

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/SETEMBRO/2016

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 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro (RGOIC).
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, pelo prazo de 10 anos a contar da data da sua constituição.
3. Por deliberação da Assembleia de Participantes do FUNDO de 29 de Abril de 2016 o prazo inicial referido no ponto anterior foi prorrogado por 10 anos, passando o seu termo a ser 31 de Julho de 2026.

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.
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 Setembro de 2016 o capital do FUNDO era detido por 2 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 Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro (RGOIC).

Artigo 4º - Última alteração do Regulamento de Gestão

A última alteração do Regulamento de Gestão do FUNDO foi efectuada em 17 de Maio de 2016.

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 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 31/08/2016	Nº Participantes
Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS	Fundo especial fechado de subscrição pública	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 directa e indirectamente participadas pela EFANOR SGPS, S.A. - e terrenos considerados pela sua localização, capazes de suportar bons projetos de construção.	164.735.938€	130

Denominação	Tipo	Política de Investimentos	VLGF à data de 31/08/2016	Nº Participantes
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.	156.600.160€	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	73.166.051€	19
Nº Total de Fundos : 3			394.502.149 €€	151

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

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, registado na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 300, desde 23 de Dezembro 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, 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.
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 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

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 projectos de construção e sempre que ocorram situações susceptíveis 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.
3. São os seguintes os peritos avaliadores responsáveis pelas avaliações dos imóveis do FUNDO e respetivos números de registo na CMVM:
 - Eng. Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho (PAI/2004/0011);
 - Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda (PAI/2006/0007);
 - Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda (PAI/2006/0009);
 - TKA, Lda (PAI/2006/0005);
 - Eng. Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira (PAI/2008/0035).

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 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 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 2/3 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 (total dos Ativos) a importância dos encargos efectivos ou pendentes (total dos 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, 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 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 pela média simples do valor atribuído pelos referidos peritos avaliadores- sendo que os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar a carteira de aplicações do FUNDO até que ocorra uma nova avaliação.
 - 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 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.

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. 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 excedam 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 ser no melhor interesse dos participantes, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou, em casos devidamente justificados, 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 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 60º nº1 alínea b) *iii*) do RGOIC.

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 calcular, nos termos do artigo 60º nº1 alínea b) *iii*) do RGOIC.

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 global das comissões de gestão e de depósito;
 - b) A modificação substancial da Política de Investimentos do FUNDO;
 - c) A modificação substancial da Política de Distribuição de Rendimentos do FUNDO;
 - d) A modificação significativa do prazo de cálculo ou divulgação do valor das Unidades de Participação do FUNDO;
 - e) A transformação do FUNDO;
 - f) Os aumentos e reduções do capital do FUNDO e respetivas condições;
 - g) A prorrogação do prazo do FUNDO;
 - h) A substituição da Sociedade Gestora;
 - i) A liquidação do FUNDO antes do termo do seu prazo.
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 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 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 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 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 rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, á 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 regaste 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%.

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.

6. 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.