

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

### **“FUNDITUR – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO” CÓDIGO ISIN PTNOFKIP0003**



A autorização do presente organismo de investimento coletivo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

O presente Regulamento de Gestão encontra-se atualizado por referência a 21 de junho de 2017.

**CAPÍTULO I**  
**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC,**  
**A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES**

**1. O OIC**

1. **Denominação:** A denominação do organismo de investimento coletivo é Funditur – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado abreviadamente por “**Fundo**”).
2. **Tipo de Fundo:** O Fundo constitui-se como fundo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, por um prazo de sete anos, contados a partir da sua constituição, prorrogável por períodos de dois anos nos termos do número seguinte, de acordo com a legislação aplicável.
3. Os participantes reunidos em Assembleia de Participantes podem deliberar, por maioria de cinquenta por cento dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do Fundo, a sua transformação em fundo de duração indeterminada mediante a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo ou a sua transformação em fundo aberto.
4. **Duração:** A constituição do Fundo foi autorizada pela CMVM em 02/11/2006, tendo a duração inicial de sete anos, contados a partir da data da sua constituição, que ocorreu em 21/12/2006, prorrogável por períodos subsequentes de dois anos desde que deliberada em Assembleia de Participantes e obtida a autorização da CMVM.  
Por deliberação unânime em sede de Assembleia Geral de Participantes de 17/06/2015, tomada nos termos do n.º 6 do artigo 20 do Regulamento de Gestão, a duração do Fundo foi prorrogado por um período adicional de dois anos, até 21/12/2017.  
Por deliberação unânime em sede de Assembleia Geral de Participantes de 19/04/2017, tomada nos termos do n.º 6 do artigo 20 do Regulamento de Gestão, a duração do Fundo foi prorrogado por um período adicional de dois anos, até 21/12/2019.
5. **Aumento e redução de capital:** O capital inicial do Fundo é de € 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil euros), representado por 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de unidades de participação, subscritas nos termos previstos no artigo 17.º.
6. O capital do Fundo foi aumentado em 20/09/2010 passando a ser de € 12.480.490 (doze milhões, quatrocentos e oitenta mil, quatrocentos e noventa euros) representado por

2.496.098 (dois milhões, quatrocentos e noventa e seis mil e noventa e oito) de unidades de participação, subscritas nos termos previstos no artigo 17, n.º 9.

7. O capital do Fundo poderá ser objecto de posteriores aumentos ou reduções mediante deliberação favorável dos participantes e comunicação posterior à CMVM.
8. **Data de Atualização:** Este regulamento de gestão foi atualizado pela última vez em 21/06/2017.
9. **Participantes:** À data da última atualização do presente Regulamento de Gestão, o Fundo tinha cinco Participantes.

## **2. A Entidade Responsável pela Gestão**

1. **Identificação:** O Fundo é gerido pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede no Largo Rafael Bordalo Pinheiro, n.º 16, 1200-369 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º 508536790 (adiante designada abreviadamente por “**Sociedade Gestora**”).
2. O capital social da Sociedade Gestora é detido por Adelino Fernando de Pinho Araújo, António Joaquim Gonçalves, Fernando Amaro Valente de Almeida, Maria Isabel da Conceição Sacramento Gonçalves, Cecília Gonçalves e Pascoal Gonçalves.
3. A Sociedade Gestora encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 29/10/2009, sob o n.º 334.
4. Os Órgãos Sociais bem como os elementos que os constituem, são os seguintes:
  - a) **Mesa da Assembleia Geral**  
Presidente: Gen. Sérgio do Rosário Dias Branco  
Vogal: Dr. José Gonçalves Matinho  
Secretário: Maria de Lurdes Furtado da Fonseca Raimundo de Oliveira Atanásio
  - b) **Conselho de Administração**  
Presidente: Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida  
Vogal: Dr. Pascoal Gonçalves  
Vogal: Prof. Dr. António Rebelo de Sousa
  - c) **Fiscal Único**  
BDO & Associados, SROC, Lda., representada por Dr. Pedro Manuel Aleixo Dias
  - d) **Fiscal Único Suplente**  
Dr. Gonçalo Raposo da Cruz.

5. Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora:
- a) O Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida exerce funções de Administrador não executivo do Jardim Zoológico e de Aclimação em Portugal, S.A. e é Sócio Gerente de Fortuna Magna – Empreendimentos Imobiliários, Lda.;
  - b) O Dr. Pascoal Gonçalves, exerce funções de Administrador e Gerente nas seguintes empresas: Libertas – Investimentos Imobiliários, S.A.; Ecoárea – Estudos, Construção e Obras, S.A.; SAHAP – Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina, S.A.; Urbanização Quinta da Trindade Q01 – Seixal – Sociedade Imobiliária, S.A.; IFI – Investimentos Financeiros Imobiliários, SGPS, S.A.; Red Orange, S.A.; Enersicó – Energias Renováveis, S.A.; Policity – Construção e Urbanizações, Lda; Policity – Mediação Imobiliária, Lda; Liberglória, Lda; Semino – Sociedade de Construções, Lda; Alto do Pina – Sociedade de Investimentos e Gestão Imobiliária, Lda; Quilómetro 22 – Sociedade Gestão Imobiliária, Lda.;
  - c) Prof. Dr. António Rebelo de Sousa, exerce funções de Presidente do Conselho de Administração da SOFID – Sociedade para o Financiamento do Desenvolvimento, registada no Banco de Portugal, e Professor Associado com Agregação na Universidade de Lisboa, Professor Catedrático da Universidade Lusíada, Presidente da Mesa da Assembleia Geral da LIBERMIC – Marketing Imagem e comunicação, S.A., Gerente da Casa de Vila-Verde – Sociedade Agrícola, Lda, Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Eurosondagem, SA da CBK – Mediação de Seguros e da Jones Lang Lasalle, SA.;
6. **Grupo económico a que pertence e relações de grupo com outros prestadores de serviços:**  
A Sociedade Gestora não se encontra em relação de domínio ou de grupo com empresas prestadoras de serviços. No entanto, o principal acionista da Sociedade Gestora é igualmente acionista de outras sociedades, algumas das quais atuando no mercado imobiliário
7. **Administração do Fundo:** O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos Participantes, com vista à maximização dos valores das participações e do seu correspondente património líquido. A política de aplicações do Fundo será norteada por princípios que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.

8. Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis, e comprar, vender, subscrever, trocar ou reportar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento de Gestão, e bem assim praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.
9. Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Sociedade Gestora a boa administração, gestão e representação do Fundo, em nome e por conta dos participantes e no seu interesse exclusivo.
10. Em particular, compete à Sociedade Gestora:
  - a) Seleccionar os valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no respetivo regulamento de gestão;
  - b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos directa e indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
  - c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados do Fundo;
  - d) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação do Fundo e autorizar o seu reembolso nos casos dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 17.º e 18º, respetivamente;
  - e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
  - f) Manter em ordem a escrita do Fundo;
  - g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão;
  - h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do fundo de investimento, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
11. **Operações especialmente vedadas:** No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.
12. **Responsabilidade:** A Sociedade Gestora é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento de Gestão.

13. Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora por referência a 31 de maio de 2017:

<b>Denominação</b>	<b>Tipo</b>	<b>Política de Investimento</b>	<b>V.L.G.F. (€)</b>	<b>Nº. Participantes</b>
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro	Fechado	Imóveis para rendimento e valorização	€24.280.438,20	2
<b>Nº. Total de Fundos</b>	<b>1 Fechado</b>			

### **3. As Entidades Subcontratadas**

A Sociedade Gestora não subcontrata qualquer entidade.

### **4. O Depositário**

1. **Identificação:** O depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, com sede na Rua Áurea, n.º 219, em Lisboa (adiante abreviadamente designada por “**Depositário**”) e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro sob o n.º 124, desde 29/07/1991.
2. **Funções do Depositário:** O Depositário desempenhará as respetivas funções, nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora competindo-lhe designadamente:
  - 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 dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 20.º;
  - f) Registrar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado;
  - g) Ao Depositário compete receber e satisfazer os pedidos de subscrição.

3. **Independência:** A Sociedade Gestora e o Depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.
4. **Responsabilidade:** O Depositário responde perante a Sociedade Gestora e perante os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.
5. **Substituição:** O incumprimento pelo Depositário dos deveres que para si resultam do presente Regulamento de Gestão, das leis e regulamentos aplicáveis, poderá acarretar a substituição do mesmo por iniciativa da Sociedade Gestora, mediante autorização da CMVM.

#### 5. As Entidades Comercializadoras

As unidades de participação serão subscritas na sede do depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.

#### 6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

1. Poderão ser Peritos Avaliadores as seguintes entidades, bem como outras que a Sociedade Gestora entenda escolher, mediante notificação da designação à CMVM e da correspondente alteração ao regulamento de gestão:

<b>Peritos Avaliadores de Imóveis</b>	<b>N.º de Registo junto da CMVM</b>
Água Branca – Projectos de Engenharia, Unipessoal, Lda.	PAI/2003/0002
Bernardo Manuel da Nobrega Themudo Gallego	PAI/2011/0069
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
CPU Consultores de Avaliação Lda.	PAI/2003/0014
Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia Lda.	PAI/2003/0047
UON Consulting, SA /ex Luso Roux)	PAI/2003/0023
P&I Propriedade e Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário Lda.	PAI/2003/0018
Engº João Manuel de Sousa Neves Carneiro	PAI/2004/0014
Engº Luis Manuel Matafome Lourenço Ferreira	PAI/2004/0015
Arqto. Mário João Alves Chaves.	PAI/2003/0017

Engº Victor Manuel Louro Rodrigues	PAI/2004/0012
António Manuel Nunes do Vale	PAI/2003/0046
Lourivaz – Engenharia e Ambiente, Lda.	PAI/2011/0060
Neves Carneiro – Consultores, Lda.	PAI/2011/0081
Nunes do Vale – Consultores, Lda.	PAI/2011/0066
Nuno Filipe dos Santos Alexandre	PAI/2005/0002
Estilovalor - Engenharia e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2008/0012
José Manuel Trindade Coelho Correia Marques	PAI/2013/0149
Susana da Silva Pinheiro Soares	PAI/2013/0022
Maria Isabel Serpa Pimentel Miranda Barbosa	PAI/2015/0131

2. Os Peritos Avaliadores são responsáveis pelos danos causados à Sociedade Gestora decorrentes do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

#### 7. O Auditor

O Auditor do Fundo é BDO & Associados, S.R.O.C., S.A., representada pelo Dr. Pedro Manuel Aleixo Dia, com domicílio profissional na Avenida da República, nº 50 - 10º 1069-211 Lisboa.



## CAPITULO II

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

#### 8. Política de investimento

1. **Objetivo do Fundo:** O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos da lei e segundo as regras previstas no artigo 9 deste Regulamento de Gestão.
2. **Estratégia de Investimento:** Tendo em atenção o seu objetivo, a carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a sãos critérios de segurança, rentabilidade e liquidez. O Fundo irá, numa primeira fase, privilegiar o desenvolvimento de projectos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, podendo investir também em prédios rústicos ou mistos e em imóveis já construídos, ocupados ou não. Simultaneamente com o desenvolvimento e promoção de imóveis destinados ao segmento habitacional, o Fundo poderá promover o desenvolvimento de imóveis destinados ao segmento comercial, de lazer e equipamentos para uso público ou privado e terciário.
3. **Especialização Geográfica:** O Fundo privilegia a concentração geográfica dos imóveis em Portugal continental, em especial no Algarve, na zona da grande Lisboa e margem sul do Tejo, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados fora do país, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento e sem qualquer limite estabelecido.
4. **Outros ativos:** A carteira de valores do Fundo poderá, ainda, residualmente ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário do curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo residual inferior a 12 meses.
5. **Parâmetro de referência:** Não é adotado qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário, na gestão do património do Fundo.

## **9. Limites ao Investimento**

1. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.
2. As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de um ano a contar da data da constituição do Fundo.
3. O activo do fundo pode ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias até ao limite de 100% do activo total do Fundo.
4. O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% do ativo total do Fundo.
5. O limite para a aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada.
6. A Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
7. O Fundo poderá ainda desenvolver projectos de construção sem qualquer limite em relação ao activo total do Fundo.

## **10. Instrumentos Financeiros Derivados, Reportes e Empréstimos**

1. ***Derivados:*** A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de risco de taxa de juro, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis e desde que sejam respeitadas as seguintes regras:
  - a. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, dos Estados Unidos da América e outros, desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.
  - b. Os instrumentos financeiros derivados podem ser transacionados em mercado regulamentado ou fora deles desde que o respetivo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo Fundo.
  - c. A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.
2. ***Empréstimos:*** A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, quando necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do ativo total do Fundo.

## **11. Momento de Referência da Valorização dos Ativos**

1. A Sociedade Gestora procederá à determinação mensal do valor das unidades de participação, para efeitos de divulgação, com referência às 10 (dez) horas do último dia do mês respectivo, através da divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades em circulação, de acordo com os critérios financeiros geralmente aceites e com as normas legalmente estabelecidas, sendo o mesmo valor divulgado no dia seguinte ao do seu apuramento através de publicação no sistema de difusão da CMVM. A Sociedade Gestora procederá ainda à determinação interna diária do valor das unidades de participação para efeitos de cálculo das comissões de gestão e depósito previstas neste Regulamento. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
2. A valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo é realizado por referência às 10 (dez) horas do dia relevante.
3. Os valores mobiliários serão avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação.
4. As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva sociedade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número anterior.
5. O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.
6. O valor das unidades de participação é divulgado em todos os locais e meios de comercialização.

## **12. Regras de Valometria e Cálculo do Valor da Unidade de Participação**

1. O cálculo do valor dos imóveis é feito por dois peritos avaliadores, nas seguintes situações:
  - a) Com uma periodicidade mínima de doze meses;
  - b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
  - d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
  - e) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
  - f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
2. No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por dois peritos avaliadores nos seguintes termos:
- a) Previamente ao início do projeto;
  - b) Com uma periodicidade de doze meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - c) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses;
  - d) Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com os métodos previstos no número seguinte.
3. Os projetos de construção devem ser reavaliados mediante os métodos de avaliação previstos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015, designadamente sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar um valor de incorporação superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.
5. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito de imóveis.
6. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
7. Em derrogação do disposto no número 5 do presente artigo, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património

do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nos números 1 e 2 do presente artigo.

8. Os números 5 a 7 do presente artigo aplicam-se de forma faseada e progressiva à valorização da totalidade dos imóveis que integrem o património do Fundo à data da entrada em vigor da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, nos termos definidos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015.
9. A Sociedade Gestora selecionará os peritos avaliadores dos imóveis por forma a assegurar a sua adequada pluralidade e não contratará peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade, tal como definida na Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro.
10. Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data da avaliação anterior, devendo a entidade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel.
11. Um imóvel não pode ser avaliado:
  - a) Pelo mesmo perito avaliador em mais do que duas datas sucessivas;
  - b) Em cada período de quatro anos, pelo mesmo perito avaliador em mais do que 50% das valorizações.
12. Excetua-se dos números 10 e 11 do presente artigo as avaliações de projetos de construção ou de reabilitação de imóveis ou de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, caso em que os mesmos peritos avaliadores podem realizar todas as avaliações exigíveis até à conclusão do projeto ou da obra.
13. A carteira do Fundo é valorizada ao seu justo valor, de acordo com as regras fixadas no presente Regulamento de Gestão e nos termos definidos Regulamento da CMVM n.º 2/2015.
14. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida.
15. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção; a contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

### 13. Comissões e Encargos a Suportar Pelo Fundo

#### 1. Tabela de encargos imputáveis ao Fundo e aos Participantes

Encargos	% da comissão
<i>Imputáveis diretamente ao participante</i>	
Comissão de Subscrição	Não aplicável
Comissão de Resgate	Não aplicável
<i>Imputáveis diretamente ao Fundo</i>	
Comissão de Gestão (Fixa)	0,138% do VLGf
Comissão de Depósito	0,1% do VLGf

2. Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobrará mensalmente ao Fundo uma **comissão de gestão** de 0,138% (zero vírgula um três oito por cento) ao ano (taxa nominal), calculada diariamente sobre o ativo total do Fundo. Esta comissão será no mínimo de Euros 15.000,00 (quinze mil euros) ao ano. A comissão de gestão deverá ser paga mensalmente e postecipadamente no último dia de calendário de cada mês.
3. Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará anualmente uma **comissão de depositário** de 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano (taxa nominal), calculada diariamente sobre o ativo total do Fundo, a qual deverá ser paga trimestralmente (nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro).
4. Para além das comissões de gestão e de depósito constituirão encargos do Fundo todas as despesas relativas ao seu património, designadamente:
  - a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
    - i. Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização dos imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
    - ii. Despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo Fundo e inerentes a bens que integrem o património do Fundo;
    - iii. Impostos ou taxas, nomeadamente de supervisão, devidos pelo Fundo;
    - iv. Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores, referentes a activos do Fundo;

- v. Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo, que sejam imputados ao proprietário;
  - vi. Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis que integrem o património do Fundo.
- b) As despesas decorrentes das avaliações obrigatórias de projectos de construção e de imóveis do Fundo;
  - c) As despesas decorrentes das auditorias obrigatórias ao Fundo;
  - d) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, que não sejam devidas ao Depositário, nomeadamente:
    - i. Despesas de transferências;
    - ii. Despesas com conversões cambiais;
    - iii. Despesas com transacções no mercado de capitais;
    - iv. Despesas com transacções no mercado monetário.
  - e) Outros custos, com conexão directa com o património do fundo.

#### **14. Política de Rendimentos**

1. O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos Participantes, podendo a sociedade gestora deliberar a sua distribuição anual.
2. Serão objeto de distribuição os rendimentos que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo suportar nos termos do presente regulamento de gestão.
3. A Sociedade Gestora divulgará no sistema de difusão da CMVM, um aviso a informar os participantes do Fundo da distribuição dos resultados do mesmo, caso exista.

### CAPÍTULO III

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

##### **15. Características Gerais das Unidades de Participação**

1. O Fundo encontra-se dividido em partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.
2. As unidades de participação são tituladas por meio de certificado, nominativos ou ao portador, representativos do número de unidades adquiridas pelos subscritores, podendo adoptar a forma escritural mediante iniciativa da sociedade gestora, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, transferência, resgate ou reembolso.
3. Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do Fundo em indeterminado, nos termos do n.º 3 do Artigo 1.º.

##### **16. Valor da Unidade de Participação**

1. O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do Fundo foi de € 5 (cinco euros), correspondendo ao capital inicial do Fundo de € 7.500.000,00 euros (sete milhões e quinhentos mil euros), representado por 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) unidades de participação, podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.
2. O valor da unidade de participação para efeitos de resgate, quando o mesmo seja possível nos termos do presente Regulamento de Gestão, nomeadamente, para os Participantes que se hajam oposto à prorrogação do prazo do Fundo, será o valor apurado no último dia do período previsto para a duração do Fundo.
3. Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, com excepção da subscrição inicial na respectiva constituição prevista no Artigo 17.º, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao último valor patrimonial conhecido e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.



## **17. Condições de subscrição**

1. **Montante mínimo de subscrição inicial:** o Fundo será colocado por subscrição particular, correspondendo o montante mínimo de unidades de participação a subscrever ao montante de €15.000,00 (quinze mil euros).
2. **Período de subscrição inicial:** a subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer no dia da receção da notificação da autorização da constituição do Fundo, prolongando-se por 180 dias, devendo a liquidação financeira ter lugar até essa data. O capital do Fundo será subscrito ao valor unitário de € 5 (cinco Euros) por unidade de participação.
3. A emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do organismo de investimento coletivo.
4. Se as unidades de participação forem integralmente subscritas antes do termo do referido período, termina o período de subscrição inicial, ocorrendo a liquidação financeira no dia útil seguinte. A Sociedade Gestora comunicará de imediato à CMVM a data de constituição do Fundo.
5. As unidades de participação serão subscritas na sede do Depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.
6. **Comissão de subscrição:** não existe comissão de subscrição.
7. **Subscrição incompleta:** Caso a subscrição não atinja o montante total do capital inicial previsto, o mesmo considera-se automaticamente reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito. Pelo contrário, caso a procura exceda o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respectivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobrantes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.
8. **Mercado secundário:** as unidades de participação não estão admitidas em mercado secundário.
9. **Condições de subscrição adicionais:** A partir do momento em que a subscrição inicial do capital haja terminado, as subscrições adicionais só podem ter lugar em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes que fixe os seus termos, bem como na restante legislação e regulamentação aplicável, pelo que a subscrição assumir-se-á como efetiva: (i) quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento

de capital; (ii) ou, caso a subscrição da totalidade do capital posto à subscrição, seja atingida antes do termo do prazo estabelecido, no dia útil seguinte aquele em que o valor da totalidade do capital em oferta seja atingida. Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, este ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas.

10. Verificada a subscrição inicial do capital do Fundo, e sempre que o interesse dos Participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora propor o aumento ou a redução do capital do Fundo, cujos termos e condições deverão ser objeto de deliberação da Assembleia de Participantes.

### **18. Condições de Resgate**

1. Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em fundo de prazo indeterminado e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
2. Caso seja deliberada, nos termos do número 3 do Artigo 1.º, a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação em fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação e que pretendam reembolsar as respectivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.
3. A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar da data do termo da duração do Fundo, não sendo devida qualquer comissão de resgate.
4. O valor das unidades de participação para efeitos do reembolso previsto no n.º 2 corresponde ao valor patrimonial da data do final do prazo previsto de duração do fundo
5. Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital investido ou de pagamento de rendimentos.
6. **Liquidação em espécie:** A Sociedade Gestora poderá proceder a reembolsos em espécie, desde que a Assembleia de Participantes aprove a proposta que apresente para o efeito e todos os Participantes declarem expressamente não se opor a essa forma de reembolso. Os Participantes, em particular aqueles que hajam votado contra a prorrogação do Fundo,

poderão também apresentar propostas de reembolso em espécie do valor das suas unidades de participação.

## CAPÍTULO IV

### DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

#### **19. Direitos e Obrigações dos Participantes**

As unidades de participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos:

1. Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anual, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos Participantes que o requeiram;
2. Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes deste Regulamento de Gestão;
3. Receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
4. A ser ressarcidos pela Sociedade Gestora pelos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
  - a) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
    - § A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;
    - § O prejuízo sofrido, por Participante, seja superior a €5.
  - b) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.
5. A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei, dependem de deliberação favorável dessa assembleia.
6. A subscrição por parte de cada um dos Participantes das unidades de participação, bem como a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para a gestão do Fundo.

## **20. Assembleia de Participantes**

1. **Composição e direito de voto:** Têm o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada Participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
2. **Convocação:** Compete à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção, com o mínimo de 15 (quinze) dias de antecedência.
3. Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, nos termos do número anterior.
4. **Quórum:** Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham pelo menos 2/3 das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
5. **Maioria:** As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de cinquenta por cento dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação.
6. **Competência:** Para além dos casos previstos na lei, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, as seguintes matérias:
  - a) A modificação das comissões que constituem encargos do Fundo;
  - b) A modificação da política de investimento do Fundo;
  - c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
  - d) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua transformação;
  - e) A liquidação do Fundo;
  - f) O aumento e redução do capital do Fundo;
  - g) A substituição da Sociedade Gestora.
7. **Lei subsidiária:** À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de accionistas das sociedades anónimas.

## **21. Divulgação de Informação**

1. Mensalmente, com referência ao último dia do mês, a Sociedade Gestora divulgará no sistema de difusão de informações da CMVM a composição discriminada da carteira do

Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela CMVM.

2. As contas do Fundo são encerradas anualmente, com referência a 31 de dezembro, sendo acompanhadas de relatório de gestão e relatório do auditor registado na CMVM, de acordo com o estabelecido na Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro.
3. A Sociedade Gestora, nos quatro meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, publicará no sistema de difusão da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.
4. O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão da CMVM.

**CAPÍTULO V**  
**CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**22. Liquidação e Partilha**

1. Os participantes do Fundo, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, por maioria de dois terços dos votos correspondentes ao capital, deliberar a liquidação e partilha do Fundo, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
2. Tomada pela Sociedade Gestora a decisão de liquidação, fundada no interesse dos Participantes, com salvaguarda da defesa do mercado, após deliberação favorável da Assembleia de Participantes, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada nos termos legalmente previstos, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
3. O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a pedido da Sociedade Gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
4. Decidida, nos termos das alíneas anteriores, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos Participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
5. A liquidação poderá ser efectuada em “espécie” mediante autorização da totalidade dos participantes.
6. A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e atualizada do seu património.

## **CAPÍTULO VI**

### **REGIME FISCAL**

#### **23. Do Fundo**

Os rendimentos obtidos por organismos de investimento imobiliário (OII), que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal:

##### **1. IRC:**

- a) Os OII são sujeitos a tributação em sede de IRC, sendo o lucro tributável correspondente ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos capitais, prediais e mais-valias (mobiliárias e imobiliárias), tal como resultam qualificados para efeitos de IRS, **exceto** quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria governamental. Não relevam, também, para a determinação do lucro tributável, os gastos associados aos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias que não são computados para efeitos de apuramento do lucro tributável.
- b) Não relevam, igualmente, para efeitos de determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os OII, bem como os gastos que não são considerados como dedutíveis e previstos no Código do IRC.
- c) Concorrem para a determinação do lucro tributável designadamente as despesas com a fiscalização externa, os gastos com a avaliação dos imóveis e outros encargos administrativos, tais como taxas de supervisão e imposto do selo correspondente à verba 29 da Tabela Geral do Imposto do Selo.
- d) Os prejuízos fiscais apurados pelos OII são reportáveis por um período máximo de 5 anos, observando-se ainda a limitação da dedução prevista no n.º 2 do artigo 52º do Código do IRC (70% do lucro tributável).
- e) Ao lucro tributável determinado aplica-se a taxa geral IRC de 21%.
- f) Os OII estão isentos de Derrama Municipal e Derrama Estadual.
- g) Os OII não estão sujeitos a retenção na fonte, quanto aos rendimentos que auferirem.

##### **2. Imposto do Selo:**

Os OII estão sujeitos a tributação em Imposto do Selo, incidente sobre o ativo líquido global corresponde à média dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras no último dia de cada mês do trimestre, com exceção do valor



correspondente aos ativos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento coletivo abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. A taxa de imposto é de 0,0125%, a liquidar trimestralmente (total anual - 0,05%).

3. **IMI e IMT:**

Os imóveis integrados nos OII fechados de subscrição particular estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), adicional ao Imposto Municipal sobre os Imóveis (AIMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais aplicáveis.

Está sujeita a IMT a aquisição de unidades de participação em fundos de investimentos imobiliários fechados de subscrição particular, bem como as operações de resgate, aumento ou redução do capital ou outras, de que resulte que o adquirente ou adquirentes quando casados ou unidos de facto fiquem a dispor de, pelo menos, 75% das unidades de participação representativas do património do fundo.

Incide ainda IMT sobre as entregas de bens imóveis para subscrição de unidades de participação em fundos de investimento de imobiliários fechados, bem como a adjudicação, como reembolso em espécie, aos participantes de tais fundos por ocasião da sua liquidação.

24. **Do Participante**

**Residentes fiscais em Portugal:**

1. **Pessoas singulares - IRS:**

Rendimentos que sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, os rendimentos são tributados, por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 35%.

*Investidor sujeito passivo de IRS fora do âmbito duma atividade comercial, industrial ou agrícola:*

- a) os rendimentos distribuídos pelos OII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte definitiva à taxa de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento;

- b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação (mais valias) são sujeitos a retenção na fonte definitiva à taxa de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento;
- c) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação à taxa especial de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias;

*Investidor sujeito passivo de IRS no âmbito duma atividade comercial, industrial ou agrícola:*

- a) os rendimentos distribuídos pelos OII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% (pagamento de imposto por conta).;
- b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), concorrem para o apuramento da matéria coletável do sujeito passivo, sujeito às taxas progressivas de IRS e demais taxas adicionais e sobretaxa extraordinária de IRS aplicáveis;

## 2. **Pessoas coletivas - IRC**

Rendimentos que sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, os rendimentos são tributados, por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 35%.

*Investidor sujeito passivo de IRC não isento:*

- a) os rendimentos distribuídos pelos OII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (pagamento de imposto por conta);
- b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para a formação do lucro tributável nos termos do código do IRC;

*Investidor sujeito passivo isento de IRC salvo no que se refere a rendimentos de capitais:*

- a) os rendimentos distribuídos pelos OII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte definitiva à taxa de 25%;
- b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação estão isentos de IRC;

*Investidor sujeito passivo isento de IRC:*

Os rendimentos distribuídos pelos OII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação, estão isentos de IRC;

**Não residentes fiscais em Portugal:**

3. **Pessoas singulares:**

Rendimentos que sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, os rendimentos são tributados, por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 35%.

*Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental, que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:*

- a) os rendimentos distribuídos pelos OII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte definitiva à taxa de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- b) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

*Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental:*

- a) Os rendimentos distribuídos pelos OII são sujeitos a retenção na fonte definitiva à taxa de 35%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- b) Os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a retenção na fonte definitiva à taxa especial de 35% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias.
- c) Os rendimentos decorrentes de transmissão de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias.

4. **Pessoas coletivas:**

Rendimentos que sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, os rendimentos são tributados, por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 35%.

*Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; e que não sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português e que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:*

- a) os rendimentos distribuídos pelos OII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- b) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

*Não Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; ou que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português e as entidades detidas não sejam residentes noutra Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações:*

- a) os rendimentos distribuídos pelos OII são sujeitos a retenção na fonte à taxa definitiva de 25%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- b) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação e da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados à taxa de 25%;

*Quando sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental:*

- a) os rendimentos distribuídos pelos OII e os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa definitiva de 35%; e
- b) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados à taxa de 25%.

**Nota:** A descrição esquemática do regime fiscal do Fundo e dos seus participantes apresentada destina-se a fins informativos, não constituindo a garantia da sua correção ou atualidade, nem dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria (nomeadamente face ao regime transitório previsto no novo regime fiscal), ou contém a garantia de que o regime descrito se mantenha inalterado.

## **CAPÍTULO VI**

### **25. Estipulação de Foro**

Para as questões emergentes da execução ou interpretação deste Regulamento de Gestão, bem como dos atos de gestão por ele enquadrados, é competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.