

**PROSPECTO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

***FINIMOBILIÁRIO***

**Novembro 2000**

## ÍNDICE

### **I - FUNDO**

1. Denominação
2. Data de Constituição
3. Local onde podem ser obtidos o Regulamento de Gestão e os relatórios periódicos
4. Regime Fiscal aplicável: Fundo e Participantes
5. Data de encerramento das contas e frequência dos rendimentos distribuídos
6. Indicação das pessoas encarregadas do exame a que se refere o nº 1 do artigo 37º do Dec. Lei 294/95 de 17 de Novembro
7. Descrição das regras de determinação dos resultados e da sua afectação
8. Descrição dos objectivos de investimento do fundo, da política de investimentos e seus limites e da política seguida no domínio da contracção de empréstimos
9. Regras de valorimetria
10. Modo de determinação do valor da unidade de participação, do seu preço de emissão e de resgate
11. Indicação dos custos relativos às operações de venda, emissão e reembolso das unidades de participação

12. Indicação dos locais em que e da frequência com que o valor da unidade de participação é publicado
13. Identificação dos consultores de investimento externos e identificação dos elementos essenciais do respectivo contrato de prestação de serviços
14. Informação sobre o modo e o local dos pagamentos devidos aos participantes, por efeito da distribuição de rendimentos ou de resgate de unidades

### **II - ENTIDADE GESTORA**

1. Denominação, forma jurídica e sede social
2. Data de constituição e duração
3. Indicação de outros fundos geridos pela entidade gestora
4. Identificação, e indicação dos respectivos cargos, dos membros dos órgãos sociais e menção das principais actividades exercidas por essas pessoas fora da entidade gestora, desde que sejam significativas e possam, de algum modo, interferir na actividade desta  
  
Capital subscrito e capital realizado

## **I - FUNDO**

### **1. Denominação**

O Fundo denomina-se FINIMOBILIÁRIO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

### **2. Data de Constituição**

A constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - FINIMOBILIÁRIO foi autorizada por a Portaria nº 369/95, 2ª Série, de 7 de Novembro de 1995, do Ministério das Finanças. **O Fundo iniciou a sua actividade no dia 26 de Dezembro de 1995.**

### **3. Local onde podem ser obtidos o Regulamento de Gestão e os relatórios periódicos**

O regulamento de gestão do Fundo e os relatórios periódicos podem ser obtidos nas instalações da entidade gestora - FINIMUS, com sede na Avenida de Berna, 10, **Lisboa** e aos balcões do depositário - FINIBANCO, S.A.

### **4. Regime Fiscal aplicável: Fundo e Participantes**

**I) Rendimentos auferidos pelo Fundo de Investimento.**

- a) - juros de obrigações e outros juros - retenção na fonte - 20% - IRS art. 74.º/3  
(fora do território português - 20% - art. 19º EBF art. 19º/1 b)
- b) - dividendos de acções - retenção na fonte - 25% IRS art. 74º/2  
(for a de território português - 20% - EBF art. 19º 1 b)
- c) - mais -valias mobiliárias ----- 10% EBF art. 19º 1 c)
- d) - rendimentos prediais ----- 20% sobre rendimentos líquidos dos encargos (EBF art 19º/ 6 a)
- e) - mais - valias prediais ----- 25% sobre 50% da diferença positiva entre as mais e as menos valias realizadas, apuradas de acordo com o Cód. IRS ---- EBF art. 19º /6 b)

#### **f) Contribuição Autárquica**

- Art. 56º do EBF – isenção de contribuição autárquica para os prédios integrados em fundos de investimento imobiliários.

#### **II - Aquisição pelo Fundo de imóveis**

##### **Sisa**

Art. 1º do Decreto – Lei nº 1/87 de 3 de Janeiro – isenção de sisa nas aquisições de bens imóveis efectuadas por um FII.

#### **III - Rendimentos e mais valias dos participantes.**

Os titulares das unidades de participação estão sujeitos à seguinte tributação, no montante da alienação ou reembolso das unidades de participação:

- a) Sujeitos passivos de IRS – estão isentos de retenção na fonte (art. 19 nº 2 EBF e 19 nº 5 do EBF).
- b) Sujeitos passivos de IRC e sujeitos passivos do IRS que obtenham os rendimentos no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola – isenção de retenção na fonte e obrigação de englobamento em sede de IRC ou IRS.

Os titulares de rendimentos respeitantes a unidade de participação, quando englobem esses rendimentos, têm direito a crédito de imposto por dupla tributação económica nos termos do art. 80 do Cód. IRS, ou no caso de pessoas colectivas, o montante de imposto devido ou retido tem a natureza de imposto por conta para os efeitos do art. 71 do Código do IRC, (artigo 19 nº 3 do EBF).

- c) Entidades não residentes em território português - os rendimentos auferidos por estas entidades, se não imputáveis a estabelecimento estável situado em Portugal, são isentos de IRS ou de IRC.

#### **IV) Imposto sobre sucessões e doações.**

Isenção de imposto sobre as sucessões e doações nas transmissões por morte a favor do cônjuge sobrevivente e dos filhos ou dos adoptados (adopção plena), ou dos seus descendentes, quando aqueles tenham falecido, de Uip's em FII até ao valor de

500.000\$00 – Art. 6º do Decreto-Lei nº 1/87 de 3 de Janeiro, na redacção dada na Lei do OE de 1996.

#### ***5. Data de encerramento das contas e frequência dos rendimentos distribuídos***

##### ***Data de encerramento das contas:***

As contas do Fundo são encerradas em 31 de Dezembro de cada ano, sendo publicadas no prazo de quatro meses, contado da data do encerramento, e acompanhadas de relatório anual e certificação legal por entidade fiscalizadora que não integre o Conselho Fiscal da Finimus, juntamente com outros elementos de informação indicados por Lei.

Será ainda elaborado um relatório semestral sobre a actividade do fundo o qual será, **nos termos da Lei, disponibilizada na sede da Finimus e aos balcões do Finibanco no prazo de dois meses após o período a que respeita.**

##### ***Frequência dos rendimentos distribuídos:***

O Fundo não distribui rendimentos uma vez que se trata de um fundo de capitalização.

#### ***6. Indicação das pessoas encarregadas do exame a que se refere o nº 1 do artigo 37º do Dec. Lei 294/95 de 17 de Novembro***

A entidade encarregue do exame das contas do Fundo é a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas **A. Santos, J. Alves e Associados, SROC**, entidade que não integra o Conselho Fiscal da Finimus - Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A..

#### ***7. Descrição das regras de determinação dos resultados e da sua afectação***

Os resultados do Fundo são determinados pela diferença entre os proveitos das aplicações e os custos inerentes à obtenção dos mesmos e deduzida da comissão de gestão, da comissão do depositário e das despesas com compra e venda de valores **imobiliários e mobiliários**, de harmonia com as normas emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Os resultados do Fundo não são distribuídos. O Fundo é de capitalização.

## ***8. Descrição dos objectivos de investimento do fundo, da política de investimentos e seus limites e da política seguida no domínio da contracção de empréstimos***

### ***Objectivos de investimento do Fundo:***

O Fundo tem por objectivo maximizar a remuneração das aplicações dos titulares de unidades de participação numa óptica de longo prazo, isto é, a mais de cinco anos.

### ***Política de investimentos do Fundo e seus limites:***

A política de investimentos do Fundo orientar-se-à por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, orientando os seus investimentos, preferencialmente, para as seguintes áreas:

- Aquisição de imóveis urbanos destinados a escritórios, comércio e habitação;
- Dinamização de projectos inovadores com características específicas destinados a determinados nichos de mercado, com localização seleccionada e aproveitando o “know-how” dos promotores imobiliários;
- Arrendamento dos imóveis adquiridos, com vista a permitir o bom aproveitamento das condições do mercado de arrendamentos, designadamente, no segmento do arrendamento comercial e para profissões liberais.
- **Construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, a sua promoção e colocação no mercado.**

A composição do património do Fundo obedecerá, entre outras, às seguintes regras:

- a) Os valores imobiliários, compreendendo os imóveis inscritos no registo predial como integrantes do Fundo e/ou as participações superiores a 50% no capital social de sociedades cujo objecto seja exclusivamente a aquisição, venda, arrendamento e exploração de imóveis, não podem representar menos de 75% do valor líquido global do Fundo;
- b) Até 10% do seu valor líquido global, o património do Fundo poderá ser constituído por terrenos destinados à execução de programas de construção;
- c) Não podem ser aplicados num único empreendimento mais de 20% do valor líquido global do Fundo;
- d) A parte do património do Fundo composta por valores mobiliários será constituída por numerário, depósitos bancários, títulos de dívida pública, unidades de

participação noutros fundos de investimento, aplicações nos mercados interbancários, obrigações hipotecárias, títulos de participação e obrigações de sociedades cotadas em bolsa que tenham sido objecto de notação, correspondente, no mínimo, à notação A ou equivalente, **por** empresa de rating registada junto da CMVM ou reconhecida internacionalmente.

### **9. Regras de valorimetria**

Valores Imobiliários:

Os bens imóveis são contabilizados ao seu valor venal, ou seja, ao preço a que poderia ser obtido por cada bem, se fosse vendido, em condições normais de mercado, no momento da avaliação, sendo os valores mobiliários cotados avaliados pela última cotação verificada. O valor venal referido nunca poderá ser superior ao mais elevado das avaliações periciais efectuadas, com uma periodicidade anual, por dois peritos independentes, nomeados de comum acordo entre a Finimus e o Banco Depositário. Os imóveis que integrem o património do Fundo serão ainda avaliados sempre que ocorra uma alteração significativa do respectivo valor.

Valores Mobiliários:

De acordo com o estabelecido no artigo 33º do Decreto-Lei nº 294/95, os valores mobiliários em carteira devem ser avaliados ao seu valor de mercado, de acordo com o seguinte:

- Havendo uma única cotação, pela última cotação efectuada nos últimos 90 dias;
- Sendo cotados em mais de uma bolsa, pelo mais baixo dos valores de cotação;
- No caso de valores mobiliários apenas cotados em bolsas estrangeiras, as cotações referidas nas alíneas anteriores, serão as verificadas nas bolsas onde foram adquiridos.

Na falta de valores de cotação, a avaliação é efectuada de acordo com os princípios de prudência, não devendo exceder o mais baixo dos seguintes valores:

- Valor contabilístico apurado segundo o último balanço aprovado, preço de emissão ou preço de aquisição, tratando-se de acções;
- Valor nominal ou valor de aquisição, tratando-se de obrigações, ou títulos de participação
- Último valor de resgate divulgado, tratando-se de unidades de participação em fundos de investimento.

#### ***10. Modo de determinação do valor da unidade de participação, do seu preço de emissão e de resgate***

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

A Finimus calculará em cada dia útil, às 18 horas, o valor das unidades de participação de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites, e as normas legalmente estabelecidas e nos termos do regulamento 96/16 da CMVM.

Para efeitos de subscrição inicial, o preço de emissão das unidades de participação do Fundo é o valor divulgado à data da subscrição para a Unidade de Participação do Fundo, sendo os montantes mínimos de subscrição o seguinte:

- Subscrição: valor igual ou superior a 100 Unidades de Participação.

#### ***11. Indicação dos custos relativos às operações de venda, emissão e reembolso das unidades de participação***

Não é cobrada qualquer comissão no acto de subscrição.

No momento da liquidação do Fundo **ou de eventuais vendas das unidades de participação, nos termos do contrato de liquidez celebrado com o depositário** será cobrado aos participantes uma comissão de resgate de 2% sobre o valor de cada unidade de participação.

#### ***12. Indicação dos locais em que e da frequência com que o valor da unidade de participação é publicado***

O valor das unidades de participação será publicado mensalmente no Boletim de Cotações da Bolsa de Valores de Lisboa e Porto, com referência ao último dia de cada mês.

#### ***13. Identificação dos consultores de investimento externos e identificação dos elementos essenciais do respectivo contrato de prestação de serviços***

Não estão previstos serviços de consultoria externa deste tipo.



#### ***14. Informação sobre o modo e o local dos pagamentos devidos aos participantes, por efeito da Liquidação do Fundo***

O Fundo não distribui rendimentos.

As unidades de participação serão reembolsadas na data de liquidação do Fundo pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo, deduzido de uma comissão de 2%, sendo o pagamento efectuado pelo Banco Depositário.

## **II - ENTIDADE GESTORA**

### ***1. Denominação, forma jurídica e sede social***

A administração do Fundo cabe à FINIMUS - Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A., com sede na Avenida de Berna, 10, em Lisboa.

### ***2. Data de constituição***

A FINIFUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A., foi constituída por escritura em 13 de Novembro de 1995, com um capital social de 75 milhões de escudos integralmente subscrito pelo FINIBANCO, S.A..

Iniciou a sua actividade em 26 de Dezembro de 1995.

Alterou parcialmente o contrato de sociedade, designadamente no que se refere à denominação, passando a adoptar a denominação FINIMUS - Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A., tendo sido o respectivo registo publicado em Diário da República nº 30/97, 3ª série, de 5 de Fevereiro de 1997. **A Finimus - Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A., procedeu ao aumento do seu capital social, no decorrer do exercício de 1998, passando este a ser de cento e quarenta milhões de escudos.**

### ***3. Indicação de outros fundos geridos pela entidade gestora***

A FINIMUS - Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A. é a entidade responsável pela gestão do FINIMOBILIÁRIO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e do Finipredial – Fundo de Investimento Imobiliário, do tipo aberto.

***4. Identificação, e indicação dos respectivos cargos, dos membros dos órgãos sociais e menção das principais actividades exercidas por essas pessoas fora da entidade gestora, desde que sejam significativas e possam, de algum modo, interferir na actividade desta***

**1 Mesa da Assembleia Geral**

**António Barbosa de Melo – Presidente**

**Ana Teresa Tecedeiro Carvalho dos Santos – Secretário**

**2 Conselho de Administração**

**Martinho Rocha Nadais – Presidente**

**Jesuína Maria Ferrão Nunes Salvador**

**Francisco Manuel Paranhos Ferreira da Silva**

**3 Conselho Fiscal**

**Fiscal Único**

**Pedro Travassos e Associados, SROC representado por**

**Pedro Manuel Travassos de Carvalho, R.O.C.**

**Suplente:**

**A. Gândarra, O Figueiredo e Assoc. SROC, representada por Alfredo Guilherme da Silva Gândarra.**

***1. Capital subscrito e capital realizado***

O capital social da FINIMUS - Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A. é de **140.000.000\$00 (cento e quarenta milhões de escudos)**, totalmente subscrito e realizado pela FINIFUNDOS - Gestão de Activos S.G.P.S., S.A., a qual é detida a cem por cento pelo FINIBANCO, S.A..