

DOCUMENTO ÚNICO  
PROSPETO E REGULAMENTO DE GESTÃO



FUNDIESTAMO I  
FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDIESTAMO I

12 de maio de 2026

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

## CAPÍTULO I

### Informações gerais sobre o OIC, a sociedade gestora e outras entidades

#### 1 - O OIC

- a) O organismo de investimento coletivo (OIC) denomina-se Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I (adiante designado apenas por Fundiestamo I ou por OIC);
- b) O OIC constituiu-se como um fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição pública de distribuição de resultados, 20 de dezembro de 2007, de acordo com a legislação aplicável;
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 19 de dezembro de 2007;
- d) O OIC constituiu-se com duração indeterminada, tendo as suas unidades de participação sido admitidas à negociação em mercado regulamentado em 1 de agosto de 2008;
- e) O número de participantes do OIC, em 31 de dezembro de 2025, era de 784.
- f) A data da última atualização do presente documento foi a 12 de maio de 2026;

#### 2 - A sociedade gestora

- a) O OIC é gerido pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º esq., 1050-124 Lisboa, adiante designada abreviadamente por "Sociedade Gestora";
- b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 1.000.000 (um milhão de euros);
- c) A sociedade gestora constituiu-se em 7 de setembro de 2000 e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM desde 28 de setembro de 2006;
- d) A sociedade gestora pode ser substituída mediante autorização da CMVM desde que exista acordo do depositário e desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados.

#### 3 - As entidades subcontratadas

A sociedade gestora não procede à subcontratação de serviços.

#### 4- O depositário

- a) O depositário do OIC é Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede, na Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM;
- b) O Depositário desempenha as respetivas funções, nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora competindo-lhe especialmente:
  - i. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável, dos regulamentos e dos documentos constitutivos do OIC, designadamente no que se refere à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos, à política de distribuição dos rendimentos, ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, ao reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação, bem como à matéria de conflito de interesses;
  - ii. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do OIC imobiliário;
  - iii. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Prospeto;
  - iv. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do OIC;
  - v. Assegurar o reembolso aos participantes, dos pedidos de resgate das unidades de participação, nos termos previstos neste Regulamento de Gestão e de acordo com as condições legalmente previstas;
  - vi. O registo das unidades de participação representativas do OIC imobiliário não integradas em sistema centralizado;
  - vii. Guardar os ativos do OIC, com exceção de numerário, nos termos definidos na legislação aplicável;
  - viii. Assegurar que nas operações relativas aos ativos que integram o OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - ix. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas

- por conta do OIC;
- x. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do OIC;
  - xi. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida, nos termos a definir em regulamento da CMVM e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
  - xii. Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - xiii. O depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC, nos termos definidos na legislação aplicável;
  - xiv. O Depositário é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a legislação aplicável, perante a Entidade Gestora e os participantes, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda; por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações;
- c) A Sociedade Gestora e o Depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes;
  - d) O Depositário responde perante a Sociedade Gestora e os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do Regulamento de gestão do OIC;
  - e) O incumprimento pelo Depositário dos deveres que para si resultam do presente Regulamento de Gestão, das leis e regulamentos aplicáveis, poderá acarretar a substituição do mesmo por iniciativa da Sociedade Gestora, mediante autorização da CMVM.
  - f) O OIC no âmbito da sua atividade procede à aquisição, alienação e arrendamento de imóveis pelo que, observará os condicionalismos legais em vigor e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do OIC e dos participantes. Tanto a Sociedade Gestora como o Depositário são detidos, direta ou indiretamente, pelo Estado, a 100%.

## 5 - As entidades comercializadoras

As entidades responsáveis pela comercialização das unidades de participação do OIC junto dos investidores são:

- Caixa Geral de Depósitos, S.A. com sede na Av. João XXI, 63, 1000-300 Lisboa;
- Caixa – Banco de Investimento, S.A. com sede na R. Barata Salgueiro 33, 1269-057 Lisboa.

## 6 - O auditor

O auditor do OIC é Diz & Associados, SROC, Lda., com sede na Rua de S. José, 35, 3º B/C, 1150-321 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 118.

## 7 - Avaliadores externos

Os peritos avaliadores de imóveis que prestam serviços ao OIC são os seguintes:

Peritos Avaliadores de Imóveis	N.º de Registo na CMVM
CPU Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2013/0121
PVW Tinsa - Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
REVC – Real Estate Valuers & Consultants	PAI 2013/0102
Ktesios Appraisal – Consultadoria e Avaliação de Imobiliário, Lda.	PAI/2009/0049
Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
UON Consulting, S.A.	PAI/2003/0023
P&I – Prop. E Inv.- Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
Rightvalue, Lda.	PAI/2009/0044
Mencovaz- Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Casaol - Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Garen - Avaliações de Activos, Lda	PAI/2007/0019

## CAPÍTULO II

### Política de investimento e de distribuição de rendimentos

#### 1 - Política de investimento do OIC

- a) O objetivo do OIC, que se constituiu como OIC imobiliário fechado de subscrição pública e de distribuição, consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do presente documento.
- b) Tendo em atenção o seu objetivo, a carteira de valores do OIC será também constituída em obediência a sãos critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, podendo estes valores ser investidos apenas nos termos da lei, em direitos de propriedade, de usufruto, de superfície e outros direitos de conteúdo análogo sobre prédios urbanos ou terrenos destinados à construção (de acordo com parecer genérico da CMVM), e em numerário, depósitos bancários, 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 da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. O OIC poderá ainda investir em participações de sociedades imobiliárias e em unidades de participação de outros OIC imobiliários, de acordo com os limites definidos na lei.
- c) Tendo em atenção o seu objetivo, a carteira de valores do OIC será constituída em obediência a sãos critérios de segurança, rentabilidade, liquidez e sustentabilidade, privilegiando a valorização crescente de capital a longo prazo e tomando em devida consideração os fatores económicos, sociais e ambientais na composição do património do OIC.
- d) Não obstante os riscos em matéria de sustentabilidade tidos em consideração pela Sociedade Gestora e referidos na alínea anterior, o OIC não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis, nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 8.º e 9.º respetivamente do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR"), pelo que, se enquadra no artigo 6.º do referido Regulamento.
- e) Constitui política de investimento privilegiada do OIC, a aquisição de prédios urbanos para arrendamento maioritariamente ao Estado e a outros entes públicos (podendo também esporadicamente contratar-se outras formas de exploração onerosa com estas entidades) e em termos residuais a compra e venda para realização de mais valias e desenvolvimento de projetos de construção para arrendamento de imóveis.
- f) O investimento será efetuado fundamentalmente no território nacional, podendo, no entanto, estender-se a outros Estados-Membros da União Europeia ou da OCDE.
- g) Não será utilizado qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário.

#### 2 - Parâmetros de referência (benchmarks)

Não será utilizado qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário.

#### 3 - Limites ao investimento

##### 3.1 - Limites contratuais ao investimento

A composição do património do OIC respeitará os seguintes limites:

- a) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do OIC.
- b) O investimento em unidades de participação noutros organismos de investimento alternativo imobiliário não pode ser superior a 25% do ativo total do OIC.
- c) O OIC poderá proceder à aquisição e alienação de imóveis a entidades que detenham, direta ou indiretamente, qualquer percentagem dos direitos de voto da Sociedade Gestora.

- d) O desenvolvimento de projetos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 50% do ativo total do OIC, salvo se tais projetos se destinarem à reabilitação de imóveis, caso em que tal limite é de 60%.
- e) A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do OIC até um limite de 25% do seu ativo, devendo este ser dirigido para a aquisição de imóveis.
- f) Os limites referidos nas alíneas a) a h) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de atividade do OIC.

### 3.2 - Limites legais ao investimento

A composição do património do OIC respeitará os seguintes limites legais:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do OIC.
- b) O valor de um imóvel não pode representar mais de 25% do ativo total do OIC.
- c) O valor de um ativo imobiliário, que não seja imóvel, não pode representar mais de 20% do ativo total do OIC.
- d) O investimento em participações em sociedades imobiliárias não poderá representar mais do que 20% do ativo do total do OIC.
- e) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10 % do seu ativo total.
- f) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 25% do ativo total do organismo quando a contraparte ou contrapartes sejam:
  - i. Os promotores das sociedades de investimento coletivo;
  - ii. A Sociedade Gestora;
  - iii. A sociedade de investimento coletivo heterogerida;
  - iv. As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Sociedade Gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida;
  - v. 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;
  - vi. 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 % do capital social ou dos direitos de voto;
  - vii. O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas iv) a vi);
  - viii. Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
  - ix. 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.
- g) O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25 % do ativo total do OIC.
- h) O limite previsto na alínea anterior é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25 % do ativo total do OIC.
- i) Os limites referidos nas alíneas a) a f) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de atividade do OIC.
- j) O limite previsto na alínea a) não se aplica durante os últimos 24 meses da duração inicial do OIC.

- k) A CMVM pode autorizar que os OIA imobiliários detenham transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos nas alíneas anteriores, em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora.

#### **4 – Técnicas e instrumentos de gestão**

##### **4.1 - Instrumentos financeiros derivados**

Não serão utilizados instrumentos financeiros derivados.

##### **4.2 - Reportes e empréstimos**

- A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do OIC, até um limite de 25% do seu ativo total, devendo este ser dirigido para a aquisição de imóveis.
- Não serão realizadas operações de reporte.

##### **4.3 - Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC, nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez**

- a) As unidades de participação foram admitidas à negociação na Eurolist by Euronext Lisbon, em 1 de agosto de 2008.
- b) No âmbito da admissão à negociação das unidades de participação, foi celebrado com uma instituição financeira um contrato com vista ao desempenho das funções de Criador de Mercado, as quais consistem na manutenção de ofertas de compra e venda das unidades de participação, de modo a conferir liquidez às mesmas.

#### **5 - Características especiais do OIC**

É característica da política de investimento do OIC o investimento em ativos imobiliários e a concentração do respetivo arrendamento ou exploração onerosa dos respetivos imóveis ao Estado ou a outros entes públicos.

#### **6 - Valorização dos ativos**

- a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- b) O valor de cada unidade de participação em vigor, em cada dia, é calculado no final do dia útil seguinte e será publicitado no sistema de difusão de informação da CMVM, e, além disso, afixado diariamente nos balcões do depositário e da entidade colocadora.

##### **6.1 - Regras de valorimetria**

- a) O cálculo do valor dos imóveis é feito por dois peritos avaliadores, nas seguintes situações:
- i. Com uma periodicidade mínima de doze meses;
  - ii. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - iii. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
  - iv. Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
  - v. Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo,

com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

- b) No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por dois peritos avaliadores nos seguintes termos:
  - i. Previamente ao início do projeto;
  - ii. Com uma periodicidade de doze meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - iii. Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses;
- c) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20/prct, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis.
- d) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação, caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação do disposto em b), os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto em a) e b).
- f) Os projetos de construção devem ser reavaliados mediante os métodos de avaliação previstos no Regulamento da CMVM, designadamente sempre que exista uma alteração significativa do valor do imóvel, considerando-se para o efeito uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização.
- g) Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção. Considera-se que os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis têm montante significativo quando representam pelo menos 50% do valor final do imóvel.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirida.
- i) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida inscrita no passivo do OIC, registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- j) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
  - i. O OIC receba tempestivamente, nos termos do contrato promessa, os fluxos financeiros, associados à transação;
  - ii. O OIC transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
  - iii. O OIC transfira a posse para o promitente adquirente;
  - iv. O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
  - v. Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato promessa sejam quantificáveis.
- k) A Sociedade Gestora selecionará os peritos avaliadores dos imóveis por forma a assegurar a sua adequada pluralidade e não contratará peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade, tal como definida na Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro.
- l) Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data da avaliação anterior, devendo a entidade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de

- avaliação do imóvel.
- m) Um imóvel não pode ser avaliado: pelo mesmo perito avaliador em mais do que duas datas sucessivas; em cada período de quatro anos, pelo mesmo perito avaliador em mais do que 50% das valorizações. Excetuam-se as avaliações de projetos de construção ou de reabilitação de imóveis ou de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, caso em que os mesmos peritos avaliadores podem realizar todas as avaliações exigíveis até à conclusão do projeto ou da obra.
- n) A carteira do OIC é valorizada ao seu justo valor, de acordo com as regras fixadas no presente Regulamento de Gestão, nos termos definidos no Regulamento da CMVM.

## 6.2 - Momento de referência da valorização

- a) Durante o período de subscrição inicial, o valor da unidade de participação foi calculado diariamente às 17.00h da hora legal em vigor em Portugal Continental, determinando-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira. Enquanto as unidades de participação não foram admitidas à negociação em mercado regulamentado, o valor das unidades de participação foi calculado mensalmente com referência ao último dia do mês a que respeitou e divulgado no dia seguinte através do sistema de difusão de informação da CMVM. Após a admissão à negociação das unidades de participação, o que ocorreu em 1 de agosto de 2008, o seu valor passou a ser calculado diariamente e divulgado no dia seguinte através do sistema de difusão de informação da CMVM.
- b) O valor de cada unidade de participação em vigor, em cada dia, é calculado no final do dia útil seguinte e será publicitado no sistema de difusão de informação da CMVM. O câmbio utilizado na conversão dos ativos do OIC, expressos em moeda estrangeira, é o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.

## 7 - Custos e encargos

### 7.1 - Síntese de todos custos e encargos

A tabela seguinte indica todos os custos e encargos a suportar diretamente pelo OIC e pelos participantes:

Imputação de Custos	Custos
Imputáveis diretamente ao participante	N.A.
Imputáveis diretamente ao OIC	<p>a. Comissão de Gestão (anual)</p> <p>b. Comissão de Depósito (anual)</p> <p>c. Taxa de Supervisão</p> <p>d. Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis incluindo respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;</p> <p>e. Elaboração de projetos, fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes ao acompanhamento dos projetos em curso;</p> <p>f. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo OIC;</p> <p>g. Quaisquer impostos ou taxas, devidos pelo OIC;</p> <p>h. Todas as custas judiciais referentes a processos em que o OIC, na qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados e solicitadores;</p> <p>i. Comissões de mediação e prospeção imobiliária, se a elas houver lugar, desde que sejam concretizadas a operações em causa;</p> <p>j. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património do OIC;</p> <p>k. Todos os encargos com a realização de manutenção e</p>

	<p>conservação e/ou benfeitorias nos bens do OIC incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo OIC.</p> <p>l. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis do OIC estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que em qualquer caso sejam imputados ao OIC;</p> <p>m. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do OIC a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição, desde que seja concretizada a operação;</p> <p>n. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do OIC;</p> <p>o. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens do OIC;</p> <p>p. Custos de auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao OIC, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do OIC;</p> <p>q. Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, comissões cobradas por entidade gestora de mercado, bem como outros encargos relativos à compra ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do OIC, desde que não correspondam a serviços a que a Entidade Depositária esteja obrigada a prestar, incluindo despesas de transferência, com conversões cambiais e com transações no mercado de capitais e no mercado monetário;</p> <p>r. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do OIC;</p> <p>s. Custos relacionados com a integração das unidades de participação na Central de Valores Mobiliários e com a admissão das mesmas à negociação no mercado regulamentado Euronext by Euronext Lisbon;</p> <p>t. Outros custos que devam ser suportados pelo OIC para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património do OIC.</p>
--	---

A tabela seguinte discrimina a Taxa de Encargos Correntes <sup>(1)</sup> suportados pelo OIC:

Encargos	Valor	% VLGF Médio	VLGF Médio
Comissão de Gestão	€ 1.458.796	0,8005%	€ 182.234.519
Imp. Selo s/ Comissão de Gestão	58.352	0,0320%	
Comissão de Depósito	€ 91.175	0,0500%	
Imp. Selo s/ Comissão de Depósito	€ 3.647	0,0020%	
Taxa de Supervisão	56.772	0,0312%	
Custos de Auditoria	€ 8.118	0,0045%	
Custos de Avaliação	€ 25.913	0,0142%	
Majoração das taxas CMVM	€ 3.812	0,0021%	
Imposto de Selo Verba 29	€ 90.952	0,0499%	

<sup>(1)</sup> A Taxa de Encargos Correntes (TEC) consiste no quociente entre a soma da comissão de gestão fixa, a comissão de depósito, a taxa de supervisão, os custos de auditoria e outros custos correntes do OIC, num dado período, e o seu valor líquido global médio nesse mesmo período. A Taxa de Encargos Correntes apresentada foi apurada com referência a 31 de dezembro de 2025, tendo sido o seu cálculo validado pelo auditor do OIC.

Custos de Circularização de saldos - Auditoria	€ 246	0,0001%
Taxa Custos de registo de UP junto da central de registo de valores mobiliários	€ 12.317	0,0068%
<b>Total de encargos correntes</b>	<b>€ 1.810.100</b>	
<b>Taxa de Encargos Correntes (TEC)</b>		<b>0,9933%</b>

## 7.2 - Comissões e encargos a suportar pelos OIC

### 7.2.1 - Comissão de gestão

#### a) Valor da comissão:

A comissão de gestão é de 0,8% ao ano (taxa nominal) e reverte a favor da Sociedade Gestora.

#### b) Modo de cálculo da comissão:

Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC antes do cálculo de comissões.

#### c) Condições de cobrança da comissão:

A comissão é paga mensalmente até ao dia dez do mês seguinte àquele a que respeita.

### 7.2.2 - Comissão de depósito

#### a) Valor da comissão:

A comissão de depositário é de 0,05% ao ano (taxa nominal) e reverte a favor do Depositário.

#### b) Modo de cálculo da comissão:

A comissão é calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC antes do cálculo de comissões.

#### c) Condições de cobrança da comissão:

A comissão é paga anualmente até ao final do mês de janeiro do ano subsequente.

### 7.2.3 - Outros custos e encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito, o OIC suportará os seguintes encargos:

- a) Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis incluindo respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- b) Elaboração de projetos, fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes ao acompanhamento dos projetos em curso;
- c) Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo OIC;
- d) Quaisquer impostos ou taxas, devidos pelo OIC;
- e) Todas as custas judiciais referentes a processos em que o OIC, na qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados e solicitadores;
- f) Comissões de mediação e prospeção imobiliária, se a elas houver lugar, desde que sejam concretizadas a operações em causa;
- g) Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património do OIC;
- h) Todos os encargos com a realização de manutenção e conservação e/ou benfeitorias nos bens do OIC incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo OIC.
- i) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis do OIC estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que em qualquer caso sejam imputados ao OIC;

- j) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do OIC a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição, desde que seja concretizada a operação;
- k) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do OIC;
- l) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens do OIC;
- m) Custos de auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao OIC, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do OIC;
- n) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, comissões cobradas por entidade gestora de mercado, bem como outros encargos relativos à compra ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do OIC, desde que não correspondam a serviços a que a Entidade Depositária esteja obrigada a prestar, incluindo despesas de transferência, com conversões cambiais e com transações no mercado de capitais e no mercado monetário;
- o) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do OIC;
- p) Custos relacionados com a integração das unidades de participação na Central de Valores Mobiliários e com a admissão das mesmas à negociação no mercado regulamentado Eurolist by Euronext Lisbon;
- q) Outros custos que devam ser suportados pelo OIC para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património do OIC.

## **8 - Política de distribuição de rendimentos**

O OIC caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes, nos termos das alíneas seguintes:

- a) Serão objeto de distribuição os proveitos líquidos correntes deduzidas dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.
- b) Os resultados do OIC serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os OIC imobiliários e regulamentação complementar emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- c) A determinação dos resultados do OIC é feita com base em princípios e critérios subjacentes à avaliação dos elementos patrimoniais, para que as contas sejam formuladas com clareza, expressando uma imagem fiel do património, da situação financeira e dos resultados do OIC.
- d) Os resultados distribuíveis do OIC serão entregues a cada participante considerando o respetivo número de unidades de participação de que seja titular.
- e) A periodicidade da distribuição será anual.

## **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 OIC é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

##### **1.2 - Forma de representação**

As unidades de participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas (escriturais), devendo a entidade depositária proceder ao registo em conta do Participante, das unidades de participação do OIC.

### 1.3 - Sistema de registo

- O registador único do OIC é a Caixa Geral de Depósitos, S.A. com sede na Av. João XXI, 63, 1000-300 Lisboa e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.
- A entidade depositária realiza o registo das unidades de participação do OIC, em conta do Participante.

## 2 - Valor da unidade de participação

### 2.1 - Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do OIC foi de € 1.000,00 (mil euros), correspondendo ao capital inicial do OIC de € 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de euros), representado por 145.000 (cento e quarenta e cinco mil) unidades de participação, podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.

### 2.2 - Valor para efeitos de subscrição

- a) Com exceção da subscrição para efeitos de constituição do OIC, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital e o valor de subscrição das unidades de participação resultantes de aumento de capital será feito pelo valor calculado no dia anterior ao da liquidação financeira e divulgado no dia da liquidação financeira.
- b) Subscrição em espécie: está prevista a liquidação dos atos de subscrição em espécie, nos termos legais em vigor, desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património do OIC seja igual ou inferior ao valor médio apurado pelas duas avaliações realizadas.

### 2.3 - Valor para efeitos de resgate

Tratando-se de um OIC imobiliário fechado de duração indeterminada os resgates não são admitidos, sendo que é permitido, com respeito das normas aplicáveis, aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares quando haja liquidação e partilha do OIC ou quando em casos excecionais a CMVM não deduza oposição à redução do capital do OIC.

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital investido ou de pagamento de rendimentos.

## 3 - Condições de subscrição e de resgate

### 3.1 - Períodos de subscrição e resgate

- a) **Mínimo de subscrição:** O montante mínimo de subscrição inicial ou em aumento de capital é de € 5.000 (cinco mil Euros).
- b) **Comissões de subscrição:** Não será cobrada comissão de subscrição.
- c) **Período de subscrição inicial:** A subscrição inicial decorreu durante um período de 90 dias com início em 15 de janeiro de 2008 e término em 14 de abril de 2008. A subscrição em caso de aumento de capital decorrerá conforme for divulgado atempadamente e previamente ao início do período de subscrição respetivo. A liquidação financeira da subscrição inicial ou em aumento de capital ocorre para todos os participantes no terceiro dia útil imediatamente a seguir ao final do período de subscrição.
- d) **Data da subscrição efetiva:** As subscrições iniciais ou em aumento de capital assumiram-se como efetivas na data da liquidação financeira.
- e) **Crítério de rateio:** Os pedidos de subscrição serão satisfeitos pela respetiva ordem de receção pelas entidades colocadoras.
- f) **Aumento de capital:** A partir do momento em que o capital inicial do OIC esteja totalmente subscrito, a Sociedade Gestora pode convocar a Assembleia de Participantes, tendo em vista a realização de um aumento de capital. A Assembleia de Participantes

definirá os termos e as condições em que será realizado o aumento de capital. Em qualquer caso deverá ser obtida autorização prévia da CMVM (salvo deliberação em contrário da Assembleia de Participantes), efetuando-se a subscrição através de oferta pública, a iniciar pelo menos 6 meses depois da constituição do OIC ou da data de realização do último aumento de capital. Se no termo do período de aumento de capital do OIC não se tiver atingido o número de unidades de participação e o montante inicialmente previstos, ficará o mesmo limitado ao montante das subscrições recolhidas.

- g) Tratando-se de um OIC imobiliário fechado de duração indeterminada os resgates não são admitidos, sendo que é permitido, com respeito das normas aplicáveis, aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares quando haja liquidação e partilha do OIC ou quando em casos excecionais a CMVM não deduza oposição à redução do capital do OIC.
- h) Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital investido ou de pagamento de rendimentos.

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

Está prevista a liquidação dos atos de subscrição em espécie, nos termos legais e regulamentares em vigor, desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património do OIC seja igual ou inferior ao valor médio apurado pelas duas avaliações realizadas.

A Sociedade Gestora poderá proceder a reembolsos em espécie nos termos legais e regulamentares em vigor.

## **4 - Condições de subscrição**

### **4.1 - Mínimos de subscrição**

O montante mínimo de subscrição inicial ou em aumento de capital é de € 5.000 (cinco mil Euros).

### **4.2 - Comissões de subscrição**

Não será cobrada comissão de subscrição.

### **4.3 - Data de subscrição efetiva**

As subscrições iniciais ou em aumento de capital assumir-se-ão como efetivas na data da liquidação financeira. Os pedidos de subscrição serão satisfeitos pela respetiva ordem de receção pelas entidades colocadoras.

## **5 - Condições de resgate**

### **5.1 - Comissões de resgate**

Atualmente não é cobrada comissão de resgate e a sua eventual cobrança só pode ser aplicada relativamente às unidades de participação subscritas após a data da entrada em vigor dessas alterações.

### **5.3 - Pré-aviso**

Tratando-se de um OIC imobiliário fechado de duração indeterminada os resgates não são admitidos, sendo que é permitido, com respeito das normas aplicáveis, aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares quando haja liquidação e partilha do OIC ou nos casos previstos na lei ou em regulamento.

## **6 - Condições de transferência**

Não aplicável.

## **7 - Admissão à negociação**

As unidades de participação foram admitidas à negociação na Eurolist by Euronext Lisbon, em 1 de agosto de 2008.

#### CAPÍTULO IV Condições de dissolução e liquidação

- a) O OIC dissolver-se-á verificando-se a ocorrência de algum destes motivos:
  - i. Decisão da Sociedade Gestora, fundada no interesse dos participantes;
  - ii. Revogação da autorização;
  - iii. Qualquer outro motivo especificamente previsto no presente documento ou na lei;
- b) A dissolução determina a imediata entrada em liquidação.
- c) O prazo máximo para a liquidação do OIC é de um ano.

#### CAPÍTULO V Direitos dos participantes

- a) A qualidade de Participante do OIC adquire-se mediante a entrega de um boletim de subscrição devidamente preenchido, assinado pelo interessado ou seu representante, no qual conste:
  - i. A identificação do proponente;
  - ii. A indicação do montante de subscrição a realizar;
  - iii. Declaração de aceitação dos termos e condições do presente documento.
- b) Logo que apreciadas pelo Depositário as condições objetivas para a subscrição, designadamente o pagamento da importância correspondente ao preço da emissão, este decidirá, no mesmo dia útil ou no dia útil seguinte, quanto à sua aceitação.
- c) O OIC é constituído no regime especial de comunhão dos Participantes, sendo cada um deles titular de quota-parte dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
- d) As unidades de participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos:
  - i. Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento de informação fundamental (DIF);
  - ii. Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, gratuitamente o Documento Único e o relatório e contas anual junto da Sociedade Gestora e das Entidades Comercializadoras
  - iii. Obter uma cópia em papel, gratuitamente e sempre que solicitado, dos documentos referidos na alínea anterior.
  - iv. Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes deste documento;
  - v. Receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
  - vi. Ser ressarcido pela Sociedade Gestora pelos prejuízos sofridos, sem impedimento o exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
    - a) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
      - A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5% do valor da unidade de participação;
      - O prejuízo sofrido, por Participante, seja superior a €5.
    - b) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OIC, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

- vii. À percepção, em caso de liquidação e partilha do OIC, de parte do produto da respetiva liquidação proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
  - viii. A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos do OIC que venham a ser distribuídos;
  - ix. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes;
  - x. Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos Participantes de OIC imobiliários;
- e) O preenchimento e a assinatura do boletim de subscrição por parte de cada um dos Participantes pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente documento confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para a gestão do OIC.

## CAPÍTULO VI Outras informações

### 1- Assembleia de Participantes

- a) Têm o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os titulares de unidades de participação do OIC, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
- b) Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por anúncio divulgado, com o mínimo de trinta dias de antecedência, através do sistema de difusão de informação da CMVM.
- c) Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar, desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos um terço das unidades de participação do OIC.
- d) Em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará, qualquer que seja o número de unidades de participação representadas.
- e) As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia de Participantes. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
  - i. O aumento das comissões que constituem encargo do OIC;
  - ii. A modificação substancial da política de investimentos do OIC;
  - iii. A modificação da política de distribuição dos resultados do OIC;
  - iv. Alteração significativa do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação, nos termos definidos em regulamento da CMVM;
  - v. O aumento e redução do capital do OIC;
  - vi. A substituição da Sociedade Gestora, nos termos previstos nas normas aplicáveis;
  - vii. A liquidação do OIC nos termos previstos nas normas aplicáveis, nomeadamente caso as unidades de participação do OIC não sejam admitidas à negociação em mercado regulamentado no prazo de doze meses a contar da constituição do OIC.
- f) A Assembleia de participantes não é competente para se pronunciar sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria, para além do disposto na alínea e).
- g) À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.

### 2- Condições de liquidação do OIC

- a) A Sociedade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes com salvaguarda do mercado, poderá (i) decidir a liquidação e subsequente partilha do OIC, ouvida a Assembleia de Participantes, ou (ii) submeter proposta de liquidação à Assembleia de Participantes, que poderá aprovar a proposta por maioria simples.
- b) Decidida, nos termos da alínea anterior, a liquidação do OIC, a Sociedade Gestora

comunicará imediatamente esse facto à CMVM, através sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

- c) A dissolução do OIC será sempre precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e atualizada do seu património. Decidida a liquidação do OIC, a Sociedade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas. O reembolso dos participantes ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do OIC.
- d) O valor final de liquidação do OIC é divulgado pela Sociedade Gestora, através dos locais e meios utilizados pelas entidades colocadoras para comercialização das unidades de participação e ainda através do sistema de difusão de informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do OIC ser enviadas à CMVM no mesmo prazo.

### **3- Perfil do Investidor a que se dirige o OIC**

- a) O OIC destina-se a ser colocado junto de investidores não qualificados (público em geral) e qualificados, com uma perspectiva de estabilidade de valorização do seu capital no médio prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e com um bom potencial de rentabilidade.
- b) Destina-se a investidores com um perfil de risco conservador, mas com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, constituindo uma alternativa de poupança através de um investimento num OIC que adota uma política de investimento que assume fundamentalmente o risco associado ao Estado Português e a outros entes públicos.
- c) O OIC dirige-se a investidores que pretendam investir, aproveitando as qualificações de uma entidade especializada como a Sociedade Gestora, no mercado imobiliário e, em particular e de modo substancial, no mercado de arrendamento imobiliário a entidades públicas.

### **4- Riscos**

- a) A Sociedade Gestora informa os investidores sempre que se justifique ou com uma periodicidade mínima anual, no sistema de difusão de informação da CMVM, da evolução do nível de risco inerente ao OIC, incluindo uma descrição dos respetivos condicionantes e de quaisquer factos relevantes, com impacto no valor do património do OIC.
- b) O OIC é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do OIC será norteada por princípios que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- c) O OIC representa um nível de risco ligado ao mercado imobiliário pelo que situações de crise na atividade imobiliária ou de crise generalizada poderão ter como consequência a redução do valor dos imóveis ou das rendas. O OIC apresenta risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários.
- d) O risco de se poderem gerar conflitos de interesses – tendo em conta que a Fundiestamo é detida a 100% pela sociedade de capitais públicos Parpública – Participações Públicas, (SGPS), SA, e uma vez que as transações do OIC (investimentos em imóveis que podem ser transacionados, arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa) serão realizadas, na sua quase totalidade, com o Estado ou Outros entes públicos.
- e) As entidades participadas pelo Estado Português serão arrendatárias dos imóveis detidos pelo OIC, pelo que, para além do risco de conflito de interesses, existe um risco de concentração, dado não existir limite máximo relativamente ao

- arrendamento a uma única entidade, ficando, deste modo, o OIC exposto ao risco do Estado Português.
- f) Não existe qualquer garantia para o participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento pelo que existe um risco de perda de parte do investimento.
  - g) Não existe garantia de que haverá um mercado secundário para a negociação das unidades de participação, nem certezas acerca da evolução desse mercado secundário, por conseguinte os investidores deverão ter presente que poderão enfrentar uma situação de ausência ou de escassa liquidez no mercado secundário relativamente às unidades de participação. As unidades de participação foram admitidas à negociação no mercado regulamentado Eurolist by Euronext Lisbon, tendo sido contratado um Criador de Mercado com a função de manter ofertas de compra e venda das unidades de participação, de modo a conferir liquidez às mesmas.
  - h) As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.
  - i) No cálculo das rentabilidades apresentadas não são incluídos quaisquer impostos aplicáveis, exceto aqueles que se encontrem implícitos no valor da unidade de participação.
  - j) O cálculo de medidas de rentabilidade do OIC foi efetuado com base no valor patrimonial das respetivas unidades de participação.

## **5- Regime Fiscal**

O regime fiscal que a seguir se descreve respeita ao regime fiscal em vigor na data do presente documento em Portugal e assenta na interpretação da Sociedade Gestora sobre o mesmo.

O regime fiscal aplicável aos rendimentos ou às mais-valias auferidos por investidores individuais depende da legislação fiscal aplicável à situação pessoal de cada investidor individual e/ou do local onde o capital é investido.

Neste quadro, se os investidores não estiverem perfeitamente seguros acerca da sua situação fiscal, devem procurar um consultor profissional ou informar-se junto de organizações locais que prestem este tipo de informação. A Sociedade Gestora alerta designadamente para o facto de a interpretação do regime fiscal descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades (nomeadamente a interpretação da Administração Fiscal).

### **1. Tributação dos rendimentos obtidos pelo OIC**

- a) O OIC é tributado à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) correspondente a 21%, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos que qualifiquem como rendimentos de capitais, rendimentos prediais e mais-valias, dos gastos ligados a esses rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.
- b) As mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias e menos-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 desses ativos a 30 de junho de 2015.
- c) O OIC está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas no artigo 88.º do Código do IRC, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.
- d) Os prejuízos fiscais apurados pelo OIC são reportáveis, nos termos dos n.os 1 e 2 do artigo 52.º do Código do IRC, sem limite temporal, não podendo a dedução do prejuízo fiscal

- exceder 65% do lucro tributável dos períodos de tributação em que se proceda à referida dedução, salvo se os mesmos forem referentes aos períodos de tributação de 2020 e 2021, podendo, nestas situações, a dedução ascender a 75% do lucro tributável.
- e) É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC por referência ao último dia de cada trimestre, o qual deverá ser pago no mês imediatamente seguinte, à taxa de 0,0125%.
  - f) A aquisição de imóveis para integrarem o património do OIC está sujeita a imposto de selo, a uma taxa de 0,8%, e às taxas gerais aplicáveis, em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), as quais incidirão sobre o mais elevado dos seguintes valores: o preço declarado ou o valor patrimonial tributário que consta na respetiva matriz predial.
  - g) Os imóveis integrantes do património do OIC estão ainda sujeitos a tributação, em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

## **2. Tributação dos rendimentos obtidos pelos participantes**

A tributação, ao abrigo do atual regime fiscal, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015.

Aos participantes aplica-se o seguinte regime:

### **Pessoas singulares**

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

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

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento, caso em que os rendimentos são tributados conjuntamente com os restantes rendimentos do participante às taxas previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido das sobretaxas concretamente aplicáveis.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre o saldo líquido positivo entre as mais e as menos-valias do período de tributação, salvo opção pelo englobamento pelo titular dos rendimentos, caso em que os rendimentos são tributados conjuntamente com os restantes rendimentos do participante às taxas previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido das sobretaxas concretamente aplicáveis.

Esta opção pelo englobamento é obrigatória para todos os participantes que, cumulativamente, *i)* possuam um rendimento coletável em sede de IRS igual ou superior ao valor do último escalão de tributação (incluindo as mais-valias e as menos-valias fiscais obtidas) e *ii)* tenham detido os valores mobiliários por um período inferior a 365 dias.

Ao saldo apurado entre as mais-valias e menos-valias referentes a valores mobiliários admitidos à negociação ou a partes de organismos de investimento coletivo abertos detidos há mais de dois anos, poderá ser aplicável o mecanismo de exclusão de tributação previsto no n.º 5 do artigo 43.º do Código do IRS, o qual se traduz na redução da tributação efetiva, consoante a antiguidade da detenção das unidades de participação, conforme se detalha:

Período de detenção	Exclusão de tributação
≤ 2 anos	-
> 2 anos < 5 anos	10%
≥ 5 Anos < 8 anos	20%
≥ 8 anos	30%

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

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final. Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação (mais-valias) concorrem para o apuramento da matéria coletável do sujeito passivo, sujeito às taxas marginais de IRS e demais taxas adicionais de IRS aplicáveis.

**b) Não residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10% (sendo os mesmos qualificados como rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal).

Os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais-valias) são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Caso o participante seja residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria governamental: (i) os rendimentos distribuídos pelo OIC e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35%, e (ii) os rendimentos decorrentes de transmissão de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias.

São igualmente sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% os rendimentos pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, caso em que a tributação ocorre nos termos gerais.

**Pessoas coletivas**

**a) Residentes**

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

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa 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 relativamente 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 distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10% (sendo os mesmos qualificados como rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal).

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

No caso de titulares pessoas coletivas que não sejam residentes num Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações e sejam detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa definitiva de 25%, e os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados autonomamente à taxa de 25%.

Caso o participante seja pessoa coletiva residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria governamental, os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% e os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados à taxa de 25%.

São igualmente sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35% os rendimentos pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, caso em que a tributação ocorre nos termos gerais.

## **6 - Foro competente**

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