

# PROSPETO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOFID

Atualizado em 21 de novembro de 2023

O presente Prospeito foi elaborado em conformidade com o modelo anexo ao Regulamento da CMVM n.º 2/2015, com observância do disposto no Regime da Gestão de Ativos (“RGA”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril.

A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à 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 Fundo.

ÍNDICE

<b>PARTE I.</b>	<b>REGULAMENTO DE GESTÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOFID .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES.....</b>	<b>5</b>
1.	O Fundo .....	5
2.	A Entidade Responsável Pela Gestão .....	6
3.	As Entidades Subcontratadas .....	7
4.	O Depositário.....	8
5.	A Entidade Comercializadora .....	8
6.	Os Peritos Avaliadores de Imóveis .....	9
7.	O Auditor .....	9
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS.....</b>	<b>10</b>
1.	Política de investimento do Fundo.....	10
1.1.	Política de Investimento .....	10
1.2.	Parâmetro de Referência (benchmark).....	10
1.3.	Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens .....	11
1.4.	Política de Exercício do Direito de Voto .....	12
1.5.	Limites ao investimento e de endividamento .....	12
1.6.	Caraterísticas especiais do Fundo .....	13
2.	Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos .....	13
3.	Valorização dos ativos .....	14
3.1.	Momento de referência da valorização .....	14
3.2.	Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação .....	14
3.2.1	Valorização dos imóveis .....	14
3.2.2	Valorização dos outros ativos.....	15
3.2.3	Câmbio.....	16
4.	Comissões e encargos a suportar pelo Fundo.....	17
4.1.	Comissão de Gestão .....	18
4.2.	Comissão de depósito .....	18
4.3.	Outros encargos .....	19
4.4.	Encargos com a realização de estudos de investimento ( <i>research</i> ).....	20

5.	Política de distribuição de rendimentos.....	20
<b>CAPÍTULO III.</b>	<b>UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO .....</b>	<b>21</b>
1.	Características gerais das unidades de participação .....	21
1.1.	Definição.....	21
1.2.	Forma de representação .....	21
2.	Valor da unidade de participação.....	22
2.1.	Valor inicial .....	22
2.2.	Valor para efeitos de subscrição .....	22
2.3.	Valor para efeitos de resgate .....	22
3.	Condições de subscrição e resgate.....	22
3.1.	Períodos de subscrição e resgate .....	22
3.1.1	Subscrição.....	22
3.1.2	Resgate .....	23
3.2.	Subscrições e resgates em numerário ou em espécie .....	23
4.	Condições de subscrição .....	23
4.1.	Mínimos de subscrição .....	23
4.2.	Comissões de subscrição .....	23
4.3.	Data da subscrição efetiva.....	23
5.	Condições de resgate .....	24
5.1.	Comissões de resgate .....	24
5.2.	Pré-aviso .....	24
5.3.	Condições de transferência .....	24
6.	Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação .....	25
7.	Admissão à negociação .....	25
<b>CAPÍTULO IV.</b>	<b>DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO V.</b>	<b>CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>27</b>
<b>PARTE II.</b>	<b>INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ARTIGO 158.º E ANEXO II (ESQUEMA A) DO REGIME GERAL.....</b>	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES.....</b>	<b>28</b>
1.	Órgãos Sociais.....	28

2.	Principais Funções exercidas pelos membros do órgão de administração fora da entidade responsável pela gestão.....	28
3.	Relações de Grupo com outras entidades (depositário, entidades comercializadoras e outros prestadores de serviços) e identificação do grupo económico a que pertencem, se for o caso. ....	29
4.	Outros organismos de investimento Coletivo geridos pela entidade responsável pela gestão a 31 de dezembro de 2022 .....	29
5.	Contactos.....	29
6.	Auditor.....	30
7.	Consultores de Investimento .....	30
8.	Autoridade de Supervisão .....	30
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO .....</b>	<b>30</b>
1.	Valor da Unidade de Participação .....	30
2.	Consulta da Carteira .....	30
3.	Documentação .....	30
4.	Relatórios e Contas.....	30
<b>CAPÍTULO III.</b>	<b>EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO IV.</b>	<b>PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO V.</b>	<b>REGIME FISCAL .....</b>	<b>33</b>
1.	No que ao Fundo respeita .....	33
2.	No que ao Participante respeita.....	34
2.1.	Pessoas singulares .....	34
2.1.1	Residentes .....	34
2.1.2	Não residentes.....	34
2.2.	Pessoas coletivas .....	35
2.2.1	Residentes .....	35
2.2.2	Não residentes.....	35

**PARTE I. REGULAMENTO DE GESTÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOFID**

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

**1. O FUNDO**

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (a seguir, “Fundo”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bonança I, posteriormente Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOFID e, depois, Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID.
- b) O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, tendo sido posteriormente transformado em organismo de investimento imobiliário aberto, operação essa que foi precedida de autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”), em conformidade com o entendimento deste supervisor relativamente ao disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, e sucessivamente alterado, estando sujeito ao Regime da Gestão de Ativos (“RGA”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, atualmente em vigor.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada pela CMVM em 22 de dezembro de 1993.
- d) O Fundo foi constituído por um período de 10 (dez) anos, com início na data da respetiva constituição, prorrogável por igual período de tempo, uma ou mais vezes, tendo sido alvo das seguintes prorrogações:
  - (i) A 31 de dezembro de 2003 foi autorizada pela CMVM a prorrogação do Fundo por mais 10 (dez) anos.
  - (ii) Em 11 de dezembro de 2013 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de 10 (dez) anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2013, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 26 de novembro de 2013.
  - (iii) Em 21 de Fevereiro de 2019 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de 10 (dez) anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2019, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 20 de fevereiro de 2019.
- e) No dia 23 de abril de 2020, a CMVM autorizou a transformação do Fundo em fundo aberto, que produziu efeitos a partir do dia 4 de maio de 2020. Nessa sequência, a partir dessa data, o Fundo passou a ter duração indeterminada.
- f) Em 21 de novembro de 2023 foram comunicadas à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários as alterações ao Regulamento de Gestão em virtude da entrada em vigor do RGA.
- g) O Fundo iniciou a sua atividade a 22 de dezembro de 1993.

- h) A data da última atualização do regulamento de Gestão foi em 21 de novembro de 2023.
- i) O número de participantes do Fundo, em 21 de novembro de 2023 é de 19 (dezanove).

## **2. A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO**

- a) O Fundo é gerido, desde 1 de outubro de 2018, pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a seguir, “entidade responsável pela gestão”), com sede em Lisboa, no Largo do Chiado, 8 - 1.º Andar, 1249-125 Lisboa.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 500.000 (quinhentos mil) Euros.
- c) A entidade responsável pela gestão foi constituída em 8 de fevereiro de 2018, estando registada na CMVM, como intermediário financeiro, sob o número 380, desde 7 de junho de 2018.
- d) Entre 15 de Novembro de 2006 e até 30 de setembro de 2018, o Fundo foi gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa, autorizada pela Portaria n.º 673/86, de 11 de novembro, e constituída em 8 de janeiro de 1987, estando registada, na CMVM, desde 5 de janeiro de 1996.
- e) Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à entidade responsável pela gestão adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis de integrar o património do Fundo, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.
- f) Em observância da política de investimento estabelecida, compete à entidade responsável pela gestão selecionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar instruções ao depositário para que este efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.
- g) Em particular, compete à entidade responsável pela gestão:
  - (i) Emitir, em ligação com o depositário, as respetivas unidades de participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
  - (ii) Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
  - (iii) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos, direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo;
  - (iv) Determinar o valor patrimonial do Fundo e das respetivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;

- (v) Tomar as decisões necessárias, no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo, e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
  - (vi) Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
  - (vii) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
  - (viii) Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
  - (ix) Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o depositário, os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do Fundo;
  - (x) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo em todas as suas fases; e
  - (xi) Deliberar a celebração de contratos de liquidez com intermediários financeiros.
- h) 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, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.
- i) O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, com vista à maximização do valor das unidades de participação e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- j) A entidade responsável pela gestão responde pelos danos causados aos participantes em virtude do incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres que lhe sejam impostos por lei, por regulamento ou pelos documentos constitutivos do Fundo.
- k) No exercício da sua atividade, enquanto representante legal dos participantes, a entidade responsável pela gestão atua de modo independente no interesse exclusivo dos participantes de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, respondendo perante os participantes, pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento.
- l) A entidade responsável pela gestão é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento.

### **3. AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS**

Não existem entidades subcontratadas.

#### **4. O DEPOSITÁRIO**

- a) O depositário dos ativos do Fundo é o Banco Invest, S.A., com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 11.º andar, em Lisboa e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 7 de agosto de 1997.
- b) São obrigações e funções do depositário, além de outras previstas na lei ou no presente Regulamento, as seguintes:
  - (i) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento de Gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial da unidade de participação;
  - (ii) Pagar aos participantes a sua quota-parte nos resultados do Fundo;
  - (iii) Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;
  - (iv) Receber em depósito e inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
  - (v) Assegurar o reembolso aos participantes da respetiva quota-parte, nos termos previstos no presente Regulamento e de acordo com as condições legalmente previstas;
  - (vi) Compete ainda ao depositário o registo das unidades de participação representativas do fundo de investimento, quando não estiverem integradas em sistema centralizado.
- c) Não existem condições específicas de substituição do depositário, pelo que são aplicáveis as condições legalmente previstas.
- d) O depositário de organismo de investimento coletivo estabelecido em Portugal é responsável, nos termos gerais, perante a entidade responsável pela gestão e os participantes:
  - (i) Pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda;
  - (ii) Por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

#### **5. A ENTIDADE COMERCIALIZADORA**

- a) A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é o Banco Invest, S.A., com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 11º andar, em Lisboa, que exerce atualmente as funções de depositário, sem prejuízo da comercialização poder igualmente ser realizada pela própria entidade gestora e por outras entidades a contratar para o efeito.
- b) O Fundo é comercializado, sem ser em regime de exclusividade, em todos os balcões do Banco Invest, S.A., e ainda através da Internet, no site [www.bancoinvest.pt](http://www.bancoinvest.pt), para os clientes que tenham aderido a este serviço.



## 6. OS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

- a) Os imóveis do Fundo são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores”) que fazem parte da seguinte lista:

Nome   Denominação	N.º de registo
Aura REE Portugal, Lda.	PAI/2017/0031
BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda.	PAI/2015/0029
BPicture – Consultoria Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0033
Fast Value, Lda.	PAI/2006/0026
QUANTS,Lda	PAI/2018/0100
Handbiz, Lda.	PAI/2011/0054
João Ferreira Lima – Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2011/0048
Ktesios Appraisal - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2009/0049
Leksi - Consulting, Unipessoal Lda.	PAI/2016/0336
More Value - Avaliações, Lda.	PAI/2014/0116
PVW Tinsa – Avaliações Imobiliárias, Lda	PAI/2003/0050
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
REIKS – Real Estate Investment Kapital Services - Avaliação, Consultoria e Gestão Imobiliária, Lda.	PAI/2017/008
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Torres Mascarenhas, Unipessoal, Lda.	PAI/2010/0054
TRUSTVAL – Avaliações e Consultoria, Lda.	PAI/2017/0047
UON Consulting, S.A.	PAI/2003/0023
X - Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.	PAI/2016/0204
ATTA POPOULOS, Lda	PAI/2022/0048

- b) O avaliador externo é responsável, perante a entidade responsável pela gestão, por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

## 7. O AUDITOR

O Auditor do Fundo é a BDO & Associados, SROC, Lda., com sede na Av. da República 50 - 10º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e registada na CMVM sob o n.º 20161384.

## **CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

### **1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

#### **1.1. Política de Investimento**

- a) O Fundo tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.
- b) Para a realização desta política, o Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como frações autónomas ou edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.
- c) Os investimentos imobiliários a realizar pelo Fundo incidirão preferencialmente na aquisição de imóveis ou frações autónomas destinados a escritórios, comércio, serviços, hotelaria, armazéns ou indústria.
- d) Acessoriamente, o Fundo poderá investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o momento, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.
- e) O Fundo pode deter unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total;
- f) O Fundo pode ainda deter participações em sociedades imobiliárias, cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total.
- g) O Fundo pode investir em imóveis localizados dentro da União Europeia e da OCDE.
- h) Os investimentos imobiliários do Fundo são efetuados de acordo com os critérios definidos pela entidade responsável pela gestão, privilegiando-se a aquisição de imóveis arrendados, destinados a serviços, comércio ou indústria.
- i) A entidade gestora identifica, avalia e gere, no curto, médio e longo prazo, os riscos relativos a qualquer acontecimento ou condição de natureza ambiental, social e de governação com impacto direto nos investimentos realizados e tem em conta os principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade, no âmbito dos seus deveres de diligência.

#### **1.2. Parâmetro de Referência (benchmark)**

Na gestão do Fundo não é adotado nenhum parâmetro de referência.

### 1.3. Síntese da Política de Transmissão e Execução de Ordens

- a) A política de transmissão de ordens e execução de operações (“Política”) da entidade responsável pela gestão tem por objetivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível na execução de operações e na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos organismos de investimento imobiliários que gere.
- b) O compromisso previsto no número anterior não se traduz numa obrigação de obter sempre o melhor resultado possível na execução de cada uma das operações consideradas, mas de empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política, sendo aplicável:
  - (i) a todos os tipos de instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento imobiliário; e
  - (ii) às operações relativas a ativos imobiliários, que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos organismos de investimento imobiliários.
- c) A entidade responsável pela gestão considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz:
  - (i) pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pelo fundo de investimento sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem; e
  - (ii) pela melhor contrapartida global, determinada pelo preço/renda do ativo imobiliário, pelo prazo de pagamento/recebimento, pelas garantias subjacentes e por todos os custos relativos à execução da operação e suportados pelo Fundo.
- d) Não obstante o preço do instrumento financeiro e o preço/renda do ativo imobiliário, bem como os respetivos custos de execução serem os fatores mais importantes no processo de determinação da melhor execução, a entidade responsável pela gestão considera também outros fatores, tais como:
  - (i) no caso dos instrumentos financeiros, a liquidez do ativo financeiro, a rapidez de execução ou a natureza da ordem; e
  - (ii) no caso dos ativos imobiliários, a liquidez do ativo imobiliário, o seu potencial de valorização e o período previsível até à concretização da operação.
- e) A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os objetivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos dos fundos de investimento imobiliários.
- f) Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo, falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a entidade responsável pela gestão de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. A eventual ocorrência de imprevistos, não impedirá a entidade responsável pela gestão de desenvolver, sempre, todos os esforços razoáveis e necessários para obtenção do melhor resultado possível.

#### **1.4. Política de Exercício do Direito de Voto**

Considerando que o Fundo pode adquirir participações em sociedades imobiliárias, define-se como orientação genérica quanto ao exercício dos direitos de voto inerentes às ações detidas pelo Fundo o seguinte:

- a) A entidade responsável pela gestão acompanha os eventos societários relevantes relativamente a empresas participadas pelo Fundo – nomeadamente, mas não exclusivamente, assembleias gerais, comunicação de factos relevantes e divulgação de resultados;
- b) A participação da entidade responsável pela gestão nas assembleias gerais das sociedades imobiliárias detidas pelo Fundo far-se-á, sempre, na defesa do exclusivo interesse dos participantes e tendo presente os objetivos e a política de investimento do Fundo;
- c) A entidade responsável pela gestão far-se-á representar nas referidas assembleias gerais, salvo impedimento inultrapassável, exercendo o direito de voto ou diretamente ou através de representante, o qual deverá agir exclusivamente por conta da entidade responsável pela gestão, não podendo ter qualquer conflito de interesses com esta ou com a sociedade participada, e encontrando-se vinculado às instruções escritas emitidas pela entidade responsável pela gestão;
- d) O sentido do voto será definido, caso a caso, em função da matéria objeto de deliberação. Como orientação geral, merecem oposição sistemática em assembleia geral: (i) as propostas de deliberações que sejam inválidas; (ii) as propostas que venham a implicar alterações à governação ou à política remuneratória em empresas participadas em desvio às regras ou recomendações setoriais aplicáveis; (iii) as propostas de deliberações não precedidas dos elementos informativos suficientes;
- e) A definição do sentido do voto e o seu subsequente exercício não terão nunca por propósito o reforço da influência, sobre a sociedade imobiliária participada, de entidade que se encontre em relação de domínio ou de grupo com a entidade responsável pela gestão;
- f) Se for detetada alguma situação real ou potencial de conflito de interesses no exercício do direito de voto será dado início ao procedimento previsto na política de prevenção, comunicação e sanção de conflitos de interesses da entidade responsável pela gestão;
- g) A entidade responsável pela gestão disponibiliza gratuitamente aos participantes, após solicitação, informações pormenorizadas sobre as medidas e sentido de voto adotados com a devida fundamentação, através de correio eletrónico, no prazo de 8 (oito) dias contado do pedido efetuado;
- h) A entidade responsável pela gestão assegura o envio da comunicação à CMVM e ao mercado da justificação do sentido de exercício do direito de voto inerente a ações da carteira do Fundo.

#### **1.5. Limites ao investimento e de endividamento**

- a) A composição do Património do Fundo terá em conta o previsto na política de investimento, respeitando os seguintes limites legais:
  - (i) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 (dois terços) do ativo total do Fundo.

- (ii) O valor dos imóveis não pode representar menos de 1/3 (um terço) do ativo total do Fundo.
  - (iii) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% (vinte por cento) do ativo total do Fundo.
  - (iv) O valor dos imóveis arrendados, ou de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% (dez por cento) do ativo total do Fundo.
  - (v) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% (vinte por cento) do ativo total do Fundo quando a contraparte ou contrapartes sejam **a)** promotores da sociedade de investimento coletivo, **b)** a própria Sociedade Gestora, **c)** sociedade de investimento coletivo heterogerida; **d)** as entidades que detenham participações superiores a 10 /prct. do capital social ou dos direitos de voto da própria ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida; **e)** as entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Sociedade Gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo; **f)** as entidades em que a Sociedade Gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 /prct. do capital social ou dos direitos de voto; **g)** o depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas d) a f); **h)** os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores, ou 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.
  - (vi) As participações em sociedades imobiliárias admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilaterais não podem representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total do Fundo.
  - (vii) O Fundo só poderá investir em imóveis localizados em Estados-Membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total do Fundo.
  - (viii) O Fundo pode endividar-se até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total.
- b) Os limites definidos nas alíneas (i) a (viii) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos 6 (seis) meses.
- c) Em caso devidamente fundamentados pela entidade responsável pela gestão, poderá a CMVM autorizar que o Fundo detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas acima indicadas.

#### **1.6. Características especiais do Fundo**

Não aplicável.

## **2. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS**

- a) A entidade responsável pela gestão pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património do Fundo.

- b) São 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 pelo Fundo.
- c) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.
- d) Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora do mercado regulamentado, o Fundo não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a 1/3 (um terço) do seu património, medida nos termos do parágrafo anterior.

### **3. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS**

#### **3.1. Momento de referência da valorização**

- a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.
- b) O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do Fundo e o valor da carteira corresponde às 17:00 horas, sendo esse o momento relevante para efeitos da valorização.

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

##### **3.2.1 Valorização dos imóveis**

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, 2 (dois) peritos avaliadores.
- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de 6 (seis) meses e ainda nas seguintes situações:
  - (i) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - (ii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo, e nos demais casos previstos na lei;
  - (iii) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo, caso a última avaliação dos imóveis que integram os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
  - (iv) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização da liquidação.
- c) As obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, isto é que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor final

do imóvel, devem ser alvo de avaliação, realizada por, pelo menos, 2 (dois) peritos avaliadores, nos seguintes termos:

- (i) Previamente ao início do projeto;
  - (ii) Com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - (iii) Em caso de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses.
- d) Os imóveis acabados são valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos por 2 (dois) peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Nesse caso o imóvel será valorizado pela média simples dos 2 (dois) valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida.
- f) Inicialmente, entre o momento em que passam a integrar a carteira do Fundo e até que se realize uma avaliação obrigatória nos termos legais e regulamentarmente previstos, os imóveis serão valorizados pelo respetivo custo de aquisição.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- h) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco de contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

### **3.2.2 Valorização dos outros ativos**

Sem prejuízo das demais regras resultantes da regulamentação aplicável vigente na data do presente Regulamento e de outra que lhe venha suceder:

- a) Sem prejuízo do disposto nas alíneas seguintes, os instrumentos financeiros que não se encontrem admitidos à negociação em mercado regulamentado são valorizados com base no valor médio das ofertas de compra e de venda firmes, com data de referência não superior a 15 (quinze) dias, ou, na impossibilidade de usar tal critério, por recurso a modelos de avaliação independentes, nos termos do disposto nos artigos 31.º e 32.º do Regulamento CMVM 2/2015:
- (i) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro; ou

- (ii) Caso não se verificarem as condições referidas na alínea anterior, o valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas;  
  
Desde que, em qualquer um dos dois critérios indicados nas alíneas anteriores, as ofertas de compra firmes provenham de entidades que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código dos Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; e que as médias que não incluam valores resultantes de ofertas daquelas entidades e cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos;
  - (iii) Em caso de impossibilidade de recurso aos dois critérios anteriores, a entidade responsável pela gestão recorrerá a modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.
- b) As unidades de participação de fundos de investimento, com exceção das unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea d), são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, conforme previsto no nº 10 do artigo 32º do Regulamento CMVM 2/2015:
- (i) Desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 (três) meses da data de referência; ou
  - (ii) Desde que, distando a data de divulgação do mesmo mais de 3 (três) meses da data de referência, tal valor é o que reflete o justo valor atendendo às especificidades dos fundos de investimento em que o Fundo invista.
- c) As participações em sociedades imobiliárias são avaliadas com base nos seguintes critérios:
- (i) Valor de aquisição, até 12 (doze) meses após a data de aquisição;
  - (ii) Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 6 (seis) meses face ao momento da avaliação;
  - (iii) Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade;
  - (iv) Fluxos de caixa descontados.
- d) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado são avaliados ao preço de fecho divulgado pela entidade gestora do mercado em que se encontrem admitidos à negociação (sendo que, havendo mais do que um mercado, será considerado aquele em que são normalmente transacionados pela entidade responsável pela gestão), ou, caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, por recurso aos seguintes critérios referidos na segunda parte da alínea a) *supra* e nas suas subalíneas (i) a (iii), tudo nos termos do disposto nos artigos 31.º e 32.º do Regulamento CMVM 2/2015.

### 3.2.3 Câmbio

Os ativos denominados em moeda estrangeira são valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-



dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

#### 4. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELO FUNDO

Encargos imputáveis diretamente ao participante:

Encargo	Valor (%)
<b>Imputáveis diretamente ao participante</b>	
Comissão de subscrição <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subscrições iguais ou inferiores a 1.000.000,00€: 1%.</li> <li>Subscrições superiores a 1.000.000,00€: 0%</li> </ul>
Comissão de resgate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para período de permanência igual a um ano: 2%;</li> <li>Período de permanência superior a um ano e inferior a três anos: 1%</li> <li>Períodos de permanência iguais ou superiores a três anos: 0%</li> </ul>

Encargos imputáveis diretamente ao Fundo:

Encargo	Valor (%)
<b>Imputáveis diretamente ao Fundo</b>	
Comissão de gestão (valores cumulativos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>VLGF ≤ €300M                      1,00% VLGf/ano</li> <li>€300M &lt; VLGf ≤ €500M        0,70% VLGf/ano</li> <li>VLGF &gt; €500M                    0,50% VLGf/ano</li> </ul>
Comissão de depósito <sup>2</sup> (valores cumulativos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>VLGF ≤ €300M                      0,07625% VLGf/ano</li> <li>€300M &lt; VLGf ≤ €500M        0,0525% VLGf/ano</li> <li>VLGF &gt; €500M                    0,0375% VLGf/ano</li> </ul>
Taxa de supervisão	0,0026% VGLF/mês
Outros encargos <sup>3</sup>	-

<sup>1</sup> Em conformidade com o disposto no n.º 2 do art.º 73 do RGA, a comissão de subscrição reverte na totalidade para a entidade comercializadora do Fundo.

<sup>2</sup> Com valor anual mínimo de 100.000,00€ (cem mil euros).

<sup>3</sup> Custos não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes, nomeadamente: despesas relativas a imóveis que integrem o património do Fundo, comissões bancárias, impostos e taxas.

Encargos Correntes do Fundo (dados com referência a 31 de dezembro de 2022):

Encargo	Valor	% VLGf médio
Comissão de gestão	2.465.432,46	1,0005%
Comissão de depósito	187.839,11	0,0762%
Taxa de supervisão	76.981,87	0,0312%
Custos de auditoria	17.835,00	0,0072%
Outros encargos correntes	314.479,72	0,1268%
<b>Total encargos correntes / Taxa encargos correntes</b>	<b>3.060.568,16</b>	<b>1,2420%</b>

#### 4.1. Comissão de Gestão

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este Regulamento, a entidade responsável pela gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão, mensal e postecipadamente, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, antes de comissões e taxa de supervisão, a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de gestão, nos seguintes termos:
- (i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a 300.000.000 (trezentos milhões) Euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 1,0% (um por cento).
  - (ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 300.000.000 (trezentos milhões) Euros e igual ou inferior a 500.000.000 (quinhentos milhões) Euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,7% (zero virgula sete por cento).
  - (iii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 500.000.000 (quinhentos milhões) Euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,50% (zero vírgula cinco por cento).
- b) Sobre o valor da Comissão de Gestão recai Imposto de Selo, à taxa legalmente em vigor.
- c) Não existe componente variável da comissão de gestão.
- d) A Comissão de Gestão servirá exclusivamente para remunerar a entidade responsável pela gestão.

#### 4.2. Comissão de depósito

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este Regulamento, o depositário tem direito a cobrar uma Comissão de Depósito, mensal e postecipadamente, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, antes de comissões e taxa de supervisão, a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de depositário, nos seguintes termos:
- (i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a 300.000.000 (trezentos milhões) Euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,07625% (zero virgula zero sete seis dois cinco por cento);
  - (ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 300.000.000 (trezentos milhões) Euros e inferior ou igual a 500.000.000 (quinhentos milhões) Euros,

aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0525% (zero vírgula zero cinco dois cinco por cento);

(iii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 500.000.000 (quinhentos milhões) Euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0375% (zero vírgula zero três sete cinco por cento).

- b) A Comissão de Depósito terá um valor mínimo anual de 100.000 (cem mil) Euros.
- c) Sobre o valor da Comissão de Depósito recai Imposto de Selo, à taxa legalmente em vigor.

#### **4.3. Outros encargos**

- a) Para além dos encargos de gestão e de depósito, o Fundo suportará ainda todos os custos diretamente conexos com o património do Fundo, relacionados com a compra, venda e arrendamento dos ativos, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais.
- b) Serão ainda suportadas pelo Fundo os seguintes encargos:
  - (i) Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do Fundo, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias, de negócios que venham a ser concretizados para o Fundo;
  - (ii) Despesas relativas à elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes a obras de benfeitoria com ativos imobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
  - (iii) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do Fundo, incluindo as respetivas comissões de mediação, de imóveis que integrem o Fundo;
  - (iv) Os custos de conservação e manutenção dos ativos, em particular:
    - I. Encargos de manutenção e conservação em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo;
    - II. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis estejam obrigados;
    - III. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, desde que relativas ao património do Fundo;
  - (v) Os custos emergentes das auditorias e de avaliações externas exigidas por lei ou regulamento da CMVM;
  - (vi) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais, em particular:
    - I. Os impostos ou taxas devidas pela titularidade ou licenciamento dos bens detidos pelo Fundo;
    - II. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do Fundo;
    - III. Custos com publicações obrigatórias;

- IV. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do Fundo, incluindo os respeitantes aos investimentos do próprio Fundo;
- (vii) Custos com publicidade inerentes à promoção do Fundo e dos seus bens;
- (viii) Custos decorrentes da celebração, com terceiras entidades especializadas, de contratos de prestação de serviços de administração e exploração de imóveis, os quais tenham natureza instrumental relativamente à exploração onerosa e à fruição, pelo Fundo, dos bens de que é proprietário;
- (ix) Despesas decorrentes de avaliações, realizadas por conta do Fundo, a bens da sua carteira, ou a imóveis em estudo que venham a ser por ele adquiridos.
- (x) Taxa de Supervisão da CMVM;
- (xi) Remuneração das entidades comercializadoras, de acordo com o art.º 73.º do RGA;
- (xii) Outras despesas e custos incorridos com conexão relevante com a atividade do Fundo, nos termos legalmente admissíveis.

#### **4.4. Encargos com a realização de estudos de investimento (*research*)**

- a) Constituem ainda encargos do Fundo os custos de realização de estudos de investimento (*research*).
- b) Para este efeito apenas constituirão encargos do Fundo os custos que correspondam a serviços efetivamente prestados ao Fundo.
- c) A entidade responsável pela gestão estabeleceu internamente um sistema de verificação das necessidades dos fundos por si geridos de contratação de serviços para a realização de estudos de investimento. Estes estudos poderão ser afetos a diferentes fundos, estando igualmente estabelecidos mecanismos internos próprios para a alocação dos respetivos custos a cada fundo.
- d) A alocação prevista no número anterior terá em consideração o interesse do fundo no estudo e no volume patrimonial dos fundos e de outras entidades beneficiárias desse mesmo estudo, de modo a que nunca resulte qualquer prejuízo para o Fundo em benefício de uma outra qualquer entidade.
- e) Os participantes poderão obter informações adicionais respeitantes ao orçamento para custos com a realização de estudos de investimento junto da entidade responsável pela gestão do Fundo.
- f) O relatório e contas anual inclui informação quantitativa sobre os custos de realização de estudos de investimento.

#### **5. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

- a) O Fundo caracteriza-se por ser um organismo de investimento coletivo de distribuição parcial dos rendimentos distribuíveis aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

- b) Os resultados do Fundo, determinados de acordo com as regras definidas pela CMVM nomeadamente quanto à contabilidade dos organismos de investimento imobiliário, são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício.
- c) Os rendimentos passíveis de serem distribuídos pelo Fundo são determinados em função dos resultados do Fundo, calculados nos termos da alínea anterior, deduzidos das mais-valias potenciais, sendo distribuídos aos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
- d) A periodicidade da distribuição será anual, sendo os rendimentos pagos no dia 01 de outubro de cada ano, ou no dia útil imediatamente seguinte, se não for um dia útil, por crédito nas contas dos participantes.
- e) A entidade responsável pela gestão poderá, sempre que a evolução dos investimentos e aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do Fundo, bem como à respetiva distribuição extraordinária ou à distribuição ordinária meramente parcial de rendimentos do Fundo, tendo sempre presente os interesses dos participantes.
- f) As distribuições que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão da CMVM, com indicação de que a entidade responsável pela gestão irá proceder à distribuição de rendimentos do Fundo e do montante a distribuir por unidade de participação do Fundo.
- g) O rendimento distribuído poderá ser reaplicado, por ordem do participante, isento de comissões de subscrição, até ao limite do seu valor de modo a dar um número inteiro de unidades subscritas, ficando o valor remanescente do rendimento na respetiva conta à ordem.

### **CAPÍTULO III. UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO**

#### **1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

##### **1.1. Definição**

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam por unidades de participação.

##### **1.2. Forma de representação**

- a) As unidades de participação não têm valor nominal.
- b) As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, transferência, resgate ou reembolso.
- c) As unidades de participação estão integradas em sistema centralizado gerido pela Interbolsa - Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.

## **2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO**

### **2.1. Valor inicial**

O Fundo teve um capital inicial de €34.915.852,80, representado por 700.000 unidades de participação com o valor inicial de subscrição de €49,88 cada.

### **2.2. Valor para efeitos de subscrição**

- a) O valor das unidades de participação para efeitos de subscrição será o valor conhecido e divulgado, nos termos do presente Regulamento, no dia útil seguinte ao dia do pedido de subscrição, ou no dia útil subsequente caso aquele não o seja, realizando-se, portanto, o pedido de subscrição a preço desconhecido.
- b) Ao valor efetivo da subscrição aplica-se a comissão de subscrição prevista no presente Regulamento.

### **2.3. Valor para efeitos de resgate**

- a) Os resgates têm uma periodicidade semestral, processando-se a liquidação nas condições descritas de seguida.
- b) Os pedidos de resgate recebidos até ao dia 14 do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 do mês de maio, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- c) Os pedidos de resgate recebidos até ao dia 14 do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 do mês de novembro, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 do mês de novembro, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- d) Consequentemente, o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido, tendo o participante de aguardar 6 (seis) meses para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuado o resgate e 5 (cinco) dias adicionais pelo crédito na sua conta, continuando no período de 6 (seis) meses exposto ao risco do Fundo.
- e) Ao valor efetivo do resgate aplica-se a comissão de resgate prevista no presente Regulamento.

## **3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE**

### **3.1. Períodos de subscrição e resgate**

#### **3.1.1 Subscrição**

- a) O período de subscrição diário ocorre nos dias úteis até às 16h30m, hora de Portugal continental, nos canais de comercialização das entidades comercializadoras.
- b) Os pedidos de subscrição recebidos após a hora limite indicada serão agendados para o dia útil subsequente.

### **3.1.2 Resgate**

- a) Sem prejuízo das alíneas seguintes e de outras disposições do presente Regulamento, os participantes só podem pedir o resgate das unidades de participação decorridos 12 (doze) meses a contar da respetiva subscrição.
- b) A receção de pedidos de resgate ocorre nos dias úteis até às 16h30m, hora de Portugal continental, nos canais de comercialização das entidades comercializadoras.
- c) Os pedidos de resgate recebidos após a hora limite indicada do dia 14 do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, serão agendados para o dia 15 do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- d) Os pedidos de resgate recebidos após a hora limite indicada do dia 14 do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, serão agendados para o dia 15 do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

### **3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

Os valores de subscrições e resgates deverão ser pagos exclusivamente em numerário.

## **4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO**

### **4.1. Mínimos de subscrição**

O número mínimo de unidades de participação do Fundo a subscrever é o correspondente ao montante de 1.000 (mil) Euros na subscrição inicial e ao valor de 2 (duas) unidades de participação nas subscrições subseqüentes.

### **4.2. Comissões de subscrição**

- a) No ato de subscrição das unidades de participação do Fundo será cobrada, através da entidade comercializadora, a seguinte comissão de subscrição:
  - (i) Para montantes de subscrição iguais ou inferiores a 1.000.000 (um milhão) Euros: 1%;
  - (ii) Para montantes de subscrição superiores a 1.000.000 (um milhão) Euros não será cobrada comissão de subscrição.
- b) De acordo com o disposto no art.º 73º do RGA, o proveito proveniente da comissão de subscrição constitui uma receita do Fundo, revertendo na sua totalidade para as entidades comercializadoras.
- c) Sobre o valor da Comissão de Subscrição recai Imposto de Selo, à taxa legalmente aplicável.

### **4.3. Data da subscrição efetiva**

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do Fundo.

## **5. CONDIÇÕES DE RESGATE**

### **5.1. Comissões de resgate**

- a) No ato do resgate das unidades de participação, o montante a pagar ao participante corresponde ao valor das unidades de participação deduzido de uma comissão cuja percentagem variará em função dos seguintes prazos de detenção das respetivas unidades de participação do Fundo:
  - (i) Para um período de permanência igual a 1 (um) ano: 2%;
  - (ii) Para período de permanência superior a 1 (um) ano e inferior ou igual a 3 (três) anos: 1%;
  - (iii) Para períodos de permanência superiores a 3 (três) anos não serão cobradas comissões de resgate.
- b) O proveito proveniente da comissão de resgate reverterá a favor do Fundo.
- c) Sobre o valor da comissão de resgate recai Imposto de Selo, à taxa lealmente aplicável.
- d) O eventual aumento da comissão de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram a qualidade de participante após a respetiva autorização da CMVM à correspondente alteração.

### **5.2. Pré-aviso**

- a) Os resgates têm uma periodicidade semestral, processando-se a liquidação nas condições descritas de seguida.
- b) Os pedidos de resgate recebidos até às 16h:30m, hora de Portugal continental, do dia 14 do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 do mês de maio, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- c) Os pedidos de resgate recebidos até às 16h30m, hora de Portugal continental, do dia 14 do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 do mês de novembro, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 do mês de novembro, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- d) Os pedidos de resgate recebidos após a hora limite indicada do dia 14 do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, serão agendados para o dia 15 do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- e) Os pedidos de resgate recebidos após a hora limite indicada do dia 14 do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, serão agendados para o dia 15 do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

### **5.3. Condições de transferência**

Não aplicável.



**6. CONDIÇÕES DE SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

- a) Se, esgotados os meios líquidos detidos pelo organismo de investimento coletivo e o recurso ao endividamento, nos termos legal e regulamentarmente estabelecidos, num período não superior a 5 (cinco) dias seguidos, os pedidos de resgate das unidades de participação excederem os de subscrição em 10% (dez por cento) do valor líquido global do Fundo, a entidade responsável pela gestão poderá suspender as operações de resgate e/ou a subscrição das unidades de participação do Fundo.
- b) Fora dos casos previstos na alínea anterior, a entidade responsável pela gestão pode ainda suspender as operações de resgate e/ou subscrição das unidades de participação do Fundo quando se verificarem circunstâncias excepcionais, incluindo situações de agravada falta de liquidez do Fundo, e se o interesse dos participantes o justificar, obtido o acordo do depositário, sendo essa decisão comunicada de imediato à CMVM.
- c) Decidida a suspensão, a entidade responsável pela gestão deve informar o público, através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do Fundo, sobre a situação de suspensão e, logo que possível, da duração prevista para tal situação.
- d) A suspensão e as razões que a determinarem deverão ser imediatamente comunicadas à CMVM pela entidade responsável pela gestão do Fundo.
- e) A CMVM poderá determinar a suspensão da subscrição ou resgate das unidades de participação do Fundo, caso ocorram circunstâncias excepcionais de perturbarem a atividade normal do Fundo ou de condicionarem os legítimos interesses dos participantes.

**7. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO**

As unidades de participação não se encontram admitidas à negociação.

**CAPÍTULO IV. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

1. Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:
  - 1.1. 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 Fundo;
  - 1.2. Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na internet, o prospeto e os relatórios e contas anual e semestral, junto da entidade responsável pela gestão, e das entidades comercializadoras, que serão facultados, gratuitamente, aos participantes que os requeiram;
  - 1.3. A serem informados individualmente, nas seguintes situações:
    - a) Modificação significativa da política de investimento, política de distribuição de

rendimentos, e prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;

- b) Aumento global das comissões de gestão e de depósito, suportadas pelo Fundo;
- c) Liquidação, fusão e cisão do Fundo;
- d) Substituição da entidade responsável pela gestão ou do depositário;
- e) Alteração dos titulares da maioria do capital da entidade responsável pela gestão;

A comunicação poderá ser realizada em suporte de papel ou em outro suporte duradouro, desde que o participante disponibilize um endereço de correio eletrónico para efeitos de comunicação com o Fundo;

- 1.4. 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 Fundo ou uma modificação significativa da política de investimento e da política de distribuição de rendimentos, definidas no presente Regulamento, poderão proceder, até à entrada em vigor das alterações, ao resgate das unidades de participação sem pagar a correspondente comissão de resgate;
- 1.5. A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- 1.6. Sem prejuízo das demais disposições previstas na regulamentação aplicável sobre esta matéria, a ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão pelos prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos (i) no processo de valorização do património do Fundo, (ii) no cálculo e na divulgação do valor da unidade de participação, (iii) na realização de operações por conta do Fundo ou (iv) na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas, sempre que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
  - a) 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%;
  - b) O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5.Os montantes devidos nos termos da presente alínea devem ser pagos aos participantes lesados no prazo de 30 (trinta) dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada participante dentro daquele prazo.  
O disposto na presente alínea não prejudica o exercício do direito de indemnização que seja reconhecido aos participantes, nos termos gerais de direito.
- 1.7. A receber a quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo, na correspondente proporção das unidades de participação detidas e nos termos do presente Regulamento;
- 2. O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente

Regulamento, bem como a atribuição à entidade responsável pela gestão dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

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

1. A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser decidida pela entidade responsável pela gestão, fundada nos interesses dos participantes com salvaguarda da defesa do mercado, não sendo reconhecido aos participantes o direito de exigir a liquidação ou partilha do Fundo.
2. A decisão de liquidação deverá ser anunciada por aviso publicado, com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, sem prejuízo da comunicação da decisão de liquidação poder ser realizada individualmente a cada participante. A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do Fundo.
3. A entidade responsável pela gestão aprovará e divulgará aos participantes o plano de liquidação com uma calendarização dos procedimentos de liquidação do Fundo a desenvolver.
4. Num cenário de liquidação, a entidade responsável pela gestão do Fundo monetiza o ativo, paga o passivo e distribui aos participantes, por intermédio do depositário, o produto final de liquidação apurado, na proporção das unidades de participação detidas por cada participante.
5. Não será considerada irrazoável ou injustificada a retenção pela entidade responsável pela gestão da liquidez disponível que, na sua avaliação, seja adequada a assegurar responsabilidades supervenientes com riscos, incertezas, contingências e custos associados com o processo de liquidação.
6. O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela entidade responsável pela gestão, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo.
7. O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.

**PARTE II. INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ARTIGO 158.º E ANEXO II (ESQUEMA A) DO REGIME GERAL**

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

**1. ÓRGÃOS SOCIAIS**

<b>Conselho de Administração</b>	
Presidente	Francisco Xavier da Conceição Cordeiro
Vogal Executivo	Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão
Vogal Executivo	José Filipe Sousa Meira
Vogal Executivo	Eduardo Otero Molins
Vogal Independente	Armando António do Poço Pires

<b>Órgão de Fiscalização</b>	
Presidente	João Correia de Oliveira
Vogal	Francisco Maria Soares Lopes Figueira.
Vogal	José Cardoso Lameiras
Suplente	Telma Carreira Curado
A <b>Sociedade de Revisores Oficiais de Contas</b> que conjuntamente com o Conselho Fiscal da sociedade exercerá funções de fiscalização da mesma será a Ernst & Young Audit & Associados, SROC, S.A..	

<b>Mesa da Assembleia Geral</b>	
Presidente	Maria Isabel Toucedo Lage
Vogal	Carla Cristina Curto Coelho

**2. PRINCIPAIS FUNÇÕES EXERCIDAS PELOS MEMBROS DO ÓRGÃO DE ADMINISTRAÇÃO FORA DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO**

Os membros do órgão de administração não exercem funções fora da entidade responsável pela gestão.

**3. RELAÇÕES DE GRUPO COM OUTRAS ENTIDADES (DEPOSITÁRIO, ENTIDADES COMERCIALIZADORAS E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS) E IDENTIFICAÇÃO DO GRUPO ECONÓMICO A QUE PERTENCEM, SE FOR O CASO.**

- a) A entidade responsável pela gestão é integralmente detida pela Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A..
- b) A Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A. assegura a prestação de serviços de suporte à entidade responsável pela gestão nos domínios da informática e telecomunicações, recursos humanos, continuidade do Negócio, assessoria Jurídica e gestão de contencioso, prevenção e combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, gestão de espaços e parque mobiliário, marketing e comunicação, contabilidade, fiscalidade e faturação.
- c) Não existem relações de grupo ou de domínio com o depositário, com a entidade comercializadora ou com quaisquer outros prestadores de serviços à entidade responsável pela gestão.

**4. OUTROS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO GERIDOS PELA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	N.º de participantes
IBERFID – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado	Investimento num conjunto diversificado de ativos imobiliários, predominantemente afetos à prestação de serviços na área da saúde, norteados por princípios de diversificação de riscos e de liquidez, e por critérios de rentabilidade no tocante às aplicações em imóveis e à respetiva exploração.	€52.458.817,17	1

**5. CONTACTOS**

Quaisquer esclarecimentos sobre dúvidas relativas ao Fundo podem ser obtidos através dos seguintes contactos:

Largo do Chiado, n.º 8, 1249-125 Lisboa

Telefone: (351) 213 401 787

E-mail: fsg@fidelidade.pt

**6. AUDITOR**

O Auditor do Fundo é a BDO & Associados – SROC n.º 20161384, com sede na República, 50 - 10º 1069 – 211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 29 e na CMVM com o nº 20161384.

**7. CONSULTORES DE INVESTIMENTO**

O Fundo não recorre a consultores de investimento.

**8. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO**

O Fundo é supervisionado pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

## **CAPÍTULO II. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

**1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO**

O valor das unidades de participação será calculado nos termos legalmente estabelecidos e divulgado através do sistema de difusão de informação da CMVM e em todos os locais e meios previstos para a comercialização.

**2. CONSULTA DA CARTEIRA**

A entidade responsável pela gestão fará publicar mensalmente e com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, no sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação nos termos definidos pela CMVM.

**3. DOCUMENTAÇÃO**

O prospeto completo, o documento com as Informações Fundamentais destinadas aos Investidores (“IFI”) e o relatório e contas podem ser obtidos, sem encargos, junto da entidade responsável pela gestão, do depositário e das entidades comercializadoras.

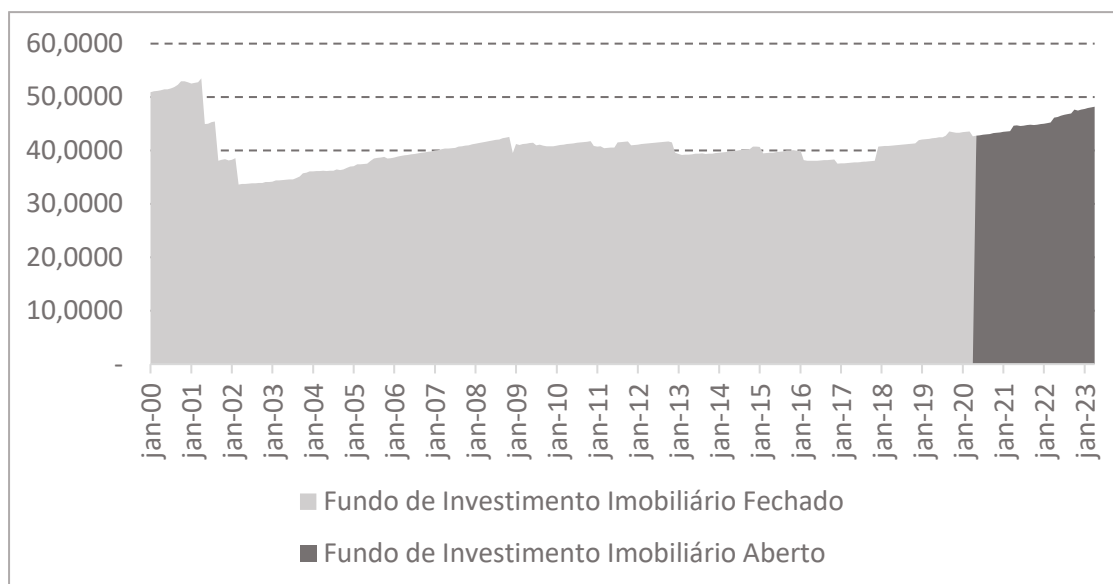
**4. RELATÓRIOS E CONTAS**

As contas anuais do Fundo são encerradas com referência a 31 de dezembro e serão disponibilizadas, nos 4 (quatro) meses seguintes à data da sua realização. A entidade responsável pela gestão fará publicar um aviso com menção de que o relatório anual, elaborado de acordo com a lei, se encontra à disposição do público em todos os locais de

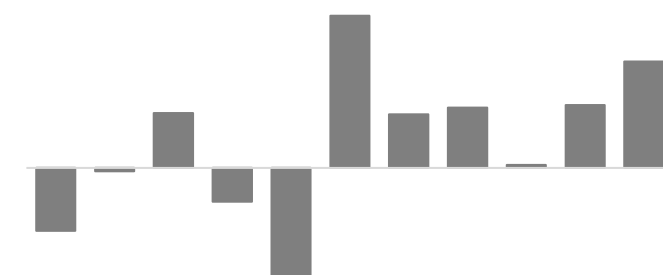
comercialização do Fundo e serão enviados gratuitamente aos participantes que o requeiram.

### CAPÍTULO III. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO

#### EVOLUÇÃO DO VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO



#### RENDIBILIDADE E RISCO HISTÓRICOS



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-	-3,50%	-0,19%	3,06%	-1,88%	-6,07%	8,48%	2,99%	3,36%	0,16%	3,50%	5,93%

- a) As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.
- b) Os valores de rentabilidade são apresentados após a dedução dos encargos cobrados ao Fundo.





## **CAPÍTULO V. REGIME FISCAL<sup>1</sup>**

- a) O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.
- b) O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.

### **1. NO QUE AO FUNDO RESPEITA**

- a) Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.
- b) O Fundo é tributado em IRC à taxa geral de 21% (vinte e um por cento), em função do resultado líquido do exercício, sendo excluídos daquele resultado os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias tal como estes rendimentos são definidos para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). A exclusão não se aplica no caso de rendimentos que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro.
- c) Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC os gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação, os gastos não dedutíveis em IRC ao abrigo do artigo 23.º-A do respetivo Código e os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o Fundo.
- d) O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.
- e) 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 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.
- f) É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125% (zero vírgula zero um dois cinco por cento).

---

<sup>1</sup> Na sequência da aprovação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, procedeu-se a uma profunda reforma do regime de tributação dos fundos e respetivos participantes, que entrou em vigor a 01 de julho de 2015.

## **2. NO QUE AO PARTICIPANTE RESPEITA**

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 mercado da unidade de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas.

### **2.1. Pessoas singulares**

#### **2.1.1 Residentes**

a) Entende-se por residentes os titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português.

b) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28% (vinte e oito por cento), 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% (vinte e oito por cento), sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

c) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28% (vinte e oito por cento), tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

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

#### **2.1.2 Não residentes**

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10% (dez por cento).

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10% (dez por cento).

c) Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35% (trinta e cinco por cento). Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 28% (vinte e oito por cento).

## **2.2. Pessoas coletivas**

### **2.2.1 Residentes**

- a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.
- b) Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da unidade de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.
- c) Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento).

### **2.2.2 Não residentes**

- a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos prediais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10% (dez por cento).
- b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10% (dez por cento).
- c) No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35% (trinta e cinco por cento). Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 25% (vinte e cinco por cento).
- d) Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% (vinte e cinco por cento) por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia, ou num Estado com o qual tenha sido celebrado e vigore convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento).