

PROSPETO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

“MAXIRENT”

CÓDIGO ISIN PTMXR0IM0008



Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

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

O presente Prospeo encontra-se atualizado por referência a 19 de fevereiro de 2021.

PARTE I - REGULAMENTO DE GESTÃO

CAPÍTULO I

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

1. O Organismo de Investimento Coletivo (“OIC”)

1.1 A denominação do OIC é Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado que se rege pelo presente regulamento e que é, adiante, designado por Maxirent ou por Fundo.

1.2 O Maxirent é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição pública e é formado por um conjunto de valores pertencentes aos seus participantes, que podem ser pessoas singulares ou coletivas, e em que cada um deles é titular de quotas-partes dos valores que o integram.

O capital inicial do Fundo foi representado por 3.000.000 de unidades de participação, tendo o capital sido aumentado em junho de 1998 e em junho de 2000, através da emissão de 2.000.000 e de 3.000.000 de unidades de participação, respetivamente.

Na sequência da reunião da Assembleia de Participantes do Fundo, no dia 30 de novembro de 2016, no decurso da qual foi deliberado prorrogar a duração Fundo, e em virtude de os participantes que votaram contra a prorrogação do Fundo terem exercido tempestivamente o direito de resgate das respetivas unidades de participação, nos termos e para os efeitos do artigo 5.4 (Reembolso em caso de prorrogação do prazo de duração

do Fundo) do Capítulo III (Unidades de Participação e Condições de Subscrição, Transferência, Resgate ou Reembolso) e do artigo 62.º, n.º 2 da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro (o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo), o capital do Fundo sofreu, no dia 2 de junho de 2017, uma redução correspondente a 989.070 unidades de participação, para 7.010.930 unidades de participação.

Na sequência da reunião da Assembleia de Participantes do Fundo, no dia 3 de março de 2020, no decurso da qual foi deliberada a passagem do Fundo a duração indeterminada, nos termos do artigo 62.º, n.º 9 e seguintes do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, com efeitos a partir dessa data, e em virtude de os participantes que votaram contra a passagem do Fundo a duração indeterminada terem exercido tempestivamente o direito de resgate das respetivas unidades de participação, nos termos e para os efeitos e do artigo 62.º, n.º 10 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o capital do Fundo sofreu, no dia 3 de março 2020, uma redução correspondente a 3.299,887 unidades de participação para 3 711 043 unidades de participação.

Na sequência da reunião da Assembleia de Participantes do Fundo, no dia 26 de janeiro de 2021, no decurso da qual foi deliberada o aumento do capital do Fundo, nos termos do artigo 60.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o capital do Fundo é representado, na presente data, por 7 189 918 unidades de participação.

1.3. A constituição do Maxirent foi autorizada pela Portaria n.º 367/92, assinada pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro em 20 de novembro de 1992, depois de ouvidos o Banco de Portugal e a CMVM e publicada no D. R., II série, em 3 de dezembro de 1992.

1.4. Com a alteração do Regulamento de Gestão datado de 2 de junho 2010, o Fundo passou a ter um prazo de duração determinada de 7 anos prorrogável por períodos subsequentes com um máximo de 7 anos, desde que deliberada a sua prorrogação em Assembleia de Participantes com uma antecedência mínima de 6 meses em relação ao termo da duração do Fundo e comunicado à CMVM.

Por deliberação de 30 de novembro de 2016 a duração do Fundo foi prorrogada por três anos, seis meses e vinte e nove dias, com termo em 31 de dezembro de 2020, não sendo mais prorrogável.

Na reunião da Assembleia de Participantes do Fundo, realizada no dia 3 de março de 2020, foi deliberada a passagem do Fundo a duração indeterminada, nos termos do artigo 62.º, n.º 9 e seguintes do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, com efeitos a partir de 3 de março de 2020.

1.5. A atividade do Fundo teve início no dia 1 de março de 1993.

1.6. A data da última atualização do prospeto é de 19 de fevereiro de 2021.

1.7. As unidades de participação do Maxirent estão admitidas à cotação em mercado regulamentado de cotações oficiais da Euronext. Pelo facto de as unidades de participação

do Maxirent estarem admitidas à cotação em mercado regulamentado, o número de participantes do Fundo está sujeito a variações de que não se tem conhecimento.

1.8. Na data da última atualização do prospeto o Maxirent tem 5 participantes.

2. A Entidade Responsável pela gestão.

2.1. O Fundo é gerido pela Refundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por sociedade gestora, entidade gestora ou Refundos, com sede em Lisboa, na Avenida Fontes Pereira de Melo, 14 – 6.º, 1050-121 Lisboa.

2.2. A Refundos é uma sociedade anónima, com o capital subscrito e realizado de 375.000 Euros.

2.3. A Refundos foi constituída em 28 de janeiro de 1993, após ter sido autorizada pela Portaria n.º 368/92, assinada pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro em 20 de novembro de 1992, depois de ouvidos o Banco de Portugal e a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e publicada no D. R., II série, em 3 de dezembro de 1992. A Refundos encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro, com o n.º 246, autorizado desde 5 de janeiro de 1996.

2.4. Outros fundos geridos pela sociedade gestora.

O Maxirent é o único fundo gerido pela Refundos.

Obrigações / funções da entidade responsável pela gestão:

É obrigação principal da Refundos atuar de modo independente e agir no interesse exclusivo dos participantes sem prejuízo do respeito no disposto na lei e no presente regulamento. Como responsável pela gestão do Maxirent compete à Refundos gerir os investimentos do Maxirent, praticando todos os demais atos e operações necessários ou convenientes à boa execução da política de investimentos, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, nomeadamente: a gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos; e a gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.

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

Dentro das suas competências compete à Refundos administrar o Maxirent, em especial:

- a) Selecionar os valores que devem constituir o património do Maxirent;

- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no regulamento de gestão e exercer os direitos, diretos ou indiretamente relacionados com os valores do Maxirent;
- c) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
- d) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- e) Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no regulamento de gestão do Maxirent;
- f) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar, nas condições especiais previstas na lei, o seu reembolso;
- g) Avaliar a carteira e determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- h) Manter em ordem a escrita do Maxirent;
- i) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- j) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- k) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e no presente regulamento;
- l) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do fundo de investimento, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;

- m) Responder solidariamente com o banco depositário perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente regulamento, e
- n) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados.

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

A entidade gestora deve adotar um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, no interesse dos participantes dos OICs que gere e da integridade do mercado, assegurando-se de que: (i) dispõe de conhecimentos e compreende a natureza e funcionamento dos ativos que integram a carteira do OIC sob gestão; (ii) adota políticas e procedimentos escritos em relação aos deveres de diligência a que está sujeita; (iii) aplica mecanismos eficazes de forma a assegurar que as decisões de investimento em nome do Fundo são realizadas em conformidade com os seus objetivos, política de investimento e limites de risco.

3. Entidades subcontratadas

A Refundos não tem entidades subcontratadas para a gestão do Maxirent.

4. Depositário

- 4.1 As funções da entidade depositária previstas na lei são exercidas pelo Banco Santander Totta, S.A., com sede na Rua Áurea, n.º 88, 1100-063 Lisboa, em resultado da fusão por incorporação do Banco Popular Portugal, S.A. (registado na CMVM como intermediário

financeiro com o n.º 133 desde 07 de novembro de 1991), com sede em Lisboa, na Rua Ramalho Ortigão, n.º 51, adiante abreviadamente designado por depositário ou por banco depositário.

4.2 Ao depositário competem as seguintes obrigações e funções:

- a) Cumprir com a lei, com os regulamentos, com o Regulamento de Gestão do Fundo, bem como o contrato celebrado com a entidade gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;
- b) Guardar os ativos, com exceção de numerário, do OIC,
- c) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
- d) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão do Fundo;
- e) Pagar aos participantes o rendimento das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação que, nos termos do regulamento de gestão respetivo, venham a ser distribuídos pelo Fundo;
- f) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do Fundo, especialmente no que respeita à (i) política de investimentos, (ii) à política de distribuição dos rendimentos, (iii) ao cálculo do valor

patrimonial das unidades de participação, (iv) à aquisição, alienação de unidades de participação; (v) à política de conflito de interesses;

- g) Nos casos em que, nos termos da lei e do regulamento do Fundo, o resgate e a extinção das unidades de participação seja admissível, assegurar o reembolso aos respetivos participantes ou, se for o caso, o produto da liquidação;
- h) Registrar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado;
- i) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o Fundo, a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
- j) Manter atualizado o registo dos bens imóveis que compõem a carteira do Fundo, através da informação remetida regularmente pela sociedade gestora;
- k) Guardar todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros;
- l) Informar a sociedade gestora de qualquer alteração dos membros da administração;
- m) Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do Fundo;
- n) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
- o) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo, e
- p) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição de Unidades de Participação, que resultem da realização de aumentos de capital, nos termos da lei e do regulamento de gestão.

O depositário pode subscrever unidades de participação do Fundo.

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

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

4.3 Condições relativas à sua substituição

A substituição do Depositário depende da autorização da CMVM e é devidamente informada aos participantes nos termos da lei.

5. As Entidades Comercializadoras

São entidades comercializadoras a entidade gestora e o banco depositário.

Nos aumentos de capital a subscrição das unidades de participação poderá ser efetuada nas instalações da sociedade gestora ou nos balcões do depositário. As entidades comercializadoras estão sujeitas ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos do presente Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, ou de Regulamento da CMVM, a informação que para o efeito lhes tenha sido remetida pela entidade responsável pela gestão.

6. Peritos Avaliadores de imóveis

Os imóveis detidos pelo Fundo são avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses.

Os peritos avaliadores do património imobiliário do Maxirent a quem a Refundos tem vindo

a solicitar avaliações são os seguintes:

- AURA REE PORTUGAL, Lda. PAI/2017/0031
- BPICTURE – Consultoria, Unipessoal, Lda. PAI/2019/0033
- CPU – Consultores de Avaliação, Lda. PAI/2003/0014
- CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda. PAI/2006/0001
- ENGIVALOR – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda. PAI/2003/0047
- GOLDENMERIT, Lda. PAI/2018/0100
- PVW – Price, Value and Worth – Avaliação Imobiliários, Lda. PAI/2003/0050
- P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.
PAI/2003/0018
- ROCKVALUE Consulting Portugal, Lda. PAI/2011/0023
- X-Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. PAI/2016/0204
- TKA, Lda. PAI/2006/0005
- Trustval - Avaliações e Consultadoria, Lda. PAI/2017/0047

7. O Auditor

O auditor responsável pelo relatório de auditoria do Maxirent é a sociedade KPMG & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., com sede na Avenida Praia da Vitória, n.º 71-A, 11.º, 1069-006 Lisboa.

8. Comité Consultivo

a) O Maxirent tem um Comité Consultivo que exercerá a sua atividade dentro dos limites estabelecidos no artigo 61.º, n.º 2 do RGOIC, sendo composto pelos membros a designar por cada participante que possua mais de 20% das unidades de participação do Maxirent, até ao limite de dois membros por participante, cabendo à Refundos designar outros dois membros.

b) Os membros designados poderão fazer-se representar nas reuniões do Comité Consultivo mediante simples comunicação escrita (correio eletrónico bastará para o efeito) dirigida ao Conselho de Administração da Refundos. Adicionalmente, qualquer um dos membros do Comité Consultivo poderá fazer-se acompanhar por outras duas pessoas, com vista a obter apoio jurídico ou técnico sobre as matérias em discussão, as quais não terão direito de voto.

c) O Comité Consultivo reunirá, de forma ordinária, mensalmente e, de forma extraordinária, sempre que tal seja solicitado pela Refundos ou por qualquer um dos participantes nele representados, mediante convocação escrita da sociedade gestora ou de qualquer um dos participantes e deliberará por maioria simples dos seus membros, correspondendo a cada membro um voto, exceto no que se refere aos representantes da sociedade gestora que apenas terão direito, em conjunto, a um voto.

d) As reuniões do Comité Consultivo poderão realizar-se fisicamente, na sede da Sociedade Gestora, ou através de videoconferência ou teleconferência.

e) A Refundos elaborará e enviará, através de correio eletrónico, aos membros do Comité Consultivo, com a antecedência mínima de 48 horas em relação à data da reunião mensal, sempre que tal seja possível do ponto de vista prático, a documentação de suporte, destacando qualquer facto, assunto ou questão que possa direta ou indiretamente relacionar-se com o Maxirent, com os imóveis detidos por este, ou com os respetivos condomínios.

f) Competirá ao Comité Consultivo acompanhar as atividades da Refundos relativas ao Maxirent, nomeadamente pronunciar-se sobre a estratégia de investimentos e desinvestimentos do Maxirent; pronunciar-se sobre os termos e condições de quaisquer investimentos que sejam necessários à valorização do património do Maxirent e à execução da política de gestão do mesmo; e acompanhar as operações de avaliação dos ativos do Fundo e o cálculo do valor patrimonial das suas unidades de participação.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS.

1. Política de investimento do OIC

1.1. Política de investimento

O Maxirent terá uma política de aplicações baseada em critérios de segurança e rentabilidade, de forma a acautelar meramente os interesses dos participantes. O investimento dos capitais disponíveis será feito na sua grande parte em ativos imobiliários, tendo em conta não só o rendimento imediato como também a sua valorização futura, bem como uma política de diversificação de riscos. Isto significa que o Fundo não irá, à partida, privilegiar nos seus investimentos nenhuma zona do país, e que, igualmente, poderá investir em imóveis localizados nos Estados Membros da União Europeia, baseando-se sempre as suas decisões sobre aquisição, recuperação ou construção de património imobiliário, para arrendamento ou venda, na existência de procura por satisfazer, de forma a acautelar o arrendamento ou a venda dos seus imóveis.

O Maxirent pode adquirir unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário até ao limite de 25% do ativo total do fundo.

O património do Maxirent pode integrar participações de sociedades imobiliárias.

Para fazer face à sua política de investimentos o Fundo poderá endividar-se até ao montante de 33% do valor do seu ativo total.

1.2. Benchmark (Parâmetro de referência do mercado imobiliário)

Na gestão do Maxirent está adotada a média anual da Euribor a 3 meses como parâmetro de referência.

1.3. Limites legais ao investimento

A carteira de valores do Maxirent obedecerá às normas legais e regulamentares estabelecidas na lei, designadamente:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do Fundo;
- c) O desenvolvimento de projetos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 50% do ativo total do Fundo, salvo se os projetos se destinarem à reabilitação de imóveis, caso em que o limite é de 60%;
- d) O valor de um imóvel não pode representar mais de 25% do ativo total do Fundo;
- e) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo;
- f) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem em

relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva, não pode superar 25% do ativo total do Fundo;

- g) O investimento em imóveis só pode ser efetuado em imóveis localizados em Estados Membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% do ativo total do Fundo, limitando o Maxirent o investimento a imóveis localizados somente em Estados Membros da União Europeia;
- h) O investimento em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário não poderá representar mais de 25% do ativo total do Fundo;
- i) O endividamento não pode representar mais de 33% do ativo total do Fundo;
- j) A sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administra, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário, e
- k) As participações em sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do ativo total do Fundo.

2. Instrumentos Financeiros Derivados, reportes e empréstimos

O Fundo não recorre a este tipo de operações.

3. Valorização dos ativos

A carteira do Maxirent é valorizada ao seu justo valor.

3.1. Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, com referência ao último dia do mês respectivo. Esse valor será o que resulta da divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Maxirent é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento;
- b) Os momentos de referência para a valorização dos ativos que integram o património do Fundo são os seguintes:
 - b.1) Os ativos imobiliários são valorizados com uma periodicidade mínima de 12 meses;
 - b.2.) Em caso de aquisição e de alienação de imóveis a data de referência da avaliação do imóvel não pode ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - b.3.) Os projetos de construção são valorizados previamente ao início do projeto e posteriormente com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorra uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição elaborado pela empresa de fiscalização;

b.4.) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução de capital, e

b.5.) Previamente à liquidação em espécie do Fundo com uma antecedência não superior a 6 meses, relativamente à data de realização da liquidação.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor das unidades de participação

Compete à entidade gestora, calcular o valor de cada unidade de participação, de acordo com os critérios financeiros e com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelos Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis nas avaliações efetuadas, salvo regras específicas de valorização para os projetos de construção constantes de Regulamento da CMVM, nomeadamente:

- a) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que integram o património do fundo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da lei.

A valorização subsequente dos imóveis é efetuada pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis;
- b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são valorizados na proporção da parte adquirida;

- c) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do fundo, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do fundo;
- d) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato promessa de compra e venda, podendo o preço ser atualizado por uma taxa de juro adequada;
- e) Os projetos de construção são valorizados pela média simples do valor atribuído por dois peritos avaliadores de imóveis;
- f) As unidades de participação de OIC são valorizadas pelo último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, e
- g) As participações em sociedades imobiliárias são valorizadas da seguinte forma:
 - Valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição;
 - Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação;
 - Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de setor de atividade, dimensão e rendibilidade;
 - Fluxos de caixa descontados.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1. Comissão de gestão

- 4.1.1. A entidade gestora tem o direito de cobrar ao Fundo uma comissão de gestão composta pelas seguintes duas parcelas:

- a) Componente fixa de 0,83% ao ano, cobrada mensalmente, calculada sobre o valor do ativo total do Fundo apurado no último dia útil de cada mês, com um limite mínimo de 840.000 Euros anuais (70.000 Euros mensais), e
- b) Componente variável, cobrada anualmente, calculada sobre a média dos valores do ativo total do Fundo apurados nos últimos dias úteis de cada um dos meses do ano, a qual poderá variar entre zero e o limite máximo de 0,83% ao ano. Esta componente só é aplicável no caso em que exista uma valorização positiva da unidade de participação no período a que se refere.

4.1.2. A componente variável referida no número anterior será, em cada ano e sem prejuízo da limitação atrás referida, a que resultar da seguinte fórmula:

$Cv = 0,19 * [R - E] + 0,095 * [G - E]$, se a rentabilidade do Fundo entre o último dia útil do ano e o último dia útil do ano anterior for positiva.

Em que:

Cv – Componente variável

R – rentabilidade do Fundo entre o último dia útil do ano e o último dia útil do ano anterior, com um limite mínimo de 0,50%, calculada através da fórmula:

$$\left[\frac{UP_f}{UP_i} \left(1 + \frac{R_j}{UP_j} \right)^f \right] - 1$$

Em que:

UP_f e UP_i são, respetivamente, os valores da unidade de participação no último dia útil do ano e no último dia útil do ano anterior.

R_j – rendimento atribuído na data j , por unidade de participação.

UPj – valor da unidade de participação utilizado na capitalização dos rendimentos distribuídos ou utilizável se os rendimentos distribuídos tivessem sido capitalizados.

E – Média anual dos valores da Euribor a três meses, com um limite mínimo de 0,50%.

G – Componente do R que resulta da venda de ativos acima do valor contábilístico durante o ano, com um limite mínimo de 0,50%, calculado do seguinte modo:

$$\left(\frac{Pk}{Vck} - 1 \right) * \frac{Vck}{Vct}$$

Em que:

Pk – agregado dos preços de venda dos ativos vendidos durante o ano.

Vck – agregado do valor contábilístico dos ativos vendidos durante o ano.

Vct – valor contábilístico do ativo total.

4.2. Comissão de depósito

O depositário tem o direito a receber trimestralmente do Fundo uma comissão de depósito de 0,12625% ao ano, calculada mensalmente sobre o valor líquido global do Fundo, acrescido das despesas relativas à compra e venda de valores por conta do Fundo.

4.3. Outros encargos

São encargos do Fundo, para além das comissões de gestão e de depósito e dos que para o efeito sejam autorizados pela CMVM os seguintes:

4.3.1 Todas as despesas referentes à compra, manutenção, exploração, arrendamento e venda de imóveis, bem como todas as despesas relativas à execução de projetos de desenvolvimento imobiliário, nomeadamente:

- a) Despesas notariais, registos prediais, certidões prediais e de teor matricial e despesas com licenças camarárias, relativas a imóveis do Fundo ou a adquirir pelo Fundo;
- b) O Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) e o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- c) Todos os encargos que são legalmente da responsabilidade dos proprietários de imóveis e, em especial, os seguros, as prestações de condomínio e do fundo de reserva, os encargos de conservação e manutenção e de serviços de segurança e vigilância, bem como as taxas de saneamento e os consumos de telecomunicações, eletricidade, gás e água;
- d) Todas as custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo seja parte na sua qualidade de proprietário, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores que trabalham nesses processos;
- e) Comissões de mediação imobiliária relativas a arrendamento ou venda de património do Fundo;
- f) Todas as despesas referentes a avaliações do património imobiliário do Fundo ou de imóveis que venham por este a ser adquiridos;
- g) Todas as despesas inerentes à execução de projetos de desenvolvimento imobiliário, tais como estudos, projetos, concursos para realização das obras e licenças, e

h) Despesas com publicidade para promoção dos bens do Fundo.

4.3.2 Todas as despesas com auditorias das contas do Fundo.

4.3.3 A taxa de supervisão.

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

Os resultados do Fundo são determinados de acordo com as normas regulamentadas no Plano Contabilístico dos OIC, conforme Regulamento da CMVM, implicando a atribuição, ao período, de todos os proveitos e encargos verificados.

6. Política de distribuição de rendimentos

O Maxirent é um fundo de investimento com distribuição de rendimentos. A distribuição, total ou parcial, dos rendimentos é feita anualmente sem prejuízo de, se for esse o interesse do Fundo e dos participantes, se poder proceder ao reinvestimento integral dos resultados para fazer face a necessidades existentes em curso.

CAPÍTULO III

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

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. As unidades de participação representam quotas-partes, iguais, do património do Fundo e não têm valor nominal.

1.2. Forma de representação: As unidades de participação têm a forma escritural.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

As unidades de participação tiveram um valor inicial de subscrição de 4,99 Euros (1.000\$00) cada.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Aquando de aumentos de capital do Maxirent, o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital, sendo a unidade de participação do Maxirent negociada em mercado regulamentado, deverá situar-se no intervalo entre o valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, e o valor da última cotação verificada no período de referência definido no prospeto de emissão.

O preço da subscrição, que é definido pela sociedade gestora, será sujeito a parecer do auditor do Fundo.

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor divulgado em data posterior, data esta a constar no prospeto de emissão, sendo o pedido de subscrição de unidades de participação realizado a preço desconhecido.

Ao valor da unidade de participação para efeito de subscrição é acrescido a comissão de subscrição.

2.3. Valor para efeito de resgate

Aquando de redução de capital do Maxirent, o preço de resgate das unidades de participação, sendo a unidade de participação do Maxirent negociada em mercado regulamentado, deverá situar-se no intervalo entre o valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, e o valor da última cotação verificada no último dia do período previsto para a duração do Fundo.

O preço do resgate, que é definido pela sociedade gestora, será sujeito a parecer do auditor do Fundo.

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado em data posterior.

Ao valor da unidade de participação para efeito de resgate é deduzida a comissão de resgate.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e de resgate

- a) Aquando de um aumento de capital do Maxirent, o período de subscrição de unidades de participação será o que constar do respetivo prospeto de emissão, e desde que tenham decorrido pelo menos 6 meses desde a data de realização de um último aumento de capital, e
- b) A redução do capital apenas se pode verificar em casos excepcionais, devidamente justificada pela entidade gestora.

3.2. Subscrições e resgate em numerário ou em espécie

Apenas é admitido o pagamento em espécie na subscrição, resgate e reembolso de unidades de participação se houver acordo prévio de todos os participantes e excepcionalmente em outros casos mediante autorização da CMVM.

Aos participantes do Fundo não assiste qualquer direito de preferência na subscrição de novas unidades de participação.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

Não há valores mínimos de subscrição.

4.2. Comissão de subscrição

Por cada unidade de participação subscrita em aumentos de capital do Fundo haverá lugar ao pagamento à sociedade gestora de uma comissão de subscrição, a definir nas

condições que vierem a ser estipuladas para o aumento de capital, a qual não poderá exceder os 2%.

4.3. Data da subscrição efetiva

Terá lugar a seguir ao termo do período estabelecido para a subscrição das unidades de participação representativas do aumento de capital do Fundo, com a liquidação financeira das subscrições, na data que vier a ser estabelecida no prospeto de emissão.

5. Condições de resgate

Atendendo ao facto de o Fundo ter duração indeterminada, o resgate de unidades de participação apenas poderá ocorrer em caso de redução do capital do Fundo, de acordo com os termos legalmente previstos.

5.1. Comissão de resgate

Por cada unidade de participação resgatada por redução de capital do Fundo haverá lugar ao pagamento à sociedade gestora, na qualidade de entidade comercializadora do Fundo sempre e na medida dessa atividade, de uma comissão de resgate de 2% sobre o valor da unidade de participação para efeitos de resgate.

5.2. Comissão de reembolso

A mesma comissão de 2% será aplicada, se se vier a proceder à liquidação do Fundo, aquando do reembolso do valor das unidades de participação.

5.3. Pré-aviso

Na eventualidade de se registarem casos excecionais que venham a permitir o pedido de reembolso, a liquidação financeira do reembolso deverá ser feita no prazo de um ano a contar da data do pedido, sem prejuízo desse prazo poder ser prorrogado pela CMVM a pedido da sociedade gestora se, para a atrás referida liquidação, for necessário proceder à venda de património.

6. Admissão à negociação

As unidades de participação do Maxirent estão admitidas à cotação no mercado regulamentado de cotações oficiais da Euronext.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. Participantes

São participantes do Maxirent os detentores de unidades de participação do Fundo os quais, na sua aquisição, aceitam o regulamento de gestão e o mandato conferido à sociedade gestora para administração do Fundo.

Os participantes têm direito:

- a) à titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo e a receberem essa quota-parte no caso da liquidação do Fundo;
- b) a receberem, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o prospeto com as informações fundamentais destinadas aos investidores, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- c) a obterem o regulamento de gestão do Fundo na sede da sociedade gestora, do depositário e das entidades colocadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do fundo;
- d) a consultarem os documentos de prestação de contas do Fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- e) a receberem a sua quota-parte dos rendimentos do Fundo que forem distribuídos;
- f) Deliberar a liquidação do Fundo por sua iniciativa;
- g) A receberem o produto da liquidação das unidades de participação;

- h) A serem ressarcidos pela entidade gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
- i. Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis à sociedade gestora ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
 - a) A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%, e
 - b) O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a 5 euros.
 - ii. Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

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

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

1. Liquidação do Fundo

- 1.1 Na medida em que o Fundo tem duração indeterminada, este apenas será liquidado nos casos previstos no artigo 42.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, comunicando a sociedade gestora de imediato esse facto à CMVM e procedendo à respetiva publicação nos termos legalmente estabelecidos.
- 1.2 A dissolução determina a entrada imediata em liquidação.
- 1.3 É liquidatária do Fundo a respetiva entidade gestora.
- 1.4 O pagamento do produto da liquidação aos participantes poderá ser efetuado à medida que for feita a liquidação do património do Fundo, devendo a entidade gestora publicar imediatamente o facto no sistema de difusão de informações da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos participantes.
- 1.5 A liquidação do património do Fundo, seja por termo do prazo, ainda que prorrogado, e a correspondente alienação dos seus ativos, deverá ser feita em condições de não prejudicar o interesse dos participantes, adotando a sociedade gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos participantes, devendo ocorrer no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da possibilidade da CMVM, a requerimento da sociedade gestora, prorrogar esse prazo.

- 1.6** Poderá ser proposta e aprovada pela sociedade gestora, após a deliberação favorável da Assembleia de Participantes, a liquidação e partilha do Fundo, quando o interesse dos participantes o recomendar, devendo essa deliberação ser comunicada à CMVM e individualmente a cada participante e publicitada, nos termos legalmente estabelecidos, indicando-se o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- 1.7** O reembolso das unidades de participação deve ter lugar no prazo máximo de um ano, a contar da data de início da liquidação do Fundo, sem prejuízo de poder ser prorrogado pela CMVM com base em pedido, devidamente fundamentado, apresentado pela sociedade gestora.
- 1.8** O valor final de liquidação por unidade de participação é divulgado nos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento, no sistema de difusão de informação do site da CMVM.
- 1.9** O prazo para o pagamento aos participantes do valor do reembolso, contado a partir da data do apuramento do valor final de liquidação da unidade de participação, não pode exceder em cinco dias úteis o prazo previsto para efeitos de pagamento do reembolso.

CAPÍTULO VI

ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO

1. Assembleia de Participantes

1.1. A Assembleia de Participantes é constituída por todos os detentores de unidades de participação, os quais terão direito a um voto por cada unidade de participação detida.

1.2. A Assembleia de Participantes será presidida pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral da entidade gestora, podendo ser secretariada pelo Secretário da Mesa da Assembleia Geral da entidade gestora ou por outra pessoa que mereça a concordância da Assembleia de Participantes.

1.3. A convocação da Assembleia de Participantes é feita pela sociedade gestora por aviso, com um mínimo de quinze (15) dias de antecedência, nos meios de divulgação dos deveres de informação previstos na lei. Qualquer participante que detenha, pelo menos, 20% das unidades de participação do Fundo, poderá solicitar à sociedade gestora a convocação da Assembleia de Participantes.

1.4. Poderão votar na Assembleia de Participantes quem, na data de registo, às 0 horas (GMT) do 5.º (quinto) dia de negociação das unidades de participação anterior à data da realização da Assembleia de Participantes (“Data de Registo”), for titular de unidades de participação que lhe confirmem, pelo menos, um direito de voto.

- 1.5.** O exercício dos direitos referidos no número anterior não é prejudicado pela transmissão das unidades de participação, em momento posterior à Data de Registo, nem depende de bloqueio das mesmas entre aquela data e a data da Assembleia de Participantes.
- 1.6.** Os participantes que pretendam participar na Assembleia de Participantes deverão comunicar tal intenção ao Presidente da Mesa da Assembleia de Participantes e ao intermediário financeiro onde a sua conta de registo individualizado esteja aberta, através de qualquer meio escrito, incluindo correio eletrónico, até ao dia anterior à Data de Registo,.
- 1.7.** O intermediário financeiro referido no número anterior deverá enviar ao Presidente da Mesa Assembleia de Participantes, até ao fim do dia referido no ponto 1.4, informação sobre o número de unidades de participação registadas em nome do seu cliente, com referência à Data de Registo, podendo para o efeito utilizar o correio eletrónico.
- 1.8.** Qualquer participante poderá fazer-se representar na Assembleia de Participantes por pessoas com capacidade jurídica plena, comunicando a designação do representante ao Presidente da Mesa da Assembleia de Participantes, até ao dia referido no ponto 1.6 , mediante apresentação do respetivo documento.
- 1.9.** Quem tenha declarado a intenção de participar na Assembleia de Participantes e transmita a titularidade das unidades de participação entre a Data de Registo e o fim da Assembleia de Participantes, deve comunicá-lo imediatamente ao Presidente da Assembleia de Participantes.

1.10. A Assembleia funciona e delibera, em primeira convocatória, com qualquer número de participantes. As deliberações são tomadas por maioria simples de votos representados na Assembleia de Participantes.

1.11. Dependem da deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) O aumento global das comissões que constituem encargo do Fundo;
- b) A modificação substancial da prática de Investimento do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição de resultados do Fundo;
- d) O aumento e redução do capital do Fundo;
- e) A substituição da sociedade gestora por iniciativa desta, exceto nos termos previstos na lei, ou dos participantes, desde que devidamente justificado e autorizado pela CMVM;
- f) A liquidação do Fundo por sua iniciativa nos termos do artigo 42.º, n.º 1, al. c) do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- g) A alteração do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
- h) A emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- i) A passagem do Fundo a duração determinada;
- j) A fusão, cisão e transformação do Fundo, e
- k) Outras matérias que a lei faça depender da deliberação favorável da Assembleia de Participantes.

PARTE II - INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ANEXO II,
ESQUEMA A, PREVISTO NO N.º 2 DO ARTIGO 158.º DO REGIME GERAL
DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

CAPÍTULO I

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA
GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão

- a. Os órgãos sociais da entidade gestora têm a seguinte composição:

Assembleia-geral:

Presidente: Carlos Filipe Gonçalves Couto

Secretário: António Maria Caixas de Sousa.

Conselho de Administração:

Presidente: Jacob Lyons

Vogal: Frederico Bastos Andersen d'Arruda Moreira

Vogal: Stephen Benson

Vogal: Pedro Miguel Marques Rebelo Pinto

Conselho Fiscal

Presidente: José Elísio Lopes da Silva Quintas

Vogal: Patrício Viriato Cruz

Vogal: António Sérgio Gameiro Rosa

Suplente: Gonçalo Nuno Palha Gaio Picão Caldeira

Revisor Oficial de Contas

RSM & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

Suplente: Joaquim Patrício da Silva

- b. Principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração fora da sociedade gestora.

Jacob Simon Lyons

Rivercrown Management Limited

Frederico Bastos Andersen d'Arruda Moreira

Sonagi - Imobiliária, S.A. – Administrador Não Executivo

Stephen Michael Benson

Rivercrown Management Limited

Relações de grupo com outras entidades (depositário, entidades colaboradoras, consultores e outros prestadores de serviços) e identificação do grupo económico a que pertencem, se for caso disso.

O capital social da sociedade gestora é detido maioritariamente pela Rivercrown Management Unipessoal, Lda.

c. A pessoa responsável para prestar esclarecimentos sobre dúvidas do Fundo é Frederico Bastos Andersen d'Arruda Moreira.

Telefone: 213021763

2. Consultores de investimento

O OIC e a entidade gestora não recorrem à prestação de serviços de consultoria de investimento.

3. Auditor

O auditor responsável pelo relatório de auditoria do Maxirent é a sociedade KPMG & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., com sede no Edifício FPM41, Av. Fontes Pereira de Melo 41 15º, 1069-006 Lisboa. A fim de acautelar situações suscetíveis de gerar conflitos de interesses a entidade gestora garantirá a pluralidade e rotatividade dos auditores do Fundo.

4. Autoridade de supervisão

O Fundo está sujeito à Supervisão da CMVM.

CAPÍTULO II

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor divulgado em data posterior, data esta a constar no prospeto de emissão, sendo o pedido de subscrição de unidades de participação realizado a preço desconhecido.

Ao valor da unidade de participação para efeito de subscrição é acrescido a comissão de subscrição.

Aquando de redução de capital do Maxirent, o preço de resgate das unidades de participação, sendo a unidade de participação do Maxirent negociada em mercado regulamentado, deverá situar-se no intervalo entre o valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, e o valor da última cotação verificada no último dia do período previsto para a duração do Fundo.

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado em data posterior.

2. Consulta da carteira

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

3. Documentação

O regulamento de gestão e os documentos de prestação de contas, encontram-se à disposição dos interessados em todos os locais e meios de comercialização do Fundo e serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram. No prazo de três meses após o encerramento das contas anuais (31 de dezembro), a entidade gestora, publicará, no sistema de difusão da CMVM um aviso informando que o conjunto de documentos que integram o Relatório e Contas Anual do Fundo, se encontra à disposição do público em todos os locais de comercialização.

4. Relatório e Contas

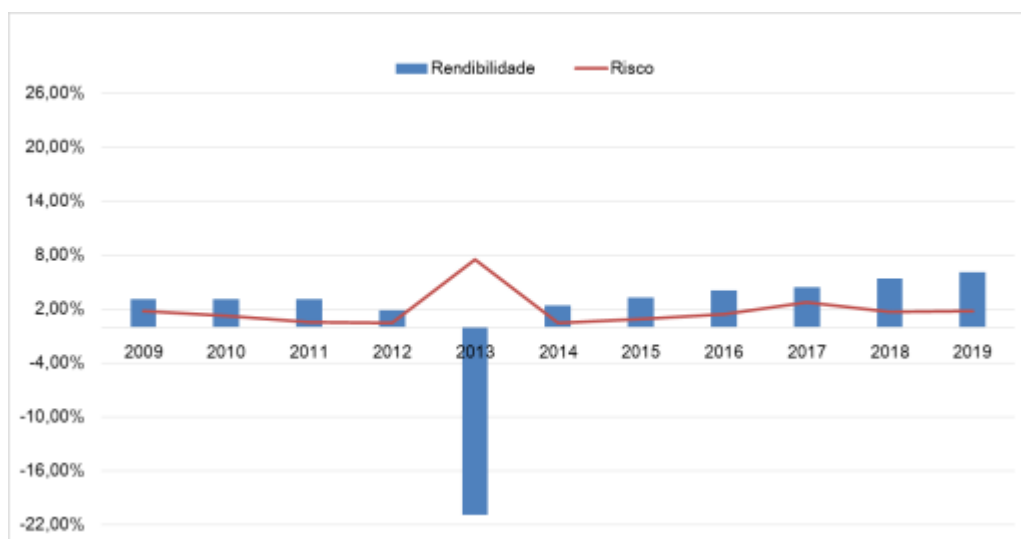
As contas anuais e semestrais do fundo são encerradas, respetivamente, com referência a 31 de dezembro e 30 de junho e são disponibilizadas, nomeadamente aos participantes, nos quatro meses seguintes do termo do exercício anterior para as contas anuais e nos dois meses seguintes do termo do semestre para as contas semestrais.

CAPÍTULO III

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

1. Rentabilidade e Risco Histórico

A rentabilidade e o risco históricos do Maxirent nos últimos 10 anos civis



2. Risco

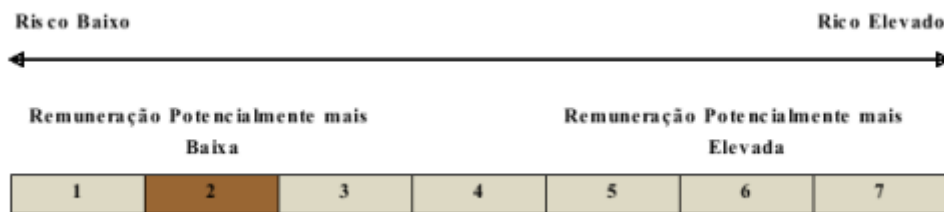
- a) **Riscos:** A sociedade gestora informa os investidores sempre que assim se justifique mas sempre com uma periodicidade mínima anual, no sistema de difusão de informação da CMVM, da evolução do nível de risco inerente ao Fundo, incluindo uma descrição dos respetivos condicionantes e de quaisquer factos relevantes, com impacto no valor do património do Fundo;
- b) O Fundo 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 Fundo será norteada por princípios que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez;

- c) O Fundo 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 Fundo apresenta risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários;
- d) 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;
- e) Não existe garantia de que haverá um mercado secundário para a negociação das unidades de participação, nem certezas acerca da evolução desse mercado secundário, pelo que os investidores deverão ter presente que poderão enfrentar uma situação de ausência ou de escassa liquidez no mercado secundário relativamente às unidades de participação. Mais se esclarece que as unidades de participação foram admitidas à negociação no mercado regulamentado de cotações oficiais da Euronext.

3. Indicador Sintético de Risco e Remuneração

A área sombreada da escala abaixo evidencia a classificação do Fundo em termos do seu risco, calculado com base em dados históricos.



- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo;
- A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo;
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco;
- O nível de risco e rentabilidade é devido à natureza dos investimentos e às flutuações das suas rentabilidades no passado, e
- O Fundo evolui em função do valor dos ativos integrantes da carteira, pelo que pode aumentar ou diminuir de valor.

CAPÍTULO IV

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O ORGANISMO DE

INVESTIMENTO COLETIVO

O Fundo destina-se a ser colocado junto de investidores não qualificados com um perfil de risco moderado, com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário com uma perspectiva de estabilidade de valorização do seu capital no médio e longo prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e seu potencial de rentabilidade.

CAPÍTULO V

REGIME FISCAL

Tributação do organismo de investimento coletivo

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

O OIC é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2015), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

O OIC está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal. Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos

de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

2. Imposto do Selo

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

3. Tributação dos participantes

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

a. Pessoas singulares

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

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

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

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

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidade de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b. Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidade de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

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

b. 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 da unidade de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

b. Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC, enquanto rendimentos de capitais, 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%. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidade de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável ou detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos decorrentes das unidade de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por

retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o regaste ou com a transmissão onerosa da unidade de participação.

4. Em sede de IMT e Imposto de Selo nas aquisições

São aplicáveis as taxas gerais de IMT e imposto de selo nas aquisições de imóveis pelo Fundo.

5. Em sede de IMI

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

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