GESTORA os poderes necessários para, em representação dos participantes, realizar os atos de gestão e administração do FUNDO, bem como para proceder à sua liquidação, nos termos da Lei e deste Regulamento.

Artigo 25º - Direitos dos Participantes

As Unidades de Participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos:

- a) À titularidade da quota-parte do património do FUNDO correspondente ao número de Unidades de Participação que possuem;
- b) À subscrição de Unidades de Participação em aumentos de capital e ao reembolso das Unidades de Participação de que sejam titulares, nas condições estabelecidas na Lei e neste Regulamento;
- c) À quota-parte dos rendimentos do FUNDO que venham a ser distribuídos;
- d) À quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do FUNDO, na proporção das Unidades de Participação detidas;

- e) À informação periódica e detalhada acerca do FUNDO, nomeadamente o Regulamento de Gestão, previamente à subscrição, e aos documentos de prestação de contas do FUNDO, que lhes serão enviados, sem encargos, caso solicitados;
- f) A serem ressarcidos pela SOCIEDADE GESTORA dos prejuízos sofridos, sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e 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;
- g) A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes.

Artigo 26º - Assembleia de Participantes

1. A Assembleia de Participantes é constituída pelos detentores de Unidades de Participação do FUNDO, correspondendo um voto a cada uma das Unidades de Participação detidas.
2. A Assembleia de Participantes deverá ser convocada pela SOCIEDADE GESTORA, por sua iniciativa ou a requerimento dos detentores de Unidades de Participação do FUNDO, mediante aviso publicado no sistema de divulgação de informação da CMVM ou, em alternativa, por comunicação escrita com aviso de receção, a cada um dos participantes, com uma antecedência de oito dias úteis relativamente à data prevista para a sua realização.
3. A Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados detentores de, pelo menos, dois terços das Unidades de Participação do FUNDO. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.
4. Dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes
 - a) O aumento global das comissões de gestão e de depósito;
 - b) A modificação substancial da Política de Investimentos do FUNDO;
 - c) A modificação da Política de Distribuição de Resultados do FUNDO;
 - d) A modificação do prazo de cálculo ou divulgação do valor das Unidades de Participação do FUNDO;
 - e) Os aumentos e reduções do capital do FUNDO e respetivas condições;
 - f) A prorrogação do prazo do FUNDO;
 - g) A fusão, cisão e transformação do FUNDO;
 - h) A substituição da SOCIEDADE GESTORA;
 - i) A liquidação do FUNDO antes do termo do prazo do mesmo.
5. A Assembleia de Participantes não se pode pronunciar sobre decisões concretas de investimento nem aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) do nº 1 do artigo 61º do RGOIC.
6. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na Lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.

Capítulo V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 27º - Divulgação do valor da Unidade de Participação

O valor da Unidade de Participação, referido no artigo 19º deste Regulamento, será divulgado mensalmente, até ao 5º dia útil seguinte ao do seu apuramento, através do sistema de difusão de informação da CMVM e do DEPOSITÁRIO.

Artigo 28º - Divulgação da Carteira de Aplicações do Fundo

A SOCIEDADE GESTORA publicará mensalmente com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a composição discriminada da carteira de aplicações do FUNDO, o respetivo valor líquido global e o número de Unidades de Participação em circulação, nos termos definidos por Regulamento da CMVM. Esta publicação será efetuada através do sistema de difusão de informação da CMVM.

Artigo 29º - Documentação do Fundo

1. Todos os documentos do FUNDO, nomeadamente o Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas do FUNDO, serão colocados à disposição dos interessados na sede da SOCIEDADE GESTORA e aos balcões do DEPOSITÁRIO, sendo enviados, sem encargos, a quem os solicitar.
2. A SOCIEDADE GESTORA publicará um Aviso no sistema de difusão de informação da CMVM para
 - a) Anunciar a disponibilização dos documentos de prestação de contas do FUNDO
 - b) Informar os participantes do FUNDO da distribuição de rendimentos.
3. O Regulamento de Gestão do FUNDO assim como as respetivas alterações, serão objeto de divulgação no sistema de difusão de informação da CMVM.

Capítulo VI

CONTAS DOS FUNDOS

Artigo 30º - Contas do Fundo

1. As contas do FUNDO são encerradas anualmente com referência a 31 de Dezembro, e acompanhadas do relatório de gestão, sendo objeto de relatório de auditoria elaborado pelo auditor referido no artigo 10º deste Regulamento de Gestão.
2. Os documentos de prestação de contas anuais do FUNDO serão disponibilizados nos quatro meses seguintes à data a que se referem, nos termos do artigo 29º deste Regulamento de Gestão.

Capítulo VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 31º - Liquidação e partilha do Fundo

1. Os participantes do FUNDO podem exigir a sua liquidação, através de decisão tomada em Assembleia de Participantes, devendo essa decisão ser comunicada à CMVM.
2. O prazo para a liquidação do FUNDO deverá ser estabelecido na Assembleia de Participantes.
3. A liquidação e partilha do FUNDO significa que a SOCIEDADE GESTORA realizará o ativo e pagará o passivo, sendo o produto da liquidação distribuído pelos participantes, através do DEPOSITÁRIO.

Capítulo VIII

REGIME FISCAL

Artigo 32º - Regime Fiscal do Fundo

1. As aquisições de bens imóveis efetuadas pela SOCIEDADE GESTORA para a carteira de aplicações do FUNDO estão sujeitas ao pagamento do Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis (IMT) nos termos do artigo 1º do Código Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis
2. Os prédios integrados na carteira de aplicações do FUNDO estão sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) nos termos do artigo 1º do Código Imposto Municipal sobre Imóveis.
3. Os rendimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário são objeto de um regime específico de tributação em sede de IRC, nos termos do disposto no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº7/2015 de 13 de janeiro, que entrou em vigor em 1 de Julho de 2015:
 - a) O FUNDO é tributado, à taxa geral de IRC sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor;
 - b) Os prejuízos fiscais apurados são dedutíveis por um período de 12 anos, com o limite de 70% do lucro tributável em cada ano;
 - c) O FUNDO está isento de derrama municipal e derrama estadual, estando sujeito às tributações autónomas em IRC;
 - d) Para efeitos do apuramento do lucro tributável dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de julho de 2015, as mais-valias e as menos-valias:
 - i. 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;
 - ii. 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.

- e) O FUNDO está dispensado de retenção na fonte de IRC.
- 4. Sobre o valor líquido global do FUNDO é devido Imposto do Selo, trimestralmente, à taxa de 0,0125%.
- 5. A descrição do Regime Fiscal do FUNDO que consta nos pontos anteriores não dispensa a consulta da Legislação em vigor sobre a matéria, nem constitui garantia que tal informação se mantém inalterada.

Artigo 33º - Regime Fiscal dos Participantes

1. Os participantes do FUNDO gozam do Regime Fiscal legalmente aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulado pelo Código do IRC e do IRS e pelo artigo 22-Aº do Estatuto dos Benefícios Fiscais na redação dada pelo Decreto-Lei nº7/2015 de 13 de janeiro, que entrou em vigor em 1 de Julho de 2015 e que assenta numa lógica de “tributação à saída”.
2. A tributação dos rendimentos auferidos pelos Participantes de acordo com as regras descritas no ponto 4 seguinte, 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.
3. Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados pelo FUNDO 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.
4. A descrição sucinta do Regime Fiscal dos Participantes do Fundo que se segue não dispensa a consulta da Legislação em vigor sobre a matéria, nem constitui garantia que tal informação se mantém inalterada:
 - 4.1. Pessoas singulares
 - 4.1.1. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação residentes em território português)
 - a) 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 e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.
Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.
 - b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola
Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de IRS.

4.1.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

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

c) Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, os rendimentos decorrentes das unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 35% no caso dos rendimentos de capitais e à taxa de 28% no caso dos rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, à taxa de 28%, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa da unidade de participação.

4.2. Pessoas coletivas

4.2.1 Residentes

a) 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.

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

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

4.2.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

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

c) No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma à taxa de 25%, no caso de rendimentos auferidos com o resgate ou com a transmissão onerosa da unidade de participação. Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por

retenção na fonte, à taxa de 25%, excepto quando esses titulares sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, caso em que a tributação se fará à taxa de 10% nos termos das alíneas a) e b) precedentes.

5. Não são sujeitas a imposto de selo as transmissões gratuitas de valores aplicados em Fundos de Investimento Imobiliário, de acordo com o estipulado no art.º 1º do nº 5 da al. b) do Código de Imposto de Selo.