

**SONAEGEST SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE  
INVESTIMENTO, SA**

Lugar do Espido - Via Norte - Maia

**REGULAMENTO DE GESTÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO  
IMOSEDE**

23/DEZEMBRO/2013

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 objectividade ou à actualidade 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. O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE, doravante designado por FUNDO, constitui-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular, sujeito ao regime previsto no nº 2 do artigo 48º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março com as alterações introduzidas até à presente data.
2. A constituição do FUNDO foi autorizada por deliberação da CMVM de 6 de Abril de 2006, tendo iniciado a sua actividade em 31 de Julho de 2006.
3. O FUNDO terá uma duração de 10 anos contados a partir da data da sua constituição.

#### Artigo 2º - Duração do Fundo

1. O prazo inicial referido no ponto 3 do artigo anterior pode ser prorrogado por períodos não superiores a 10 anos, desde que haja deliberação favorável da Assembleia de Participantes e obtida a autorização prévia da CMVM, nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão e no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março com as alterações introduzidas até à presente data.
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 inicial do FUNDO era de EUR 40.000.000 representado por 80.000 Unidades de Participação, com o valor inicial de subscrição de EUR 500 cada.
2. Após o aumento de capital do Fundo, aprovado por deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de Maio de 2007 e da autorização da CMVM de 17 de Agosto de 2007, o capital do FUNDO, passou a ser de EUR 74.610.500, representado por 149.221 Unidades de Participação, em 24 de Agosto de 2007.
3. Após o aumento de capital do Fundo, aprovado por deliberação da Assembleia de Participantes de 5 de Setembro de 2008 e comunicado à CMVM em 10 de Outubro de 2008, o capital do FUNDO, passou a ser de EUR 84.780.000, representado por 169.560 Unidades de Participação, em 17 de Outubro de 2008.

4. Após o aumento de capital do Fundo, aprovado por deliberação da Assembleia de Participantes de 8 de Maio de 2009 e comunicado à CMVM em 26 de Maio de 2009, o capital do FUNDO, passou a ser de EUR 95.123.500, representado por 190.247 Unidades de Participação, em 29 de Maio de 2009.
5. Em 23 de Dezembro de 2013 o capital do FUNDO era detido por 4 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 Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário aprovado pelo Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março com as alterações introduzidas até à presente data.

#### **Artigo 4º - Última alteração do Regulamento de Gestão**

A última alteração do Regulamento de Gestão do FUNDO foi efectuada em 18 de Março de 2013.

#### **Artigo 5º - Sociedade Gestora**

1. O FUNDO é gerido e administrado pela SONAEGEST - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, 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 370.
3. A SOCIEDADE GESTORA é uma sociedade anónima, com um capital social de EUR 800.000,00, representado por 160.000 acções 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: Eng. Ângelo Gabriel Ribeirinho dos Santos Paupério (Presidente), Dr. José Miguel Flório Pereira da Costa, Dr. André Miguel de Carvalho e Sousa, Dr. Marco Aurélio Lopes Nunes e Dr. Joaquim Fernando de Castro Ribeiro, todos Administradores de empresas do Grupo Sonae.

Fiscal Único: Deloitte e Associados, SROC, SA, representada por Dr. António Manuel Martins Amaral ou Dr. Nuno Miguel Santos Figueiredo (Suplente do Fiscal Único: Dr. Paulo Alexandre Rocha Silva Gaspar).

5. O capital social da SOCIEDADE GESTORA é detido pela Sonae SGPS, SA e por três sociedades participadas por esta, nas seguintes percentagens: Sonae SGPS, SA, Sierra Investments SGPS, SA e SonaERP - Retail Properties SA, com 20% cada e Sonae Investimentos SGPS, SA com 40%.

6. À SOCIEDADE GESTORA compete, em geral, exercer a administração, gestão e representação do FUNDO, exercendo todos os seus actos em nome e por conta dos participantes, cujo mandato se considera atribuído pela simples detenção das Unidades de Participação e se mantém inalterado enquanto essa participação perdurar.
7. A SOCIEDADE GESTORA actua 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 directa ou indirectamente relacionados com os bens do FUNDO, de acordo com o disposto na Lei e com a política de investimentos prevista no artigo 11º 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) Seleccionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a política de investimentos prevista no artigo 11º deste Regulamento, e efectuar ou dar instruções ao DEPOSITÁRIO para que este efectue as operações adequadas à execução dessa política;
  - e) Determinar o valor dos rendimentos a distribuir, nos termos do artigo 19º deste Regulamento;
  - f) Manter em dia a escrita do FUNDO e actualizados 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 actividades inerentes à gestão dos activos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
9. A SOCIEDADE GESTORA, para além do presente FUNDO, administra, gere e representa o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS e o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado WTC, ambos de subscrição pública e descritos no Mapa A, anexo ao presente Regulamento de Gestão.

#### **Artigo 6º - Entidade depositária**

1. As funções de depositário são exercidas pelo BANCO BPI, S.A, com sede na Rua Tenente Valadim, 284, 4100-476 Porto, doravante designado por DEPOSITÁRIO, ou por qualquer outra entidade autorizada por Lei, que para o efeito venha a ser escolhida pela SOCIEDADE GESTORA, mediante autorização prévia da CMVM.
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 resultados 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;
  - e) Assegurar o reembolso aos participantes das unidades de participação, nos termos do Regulamento de Gestão do FUNDO.
  - f) Registrar as unidades de participação representativas do FUNDO, nos termos previstos nos artigos 61.º b) e 63.º do Código dos Valores Mobiliários e demais regulamentação aplicável.
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 afectada caso a SOCIEDADE GESTORA ou o DEPOSITÁRIO optem pelo recurso a serviços de terceiras entidades.

#### **Artigo 7º - Entidade colocadora**

O DEPOSITÁRIO será, simultaneamente, entidade colocadora das Unidades de Participação, competindo-lhe a colocação das mesmas na subscrição inicial do FUNDO e nos eventuais aumentos de capital que possam ser aprovados, de acordo com instruções da SOCIEDADE GESTORA.

#### **Artigo 8º - Peritos Avaliadores**

Os imóveis do FUNDO devem ser avaliados com uma periodicidade mínima bienal, por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes. Previamente à aquisição ou alienação de imóveis, ou ao desenvolvimento de projectos de construção e sempre que ocorram situações susceptíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis, também deverão ser realizadas avaliações dos imóveis.

São os seguintes os peritos avaliadores responsáveis pelas avaliações dos imóveis do FUNDO: , PHIMO AVALIAÇÃO II - Consultores de Avaliação, S.A., Eng. Paulo António Basto Silva Pimenta, , Eng. Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho, Eng. Daniel José Borges e Gomes Ferreira , Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda, Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda , Worx Consultoria, Lda e Eng. Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira.

### **Artigo 9º - Entidades subcontratadas**

A Sociedade Gestora subcontrata alguns serviços externos, que considera necessários e adequados para o bom desempenho do FUNDO, à empresa SONAE CENTER SERVIÇOS II, SA (serviços de apoio nas áreas administrativa, legal e fiscal e serviços de auditoria interna).

### **Artigo 10º - Auditor do Fundo**

O FUNDO é auditado pela sociedade Deloitte e Associados, SROC, SA, inscrita na OROC com o nº 43 e registada na CMVM com o nº 231.

## **Capítulo II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

#### **Artigo 11º - 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 objectivos que se propõe, a política de investimentos do FUNDO será orientada, dentro dos limites legais, para a constituição e gestão duma carteira de activos, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projectos de construção e pela valorização dos mesmos ao longo do tempo, assegurando assim o melhor equilíbrio entre risco e rentabilidade para os participantes - sendo certo que o valor da Unidade de Participação evolui em função desses activos, pelo que pode aumentar ou diminuir.
3. O investimento em valores imobiliários será orientado tanto para a aquisição de um conjunto diversificado de imóveis no sector da indústria, da logística, dos serviços e, marginalmente no sector da habitação, que a SOCIEDADE GESTORA considere como bons investimentos, localizados preferencialmente em Portugal, sem qualquer especialização em termos geográficos, como para terrenos considerados pela sua localização, capazes de suportar bons projectos de construção.
4. A composição da carteira de valores do FUNDO respeitará as limitações impostas em cada momento pela legislação aplicável. O regime actual prevê que o património do FUNDO só pode ser constituído por imóveis, por Unidades de Participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário e por participações em sociedades imobiliárias e, a título acessório, por liquidez (considerada como 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).

#### **Artigo 12º - Limites ao Investimento**

1. A estrutura patrimonial do FUNDO terá que respeitar os seguintes limites legais:
  - a) Os valores imobiliários não podem representar menos de 75% do activo total do FUNDO;

- b) O limite para a aquisição das unidades de participação de Fundos de Investimento Imobiliário é de 25% do activo total do FUNDO.
  - c) A SOCIEDADE GESTORA não pode, relativamente ao conjunto dos Fundos que administre, adquirir mais de 25% das Unidades de Participação de um Fundo de Investimento Imobiliário.
  - d) O limite referido na alínea a) é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos 6 meses.
2. Na gestão do FUNDO não é adoptado nenhum parâmetro de referência do mercado imobiliário.

#### **Artigo 13º - Empréstimos**

A SOCIEDADE GESTORA poderá contrair empréstimos por conta do FUNDO, quando necessário à execução da política de investimentos, sem qualquer limite.

#### **Artigo 14º - Valorização dos Activos**

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 deduzindo à soma dos valores que o integram a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
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, são valorizados pelo seu valor de mercado, e de acordo com as regras legalmente estabelecidas;
  - b) Se se tratar de valores imobiliários, são valorizados em função da avaliação de dois peritos independentes, nomeados pela SOCIEDADE GESTORA, sendo os imóveis acabados valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos referidos peritos avaliadores.
  - c) Se se tratar de valores imobiliários adquiridos em regime de compropriedade, são inscritos no activo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, sendo valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos referidos peritos avaliadores.
  - d) Se se tratar de valores imobiliários adquiridos em regime de permuta, devem ser avaliados no activo do FUNDO pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo do FUNDO ao seu preço de custo ou de construção.
  - e) Se se tratar de projectos de construção, estes devem ser reavaliados por dois peritos independentes, nomeados pela SOCIEDADE GESTORA, sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado por empresa de fiscalização, apresente uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior auto de medição.

### **Artigo 15º - Comissão de Gestão**

Pelo exercício da sua actividade e para a cobertura das despesas de gestão, a SOCIEDADE GESTORA cobrará mensalmente ao FUNDO uma Comissão de Gestão de 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 trimestralmente uma Comissão de Depósito calculada mensalmente à taxa anual de 0,07%, sobre o valor líquido global do FUNDO, apurado com referência ao último dia de cada mês e a pagar até ao 10º dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeitar.

### **Artigo 17º - Encargos do Fundo**

Para efeitos do cálculo do valor do FUNDO apenas serão considerados como encargos 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 que legalmente são imputáveis ao proprietário dos mesmos;
- 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 legalmente são imputáveis ao proprietário dos imóveis;
- j) Todas as despesas de compra e venda de valores do FUNDO;
- k) Custos de Auditorias legalmente obrigatórias e de 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) Outros custos directamente conexos, tais como 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 18º - Regras de Determinação dos Resultados do Fundo e da sua afectação**

Os resultados do FUNDO são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício. A afectação dos resultados do FUNDO será feita nos termos definidos no artigo 19º deste Regulamento.

### **Artigo 19º - Política de Rendimentos**

1. Os rendimentos gerados pelo FUNDO serão capitalizados, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos em que o FUNDO incorra.
2. Não obstante o disposto no número anterior, sempre que o interesse dos participantes o aconselhe, a SOCIEDADE GESTORA poderá decidir proceder à distribuição da totalidade ou de parte dos rendimentos gerados pelo FUNDO e referidos no número anterior.
3. Caso haja lugar à distribuição de rendimentos, será feita divulgação de aviso a informar os participantes do FUNDO através do sistema de difusão de informação da CMVM e o rendimento distribuído será pago por crédito directo nas contas dos participantes, através do DEPOSITÁRIO.

## **Capítulo III**

### **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE**

#### **Artigo 20º - Características gerais das Unidades de Participação**

O FUNDO é constituído no regime de compropriedade dos participantes, sendo cada um deles titular de quotas-partes iguais dos valores que integram o seu património, denominadas Unidades de Participação.

#### **Artigo 21º - Valor da Unidade de Participação**

1. As Unidades de Participação, sem valor nominal e emitidas sob a forma escritural, terão um preço inicial de emissão de EUR 500 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 respectivo, através do sistema de difusão de informação da CMVM.

#### **Artigo 22º - Condições de subscrição**

1. Uma vez que o FUNDO é um Fundo Fechado, com excepção da subscrição inicial, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital.
2. O preço de subscrição das Unidades de Participação emitidas ao abrigo dum aumento de capital será aquele que a SOCIEDADE GESTORA definir, nos termos do artigo 44º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Artigo 23º - Condições de reembolso**

1. Uma vez que o FUNDO é um Fundo Fechado, os reembolsos só 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, os participantes terão direito ao reembolso das Unidades de Participação que detiverem.
2. O preço de reembolso das Unidades de Participação, no caso referido no ponto anterior, será aquele que a SOCIEDADE GESTORA definir, nos termos do artigo 44º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

## **Capítulo IV**

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

#### **Artigo 24º - Participação no Fundo**

1. A qualidade de participante do FUNDO adquire-se com a subscrição inicial 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 actos 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) 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 efectivamente 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 comunicação escrita com aviso de recepção, 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 pela mesma maioria de dois terços dos detentores das unidades de participação.
4. Dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes
  - a) O aumento 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 transformação do FUNDO;
  - e) Os aumentos e reduções do capital do FUNDO;
  - f) A prorrogação do prazo do FUNDO;
  - g) A substituição da Sociedade Gestora;
  - h) A liquidação do FUNDO.
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 45º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.
6. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na Lei para as assembleias de accionistas 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 21º deste Regulamento, será divulgado mensalmente, no dia útil seguinte ao do seu apuramento, através do sistema de difusão de informação da CMVM e comunicado ao 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 respectivo valor líquido global e o número de Unidades de Participação em circulação, nos termos definidos por Regulamento da CMVM. Esta publicação será efectuada 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 respectivas alterações, bem como os documentos de prestação de contas do FUNDO, serão objecto 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 objecto 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 três 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 activo 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 efectuadas 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 - estando no entanto isentas do pagamento desse imposto as aquisições efetuadas para a carteira de aplicações dos Fundos abertos e dos fechados de subscrição pública, nos termos do nº1 do artigo 49º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

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 - estando no entanto isentos do pagamento desse imposto os prédios integrados na carteira de aplicações dos Fundos abertos e dos fechados de subscrição pública, nos termos do nº1 do artigo 49º do Estatuto dos Benefícios Fiscais .

3. Os rendimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário são objecto de um regime específico de tributação em sede de IRC, relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada. Assim, nos termos do disposto no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais com a redacção que lhe foi conferida pela Lei 66-B/2012 de 31 de Dezembro, ter-se-á:

a) Os rendimentos prediais são tributados autonomamente à taxa de 25%, que incide sobre os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados, bem como do imposto municipal sobre imóveis;

b) As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS;

c) As mais-valias que não sejam prediais, obtidas em território português ou fora dele, são tributadas autonomamente à taxa de 25%, nos termos previstos no Código do IRS para as pessoas singulares residentes em território português, sendo que aquela taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano;

d) Os outros rendimentos obtidos em território português, são tributados autonomamente:

d.1) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;.

d.2) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a esta sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete; ou

d.3) à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

e) Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados autonomamente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, às seguintes taxas:

- à taxa 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento;

- à taxa de 25%, nos restantes casos.

f) Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português, a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:

- O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias:

1) Imposto sobre o rendimento efectivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa;

2) Imposto, calculado nos termos do artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.

- Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação internacional celebrada entre Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos, que não exclua do respectivo âmbito os fundos de investimento, a dedução a que se refere o ponto anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país, nos termos previstos por essa convenção;

- Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país;

- Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias ilíquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

### **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 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais com a redacção que lhe foi conferida pela Lei 66-B/2012 de 31 de Dezembro. Em síntese:

a) Os titulares de Unidades de Participação em Fundos de Investimento Imobiliário que sejam sujeitos passivos de IRS, e cujas aplicações não estejam afectas a uma actividade comercial, industrial ou agrícola, são isentos de IRS relativamente aos rendimentos respeitantes a Unidades de Participação desses Fundos, uma vez que os próprios Fundos já foram objecto de tributação como se de pessoas singulares se tratassem.

b) Os titulares de Unidades de Participação em Fundos de Investimento Imobiliário, residentes em território português, podem optar pelo englobamento desses rendimentos para efeitos de IRS, caso em que o eventual imposto retido ao Fundo ou por ele devido, será por eles considerado como imposto por conta nos termos do artigo 78º do Código do IRS. Neste caso, os titulares dos rendimentos têm direito, nos termos do nº10 do art. 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 40º-A do Código do IRS.

c) Os rendimentos respeitantes a Unidades de Participação em Fundos de Investimento Imobiliário, de que sejam titulares sujeitos passivos de IRC ou sujeitos passivos de IRS, que os obtenham no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, residentes em

território português ou que sejam imputáveis a estabelecimento estável de entidade não residente, situado nesse território, os mesmos não estão sujeitos a retenção na fonte e deverão ser considerados pelos seus titulares como proveitos ou ganhos, e o montante do imposto retido ou devido na esfera do FUNDO tem a natureza de imposto por conta, para efeitos do disposto no artigo 90º do Código do IRC e do artigo 78º do Código do IRS.

d) Os rendimentos respeitantes a Unidades de Participação em Fundos de Investimento Imobiliário de que sejam titulares entidades não residentes em território português, e que não sejam imputáveis a estabelecimento estável situado nesse território, são isentos de IRC ou IRS.

e) Aos sujeitos passivos de IRC residentes em território português que, em consequência de isenção, não estejam obrigados à entrega da declaração de rendimentos, o imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das Unidades de Participação que tenham subscrito, deve ser restituído pela Sociedade Gestora do Fundo e pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a estas unidades.

f) O saldo positivo entre as mais e menos-valias realizadas com a venda de Unidades de Participação por sujeitos passivos de IRS será tributado à taxa de 28%, nos termos do nº 4 do artigo 72º do Código do IRS .

g) Os ganhos realizados na venda de Unidades de Participação por sujeitos passivos de IRC ou sujeitos passivos de IRS que os obtenham no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, residentes em território português, ou que sejam imputáveis a estabelecimento estável de entidade não residente, situado nesse território, deverão ser considerados pelos seus titulares como rendimentos.

2. A SOCIEDADE GESTORA publicará o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido ou devido e o valor da dedução que lhe corresponder para efeitos no nº 10 do artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais..

3. Os rendimentos das Unidades de Participação em Fundos de Investimento Imobiliário são considerados rendimentos da categoria E, para efeitos de IRS, e ficam sujeitos a tributação a quando da sua colocação à disposição, conforme o disposto na alínea j) do número 2 do artigo 5º e número 2 da alínea a) do número 3 do artigo 7º, ambos do Código do IRS.

4. 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.

5. As operações sobre Unidades de Participação emitidas por Fundos de Investimento Imobiliário, estão isentas de Imposto de Selo, nos termos definidos no artigo 8º do Decreto-Lei 1/87, de 3 de Janeiro.

### Mapa A

Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela  
SONAEGEST - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.

Denominação	Tipo	Política de Investimentos	VLGF em euros à data de 30/11/2013	Nº de Participantes
<b>Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS</b>	Fundo especial fechado de subscrição pública, sujeito ao regime previsto na secção I-A do capítulo III do Regulamento da CMVM nº8/2002	Investimento num conjunto de imóveis inseridos em áreas comerciais bastante desenvolvidas, dispersos pelo território nacional, e terrenos considerados pela sua localização, capazes de suportar bons projectos de construção.	204.941.412,50 €	110 participantes
<b>Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE</b>	Fundo fechado de subscrição particular, sujeito ao regime previsto no nº 2 do artigo 48º do RJFII	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 projectos de construção.	158.491.858,83 €	4 participantes
<b>Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado WTC</b>	Fundo especial fechado de subscrição pública, sujeito ao regime previsto na secção I-A do capítulo III do Regulamento da CMVM nº8/2002	Investimento em prédios urbanos, ou fracções autónomas, para arrendamento, promoção ou qualquer outra forma de exploração onerosa que gere rendimento para o Fundo - maioritariamente com empresas directa e indirectamente 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	70.547.154,18 €	97 participantes

433.980.425,51 €