

REGULAMENTO DE GESTÃO

FOZ DO TEJO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

24 de novembro de 2020

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

PARTE I
REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC
CAPÍTULO I
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO
E OUTRAS ENTIDADES

1. O OIC

O OIC adota a denominação de “FOZ DO TEJO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”.

O OIC é um fundo de investimento imobiliário fechado de distribuição, constituído por subscrição particular e de duração determinada.

A constituição do OIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 21 de dezembro de 2006 e iniciou a sua atividade em 20 de junho de 2007.

O OIC tem uma duração de dez anos, contados a partir da data da sua constituição, em 20 de junho de 2007. Este prazo pode ser prorrogado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos, por deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão. No caso de se verificar a prorrogação do OIC, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, poderão, se assim o pretenderem, obter o resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos estabelecidos no presente Regulamento.

Em Assembleia de Participantes realizada em 3 de abril de 2017 (em 2ª convocatória) foi deliberado prorrogar o prazo de duração do Fundo por 5 anos, ou seja, até 20 de junho de 2022.

A prorrogação prazo do OIC em nada afeta os direitos e obrigações da entidade gestora ou dos participantes, nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão;

O capital inicial do OIC é de € 5.500.000 (cinco milhões e quinhentos mil euros), representado por 5.500 (cinco mil e quinhentas) unidades de participação, com o valor nominal de €1.000,00 (mil euros), cada uma.

Após o aumento de capital deliberado e realizado em 24 de Novembro de 2017, no montante de € 19.518.000,00 (dezanove milhões quinhentos e dezoito mil euros), o capital do OIC passou a ser de € 25.018.000,00 (vinte e cinco milhões e dezoito mil euros) representado por 19.523.500 (dezanove mil quinhentas e vinte e três mil e quinhentas) unidades de participação.

Havendo acordo prévio de todos os participantes, poderá ser admitido pagamento em espécie na subscrição, no resgate e no reembolso das unidades de participação ou no produto da liquidação.

O OIC é formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas e constitui um património autónomo que não responde pelas dívidas dos participantes ou da sociedade gestora.

O número de participantes deste OIC, à data de atualização do Regulamento é de 2 (dois) participantes.

A última atualização do presente regulamento de gestão é de 24 de novembro 2020.

2. A entidade responsável pela gestão

2.1 Informações sobre a entidade gestora

O OIC é administrado pela Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Av. da Liberdade, 190A, em Lisboa (“Insula Capital”).

A Insula Capital é uma sociedade anónima cujo capital social, integralmente subscrito e realizado, é de € 357.000,90 (trezentos e cinquenta e sete mil euros e noventa cêntimos), o qual é maioritariamente detido por Florence de Sousa Ricou e PNI Portugal.

A Insula Capital constituiu-se em 30 de julho de 1987 e encontra-se registada na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários como intermediário financeiro autorizado desde

05.01.1996, sob o número 237.

A Insula Capital substituiu a Gesfimo – Espírito Santo Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, nº108, piso 2, 1250-146 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 502 236 000, enquanto entidade gestora do OIC, em 1 de abril de 2019, na sequência de autorização da CMVM datada de 20 de fevereiro de 2019.

2.2 Obrigações/funções da entidade responsável pela gestão

A administração, gestão e representação do OIC cabem, por conta e em nome dos participantes, à Insula Capital.

À Insula Capital, na sua qualidade de Entidade Gestora compete-lhe, em geral, a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes a boa administração do OIC, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional.

A Insula Capital, na sua qualidade de entidade gestora compete:

a) gerir o investimento do OIC, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:

- (i) a gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
- (ii) a gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.

a) administrar o OIC, em especial:

- i) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários a gestão do OIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
- ii) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- iii) Avaliar a carteira e determinar o valor das UP;
- iv) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- v) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;

- vi) Distribuir rendimentos;
- vii) Emitir, resgatar ou reembolsar as UPs;
- viii) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- ix) Registrar e conservar os documentos;
- x) Comercializar as UPs dos OIC sob sua gestão;

Como responsável pela condução dos negócios do OIC e sua legal representante, compete à entidade gestora comprar, vender, construir, arrendar, trocar e em geral transacionar bens imóveis, bem como adquirir, alienar, subscrever, trocar ou receber valores mobiliários que, nos termos da lei e do presente regulamento, possam integrar o património do OIC, outorgando os respetivos contratos, escrituras públicas e contratos promessa de compra e venda e praticando todos os atos necessários à sua correta administração.

A entidade gestora deve agir no interesse dos participantes, garantido que todos são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes.

A entidade gestora deve adotar um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, no interesse dos participantes dos OICs que gere e da integridade do mercado, assegurando-se de que:

- (i) dispõe de conhecimentos e compreende a natureza e funcionamento dos ativos que integram a carteira do OIC sob gestão;
- (ii) adota políticas e procedimentos escritos em relação aos deveres de diligência a que está sujeita;
- (iii) aplica mecanismos eficazes de forma a assegurar que as decisões de investimento em nome do Fundo são realizadas em conformidade com os seus objetivos, política de investimento e limites de risco.

A entidade gestora responde, perante os participantes, pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos dos OIC.

A entidade gestora indemniza os participantes, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente:

- (i) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações a carteira do organismo de investimento coletivo;
- (ii) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates;
- (iii) Cobrança de quantias indevidas.

A entidade gestora exercerá os direitos de voto inerentes aos instrumentos financeiros que eventualmente possam vir a integrar o património do OIC – participações em sociedades imobiliárias e em fundos de investimento imobiliário –, acompanhará os eventos relevantes que possam ocorrer nas sociedades ou fundos em questão, na qualidade, respetivamente, de acionista ou de participante, de acordo com o padrão de diligência a que se encontra sujeita enquanto entidade gestora do OIC, procurando que os objetivos das entidades jurídicas sejam instrumentais à prossecução da política de investimento do OIC.

2.3 Substituição da entidade gestora

Através da iniciativa da entidade gestora ou dos participantes do OIC, poderá ser decidida em Assembleia de Participantes, mediante deliberação fundamentada obtida por acordo de todos os participantes, a substituição da entidade gestora.

A concretização da substituição da entidade gestora depende de autorização da CMVM, nos termos legais aplicáveis.

Em caso de substituição da entidade gestora, esta terá direito a receber as comissões previstas no presente Regulamento de Gestão proporcionalmente até à data em que for concretizada a sua substituição.

3. As entidades subcontratadas

Não há entidades subcontratadas.

4. O Depositário

O depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Novo Banco, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, nº 195, 1250-142 Lisboa e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 26 de setembro de 2014, sob o nº 362.

O depositário, no exercício das suas funções, age de modo independente, atua com honestidade, equidade, profissionalismo, independência e no exclusivo interesse dos participantes, estando sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:

a) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere a aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e a extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;

b) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do OIC de investimento, especialmente no que se refere a política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;

c) Guardar os ativos, com exceção de numerário, do OIC, nos seguintes termos:

i. No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

(i) O depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário; (ii) Para este efeito, o depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos nºs 5 a 7 do artigo 306º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei nº 486/99, de 13 de Novembro, em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável;

ii. No que respeita aos demais ativos:

a) Verificar que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, devendo a verificação ser realizada com base nas informações ou documentos facultados pela entidade responsável pela gestão e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;

b) Manter um registo atualizado dos mesmos;

c) Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias a legislação aplicável e aos documentos constitutivos;

d) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes a prática de mercado;

e) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;

f) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;

g) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do organismo de investimento coletivo;

h) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, designadamente no que se refere: *i)* a política de investimentos, nomeadamente no que toca a aplicação de rendimentos; *ii)* a política de distribuição dos rendimentos;

iii) Ao cálculo do valor, a emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação; *iv)* a matéria de conflito de interesses;

i) Enviar anualmente a CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;

j) Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;

l) O depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC, em particular: *a)* da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes ou em nome destes no momento da subscrição de unidades de participação; *b)* do correto registo de qualquer numerário do organismo de investimento coletivo em contas abertas em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão que age em nome deste, num banco central, numa instituição de crédito da União Europeia ou num banco autorizado num país terceiro ou noutra entidade da mesma natureza no mercado relevante onde são exigidas contas em numerário, desde que essa entidade esteja sujeita a regulamentação e supervisão prudenciais eficazes que tenham o mesmo efeito que a legislação da União e sejam efetivamente aplicadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários;

O depositário pode subscrever unidades de participação do OIC;

O depositário é responsável, nos termos gerais, perante a entidade responsável pela gestão e os participantes, por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

O depositário é responsável perante os participantes, de forma direta ou indireta, através da entidade responsável pela gestão, consoante a natureza jurídica da relação entre o depositário, a entidade responsável pela gestão e os participantes.

O depositário é responsável independentemente de, por acordo da entidade responsável pela gestão e mediante contrato escrito, subcontratar a um terceiro a guarda de parte ou da totalidade dos instrumentos financeiros.

Poderá ser decidida em Assembleia de Participantes, mediante deliberação obtida por acordo de todos os participantes, a substituição do depositário, sendo que esta depende de autorização da CMVM.

5. As entidades comercializadoras

A entidade comercializadora das unidades de participação do OIC junto dos investidores é o Novo Banco, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, nº 195, em Lisboa, através dos seus balcões. Esta entidade promove a satisfação dos pedidos de subscrição, em caso de aumento de capital do OIC, e apenas durante o período de subscrição definido para o mesmo. As entidades comercializadoras estão sujeitas ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos do presente Regime Geral ou de regulamento da CMVM, a informação que para o efeito lhes tenha sido remetida pela entidade responsável pela gestão.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

A avaliação dos imóveis detidos pelo OIC será realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 (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 do OIC, 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 operação;
- f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses, relativamente à data de realização da liquidação.

No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nos seguintes termos:

- a) Previamente ao início do projeto;
- b) Com uma periodicidade mínima de 12 (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 3 (três) meses.

Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção acima indicado.

Os peritos avaliadores do OIC são os seguintes:

	Peritos avaliadores	Nº de Registo CMVM
1	Fast Value, Lda	PAI/2006/0026
2	Aura Ree Portugal, Lda	PAI/2017/0031
3	Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
4	J.P. Carvalho - Projectos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Limitada	PAI/2012/0057
5	Trustval- Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
6	J. Curvelo, Lda	PAI/2003/0036
7	TKA, Lda	PAI/2006/0005
8	Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, SA	PAI/2007/0012
9	P.3 - EC - Engenharia e Construção, Lda (Wisem)	PAI/2013/0026
10	ENVISÁBIO - Engenharia Unipessoal, Lda ^a	PAI/2011/0015
11	CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda	PAI/2013/0121

Os peritos avaliadores são selecionados por forma a assegurar uma adequada pluralidade e rotatividade, não podendo ser contratados peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade tal como referido em Regulamento da CMVM.

7. O Auditor

Amável Calhau & Associados, SROC, entidade inscrita na CMVM com o nº 319, com sede na Rua Artilharia Um, 104, 4º esquerdo, 1099- 053 Lisboa.

A fim de acautelar situações suscetíveis de gerar conflitos de interesses a entidade gestora garantirá a rotatividade dos auditores do OIC.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OIC

1.1. Política de investimento

O OIC destina-se a promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a área metropolitana de Lisboa, projetos imobiliários de loteamento e construção em terrenos de sua propriedade e de clara aptidão para o efeito, nos termos da legislação em vigor, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.

O OIC é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do OIC será norteada por princípios de diversificação de riscos e por critérios de rentabilidade, efetiva ou potencial, no tocante aos investimentos em bens imobiliários.

A carteira de valores do OIC será constituída em obediência a critérios de segurança, rentabilidade e liquidez e dela farão parte terrenos destinados a projetos de urbanização ou de construção, situados em Portugal, outros bens imóveis e demais valores legalmente permitidos. Sem prescindir de atender, em cada momento, a critérios de rentabilidade e oportunidade e à evolução do mercado, o OIC, em princípio, aponta para a venda dos imóveis destinados a habitação e para o arrendamento dos imóveis destinados a comércio e serviços.

Participação em Sociedades Imobiliárias - O ativo do OIC pode, ainda, ser constituído por participações em sociedades imobiliárias, de acordo com os termos que, em cada momento, sejam definidos na legislação de enquadramento, não se impondo qualquer limite.

Participação em Fundos de Investimento Imobiliário – O ativo do OIC pode, ainda, ser constituído por unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário. O limite para a aquisição destas unidades de participação é de 25% do ativo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada. A entidade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

Ativos constituídos por Liquidez - O ativo do Fundo pode ainda, a título residual, ser constituído por liquidez, considerando-se para esse efeito, 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.

1.2. Benchmark (parâmetro de referência do mercado imobiliário)

Na gestão do OIC, a entidade gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites legais ao investimento e de endividamento

No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor relativos aos fundos de investimento fechados de subscrição particular, em cujo património o valor dos imóveis não pode representar menos de 75% (setenta e cinco por cento) do ativo total do FUNDO, e sendo-lhe especialmente vedado:

- a) Onerar por qualquer forma os seus valores, exceto para a obtenção de financiamento, dentro dos limites legais;
- b) Conceder crédito, incluindo a prestação de garantias;
- c) Efetuar promessas de venda de imóveis que ainda não estejam na titularidade do FUNDO, excetuando-se as promessas de venda de imóveis efetuadas no âmbito da atividade do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis.

A entidade gestora pode, no entanto, por conta do OIC, aceitar a prestação de garantias ou a concessão de crédito por participantes do mesmo organismo desde que se verifiquem as condições previstas nas alíneas a) e b) do nº 2 do Artigo 149º do RGOIC, ou seja:

- a) as operações se enquadrem no exercício da atividade dos participantes e as condições acordadas respeitarem os termos comerciais praticados no mercado; ou;
- b) nos organismos de investimento alternativo de subscrição particular ou exclusivamente dirigidos a investidores qualificados, haja acordo prévio de todos os participantes.

O OIC não estabelece limites ao endividamento. Quando recorrer ao endividamento, o OIC deverá ter como objetivo ou a valorização dos bens que integram o seu ativo ou o aumento deste pela aquisição de novos bens.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

2.1. A entidade gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património dos fundos que administre, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos. Tendo por base requerimento fundamentado da entidade gestora, a CMVM poderá autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.

2.2. Limites – A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do OIC. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o OIC não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos definidos neste número.

3. Valorização dos ativos

3.1. Momento de referência da valorização

As 12 horas, representam o momento relevante do dia, para:

- efeitos da valorização dos ativos que integram o património do OIC;
- a determinação da composição da carteira que irá ter em conta todas as transações efetuadas até esse momento.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da Unidade de participação

O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente, com referência ao último dia do mês respetivo e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação.

O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legais, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira. Os imóveis que integram a carteira do OIC serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis nas avaliações efetuadas, salvo regras específicas de valorização para os projetos de construção constantes de Regulamento da CMVM. Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigível, de acordo com o RGOIC e/ou Regulamento da CMVM.

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com os métodos definidos acima ou 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 anterior, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel. As unidades de participação de outros OIC detidos pelo OIC são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas a negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no parágrafo seguinte.

Os restantes valores mobiliários são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos a negociação, ou na sua falta, tendo por base modelos de avaliação universalmente aceites, ao seu justo valor.

4. Comissões e encargos a suportar pelo organismo de investimento coletivo

4.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade, a entidade gestora cobrará ao OIC uma Comissão de Gestão Fixa, a qual é composta por duas componentes, nos seguintes termos: (i) uma componente mensal de € 3.800,00 (três mil e oitocentos euros), a qual será cobrada até ao dia 5 do mês seguinte ao qual respeita, acrescida de (ii) uma componente anual de dois e meio por mil (2,5%) calculada mensalmente sobre o valor do património líquido do OIC e

cobrada até ao dia 5 do mês seguinte ao termo de cada trimestre. A componente (ii) da Comissão de Gestão Fixa tem, porém, um limite mínimo de € 3.000,00 (três mil euros) mês.

4.2. Comissão de depósito

- Valor da comissão: zero vírgula cinco por mil (0,5%) nominal ao ano.
- Modo de cálculo e cobrança da comissão: calculada mensalmente sobre o valor do património líquido do OIC e cobrada até ao dia 5 do mês seguinte ao termo de cada trimestre.

4.3. Outros encargos

Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargos do OIC todas as despesas que são legalmente da responsabilidade dos proprietários de imóveis e outros custos diretamente conexos com o património do OIC, que a seguir se indicam:

- a) Despesas relacionadas com a compra, construção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta do OIC, nomeadamente, as notariais, registrais, promocionais, de mediação imobiliária, elaboração e gestão de projetos, fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, taxas, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- b) Seguros;
- c) Prestações de condomínio e do fundo de reserva;
- d) Conservação e manutenção dos ativos;
- e) Serviço de segurança e vigilância;
- f) Taxas de saneamento, telecomunicações, eletricidade, gás e água;
- g) Preparo, custas e outras despesas judiciais ocasionadas por ações judiciais em que o OIC esteja envolvido como parte;
- h) Honorários e despesas relacionadas com serviços excecionais (não correntes);
- i) Custos emergentes das auditorias e de avaliações externas exigidas por lei ou por Regulamento da CMVM;
- j) Honorários e despesas com as avaliações obrigatórias quando o negócio se concretize;
- k) Honorários com o Revisor Oficial de Contas e Auditores externos do OIC relativos a auditorias legalmente exigíveis;
- l) Impostos e taxas relativos a atividade do OIC.
- m) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorra, de obrigações legais;

- n) Taxa de supervisão;
- o) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do Fundo, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito.

A entidade gestora não adquire estudos de investimento (*research*).

4.4 Custos das Operações realizadas pelo Depositário – Nas operações que realizar sobre valores mobiliários que compõem a carteira do OIC, o depositário cobrará ao OIC as comissões e outros encargos de acordo com o preçário do banco em cada momento em vigor.

5. Regras de determinação dos resultados do OIC e da sua afetação

Os resultados do OIC são determinados de acordo com os critérios financeiros e com as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo, no caso de aquisição de imóveis para revenda que envolvam obras de construção ou de infraestruturação, os resultados reconhecidos de acordo com o método do custo completo.

Os resultados gerados pelo OIC e não distribuídos são nele integrados para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação.

6 - Política de Rendimentos

6.1. Política de Rendimentos - A política de rendimentos do OIC privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, caracterizando-se consequentemente o OIC como um fundo de distribuição.

6.2. Montantes Objeto de Distribuição - São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do OIC que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do OIC, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

6.3. Critérios de Distribuição - Cabe à entidade gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do OIC, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, sendo os montantes distribuíveis, distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

6.4 Periodicidade da Distribuição - A periodicidade da distribuição dos resultados, se os houver, é anual, sendo tal distribuição determinada pela entidade gestora em face das contas encerradas relativamente a esse ano, e concretizada nos trinta dias seguintes ao termo do prazo de consulta das contas do OIC.

6. 5. Publicidade da Distribuição – As distribuições de resultados que virem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas ou num jornal de grande circulação em Portugal ou através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do organismo de investimento coletivo é representado por partes de conteúdo idêntico, que asseguram aos seus titulares direitos iguais, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação podem ser representadas por certificados nominativos de dez, cem, quinhentas ou mais unidades de participação, ou, mediante decisão da entidade gestora, sob a forma escritural, nominativa, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição e de resgate ou reembolso.

Não está previsto o pedido de admissão à cotação oficial em bolsa das unidades de participação do OIC.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do OIC foi de € 1.000,00 (mil euros).

2.2. Valor para efeitos de subscrição subsequente em aumentos de capital

Para efeitos de subscrição subsequente que só pode ter lugar em caso de aumento de capital, o valor da unidade de participação será o definido pela entidade responsável pela gestão e corresponderá ao valor da unidade de participação do último dia do mês anterior ao da subscrição, confirmado por auditor do Fundo, que se pronunciará sobre a avaliação do património do Fundo.

2.3. Valor para efeitos de resgate

O valor das unidades de participação para efeitos de resgate é o previsto no ponto 4.1. alínea b) do presente Capítulo.

3. Condições de subscrição

3.1. Mínimos de subscrição

O mínimo de subscrição é de dez unidades de participação.

3.2. Comissões de subscrição

Não há lugar a comissão de subscrição.

3.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição considera-se efetiva no dia útil seguinte ao da respetiva liquidação financeira, sendo que a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do OIC.

3.4. Condições Gerais de Subscrição – A subscrição inicial das unidades de participação faz-se no prazo de 179 dias a contar da receção da autorização da CMVM, obedecendo aos seguintes formalismos: recebimento pela entidade gestora de uma proposta de

aquisição apresentada na sua sede, assinada pelo interessado ou seu representante, da qual constarão a identificação do proponente, a indicação do montante da subscrição a realizar, o mandato conferido à entidade gestora para administração do OIC e a declaração de aceitação dos termos do presente Regulamento. Apresentada a proposta a entidade gestora apreciará e decidirá, até ao dia útil seguinte, da sua aceitação.

A liquidação financeira das unidades de participação subscritas deve ocorrer até ao primeiro dia útil seguinte ao final do prazo de subscrição.

3.4 Subscrição Incompleta – Havendo subscrição incompleta, o capital do OIC considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.

3.5 Subscrição em espécie - Poderá ser decidida, mediante acordo de todos os participantes, a liquidação em espécie dos atos de subscrição de unidades de participação deste OIC.

4. Condições de resgate

4.1. Pré-aviso e Comissões de resgate ou reembolso

No caso de se verificar a prorrogação do OIC, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de participantes, têm a possibilidade de efetuar um pedido de reembolso das unidades de participação de que sejam titulares, nos seguintes termos:

- a) o pedido de resgate será apresentado no prazo de trinta dias subsequentes a deliberação de prorrogação da duração do OIC;
- b) o valor das unidades de participação para efeitos de reembolso, corresponderá ao valor conhecido e divulgado do último dia do prazo de duração em curso, confirmado por parecer do auditor do OIC;
- c) a entidade gestora procederá por uma só vez à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo de 90 dias, contados a partir do termo do prazo estabelecido para apresentação do respetivo pedido, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
- d) Não existe comissão de resgate.

4.2. Reembolso em espécie

Poderá ser decidida em Assembleia de Participantes, mediante deliberação obtida por acordo de todos os participantes, a liquidação em espécie dos atos de reembolso de unidades de participação deste OIC.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

A qualidade de participante do OIC adquire-se mediante a subscrição efetiva de unidades de participação.

Os participantes adquirem os seguintes direitos:

a) A titularidade da quota-parte do património do Fundo correspondente às unidades de participação de que forem titulares;

b) A obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI), qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo;

c) A obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto e os relatórios e contas anual, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;

d) A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos, indicando que, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo organismo de investimento coletivo ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, os participantes podem proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;

e) A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;

f) A receber a sua quota-parte do OIC em caso de liquidação do mesmo;

g) A receber uma parcela dos rendimentos líquidos do Fundo, na proporção da sua quota-parte, desde que tal tenha sido decidido pela entidade gestora;

h) A participar e votar nas Assembleias de Participantes que venham a ter lugar.

i) A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos 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:

i) 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:

- 0,2%, no caso de organismo de investimento coletivo do mercado monetário e de organismo de investimento coletivo do mercado monetário de curto prazo;
- e 0,5%, nos restantes casos;

ii). O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5,00.

b) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do organismo de investimento coletivo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do disposto no regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do fundo.

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO OIC

1. Dissolução e Liquidação

O Fundo dissolve-se nos termos da Lei.

Aos participantes não é reconhecido o direito de exigir a liquidação do Fundo. Quando os interesses dos participantes o recomendarem, a entidade gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, poderá proceder à liquidação e subsequente partilha do Fundo, comunicando de imediato esse facto à CMVM, procedendo à publicação do aviso no sistema de difusão da CMVM.

Nos casos em que os Participantes reunidos em Assembleia não votem favoravelmente a prorrogação da duração do Fundo, e não subsistindo interesse dos participantes que tenham votado a favor da prorrogação na continuidade do organismo, a Assembleia pode deliberar pela dissolução e liquidação do Fundo, o respetivo prazo de duração, prazo de reembolso, bem como a liquidação em espécie dos reembolsos. A entidade gestora

assume a função de liquidatária, realizando as operações adequadas à liquidação, 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. Durante o período da liquidação, a entidade gestora poderá proceder a reembolsos parciais aos Participantes, mediante prévia deliberação favorável da Assembleia, e desde que seja assegurado o pagamento de todos os encargos imputáveis àquele, incluindo os respeitantes à respetiva liquidação.

O prazo aplicável para efeitos de pagamento do produto de liquidação, não excederá um ano, podendo, excecionalmente e nos termos da lei, este prazo ser prorrogado pela CMVM, a pedido fundamentado da Entidade gestora.

O Fundo poderá ainda ser liquidado no decurso de um processo compulsivo determinado pela CMVM, nos termos da lei.

Regime Supletivo – À liquidação do OIC aplicar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Sociedades Comerciais para a liquidação das Sociedades.

CAPÍTULO VI VICISSITUDES DO OIC

1. Aumento de capital

O capital do OIC poderá ser aumentado, por uma ou mais vezes, devendo a entidade gestora convocar uma Assembleia de participantes para deliberar sobre as condições do aumento, os respetivos montantes e prazos de realização, bem como se a subscrição é reservada aos atuais participantes. Caso qualquer subscrição de aumento de capital não atinja o montante total fixado do capital, o mesmo considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.

A deliberação do aumento deve ser comunicada à CMVM.

2. Redução de Capital

Salvo casos excecionais devidamente fundamentados pela entidade gestora e mediante deliberação favorável da Assembleia de participantes nesse sentido, a redução do capital apenas se poderá verificar em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação do OIC.

3. Prazo inicial e Prorrogação

O OIC tem uma duração inicial de dez anos, podendo este prazo ser prorrogado por prazos adicionais de 5 anos, mediante deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

4. Fusão, Cisão e Transformação

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, o OIC pode ser objeto de fusão, cisão ou transformação, que devesse ser comunicada a CMVM com uma antecedência de 30 (trinta) dias em relação a produção dos seus efeitos. Os imóveis do OIC são avaliados previamente a operação de fusão,

A transformação e cisão do fundo regem-se pelas regras definidas em competente Regulamento da CMVM.

5. Assembleia de Participantes

Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do OIC, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação detida.

Compete à entidade gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção enviada com um mínimo de trinta dias de antecedência.

Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham dois terços (2/3) das unidades de participação do OIC e em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia, com exceção das situações previstas no presente regulamento em que se exige voto favorável de todos os participantes.

Depende de deliberação por maioria simples da Assembleia de Participantes:

- a) o aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
- b) a modificação substancial da política de investimento do Fundo;
- c) a modificação da política de distribuição de resultados do Fundo;
- d) a alteração do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
- e) a emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos de, respetivamente, subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- f) o aumento e redução do capital do Fundo;
- g) a prorrogação da duração do Fundo;
- h) a fusão, cisão e transformação;
- i) a substituição da entidade gestora;
- j) a dissolução e liquidação do Fundo, quando se pretenda que esta ocorra antes do termo da sua duração;
- k) o reembolso em espécie.

Regime Subsidiário - Aplica-se ainda à convocação e funcionamento da Assembleia de Participantes o disposto no Código das Sociedades Comerciais para as sociedades anónimas.

Acordo dos Participantes – Relativamente a cada operação em que se verifique o conflito de interesses, conforme previsto no artigo 147º do RGOIC, não se aplica a exigência da autorização prevista na alínea b) do nº 2 e no nº 4 do referido artigo, desde que exista acordo em assembleia de participantes de 75% dos votos correspondentes às unidades de participação e da maioria dos votos correspondentes às unidades de participação dos participantes que não se encontrem numa das relações previstas no nº 1 do mesmo artigo.

A Assembleia de Participantes destinada a deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do fundo deve realizar-se com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC.

No caso de ser deliberada a prorrogação do OIC, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de participantes, tem a possibilidade de

solicitar o resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos e condições previstas no ponto 4.1. do Capítulo III do presente regulamento de gestão.

Sendo deliberada a não prorrogação e havendo interesse dos participantes que tenham votado a favor da prorrogação na continuidade do organismo, este pode ser prorrogado verificadas as seguintes condições:

a) Haja deliberação favorável para a prorrogação do organismo apenas com os participantes que votaram a favor da prorrogação;

b) Haja acordo quanto à aplicação do critério fixado no número seguinte para o valor das unidades de participação ou quanto a outro critério que a assembleia de participantes defina, bem como quanto aos critérios de alienação dos ativos para efeito do pagamento dos resgates, caso não estejam previamente definidos no regulamento de gestão;

c) Se verifiquem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo fechado.

6. Comitê Consultivo

1. O OIC tem um Comitê Consultivo, com caráter meramente consultivo, composto por 2 (dois) representantes dos participantes eleitos em Assembleia de Participantes e por 2 (dois) elementos designados pela entidade gestora.

2. Competirá à entidade gestora, por sua iniciativa, a convocação do Comitê Consultivo, mediante o envio de carta registrada com aviso de recepção a cada um dos seus membros, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias relativamente à data da respectiva realização.

3. O Comitê Consultivo pode reunir sem a observância de formalidades prévias, desde que estejam presentes todos os seus membros e todos manifestem a vontade de que a assembleia se constitua e delibere sobre determinados assuntos.

5. O Comitê Consultivo poderá pronunciar-se, com caráter meramente consultivo, sobre os seguintes assuntos:

a) Investimentos e desinvestimentos relevantes do OIC e sobre tomadas de decisão quanto a financiamentos;

b) Desenvolvimento urbanístico dos imóveis de que o OIC seja proprietário ou promitente adquirente, nomeadamente, sobre os projetos de construção, reconstrução, loteamento e obras de urbanização, sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;

- c) Elaboração e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidades relativos aos edifícios a construir ou a reconstruir em imóveis que sejam propriedade do OIC ou de que este seja promitente adquirente;
- d) Contratação de entidades e de técnicos para a realização de estudos e projetos urbanísticos e arquitetónicos, para a realização das obras de urbanização ou de construção, bem como para a coordenação e a fiscalização de obras;
- e) Comercialização dos bens imóveis propriedade do OIC e escolha da entidade que assegurará essa atividade;
- f) Desenvolvimento dos processos de promoção imobiliária;

CAPÍTULO VII

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é divulgado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM.

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do OIC é publicada com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM.

3. Documentação

O regulamento de gestão e os documentos de prestação de contas encontram-se a disposição dos interessados através dos meios de difusão de informação da CMVM e serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

No prazo de quatro meses após o encerramento das contas anuais (31 de Dezembro), a entidade gestora, publicará, no sistema de difusão da CMVM, um aviso informando que o conjunto de documentos que integram o Relatório e Contas Anual do OIC, se encontra a disposição dos participantes na sua sede e na do depositário.

4. Relatório e Contas

As contas anuais do OIC são encerradas com referência a 31 de dezembro.

Os relatório e contas anuais do OIC e respetivo relatório do auditor, com referência a 31 de dezembro do ano anterior, são disponibilizados nos quatro meses seguintes a contar do termo do período a que se reportam.

CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL

Tributação do organismo de investimento coletivo

Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”):

O OIC é tributado, a taxa geral de IRC (21% em 2015), 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. As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O OIC está, ainda, sujeito as taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

Imposto do Selo:

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC, a taxa de 0,0125%.

Tributação dos participantes:

No que diz respeito a tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”. A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da UP, exceto quanto a UP adquirida/subscrita antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da UP/ação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

Pessoas singulares

a). **Residentes** (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português).

i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de UP e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, a taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de UP estão sujeitos a tributação autónoma, a taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, a 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 UP concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b) **Não residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de UP são sujeitos a retenção na fonte, a taxa liberatória de 10%. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de UP são sujeitos a tributação autónoma a taxa de 10%.

Pessoas coletivas

a) Residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, a taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da UP não se encontram sujeitos a retenção na fonte e concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

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, a taxa de 25%.

b) Não residentes sem estabelecimento estável em Portugal

Os rendimentos distribuídos pelo OIC, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de UP, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, a taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de UP estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

No caso de pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das UP estão sujeitos a tributação a taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, à taxa de 25 %, no caso de rendimentos auferidos com o resgate ou a transmissão onerosa de UP.

No caso de pessoas coletivas não residentes em território português, os rendimentos decorrentes das UP estão sujeitos a tributação à taxa de 25%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o resgate ou a transmissão onerosa de UP.

Em sede de IMT e Imposto de Selo nas aquisições

São aplicáveis as taxas gerais de IMT e imposto de Selo nas aquisições de imóveis pelo OIC.

Em sede de IMI

São aplicáveis as taxas gerais de IMI dos prédios integrados no OIC.

Notas:

- O presente regime fiscal é aplicável a partir de 01 de julho de 2015.
- A descrição do regime fiscal do OIC e dos seus participantes, acima efetuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.