

PROSPETO
ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMONEGÓCIOS

26 de Maio de 2022

A autorização do organismo de investimento imobiliário 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 imobiliário.

PARTE I

REGULAMENTO DE GESTÃO DO OII

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OII, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O Organismo de investimento imobiliário

- a) A denominação do organismo de investimento imobiliário é Organismo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios, anteriormente designado por *Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios*, e antes disso por, *Fundo de Investimento Imobiliário Aberto BPN Imonegócios*, de ora em diante abreviadamente designado por "OII" .
- b) O OII constitui-se como organismo de investimento imobiliário aberto, mais concretamente como fundo de investimento imobiliário aberto.
- c) O OII foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 22-12-1999 e tem duração indeterminada.
- d) O OII iniciou a sua atividade em 22-03-2000.
- e) A data da última atualização do prospeto foi em 25 de Junho de 2021
- f) O número de participantes do OII em 31 de dezembro de 2021 era de 7.

2. A entidade responsável pela gestão

- a) O OII é gerido pela Imofundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede social, no Edifício Arquiparque VII, Avenida Dr. António Loureiro Borges, 7 – Piso 6, Miraflores, 1495 - 131 Algés, por mandato dos investidores, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação e se mantém enquanto essa participação subsistir.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de € 573.600,00 (quinhentos e setenta e três mil e seiscentos euros) sendo seu único acionista a empresa Parparticipadas - SGPS, S.A.
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 7 de abril de 1999 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 22 de dezembro de 1999.
- d) A entidade responsável pela gestão assume o compromisso para com os participantes de administrar os ativos do OII em obediência aos objetivos estabelecidos no ponto 1 do Capítulo II, e com observância de regras estritas de segurança e valorização dos investimentos que realizar e subsequentes operações sobre os investimentos realizados.

São obrigações e funções da entidade responsável pela gestão:

- (i) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento imobiliário, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades.

- (ii) Como responsável pela condução dos negócios do OII e sua legal representante, compete à entidade responsável pela gestão adquirir, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e comprar, vender, subscrever, trocar e reportar ou receber quaisquer valores mobiliários e outros instrumentos financeiros permitidos por lei, bem como exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os ativos do OII, adquirir unidades de participação ou ações noutros organismos de investimento imobiliário, títulos de dívida pública de curto prazo e fazer outras aplicações financeiras legalmente permitidas e, em geral, praticar todos os atos necessários à sua correta administração.
- (iii) No exercício da sua competência, cabe ainda à entidade responsável pela gestão:
 - a) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
 - b) Comunicar, através do depositário e das entidades comercializadoras, os preços de emissão das unidades de participação;
 - c) Deliberar quanto à suspensão da emissão e do reembolso de unidades de participação, com sujeição às restrições impostas por lei;
 - d) Determinar o valor do OII e das unidades de participação emitidas;
 - e) Selecionar os valores que devem constituir o património do OII, de acordo com a política de investimentos prevista no presente regulamento, e efetuar ou dar instruções ao depositário para que este efetue as operações adequadas à execução dessa política;
 - f) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente regulamento;
 - g) Manter em ordem a escrita do OII e designadamente, preparar e divulgar com a periodicidade legal e regularmente fixada, um relatório de atividade e das contas do mesmo; e
 - h) Exercer todas as demais funções e cumprir todas as demais obrigações previstas na lei.
- (iv) No exercício das suas atribuições, a entidade responsável pela gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

3. As entidades subcontratadas

Não aplicável

4. O depositário

- a) O depositário das unidades de participação do OII é o EuroBic - Banco BIC Português S.A., com sede na Avenida António Augusto de Aguiar, n.º 132, em Lisboa, encontrando-se este registado na CMVM como intermediário financeiro desde 19 de julho de 1993.
- b) No exercício das suas funções, compete ao depositário:
 - (i) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do organismo de investimento imobiliário, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - (ii) Efetuar todas as compras e vendas dos valores do organismo de investimento imobiliário de que a Sociedade Gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
 - (iii) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição e de resgate de unidades de participação;
 - (iv) Pagar aos participantes a sua quota-parte nos lucros do organismo de investimento imobiliário;
 - (v) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda;
 - (vi) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do presente regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos;
 - (vii) Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efetuados de acordo com a lei e o presente regulamento;

- (viii) Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efetue de acordo com a lei e o presente regulamento;
 - (ix) Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente regulamento;
 - (x) Assegurar que nas operações relativas aos valores que integrem o organismo de investimento imobiliário a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 - (xi) Assegurar que os rendimentos do organismo de investimento imobiliário sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente regulamento;
 - (xii) Cobrar aos participantes por conta da entidade responsável pela gestão as comissões referidas no Capítulo III deste Regulamento; e
 - (xiii) Todas as demais funções que lhe forem atribuídas por lei.
- c) O depositário e a entidade responsável pela gestão respondem solidariamente perante os participantes por todos os compromissos assumidos nos termos da lei e do presente regulamento.
- d) A responsabilidade do depositário não é afetada pelo fato da guarda de valores do OII ser por ele confiada no todo ou em parte a um terceiro.

5. A entidade comercializadora

- a) A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do OII junto dos investidores é o depositário.
- b) O OII é comercializado em todos os balcões do EuroBic - Banco BIC Português, S.A.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos responsáveis pelas avaliações dos imóveis que constituem o património do OII são os seguintes:

- CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0001;
- Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0007;
- P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda. com o número de registo na CMVM PAI/2003/0018;
- Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda. com o número de registo na CMVM PAI/2006/0004;
- UON Consulting, S.A., com o número de registo na CMVM PAI/2003/0023;
- CPU Consultores – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2013/0121;
- Jones Lang LaSalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0009;
- Value Thinking – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2005/0004;
- Torres Mascarenhas, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2010/0054;
- PVW TINSA – Avaliações Imobiliárias, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2003/0050;
- TKA, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0005;
- Casaol – Gestão de Projectos Imobiliários, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2006/0010;

- Custo Marginal – Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Unipessoal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2013/0068;
- Garen – Avaliações de Activos, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2007/0019;
- Luso-Roux – Avaliações, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2016/0160;
- Aura REE Portugal, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2017/003;
- GesvaltPremium, S.A., com o número de registo na CMVM PAI/2017/0092;
- Trustval – Avaliações e Consultoria, Lda., com o número de registo na CMVM PAI/2017/0047.

7. O Auditor

Mazars & Associados, SROC, S.A., registado na CMVM com o nº 20161394, com sede social na Rua Tomás da Fonseca, Torres de Lisboa, Torre G, 5º andar, 1600-209 Lisboa, representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira, ROC nº 564, Contribuinte fiscal nº 169.613.216, com domicílio na mesma morada.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO OII / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OII

1.1. Política de investimento

- a) O OII é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. O objetivo de investimento do OII é o de alcançar, numa perspetiva de médio/longo prazo, uma valorização crescente do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores integrada por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários (imóveis e outros ativos imobiliários), nos termos e segundo as regras previstas no presente regulamento e na lei.

Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do OII será pautada por princípios de prudência e rentabilidade, que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez, com vista à valorização das unidades de participação e defesa dos interesses dos participantes.

Por outro lado, a política de investimento do OII deverá ser baseada em critérios de ESG (*Environmental, social, and governance*). Para mais informações, consulte a Política ESG da sociedade gestora, disponível em www.imofundos.pt.

O OII evitará investimentos de aquisição de imóveis e de arrendamento de imóveis a empresas cuja actividade se insira em sectores como, por exemplo, a indústria petrolífera ou a indústria de celulose, bem como outras actividades que tenham um impacto ambiental significativo.

Os princípios de uma boa governação são seguidos na actividade de gestão do OII, nomeadamente na minimização e controlo dos riscos operacionais, dos riscos de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo e dos riscos legais.

- b) Tendo em atenção o seu objetivo, o OII investirá em imóveis, podendo ainda deter outros ativos imobiliários como unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário (sob forma de fundos ou sob forma societária) e participações em sociedades imobiliárias, sendo que estas últimas aplicações são contadas para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de ativos imobiliários pelo organismo de investimento imobiliário adquirente. Não obstante o objetivo do OII, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem, a cada momento, o património daquele. O OII incorre em riscos próprios dos mercados imobiliários destacando-se o risco de preço, o risco de liquidez resultante da dificuldade de proceder à rápida alienação de património imobiliário, e o risco de catástrofes naturais para o qual o organismo de investimento imobiliário detém uma apólice de seguros. Os riscos de crédito e de taxa de juro são de expressão reduzida, bem como a exposição a riscos cambiais.

O OII não promove, entre outras, características ambientais ou sociais (produtos "light green", previstos no artigo 8.º do Regulamento SFDR) ou que tenham como objetivos investimentos sustentáveis (produtos "dark green", a que se refere o artigo 9.º do Regulamento SFDR)
O certificado energético dos imóveis do OII corresponde, em termos médios, a uma classificação C.

Podem integrar a carteira de valores do OII, respeitando a política de investimento definida, os seguintes ativos:

- i. Imóveis que correspondam a prédios urbanos ou frações autónomas, podendo os mesmos ser detidos em direito de propriedade, de superfície ou outros direitos reais de conteúdo equivalente, sendo a compropriedade possível nos termos e condições legais;
- ii. Participações em sociedades imobiliárias desde que estas sejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, nos termos permitidos por lei;
- iii. Unidades de participação ou ações em organismos de investimento imobiliário (inclusive sob forma societária), desde que admitidos à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral;
- iv. Liquidez, sendo que este conceito inclui para o efeito valores em caixa, depósitos bancários à ordem e a prazo, certificados de depósito, unidades de participação em organismos de investimento imobiliário do mercado monetário (fundos de tesouraria) e bilhetes do tesouro emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Dado ser possível o investimento em ações, define-se como orientação genérica quanto ao exercício dos direitos de voto inerentes às ações detidas pelo OII, que a entidade responsável pela gestão far-se-á representar nas respetivas assembleias gerais, exercendo diretamente o direito de voto ou através de representante, o qual deverá agir exclusivamente por conta da entidade responsável pela gestão, encontrando-se vinculado às instruções escritas emitidas por esta.

- c) Em relação ao nível de especialização do OII em termos setoriais ou geográficos, o OII realizará uma cuidadosa política de aplicações imobiliárias, as quais se centram predominantemente sobre o mercado de imóveis para arrendamento, nos sectores do mercado imobiliário de comércio, indústria, serviços e lazer. Acessoriamente, o organismo de investimento imobiliário poderá também proceder à compra de imóveis para revenda, desde que, em cada momento, as condições do mercado objetivo o permitam. O OII investe maioritariamente nas grandes áreas metropolitanas de Lisboa e Porto podendo a título residual realizar aplicações nas restantes zonas geográficas de Portugal e de Estados-Membros da União Europeia.

1.2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

Na gestão do OII não é adotado nenhum parâmetro de referência (*benchmark*).

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

- 1.3.1 A carteira de ativos do OII será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor, designadamente:

- a) O valor dos ativos imobiliários não podem representar menos de dois terços do ativo total do organismo de investimento imobiliário;
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do organismo de investimento imobiliário;
- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do organismo de investimento imobiliário;
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do organismo de investimento imobiliário;
- e) O valor dos imóveis arrendados, ou o objeto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva, não pode superar 20% do ativo total do organismo de investimento imobiliário;
- f) O valor dos imóveis arrendados, ou o objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do organismo de investimento imobiliário quando a contraparte ou contrapartes sejam as entidades previstas nas alíneas a) a h) do número 1 do artigo 147.º da Lei 16/2015, de 24 de Fevereiro;

- g) As participações em sociedades imobiliárias admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não podem representar mais de 25% do ativo total do organismo de investimento imobiliário;
- h) As unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário não podem exceder 25% do ativo total do organismo de investimento imobiliário por conta do qual a aquisição é efetuada, sendo que, a entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos de investimento imobiliário que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação ou ações de um organismo de investimento imobiliário; e
- i) O endividamento do OII não pode representar mais de 25% do seu ativo total.

1.3.2 Os limites definidos nas alíneas a), b) e d) a h) do número anterior são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, devendo ser respeitados no prazo de dois anos a contar da data de constituição do organismo de investimento imobiliário.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos de instrumentos financeiros

O OII não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem à utilização de reportes e empréstimos de instrumentos financeiros.

3. Valorização dos ativos do OII

3.1. Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente para efeitos internos e divulgado mensalmente com referência ao último dia do mês e determina-se pela divisão do valor líquido global do OII pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OII é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- b) O momento do dia relevante para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do OII corresponde às 17h00 de Lisboa.

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

- a) Os imóveis devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.
- b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OII na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante do número anterior.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser valorizados no ativo do OII pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva ser inscrita no passivo do OII.
- d) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea anterior 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.
- e) A aquisição de imóveis, quando efetuada a preço superior ao valor resultante da média simples referida na alínea a) supra, é justificada perante a CMVM.
- f) O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do OII, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.
- g) O valor líquido global do OII é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- h) As unidades de participação ou ações de organismos de investimento imobiliário detidas pelo OII são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, exceto no caso de unidades de participação ou ações admitidas à negociação em mercado

regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.

- i) Os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto em Regulamento da CMVM, com as devidas adaptações.

4. Comissões e encargos a suportar pelo OII

Tabela de Encargos*

	Valor	Modo de Cálculo	Condições de Cobrança
Comissão de Gestão	1.821.224€	1,00%	Mensal
Comissão de Depósito	236.752 €	0,13%	Trimestral
Encargos Correntes:			
Taxa de Supervisão	58.511 €	0,00266%	Mensal
Auditoria	52.275 €	0,02870%	Anual
Avaliações	65.329 €	0,03587%	Anual
Imposto de Selo – comissões	82.319 €	0,04520%	Anual
Imposto de Selo – VLG	97.219 €	0,05338%	Anual

*Nota: a tabela de encargos refere-se ao ano que terminou em 2021. O Valor poderá variar de ano para ano.

4.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade a entidade responsável pela gestão receberá do OII uma comissão anual de 1 % (um por cento), calculada diariamente sobre o valor do património líquido deste último e cobrada mensalmente.

4.2. Comissão de depósito

Pelo exercício das suas funções, o depositário receberá do OII uma comissão anual de 0,130 % (zero vírgula cento e trinta por cento) calculada diariamente sobre o valor do património líquido deste último, depois de deduzida a comissão de gestão, e cobrada trimestralmente.

4.3. Outros encargos

Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito, constituem encargos do OII os seguintes:

1. Todas as despesas relacionadas com o arrendamento, promoção, compra, manutenção e venda de imóveis:
 - a) Despesas notariais, registos prediais, certidões prediais e de teor matricial, bem como todas as despesas com licenças camarárias devidas pelo OII;
 - b) Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo OII;
 - c) Todas as custas judiciais referentes a processos em que o OII, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido ou que por qualquer outro motivo seja parte, assim como honorários e despesas excecionais de advogados e solicitadores, diretamente relacionados com a exploração onerosa dos ativos do OII;
 - d) Despesas com a comercialização e divulgação dos imóveis do OII, incluindo comissões de mediação imobiliária, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente, caso em que a diferença para esses 5% será encargo da entidade responsável pela gestão;
 - e) Todos os encargos com a realização de promoção e manutenção e/ou benfeitorias nos imóveis do OII incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo mesmo;
 - f) Despesas decorrentes da celebração de contratos de seguros sobre os imóveis do OII; e
 - g) Contribuições para despesas comuns de condomínio relativas a prédios urbanos ou frações autónomas de que o OII seja proprietário.
2. Despesas referentes a avaliações e peritagens técnicas, realizadas por conta do OII, a imóveis propriedade deste ou que venham a ser por este adquiridos.
3. Despesas com auditorias e revisão legal das contas do OII.
4. Despesas com consultoria fiscal (consultores fiscais).

5. Despesas com o pagamento da taxa de supervisão pelo OII à CMVM.
6. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do OII.
7. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos imóveis do OII.
8. Todas as despesas de compra e venda de instrumentos financeiros e outros valores por conta do OII, nomeadamente:
 - a) Despesas com transferências;
 - b) Despesas com conversões cambiais;
 - c) Despesas com transações no mercado de capitais; e
 - d) Despesas com transações no mercado monetário.

5. Política de distribuição de rendimentos

O OII capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos e, nesse sentido, é um organismo de investimento imobiliário de capitalização. Os seus rendimentos não são distribuídos.

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 OII é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal e com igual valor unitário, que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação do OII adotam a forma escritural, não sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, transferência, resgate ou reembolso.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do OII foi de € 4,988 (quatro euros vírgula novecentos e oitenta e oito cêntimos).

2.2. Valor para efeitos de subscrição

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere, pelo que o pedido de subscrição é realizado a preço desconhecido.

2.3. Valor para efeitos de resgate

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado no primeiro dia útil do ano seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere, pelo que o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

a) Subscrição

A sociedade gestora e a entidade comercializadora processarão mensalmente todos os pedidos de subscrição recebidos durante o mês, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere.

b) Resgate

A sociedade gestora e a entidade comercializadora processarão anualmente todos os pedidos de resgate recebidos durante o primeiro semestre do ano, no primeiro dia útil do ano seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere.

Os pedidos de resgate são feitos no mínimo com seis meses e no máximo com doze meses de antecedência face à data do resgate.

O participante pode cancelar o pedido de resgate nos trinta dias seguintes ao pedido, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda o resgate.

Os participantes apenas podem pedir o resgate das unidades de participante do OII decorridos doze meses a contar da respetiva subscrição.

Os pedidos de subscrição e resgate só serão considerados nesse dia útil se efetuados até as 17h.

Sem prejuízo do disposto, e por força da aplicação do artigo 5, ponto 7, da Lei 16/2015, de 24/02, a Sociedade Gestora obriga-se a proceder ao pagamento do valor do resgate das unidades de participação emitidas até 25 de março de 2015, num prazo não superior a cinco dias úteis, a contar da data do pedido do mesmo. Neste caso, o valor para efeitos de resgate é o último valor da unidade de participação conhecido na data de liquidação financeira pelo que o pedido poderá ser feito a preço desconhecido.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Os valores das subscrições, resgates e reembolsos deverão ser pagos em numerário, por débito em conta da entidade pagadora.

Excecionalmente, e desde que obtida previamente autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, poderão ser aceites pagamentos de subscrições, resgates e reembolsos em espécie, nos termos do artigo 9º número 3, do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

As unidades de participação só podem ser emitidas após o montante ou o ativo em espécie correspondente ao preço de subscrição ser efetivamente integrado no património do OII.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação do OII a inscrever é o correspondente ao montante de € 500,00 (quinhentos euros) na subscrição inicial, e de € 250,00 (duzentos e cinquenta euros) em cada uma das subscrições seguintes.

4.2. Comissões de subscrição

Não é cobrada qualquer comissão de subscrição.

4.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão das unidades de participação só se realiza quando a importância ou o ativo em espécie correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do OII.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

5.1.1. A entidade responsável pela gestão fará cobrar, através da entidade comercializador, uma comissão de resgate aos participantes, calculada de acordo com o período de permanência no OII e que obedecerá à seguinte tabela:

Até 730 dias.....	0,25 %
Igual ou superior a 731 dias.....	0%

5.1.2. Para efeito de apuramento do valor da comissão de resgate, os cálculos utilizados seguirão o método "FIFO" (*first in, first out*), ou seja, incidindo o resgate sobre parte das unidades de participação detidas por um participante, considerar-se-ão resgatadas aquelas que tiverem sido inscritas há mais tempo.

5.1.3. O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2. Pré-aviso

A entidade responsável pela gestão obriga-se a proceder ao pagamento do valor do resgate num prazo não superior a três meses, a contar do resgate. O pagamento do resgate traduz-se no pagamento ao participante da quantia devida, por crédito em conta.

No caso de resgate de unidades de participação emitidas até 25 de março de 2015, vide último parágrafo da alínea b) do ponto 3.1 supra.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Em circunstâncias excecionais, incluído situações de agravada falta de liquidez do OII, e se o interesse dos participantes o justificar, as operações de subscrição e resgate de unidades de participação podem ser suspensas, nos termos definidos em regulamento da CMVM, por decisão da entidade responsável pela gestão, sendo que essa decisão é comunicada de imediato à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. Aquisição da qualidade de participante do OII

A qualidade de participante do OII adquire-se com a liquidação financeira da subscrição das respetivas unidades de participação, feita nas instalações da entidade comercializadora, através do preenchimento do boletim de subscrição assinado pelo interessado ou por seu representante.

2. Direitos dos participantes

Os participantes adquirem *ipso facto* o direito a:

- a) Titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o património líquido do OII qualquer que seja a modalidade de comercialização do OII;
- b) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI);
- c) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto, demais documentos constitutivos e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e da entidade comercializadora, qualquer que seja a modalidade de comercialização do OII, que serão facultados, gratuitamente, em papel ou em ficheiro informático aos participantes que o requeiram;
- d) Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos, sendo que, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo OII ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de capitalização, os participantes podem proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;
- e) Receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação do OII;
- f) Informação detalhada acerca do património do OII e sobre a evolução do mesmo, através do relatório da sua atividade, elaborado nos termos da lei e distribuído anualmente;
- g) 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:
 - i) 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, quando:

§ 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%; e

§ O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5,00 (cinco euros).

- ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OII, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

3. Aceitação do disposto nos documentos constitutivos do OII

A subscrição de unidades de participação do OII implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos, a saber, o presente prospeto e o documento sucinto com informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI).

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Só a entidade responsável pela gestão e sempre no interesse dos participantes, e nunca estes, individual ou coletivamente, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do OII, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de sessenta dias de antecedência, em dois jornais de grande circulação, um em Lisboa e outro no Porto, e no Sistema de Difusão de Informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Decidida a liquidação do OII nos termos mencionados supra, a entidade responsável pela gestão realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do depositário, o produto da respetiva liquidação.

O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do OII, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, será no limite máximo, o prazo previsto para efeitos de pagamento do resgate acrescido de cinco dias úteis.

A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do organismo de investimento imobiliário.

PARTE II INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ANEXO II, ESQUEMA A, PREVISTO NO N.º 2 DO ARTIGO 158.º DO REGIME GERAL

CAPÍTULO I OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão

a) Órgãos sociais:

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente

Armando José Fonseca Pinto (2)

Secretário

Ana Paula Freitas Garrido

Conselho de Administração:

Presidente

Filipe Carlos Mendes de Sousa (1)

Vogal

Sofia Brígida Correia dos Santos de Marçal Teixeira Furtado Torres (1)

Vogal

Susana Cristina Vaz Velho Larisma (1)

Vogal
David António Teixeira de Avelar

Conselho Fiscal:

Presidente: Ana Maria Celestino Alberto dos Santos Costa Pereira

Vogal: João Duarte Lopes Ribeiro

Vogal: António Joaquim Andrade Gonçalves

(1) Administrador da Parvalorem, S.A., Parparticipadas – S.G.P.S., Parups, S.A.

(2) Director da Parvalorem, S.A.

b) A entidade responsável pela gestão é integralmente detida pela Parparticipadas - S.G.P.S., S.A., que, por sua vez, é uma sociedade anónima de capitais públicos que é detida em 100% pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças. Não existem relações de grupo ou domínio com o depositário ou com a entidade comercializadora mas existem relações de grupo com a Parvalorem, S.A., sociedade anónima de capitais públicos também integralmente detida pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças que presta serviços de controlo interno (gestão de risco, auditoria interna e *compliance*), recursos humanos e operações, serviços de informática logística à entidade responsável pela gestão.

c) Outros organismos de investimento imobiliário geridos pela entidade responsável pela gestão à data de 31 de dezembro de 2021:

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros	N.º participantes
IMONEGÓCIOS	FII Aberto	Investimento num conjunto diversificado de ativos imobiliários, predominantemente na área do comércio e serviços. Privilegia aplicações em imóveis e outros ativos imobiliários de rendimento. Os imóveis são sobretudo, mas não só, localizados nas zonas metropolitanas de Lisboa e Porto.	256.288.724,85	7
IMOREAL (em liquidação)	FII Fechado	Investimento num conjunto diversificado de ativos no mercado imobiliário, privilegiando a aquisição de imóveis para arrendamento, no sector do comércio e serviços, bem como o desenvolvimento de projetos imobiliários habitacionais e terciários na área da grande Lisboa.	82.392.733,17	2
IMOMARINAS (em liquidação) ¹	FII Fechado	Investimento num conjunto diversificado de ativos no mercado imobiliário, com especial destaque para o desenvolvimento de projetos imobiliários associados a marinas ou portos de recreio no Algarve, nomeadamente na área do turismo e lazer, abrangendo ainda os sectores do comércio e serviços.	28.710.606,76	1
N.º total de OII's	3	-	367.392.064,78	10

1 – entretanto liquidado por Escritura Pública de Dissolução realizada em 20 de Maio de 2022

d) Contactos para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao OII:

IMOFUNDOS – S.G.O.I.C., S.A.

Endereço de correio eletrónico: geral@imofundos.pt

N.º de telefone (rede fixa): 351 21 311 79 90

N.º de fax: 351 21 311 79 91

Edifício Arquiparque VII, Avenida Dr. António Loureiro Borges, 7 – Piso 6, Miraflores, 1495 - 131 Algés

2. Consultores de investimento

Não existe presentemente qualquer contrato de prestação de serviços desta natureza pendente, celebrado entre o OII e entidades de consultadoria de investimento.

3. Auditor

Mazars & Associados, SROC, S.A., registado na CMVM com o nº 20161394, com sede social na Rua Tomás da Fonseca, Torres de Lisboa, Torre G, 5º andar, 1600-209 Lisboa, representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira, ROC nº 564, Contribuinte fiscal nº 169.613.216, com domicílio na mesma morada.

4. Autoridade de supervisão

Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)

CAPÍTULO II

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é divulgado mensalmente em todos os locais de comercialização do OII, e publicado mensalmente no Sistema de Difusão de Informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do OII é divulgada mensalmente no Sistema de Difusão de Informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

3. Documentação

Estão disponíveis nas agências e nas instalações da entidade comercializadora, bem como na sede social da entidade responsável pela gestão, o presente prospeto, bem como o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI).

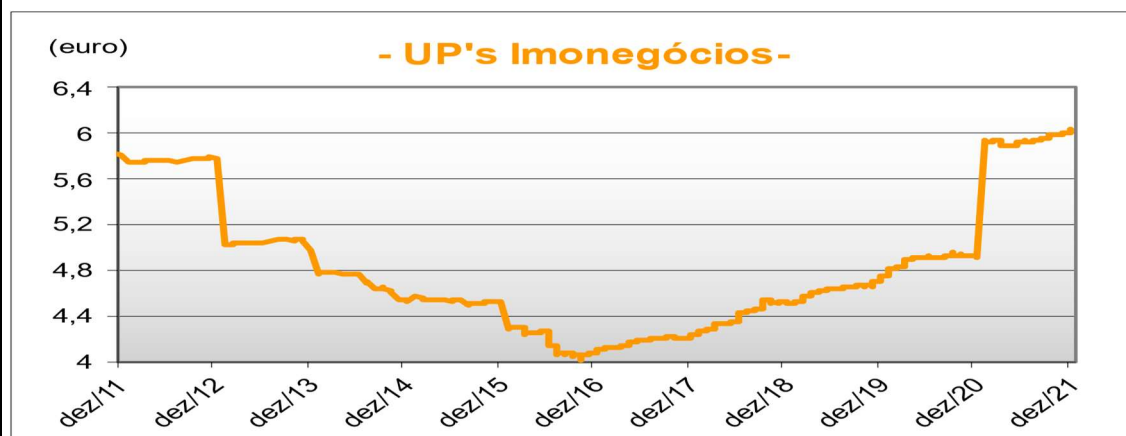
4. Relatórios e contas

Os relatórios e contas anuais e semestrais do OII e respetivos relatórios do auditor, com referência respetivamente a 31 de dezembro e a 30 de junho de cada ano civil, são disponibilizados, no primeiro caso, nos quatro meses seguintes e, no segundo, nos dois meses seguintes à data da sua realização. A entidade responsável pela gestão fará publicar um aviso com menção de que os relatórios anual e semestral, elaborados de acordo com a lei, se encontram à disposição do público em todos os locais de comercialização do OII, e serão enviados sem encargos aos participantes que os requeiram.

CAPÍTULO III

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Evolução do valor da unidade de participação (últimos 10 anos)



O OII está ainda sujeito às 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.

1.2. Imposto do Selo

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

1.3. Imposto Municipal de Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

O OII está sujeito e não isento de Imposto Municipal de Imóveis (IMI) e de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

2. No que ao participante respeita

No que diz respeito à 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 das unidades de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição das mesmas, exceto quanto as unidades de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa das unidades de participação, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor das unidades de participação 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).

2.1. Pessoas singulares

- a. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação do organismo de investimento imobiliário residentes em território português)

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

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

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

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e IRS.

- b. Não residentes

Os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação são sujeitos a tributação à taxa de 28%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos de capitais e rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação.

2.2. Pessoas coletivas

- a. Residentes

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação 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, à taxa de 25%.

b. Não residentes

Os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%, e os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, também à taxa de 10%. No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável ou detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos auferidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a uma tributação autónoma à taxa de 25%.