

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

# **FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A.**

17 de dezembro de 2025

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.



## **PARTE I      REGULAMENTO DE GESTÃO**

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

#### **1. O OIC**

- a) A denominação do Organismo de Investimento Coletivo é FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A. (doravante abreviadamente designado por FOZMASSIMO ou, simplesmente, por SIC).
- b) A FOZMASSIMO constitui-se como organismo de investimento coletivo sob forma societária heterogerido, de capital fixo, de subscrição particular, do tipo imobiliário, nos termos e ao abrigo do disposto no Regulamento de Gestão de Ativos, aprovado pelo DL n.º 27/2023, de 28 de abril (abreviadamente designado RGA), com o capital inicial de 17.000.000,00€ (dezassete milhões de euros), representado por ações escriturais nominativas sem valor nominal, tendo sido constituído e iniciado a sua atividade em 30 de novembro de 2023.
- c) A constituição (por transformação) da FOZMASSIMO foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (de ora em diante CMVM) em 10 de novembro de 2023 e a FOZMASSIMO tem uma duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de 5 (cinco) anos e máximos de 10 (dez) anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC. No caso de se verificar a prorrogação do OIC, os Acionistas que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Acionistas, poderão, se assim o pretenderem, obter o resgate das ações de que sejam titulares, sem custos, no prazo de um mês a contar da data da deliberação, nos termos estabelecidos na Lei e no presente Regulamento.
- d) Caso não seja prorrogada, a data de liquidação da FOZMASSIMO ocorrerá em 30 de novembro de 2043.
- e) A FOZMASSIMO iniciou a sua atividade em 30 de novembro de 2023.
- f) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi em 17 de dezembro de 2025.
- g) O número de acionistas da FOZMASSIMO, à data de 31/12/2024, é de 1 (um).
- h) A constituição como SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a então denominada “FOZMASSIMO - Sociedade Imobiliária, S.A.”) que tinha como objeto social principal a Gestão e administração de imóveis próprios e alheios, compra, venda e arrendamento de imóveis e revenda dos adquiridos



para esse efeito, promoção imobiliária, consultoria imobiliária e prestação de serviços conexos a essas atividades, tendo sido adaptada ao regime legal aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.

i) O Conselho de Administração da FOZMASSIMO é composto por um Presidente e um Vogal, a saber:

- Presidente: Vasco Fernando Pereira da Fonseca;

- Vogal: José Manuel Carvalho Costa.

Compete à FOZMASSIMO: a definição da política de investimento e de gestão e a fiscalização da Entidade Gestora. As competências do Órgão de Administração da FOZMASSIMO estão limitadas pelas competências legalmente atribuídas à Entidade Gestora ou estatutariamente atribuídas a outros órgãos da FOZMASSIMO, pela lei e pelos estatutos da FOZMASSIMO.

j) O órgão de fiscalização da FOZMASSIMO é composto por um Fiscal Único e Suplente de Fiscal Único, a saber:

Fiscal Único: Crowe & Associados, SROC, Lda. representada por Ana Raquel Borges Louro Esperança Sismeiro;

Suplente de Fiscal Único: João Miguel Neiva de Oliveira Coelho Pires.

k) A Auditoria da FOZMASSIMO é assegurada pela seguinte Sociedade Revisora Oficial de Contas:

Crowe & Associados, SROC, Lda., inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 186, com sede no Edifício Scala, Rua de Vilar, n.º 235, 2.º andar, Porto, pessoa coletiva n.º 506 942 155, representada por Ana Raquel Borges Louro Esperança Sismeiro, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 1126, inscrita na OROC com o n.º 1126 e na CMVM sob o número 20160738, com domicílio profissional no Edifício Scala – Rua de Vilar, n.º 235, 2.º andar, 4050-626 Porto.

## 2. A Sociedade Gestora

a) A FOZMASSIMO é heterogerida, tendo designado como entidade gestora a Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante abreviadamente designada por LEGATUM GEST ou por Entidade Gestora e anteriormente denominada de Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.), com sede na Avenida da Boavista, 772, 3.º andar, 3.5, 4100-111 Porto, com o número único de matrícula e pessoa coletiva 515 963 054, a quem competirá a gestão e representação da FOZMASSIMO.



- b) A entidade responsável pela gestão da FOZMASSIMO é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 600.000,00€ (seiscentos mil euros).
- c) A LEGATUM GEST constituiu-se em 23 de novembro de 2020, encontra-se registada na CMVM sob o n.º 401 e está autorizada para o exercício da gestão de organismos de investimento alternativo imobiliário desde 3 de novembro de 2020.
- d) Compete à LEGATUM GEST, enquanto entidade gestora da FOZMASSIMO, o desempenho das seguintes funções:
- i) Gerir os seus investimentos, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
    - A gestão do património da FOZMASSIMO, 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;
  - ii) Administrar a FOZMASSIMO, em especial:
    - Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade;
    - Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
    - Avaliar a carteira, determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
    - Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis e dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo;
    - Proceder ao registo dos participantes;
    - Distribuir rendimentos;
    - Emitir, resgatar ou reembolsar ações;
    - Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
    - Registar e conservar os documentos;
  - iii) Comercializar as ações representativas do capital da FOZMASSIMO;
  - iv) Gerir instalações e prestar serviços de administração imobiliária;
  - v) Prestar aconselhamento à FOZMASSIMO sobre a sua estrutura de capital, estratégia comercial e assuntos conexos;
  - vi) Prestar aconselhamento e serviços na área das fusões e aquisições de empresas e outros serviços relacionados com a gestão da FOZMASSIMO e das empresas e outros ativos em que esta tenha investido.



- e) Será da competência exclusiva do Conselho de Administração da FOZMASSIMO a (i) designação do Depositário, a (ii) designação do Auditor, a (iii) definição da sua política de gestão e a (iv) fiscalização da atuação da LEGATUM GEST.
- f) As funções do Conselho de Administração da FOZMASSIMO encontram-se limitadas pelas atribuições e competências conferidas estatutariamente aos outros órgãos da FOZMASSIMO, pelas funções próprias da LEGATUM GEST, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo ser exercidas funções que se demonstrem incompatíveis com o regime aplicável à administração e fiscalização de uma SIC heterogerida.
- g) A LEGATUM GEST responde perante os Acionistas da FOZMASSIMO, pelo incumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e pelo incumprimento das obrigações decorrentes do Regulamento de Gestão.
- h) A Entidade Gestora da FOZMASSIMO poderá ser substituída: por iniciativa da primeira ou por deliberação da Assembleia Geral da segunda, tomada por maioria dos votos correspondentes às ações da FOZMASSIMO em circulação, mediante comunicação imediata à CMVM, nos termos do RGA. A Entidade Gestora deverá manter-se em funções até à sua efetiva substituição e cooperar com os Acionistas da FOZMASSIMO e com a nova Entidade Gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega, a esta última, de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante.
- i) Sem prejuízo do exposto na alínea a) supra do presente ponto 2., a FOZMASSIMO, ao abrigo do RGA, poderá alterar o tipo de gestão para autogerido, desde que autorizada pela CMVM.

### 3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

### 4. O Depositário

- a) O Depositário dos ativos da FOZMASSIMO é o Banco L.J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista 1083 matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 503267015. É uma Instituição de Crédito, inscrita junto da CMVM enquanto intermediária financeira sob o número 169, autorizada a desenvolver a atividade de “Depositário de Instituições de Investimento Coletivo”, desde 12 de fevereiro de 2015, nos termos da legislação em vigor (adiante abreviadamente designado como “Depositário”).
- b) Obrigações/funções do Depositário:



1. No exercício da sua atividade, o Depositário está sujeito ao cumprimento dos seguintes deveres, entre outros definidos pela legislação e regulamentação aplicáveis:

- a) Cumprir a lei, os regulamentos, o presente Regulamento de Gestão da FOZMASSIMO e o contrato de prestação de serviços celebrado com a FOZMASSIMO;
- b) O depositário está, ainda, sujeito aos seguintes deveres:
  - Guardar os ativos do organismo de investimento coletivo, nos seguintes termos:
    - i) No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:
      - 1.º Guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário;
      - 2.º Regista todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, em nome do organismo de investimento coletivo ou da sociedade gestora agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável;
    - ii) No que respeita aos demais ativos:
      - 1.º Verifica que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e regista os ativos relativamente aos quais essa titularidade é comprovada, com base nas informações ou documentos facultados pela sociedade gestora e, se disponíveis, em comprovativos externos;
      - 2.º Mantém um registo atualizado dos mesmos;
  - Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
  - Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - Promover o pagamento aos Acionistas dos rendimentos das ações e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
  - Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;
  - Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos do organismo de investimento coletivo;



- Fiscalizar e garantir perante os Acionistas o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo no que se refere:
  - i) À política de investimento, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
  - ii) À política de distribuição dos rendimentos;
  - iii) Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das ações;
  - iv) À matéria de conflito de interesses;
- Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Acionistas;
- Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.

2. O depositário controla os fluxos de caixa do organismo de investimento coletivo, em particular:

- i) A receção de todos os pagamentos efetuados pelos Acionistas ou em nome destes no momento da subscrição de ações;
- ii) O correto registo de qualquer numerário do organismo de investimento coletivo em contas abertas em nome do organismo de investimento coletivo ou da sociedade gestora que age em nome deste, num banco central, numa instituição de crédito da União Europeia ou num banco autorizado num país terceiro ou noutra entidade da mesma natureza no mercado relevante onde são exigidas contas em numerário, desde que essa entidade esteja sujeita a regulamentação e supervisão prudenciais eficazes que tenham o mesmo efeito que a legislação da União e sejam efetivamente aplicadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários.

3. O depositário atua com honestidade, equidade e profissionalismo.

- c) Não existem condições específicas suscetíveis de conduzir à substituição do depositário. A substituição do depositário poderá ocorrer a todo o tempo, por deliberação do Conselho de Administração da SIC, ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo Contrato, nos termos do artigo 135.º do RGA. O depositário fica obrigado a assegurar a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da Lei.



## 5. As entidades comercializadoras

- a) A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação da FOZMASSIMO é a sociedade gestora, ou seja, a LEGATUM GEST, com sede na Avenida da Boavista, 772, 3.º andar, 3.5, 4100-111 Porto, com o número único de matrícula e pessoa coletiva 515 963 054, com o capital social subscrito e realizado de 600.000,00€ (seiscentos mil euros).
- b) As ações da FOZMASSIMO só poderão ser subscritas nas instalações da LEGATUM GEST e são dirigidas exclusivamente a investidores profissionais ou equiparados. A comercialização ocorrerá em Portugal.
- c) Atendendo a que a constituição da FOZMASSIMO resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente, cujo capital social não será alterado, mantendo-se assim a respetiva estrutura acionista, as ações representativas do Capital Social serão objeto de conversão em ações nominativas e escriturais, registadas junto do respetivo Depositário.
- d) A comercialização das ações ocorrerá em Portugal e destina-se a investidores profissionais cujo perfil se encontra definido no Capítulo IX do presente Regulamento de Gestão. A subscrição de ações da FOZMASSIMO implica que seja comprovada a qualidade de investidor profissional ou equiparado do subscritor, através de declaração subscrita por este na qual ateste o preenchimento dos requisitos dessa categoria de investidor.
- e) Para efeitos do presente Regulamento de Gestão, consideram-se investidores profissionais as pessoas singulares e entidades que se encontram previstas no artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários, aquelas que tenham solicitado o tratamento como investidores profissionais nos termos do artigo 317.º-B do Código dos Valores Mobiliários e, bem assim, os investidores que subscrevam o montante mínimo de ações da FOZMASSIMO de 150.000,00€ (cento e cinquenta mil euros).

## 6. O Auditor

A Auditoria da FOZMASSIMO é assegurada pela seguinte Sociedade Revisora Oficial de Contas:

Crowe & Associados, SROC, Lda., inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 186, com sede no Edifício Scala, Rua de Vilar, n.º 235, 2.º andar, Porto, pessoa coletiva n.º 506 942 155, representada por Ana Raquel Borges Louro Esperança Sismeiro, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 1126, inscrita na OROC com o n.º 1126 e na CMVM sob o número 20160738, com domicílio profissional no Edifício Scala – Rua de Vilar, n.º 235, 2.º andar, 4050-626 Porto.





## 7. Avaliadores Externos

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira da FOZMASSIMO são efetuadas pelos peritos avaliadores registados junto da CMVM, a seguir identificados:

Denominação	N.º de registo na CMVM
Amélia Brandão da Costa Lima	PAI/2022/0050
AT Appraisals - Sociedade De Avaliação De Bens, Lda.	PAI/2006/0003
ATTA POPOULOS, Lda	PAI/2022/0048
BPicture – Consultoria, Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0033
CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
ECN – Projectos e Construções, Lda.	PAI/2016/0185
Envisábio, Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/2011/0015
Gil Manuel Madureira Antunes	PAI/2004/0026
Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
Ktesios Apprasal – Consultoria e Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2009/0049
Mencovaz – Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2008/0011
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
Nunes & Rocha Consultores, Avaliações, Preparação e Acompanhamento Empreendimentos Imobiliários, Lda	PAI/2013/0163
Nuno Alexandre Rodrigues Antunes	PAI/2021/0082
Oliveiros José da Silva Branco Cheta	PAI/2022/0004
VALMESA PT, Unipessoal Lda.	PAI/2003/0018
PFC Value, Lda.	PAI/2019/0023
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Pvw Tinsa - Avaliações Imobiliárias, Lda	PAI/2003/0050
Quants, Lda	PAI/2018/0100
Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004



Structure Value – Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
Trustval Avaliações e Consultoria, Lda.	PAI/2017/0047
PROMATT– Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda.	PAI/2017/0063

## 8. Consultores Externos

Não aplicável.

## CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

### 1. Política de Investimento da FOZMASSIMO

#### a) Identificação do objetivo, tipo de OIC em causa e estratégia de investimento

- i) O objetivo da FOZMASSIMO 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 e segundo as regras previstas no presente Regulamento de Gestão.
- ii) Através da sua política de investimentos, a FOZMASSIMO procurará criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, aplicando os valores recebidos dos seus Acionistas no mercado imobiliário, privilegiando o investimento no segmento de imóveis destinados a comércio, serviços ou habitação, na aquisição de imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, em projetos imobiliários de construção ou em terrenos de sua propriedade e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos destinados a armazenagem e logística, comércio e serviços, sem prejuízo de outros usos, para posterior venda ou arrendamento. Os investimentos, em regra, são realizados em Portugal. Pode ser decidido que um ou mais investimentos se estendam a outros Estados Membros da União Europeia ou Estados-Membros da OCDE.

#### b) Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira da FOZMASSIMO e respetivos limites percentuais

- i) A FOZMASSIMO pode investir, designadamente, mas não se limitando:



- Em prédios urbanos ou em frações autónomas, para valorização, para arrendamento ou para outras formas de exploração, consoante as condições de mercado e o tipo de imóvel;
- Em prédios rústicos e/ou mistos;
- Em participações em sociedades imobiliárias;
- Em unidades de participação de outros OIA imobiliários;
- Em projetos de construção.

O património da FOZMASSIMO pode, ainda, e para além dos ativos imobiliários suprarreferidos, ser composto por liquidez, por depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, por certificados de depósito, por unidades de participação de OIC do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

ii) Podem integrar o património da FOZMASSIMO as participações em sociedades imobiliárias, de acordo com a alínea c) do número anterior:

- Cujo objeto social se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- Cujo ativo seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da FOZMASSIMO;
- Que não detenha participações sociais em quaisquer outras sociedades;
- Que tenha sede estatutária e administração central num dos Estados membros no qual a FOZMASSIMO pode investir;
- Cujas contas sejam sujeitas a regime equivalente ao dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
- Que se comprometa contratualmente com a Entidade Gestora da FOZMASSIMO a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
- Cujos imóveis e outros ativos que integrem o respetivo património ou por esta tenham sido adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.

iii) A FOZMASSIMO atuará, em regra, no mercado português, concentrando aí as suas principais operações e fazendo a gestão dos seus ativos imobiliários e das suas participações sociais em sociedades imobiliárias e em organismos de investimento imobiliário.

iv) No caso de operações relativas a ativos imobiliários, designadamente de aquisição, alienação e arrendamento de imóveis, a Entidade Gestora procurará encontrar contrapartes com



capacidade para assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais assumidas, com solidez financeira, com vista à redução ou eliminação do risco de incumprimento, recorrendo, para o efeito, e se necessário, a aconselhamento jurídico e à utilização das melhores práticas de mercado. Neste âmbito, a Entidade Gestora terá ainda em consideração outros fatores, tais como a liquidez do ativo, a sua potencial valorização e o período previsível para a concretização da operação.

### **c) O nível de especialização da SIC, designadamente, em termos setoriais ou geográficos**

1. A Política de Investimento da FOZMASSIMO assenta, principalmente:

- i) no arrendamento dos imóveis destinados, sem limitar, a habitação, comércio e serviços, armazenagem e logística, e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos.
- ii) em investimentos, em regra, realizados em Portugal, podendo ser decidida a realização de investimentos num dos Estados-Membros da União Europeia ou Estados-Membros da OCDE.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

### **2. Parâmetro de referência (*benchmark*)**

Na gestão da FOZMASSIMO não são adotados parâmetros de referência.

### **3. Limites ao investimento e endividamento e política de alavancagem**

#### **3.1 Limites contratuais ao investimento**

Não são aplicáveis limites contratuais ao investimento.

#### **3.2 Limites legais ao investimento**

A Política de Investimentos da FOZMASSIMO deve respeitar os seguintes limites legais:



### Dos Ativos Imobiliários:

- i) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da FOZMASSIMO.
- ii) Não podem ser adquiridos para a FOZMASSIMO imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração das suas frações autónomas, ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.
- iii) Os instrumentos financeiros não podem representar mais de um terço do património da FOZMASSIMO.

### 3.3 Limites ao endividamento

1. O endividamento da FOZMASSIMO poderá representar 90% (noventa por cento) do valor do seu ativo total.
2. A LEGATUM GEST será prudente relativamente aos níveis de endividamento da FOZMASSIMO, de forma a não comprometer a solidez financeira da FOZMASSIMO e a capacidade de cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

### 3.4 Emissão de obrigações

1. A FOZMASSIMO pode emitir obrigações, aplicando-se o disposto no art.º 209.º do Regime da Gestão de Ativos.
2. A emissão de obrigações não se encontra sujeita a deliberação da assembleia de acionistas. A emissão está sujeita aos limites previstos no Regime da Gestão de Ativos.
3. O representante comum dos obrigacionistas de cada emissão de obrigações é remunerado com uma remuneração fixa de 500,00€ por cada assembleia de obrigacionistas que convoque com um máximo de 2.000,00€ por exercício económico.
4. As despesas com a remuneração do representante comum, com as convocatórias e com a realização das assembleias de obrigacionistas são encargos da FOZMASSIMO.

### 3.5 Política de alavancagem

1. Com vista à aquisição e desenvolvimento de ativos passíveis de integrar o seu património, e/ou com vista ao reforço de liquidez para uma melhor gestão da tesouraria, a FOZMASSIMO poderá recorrer a financiamentos e contrair dívida, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se



projete solidamente maior que o custo da dívida a contrair, podendo utilizar instrumentos financeiros derivados para fixação de taxa de juro do(s) seu(s) financiamento(s).

2. A alavancagem será financeira e resultará do recurso a empréstimos, destinados a financiar a aquisição de imóveis para a carteira de ativos da FOZMASSIMO, o desenvolvimento de projetos imobiliários de construção em terrenos de sua propriedade e/ou reforço de liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria, em conformidade com a sua política de investimentos, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento de Gestão.

3. A alavancagem é calculada nos termos do presente Regulamento de Gestão.

4. Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer instituição de crédito e serão realizados tendo por referência as condições de mercado vigentes à data, em termos de prazos, garantias, indexantes e “spread”.

5. As condições dos empréstimos deverão ser contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, não sendo dada preferência a nenhuma instituição de crédito em particular.

6. Os imóveis que constituem o património da SIC poderão ser dados em garantia hipotecária no âmbito de empréstimos contratados pela FOZMASSIMO.

7. Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo ser observado um elevado grau de zelo e de primazia do interesse dos Acionistas.

8. Os referidos empréstimos deverão assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da FOZMASSIMO.

9. A FOZMASSIMO poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas.

## 4. Técnicas e instrumentos de gestão

### 4.1. Instrumentos financeiros derivados

A SIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro e cambial provenientes do património, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos.



## 4.2. Reportes e empréstimos

A FOZMASSIMO apenas poderá recorrer a empréstimos, respeitando os limites de endividamento previstos no presente Regulamento de Gestão, junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SIC.

## 5. Características especiais do OIC

Não aplicável.

## 6. Valorização dos ativos

O valor da ação da FOZMASSIMO é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da FOZMASSIMO pelo número de ações 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.

### 6.1. Regras de valorimetria

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

- i) Com uma periodicidade mínima de 12 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) Sempre que ocorram, na perceção da Entidade Gestora, circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis;
- iv) 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;
- v) Previamente às operações de fusão e cisão a que a FOZMASSIMO possa eventualmente ser sujeita, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o seu património tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- vi) Previamente à liquidação em espécie da FOZMASSIMO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

2. Os projetos de construção da FOZMASSIMO são avaliados:

- i) Previamente ao início do projeto;



- ii) Com uma periodicidade mínima de 12 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.

3. Além da avaliação obrigatória nos termos da supra referida alínea b), e nos termos da Circular de 11 de setembro de 2015 emitida pela CMVM, os projetos de construção devem ser (re)avaliados de acordo com um critério material relativo à evolução do Projeto, sempre que se tenha verificado, face à última medição relevante, uma alteração significativa do valor do imóvel.

4. A Entidade Gestora promoverá uma reavaliação extraordinária do projeto de construção sempre que ocorram outras circunstâncias que, do ponto de vista dos interesses em presença e à luz de um princípio de atualidade da informação prestada aos Acionistas, reclamem uma reavaliação imediata, de modo a refletir na sua carteira o valor verdadeiro e atual do Projeto.

5. Para efeitos de avaliação dos projetos de construção, considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

6. O conceito de “custo inicial estimado” do Projeto cobre apenas os custos atinentes aos orçamentos específicos de cada empreitada de construção, tal como apresentados pelos construtores e/ou empreiteiros e previstos nos contratos de empreitada celebrados com a FOZMASSIMO.

7. O custo estimado do Projeto é o custo inicial estimado, sendo irrelevantes as alterações introduzidas a esse valor durante a execução do Projeto para efeitos de cálculo da percentagem de 20% prevista na alínea e);

8. A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido na alínea e);

9. Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação;

10. Os projetos de construção podem ser desenvolvidos em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no setor imobiliário, cuja relação





será regida por contrato escrito, o qual acautelará os melhores interesses da FOZMASSIMO e dos respetivos Acionistas.

11. A Entidade Gestora da FOZMASSIMO exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e a FOZMASSIMO não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra;

12. Os imóveis acabados são valorizados na média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, ressalvado o disposto nas seguintes alíneas m) e n) seguintes.

13. Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Neste caso, 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;

14. Em derrogação do disposto na alínea l) supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da FOZMASSIMO e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto na alínea a) supra;

15. Os imóveis adquiridos pela FOZMASSIMO em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no seu ativo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior;

16. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da FOZMASSIMO, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da FOZMASSIMO. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, 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.

17. Os imóveis prometidos vender pela FOZMASSIMO são valorizados ao preço constante do respetivo 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;
- Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
- Transfira a posse para o promitente adquirente;



- ii) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
- iii) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

18. As participações sociais em sociedades imobiliárias e em sociedades de investimento coletivo e as unidades de participação em fundos de investimento imobiliário serão avaliadas de acordo com os critérios fixados na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM, sendo as participações negociadas em mercado regulamentado avaliadas ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. As participações em organismos de investimento alternativo imobiliário, unidades de participação ou ações não negociadas em mercado regulamentado serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, nos termos previstos na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM.

## 6.2. Momento de referência da valorização

Os momentos relevantes para efeitos de valorização dos ativos que integram a FOZMASSIMO, são os seguintes:

1. Para efeitos de divulgação, o valor das ações será determinado mensalmente com referência ao último dia de cada mês, sendo na sequência divulgado no sistema de informação da CMVM;
2. Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.

## 7. Comissões e encargos a suportar pela FOZMASSIMO

### 7.1. Síntese de todos os custos e encargos

Imputáveis diretamente à FOZMASSIMO	
Custos	Percentagem da Comissão
Comissão de Gestão	Ver Ponto 7.2.1 infra.
Comissão de Depósito	Ver Ponto 7.2.2 infra.
Custos de Research	Não aplicável.
Taxa de Supervisão	0,026‰ calculado mensalmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF), com mínimo de 200€ e máximo de 20.000€



Outros Custos	Ver Ponto 7.2.3 infra
Imputáveis diretamente ao Acionista	
Custos	Percentagem da Comissão
Comissão de Subscrição	Não aplicável.
Comissão de Transferência	Não aplicável.
Comissão de Reembolso	Não aplicável.

**Taxa de Encargos Correntes (TEC): 0,54%**

## 7.2. Comissões e encargos a suportar pelo OIC

### 7.2.1. Comissão de Gestão

A FOZMASSIMO pagará à Entidade Gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão calculada do seguinte modo:

- No primeiro mês da atividade da SIC, uma comissão fixa no valor de 30.000,00€ (trinta mil euros), acrescida de comissão apurada nos termos referidos na alínea seguinte;
- Nos meses seguintes uma comissão fixa mensal que incide sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC (valor líquido dos ativos totais da SIC, doravante V.A.T.M.), apurada por referência ao último dia de cada mês, de acordo com a seguinte tabela:

Valor do Ativo Total Mensal	Base de Afetação	Comissão de gestão (Taxa Anual Nominal)	Valor Mínimo Mensal
[0€; 5.000.000€]	Valor Total do Saldo	0,50%	2.000€
] 5.000.000€; 10.000.000€]	> 5.000.000€	0,40%	-
] 10.000.000€; 15.000.000€]	> 10.000.000€	0,35%	-
] 15.000.000€; 20.000.000€]	> 15.000.000€	0,30%	-
] 20.000.000€; 30.000.000€]	> 20.000.000€	0,25%	-
] 30.000.000€; 37.500.000€]	> 30.000.000€	0,15%	-
] 37.500.000€; + ∞]	> 37.500.000€	0,10%	-

Pela liquidação da SIC decidida pelos Acionistas na vigência do prazo inicial ou das suas renovações, ou ainda nos casos em que os Acionistas decidam que a LEGATUM GEST deva deixar de gerir a SIC (e.g. substituição de Entidade Gestora ou transformação em SIC autogerida),



independentemente da fundamentação de tal decisão: será cobrado o montante de 50.000,00€ (cinquenta mil euros).

A comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Entidade Gestora, até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeita.

### 7.2.2. Comissão de depósito

#### a) Valor da comissão:

A Comissão de Depósito corresponde a 0,075% sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC, reportado ao próprio mês.

#### b) Modo de cálculo da comissão e Condições de Cobrança:

A Comissão de Depósito anual nominal será calculada mensalmente, no último dia de cada mês do ano a que respeita.

A Comissão de Depósito será paga até ao décimo dia útil do mês seguinte ao termo do respetivo mês, com um valor mínimo de 3.000,00€ no 1.º ano de vigência do contrato e de 6.000,00€ nos anos seguintes.

### 7.2.3. Outros encargos

#### a) Remuneração dos órgãos sociais da FOZMASSIMO

Os membros dos órgãos sociais da FOZMASSIMO são remunerados, exclusivamente, através de remunerações fixas, as quais têm como limite máximo 1% (um por cento) do valor global dos ativos da FOZMASSIMO, sendo proibida a participação direta nos resultados de operações específicas ou a atribuição de outros benefícios retributivos. A remuneração, a suportar pela FOZMASSIMO relativamente aos respetivos membros do órgão de administração, é deliberada e aprovada em Assembleia Geral de Acionistas.

b) A FOZMASSIMO suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de ativos, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser suportados no cumprimento das obrigações legais.

c) São aplicados os limites de imputação de custos previstos no RGA.

d) Neste contexto, a FOZMASSIMO suportará, nomeadamente, os seguintes encargos:



- i) Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta da FOZMASSIMO, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- ii) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta da FOZMASSIMO, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- iii) Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património da FOZMASSIMO;
- iv) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes à FOZMASSIMO;
- v) Todos os encargos com atos notariais ou registais inerentes aos bens que integram o património da FOZMASSIMO;
- vi) Custos com publicações obrigatórias;
- vii) Custos de auditorias e revisões de contas relativas à FOZMASSIMO;
- viii) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a ativos da FOZMASSIMO;
- ix) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- x) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- xi) Custos com publicidade inerentes à promoção de bens da FOZMASSIMO;
- xii) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património da FOZMASSIMO;
- xiii) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do Depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património da FOZMASSIMO;
- xiv) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património da FOZMASSIMO;
- xv) Taxa de Supervisão da CMVM;
- xvi) Custos com o Agente Registador; e
- xvii) Outros custos diretamente conexos com o património da FOZMASSIMO.



## 8. Política de distribuição de rendimentos

- 1.1. A FOZMASSIMO assume-se como um organismo de investimento coletivo de capitalização, pelo que os rendimentos obtidos provenientes dos seus investimentos, no caso de existirem, serão, por regra, reinvestidos.
- 1.2. A FOZMASSIMO poderá, contudo, quando o interesse dos Acionistas o recomendar e estiverem reunidas as condições legais e regulamentares para o efeito, proceder à distribuição dos rendimentos que os investimentos da FOZMASSIMO gerarem, desde que tal seja aprovado em Assembleia de Acionistas.
- 1.3. As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão de informação da CMVM.

## 9. Exercício dos Direitos de Voto

Caso a FOZMASSIMO detenha participações sociais em sociedades imobiliárias ou em organismos de investimento imobiliário, a LEGATUM GEST adotará os seguintes princípios:

- a) Como regra, a Entidade Gestora, em representação da FOZMASSIMO, participará nas Assembleias Gerais ou de Participantes em que a FOZMASSIMO seja acionista ou participante, e acompanhará os eventos societários ou dos organismos de investimento que sejam relevantes, deliberando sempre no sentido de voto mais favorável aos interesses da FOZMASSIMO e dos seus Acionistas, visando sempre a valorização dos seus ativos e o cumprimento dos seus objetivos.
- b) No exercício de direitos de voto, a Entidade Gestora acautelará sempre eventuais situações de potenciais conflitos de interesses, designadamente, prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pela FOZMASSIMO com o objetivo de gerar ou reforçar a influência societária de entidade com a qual se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com a FOZMASSIMO.
- c) A Entidade Gestora, em representação da FOZMASSIMO, votará favoravelmente as propostas dos Conselhos de Administração das sociedades nas quais a FOZMASSIMO detém participações sociais, sempre que se possa admitir que aquelas defendem a prossecução dos objetivos de maximização do valor da empresa e os interesses dos seus Acionistas.
- d) No processo de acompanhamento de eventos societários relevantes, e para que possa determinar o sentido do seu voto, a Entidade Gestora:
  - i) Fará uma análise prévia dos pontos da ordem de trabalhos;
  - ii) Listará os assuntos que considere mais relevantes;



- iii) Avaliará o grau de influência que o seu voto exercerá de acordo com a relevância dos assuntos incluídos na ordem de trabalhos e ponderará o custo-benefício nessa participação.
- e) No exercício do direito de voto, a FOZMASSIMO representar-se-á pela Entidade Gestora ou por um Procurador por esta nomeado, dentro dos limites que lhe hajam sido conferidos em procuração.
- f) Sempre que a FOZMASSIMO seja representada por um Procurador nomeado pela Entidade Gestora, esta última deverá fixar na respetiva procuração o sentido de voto da deliberação – sob reserva de que a informação obtida antes da Assembleia Geral seja completa – e, em qualquer caso, será sempre norteadada pela defesa dos interesses dos Acionistas da FOZMASSIMO.
- g) A Entidade Gestora disponibilizará gratuitamente aos Acionistas da FOZMASSIMO qualquer informação que seja solicitada relativamente às deliberações e decisões tomadas em Assembleias Gerais, podendo prestar todas as informações pormenorizadas e esclarecimentos necessários quanto à razão subjacente ao exercício em concreto dos direitos de voto em causa.
- h) Qualquer situação de eventual ou efetivo conflito de interesses deverá ser analisado pela Entidade Gestora, que avaliará todos os aspetos, materiais e imateriais, emitindo parecer conclusivo sobre a situação, devendo, nesse aspeto, ser observados os seguintes procedimentos:
  - i) Caso seja caracterizado como efetivo conflito de interesse, a Entidade Gestora adotará procedimentos internos para a solução do conflito em tempo útil à participação na Assembleia Geral; ou
  - ii) Não sendo possível a adoção de procedimentos em tempo útil, a Entidade Gestora não exercerá o direito de voto nas Assembleias das sociedades imobiliárias ou dos organismos de investimento imobiliário em que seja acionista ou participante.

### **CAPÍTULO III AÇÕES E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO**

#### **1. Características gerais das ações**

##### **1.1. Definição**

O património da FOZMASSIMO é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam por ações.

##### **1.2. Forma de representação**

- a) As ações são nominativas sob a forma escritural.



b) A cada ação corresponderá um voto.

O registo individualizado das ações escriturais da FOZMASSIMO consta de conta aberta junto do banco depositário, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 63.º do Código dos Valores Mobiliários.

### 1.3. Direito de preferência

Os titulares das ações da FOZMASSIMO têm direito de preferência na transmissão, a qualquer título, de quaisquer ações a terceiros não acionistas, a exercer nos seguintes termos:

- i) O titular de ações que pretenda transmiti-las, em parte ou na totalidade, a terceiros não acionistas, notificará a FOZMASSIMO dessa sua intenção, por carta registada com aviso de receção expedida com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência relativamente à data da projetada transmissão, identificando o transmissário e demais termos e condições em que se propõe realizar a transmissão.
- ii) No prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da receção da notificação referida no número anterior, a FOZMASSIMO dará conhecimento da projetada transmissão aos Acionistas detentores de ações da FOZMASSIMO, devendo estes, se pretenderem, exercer o seu direito de preferência, comunicando tal facto, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, diretamente ao acionista proponente, com cópia para a FOZMASSIMO.
- iii) O exercício do direito de preferência tem de abranger a totalidade das ações a transmitir, podendo vários Acionistas detentores de ações da FOZMASSIMO exercer em conjunto o seu direito, na proporção que entre si acordarem.
- iv) Havendo mais do que um Acionista detentor de ações da FOZMASSIMO que pretenda exercer o direito de preferência que lhe assiste, as ações em causa serão objeto de rateio por todos os Acionistas pretendentes, na proporção do número de ações detidas pelos pretendentes. Para efeitos do disposto nesta alínea, entende-se por acionista um acionista individual ou um conjunto de Acionistas coligados nos termos da alínea anterior.
- v) Decorridos os prazos atrás indicados sem que nenhum acionista detentor de ações da FOZMASSIMO haja comunicado ao acionista proponente que pretende exercer o seu direito de preferência, ou em que tenha comunicado pretender exercê-lo apenas quanto a parte das ações em causa, o acionista transmissor ficará livre de proceder à transmissão das ações nos termos e condições que foram notificados à FOZMASSIMO.
- vi) Os direitos de preferência regulados pelo presente artigo não se aplicam (i) à transmissão *mortis causa* de ações da FOZMASSIMO, nem (ii) à transmissão de ações da FOZMASSIMO a ascendentes e descendentes diretos dos transmitentes, sem prejuízo da atualização do registo de Acionistas junto do Depositário.





## 2. Valor de cada ação

### 2.1. Valor inicial

O valor de cada ação para efeitos de constituição da FOZMASSIMO foi de 5,00€ (cinco euros) cada uma.

### 2.2. Valor para efeitos de subscrição

- a) Por se tratar de uma sociedade de investimento coletivo, imobiliário de capital fixo, portanto, de um OIC fechado, só podem ser realizadas novas subscrições de ações através de operações de aumento de capital da FOZMASSIMO.
- b) O preço de subscrição de cada ação a considerar para efeitos de subscrição em operações de aumento de capital corresponde ao valor da ação apurado no dia útil anterior à liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da FOZMASSIMO, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do seu património.

### 2.3. Valor para efeitos de resgate

Por se tratar de um organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, as ações apenas serão reembolsáveis no caso de:

- a) Liquidação da FOZMASSIMO, nos termos do RGA;
- b) Reversão da liquidação da FOZMASSIMO, para os Acionistas que tenham votado contra a reversão, nos termos do RGA;
- c) Fusão, cisão e transformação da FOZMASSIMO, para os Acionistas que se opuserem às ditas operações, nos termos do RGA;
- d) Redução do seu capital, nos termos do RGA;
- e) Prorrogação do prazo de duração da FOZMASSIMO, para os Acionistas que tenham votado contra.

O preço de reembolso de cada ação a considerar para efeitos de reembolso corresponde ao valor da unidade de participação apurado no dia útil anterior à liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da FOZMASSIMO, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do seu património.



### 3. Condições de subscrição e de resgate

#### 3.1. Períodos de subscrição e resgate

a) Considerando que a constituição da FOZMASSIMO como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a saber, a “FOZMASSIMO - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.”), com o capital social integralmente realizado pelas acionistas à data de transformação, houve lugar à conversão das ações em ações escriturais e nominativas, registadas junto do depositário, tal como previsto no presente Regulamento de Gestão.

#### b) Condições de Aumento de Capital

- As subscrições após a constituição apenas ocorrerão em caso de aumento de capital deliberado pela Assembleia Geral de Acionistas da FOZMASSIMO, que fixará os termos de subscrição em cada operação, nomeadamente o prazo de subscrição, os critérios de rateio e o regime da subscrição incompleta, podendo ainda ser prevista a liquidação em espécie da subscrição.
- A subscrição em espécie depende do acordo prévio de todos os Acionistas, dado em Assembleia Geral.
- Não sendo totalmente subscrito um aumento de capital, considera-se a deliberação da assembleia ou do conselho sem efeito, salvo se ela própria tiver previsto que em tal caso o aumento fica limitado às subscrições recolhidas.
- Se a subscrição ultrapassar o montante previsto, proceder-se-á ao rateio das subscrições, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição.

#### c) Condições de Resgate:

Por se tratar de um organismo de investimento coletivo sob a forma societária de capital fixo, as ações não podem ser objeto de resgate, sem prejuízo das situações expressamente consagradas na lei e/ou regulamentos, nomeadamente nos casos de redução do capital e em caso de liquidação.

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

- a) A subscrição ou resgate das ações no âmbito de um aumento ou de uma redução de capital são, por regra, feitas em numerário.
- b) Conforme referido anteriormente, o pagamento em espécie nas subscrições e nos resgates depende sempre do acordo prévio de todos os Acionistas, dado em Assembleia Geral.
- c) A liquidação financeira das operações de aumento ou redução de capital que a impliquem é feita no termo do período aplicável, ou no dia útil seguinte se aquele não corresponder a um dia útil.



## 4. Condições de subscrição

### 4.1. Mínimos de subscrição

Considerando que a constituição da FOZMASSIMO como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a “FOZMASSIMO - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.”), já se encontravam distribuídas e integralmente subscritas a totalidade das ações, integralmente realizado pelas acionistas à data de transformação. O valor mínimo de subscrição na FOZMASSIMO é de 150.000,00€ (cento e cinquenta mil euros).

### 4.2. Comissões de subscrição

Não existe comissão de subscrição nas subscrições de ações decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.

### 4.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão de cada ação, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo da FOZMASSIMO.

## 5. Condições de resgate

O prazo para pagamento do resgate aos Acionistas é de 1 (um) ano, a contar do facto que o origina.

### 5.1. Comissões de resgate

Não existe comissão de reembolso de ações decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.

### 5.2. Pré-aviso

Não aplicável.

## 6. Condições de transferência

Não aplicável.

## 7. Condições de suspensão das operações de subscrição e reembolso das ações

Não aplicável, considerando a natureza de organismo de investimento coletivo fechado.



## 8. Admissão à negociação

As ações da FOZMASSIMO não são negociadas em mercado regulamentado, nem em qualquer outra forma organizada de negociação, sem prejuízo da possibilidade de alteração, pelos Acionistas da FOZMASSIMO, mediante deliberação em Assembleia de Acionistas, aprovada por maioria de 75% dos votos presentes.

## CAPÍTULO IV CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA FOZMASSIMO

### 1. Dissolução e liquidação

A FOZMASSIMO dissolve-se nos termos da lei. A dissolução determina a imediata e irreversível liquidação e a suspensão das subscrições e dos resgates do OIC.

- a) A FOZMASSIMO será liquidada no termo do prazo definido para a sua duração, ou em qualquer outro caso especialmente previsto na Lei ou no presente Regulamento de Gestão, especialmente quando os Acionistas da SIC assim o exigirem por deliberação em Assembleia de Acionistas, aprovada por maioria de 75% dos votos presentes, devendo a Entidade Gestora da FOZMASSIMO, nesses casos, proceder à sua liquidação e partilha, comunicando, de imediato, tal facto à CMVM, e promovendo a respetiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) A decisão de liquidação da FOZMASSIMO fará suspender de imediato qualquer subscrição ou reembolso de ações.
- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie, mediante autorização da totalidade dos Acionistas.
- d) O resgate das ações deve ocorrer no máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação da FOZMASSIMO, podendo o referido prazo ser prorrogado pela CMVM, mediante requerimento devidamente fundamentado da Entidade Gestora ou da FOZMASSIMO.
- e) A Entidade Gestora acautelará a definição de estratégias de investimento e de desinvestimento com vista ao resgate, tomando em consideração as boas práticas emitidas pela CMVM, e, bem assim, toda a regulamentação aplicável.
- f) Entrando a FOZMASSIMO em liquidação, a Entidade Gestora elabora o Plano de Liquidação, com estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver.
- g) Para além da elaboração, envio e publicação do relatório e contas, a Entidade Gestora divulgará aos Acionistas cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, enviada mensalmente à CMVM, nos termos do disposto no RGA.



- h) A Entidade Gestora procede à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral da FOZMASSIMO nos termos previstos no RGA. A Entidade Gestora justificará por escrito aos Acionistas a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável.
- i) A Entidade Gestora divulga aos Acionistas cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.

## 2. Prorrogação

A FOZMASSIMO tem uma duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de 5 (cinco) anos e máximos de 10 (dez) anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC. No caso de se verificar a prorrogação do OIC, os Acionistas que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Acionistas, poderão, se assim o pretenderem, obter o resgate das ações de que sejam titulares, sem custos, no prazo de um mês a contar da data da deliberação, nos termos estabelecidos na Lei e no presente Regulamento.

Caso não seja prorrogada, a data de liquidação da FOZMASSIMO ocorrerá em 30 de novembro de 2043.

## CAPÍTULO V DIREITOS DOS ACIONISTAS

- a) As ações conferem aos seus titulares, sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, os seguintes direitos:
  - i) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores, qualquer que seja a modalidade de comercialização da FOZMASSIMO;
  - ii) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anuais, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão,



qualquer que seja a modalidade de comercialização da FOZMASSIMO, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos respetivos Acionistas que o requeiram;

- iii) Subscrever e resgatar as ações nos termos da Lei e das condições constantes dos Documentos Constitutivos, indicando que, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pela FOZMASSIMO, ou nos casos em que haja uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, os Acionistas podem proceder ao resgate das ações sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;
- iv) Receber o montante correspondente ao valor do resgate ou ao valor do produto da liquidação das ações da FOZMASSIMO;
- v) Ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais de direito, sempre que:
- vi) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da ação da FOZMASSIMO:

§ 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:

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

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

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

- b) A subscrição de ações da FOZMASSIMO implica, para os respetivos Acionistas, a aceitação do disposto nos Documentos Constitutivos e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos relativos à sua administração.

## **CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DA FOZMASSIMO**

- a) A FOZMASSIMO será liquidada no termo do prazo definido para a sua duração, ou em qualquer outro caso especialmente previsto na Lei ou no presente Regulamento de Gestão, especialmente quando os Acionistas da SIC assim o exigirem por deliberação em Assembleia de Acionistas,



aprovada por maioria de 75% dos votos presentes, devendo a Entidade Gestora da FOZMASSIMO, nesses casos, proceder à sua liquidação e partilha, comunicando, de imediato, tal facto à CMVM, e promovendo a respetiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.

- b) A decisão de liquidação da FOZMASSIMO fará suspender de imediato qualquer subscrição ou reembolso de ações.
- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie, mediante autorização da totalidade dos Acionistas.
- d) O resgate das ações deve ocorrer no máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação da FOZMASSIMO, podendo o referido prazo ser prorrogado pela CMVM, mediante requerimento devidamente fundamentado da Entidade Gestora ou da FOZMASSIMO.
- e) A Entidade Gestora acautelará a definição de estratégias de investimento e de desinvestimento com vista ao resgate, tomando em consideração as boas práticas emitidas pela CMVM, e, bem assim, toda a regulamentação aplicável.
- f) Entrando a FOZMASSIMO em liquidação, a Entidade Gestora elabora o Plano de Liquidação, com estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver.
- g) Para além da elaboração, envio e publicação do relatório e contas, a Entidade Gestora divulgará aos Acionistas cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, enviada mensalmente à CMVM, nos termos do disposto no RGA.
- h) A Entidade Gestora procede à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral da FOZMASSIMO nos termos previstos no RGA. A Entidade Gestora justificará por escrito aos Acionistas a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável.
- i) A Entidade Gestora divulga aos Acionistas cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.



## **CAPÍTULO VI      OUTRAS INFORMAÇÕES**

### **1. Vicissitudes do OIC**

#### **1.1. Aumento e Redução do Capital da FOZMASSIMO**

Sob proposta fundamentada da Entidade Gestora e na defesa dos interesses dos Acionistas, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas, mediante deliberação da Assembleia de Acionistas, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

**a) Aumentos de Capital:**

- i) O montante do aumento de capital;
- ii) Os períodos de subscrição das ações emitidas em razão do aumento de capital;
- iii) As condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Acionistas na subscrição das ações a emitir.

**b) Reduções de Capital:**

- i) O montante da redução de capital;
- ii) As condições e o prazo de realização da redução do capital se efetuarão tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial da FOZMASSIMO.

c) É permitida a liquidação em espécie nos atos de aumento, redução e liquidação da FOZMASSIMO desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os Acionistas.

d) As deliberações de aumento e redução do capital da FOZMASSIMO são comunicadas à CMVM.

### **2. Assembleias de Acionistas**

a) Têm direito a participar na Assembleia de Acionistas todos os detentores de ações da FOZMASSIMO, cabendo a cada Acionista tantos votos quantas as ações que possuir.

b) Compete ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral da FOZMASSIMO a convocação da Assembleia de Acionistas por carta registada com aviso de receção ou, em relação aos Acionistas que comuniquem previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, com um mínimo de 30 dias de antecedência.

c) Em primeira convocatória, a Assembleia de Acionistas poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Acionistas que detenham pelo menos 2/3 (dois terços) das ações da FOZMASSIMO ou em segunda convocação, independentemente do número de Acionistas que se encontrem presentes ou representados.





- d) Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os Acionistas podem tomar deliberações unânimes por escrito e, bem assim, reunir-se em Assembleia de Acionistas, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia de Acionistas se constitua e delibere sobre determinado assunto, desde que seja com acompanhamento e do conhecimento da FOZMASSIMO.
- e) As deliberações devem ser aprovadas por maioria simples dos votos emitidos, sem prejuízo do disposto quanto à deliberação de liquidação da FOZMASSIMO e de outras matérias para as quais a Lei ou o Regulamento de Gestão requeira aprovação por maioria qualificada.
- f) Compete à Assembleia de Acionistas, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora e de outras que lhe sejam legalmente atribuídas, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
  - i) Eleição dos membros da Mesa da Assembleia Geral e dos órgãos de administração e fiscalização;
  - ii) Remunerações dos membros dos órgãos sociais, sob proposta do Conselho de Administração; prestação de caução dos órgãos sociais a quem a mesma seja aplicável pelo exercício das suas funções e dispensa de prestação de caução;
  - iii) Aumento das comissões de gestão e outras que constituam encargos da FOZMASSIMO;
  - iv) Alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos, e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das ações;
  - v) Emissão ou extinção de ações para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
  - vi) Composição, aumento, redução e intangibilidade do capital social e respetivas condições e amortização de ações;
  - vii) Prorrogação da duração da FOZMASSIMO;
  - viii) Fusão, cisão e transformação da FOZMASSIMO;
  - ix) Aquisição tendente ao domínio total;
  - x) Substituição da Entidade Gestora;
  - xi) Outras matérias especialmente atribuídas à deliberação dos Acionistas por Lei ou pelo Contrato de Sociedade.
- g) À Assembleia de Acionistas aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de Acionistas das sociedades anónimas.
- h) Em caso algum poderá a Assembleia Geral de Acionistas deliberar sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre as matérias que legalmente são atribuídas à LEGATUM GEST.



### 3. Comité Consultivo

- a) A Sociedade terá um Comité Consultivo, que emitirá pareceres não vinculativos sobre a atividade da FOZMASSIMO, composto por 1 (um) a 3 (três) membros, eleitos pela Assembleia Geral, por um período de 4 (quatro) anos, sendo um deles o Presidente, que terá voto de qualidade.
- b) Compete ao Comité Consultivo:
- i) Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente pronunciar-se previamente sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos da Sociedade, enquanto FOZMASSIMO, mesmo no âmbito da respetiva liquidação, designadamente quanto à aquisição, venda, revenda, permuta de ativos imobiliários, gestão, promoção imobiliária e exploração desses ativos imobiliários, e sobre a tomada de decisões quanto a financiamentos a contratar pela Sociedade;
  - ii) Pronunciar-se sobre as informações que a Entidade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
  - iii) Pronunciar-se previamente sobre a aquisição e/ou subscrição e/ou venda e/ou permuta de participações sociais/valores mobiliários em sociedades imobiliárias e/ou de unidades de participação em organismos de investimento alternativo imobiliário, bem como sobre a respetiva gestão desses ativos e ainda sobre as nomeações para a composição ou alteração da composição dos órgãos sociais das referidas sociedades participadas pela Sociedade, enquanto FOZMASSIMO; e
  - iv) Pronunciar-se sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito da atividade da FOZMASSIMO, designadamente:
    - A estratégia da gestão e a aplicação da sua política de investimento;
    - O orçamento anual;
    - A distribuição de rendimentos ou alterações no capital da FOZMASSIMO.
- c) O Comité Consultivo reúne ordinariamente uma vez por cada semestre e sempre que for convocado pela Entidade Gestora, ou por qualquer membro do Comité Consultivo, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico com recibo de leitura remetido a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 (oito) dias relativamente à data da respetiva realização.
- d) O Presidente do Conselho de Administração poderá integrar o Comité Consultivo, e, no caso de não integrar esse Comité Consultivo, será previamente informado das respetivas reuniões e dos pontos de ordem de trabalhos que nelas serão tratados, podendo nelas estar presente, não lhe sendo conferido, neste último caso, direito de voto.



- e) As reuniões do Comité Consultivo poderão ser realizadas presencialmente na sede da FOZMASSIMO ou por recurso a meios eletrónicos ou de comunicação à distância, designadamente por tele ou videoconferência.
- f) O Comité Consultivo só poderá deliberar validamente no caso de se encontrarem presentes ou devidamente representados a maioria dos seus membros.
- g) As deliberações do Comité Consultivo devem ser aprovadas por maioria dos seus membros.
- h) Os membros do Comité Consultivo não serão remunerados pelo exercício das suas funções, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral.

#### 4. Garantias

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

#### 5. Regime de Liquidação

O processo de liquidação ocorre nos termos dispostos na Lei e no presente Regulamento.

### **CAPÍTULO VII          DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### 1. Valor da ação

- a) O valor unitário das ações determina-se pela divisão do valor líquido global da FOZMASSIMO pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma do valor total dos ativos que a integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, o valor total do seu passivo.
- b) A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM, o valor de cada ação.

#### 2. Relatórios e contas

A FOZMASSIMO encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o Relatório Anual e o respetivo relatório do auditor publicado nos quatro meses seguintes a essa data.



## **CAPÍTULO VIII EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO**

Os dados são insuficientes para fornecer uma indicação útil aos investidores acerca dos resultados anteriores, por se tratar de um OIC com duração inferior a 12 meses.

## **CAPÍTULO IX PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO**

- a) A FOZMASSIMO destina-se exclusivamente a investidores profissionais por natureza ou equiparados, nos termos da alínea d), n.º 5 do Capítulo I, Parte I do presente Regulamento de Gestão, mediante solicitação, com uma perspetiva de estabilidade de valorização crescente do seu capital no médio/longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário.
- b) A FOZMASSIMO destina-se a investidores com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, constituindo uma alternativa de poupança através do investimento numa sociedade de investimento coletivo, imobiliário de capital fixo, que adota como política de investimento a gestão e administração de imóveis próprios, promoção imobiliária, a aquisição, alienação, e/ou arrendamento de prédios urbanos ou frações autónomas para uso comércio e/ou serviços e, bem assim, habitação, desde que, em cada momento, as condições do mercado o permitam, numa ótica de produto imobiliário de rendimento, sendo equacionável o desenvolvimento de projetos de construção de edifícios para venda e/ou arrendamento ou exploração.

## **CAPÍTULO X REGIME FISCAL**

### **1. Tributação da FOZMASSIMO**

#### **1.1. Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)**

A FOZMASSIMO está sujeita a tributação sobre o seu lucro tributável à taxa geral de IRC (21%), 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. Aplica-se o pagamento das taxas de tributação autónoma em sede IRC e encontra-se isenta de qualquer derrama estadual ou municipal.



A FOZMASSIMO pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 5 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

## 1.2. Imposto do Selo

A FOZMASSIMO está sujeita ao pagamento trimestral do Imposto do Selo sobre o seu ativo líquido global, à taxa de 0,0125%.

## 1.3. Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto do Selo (IS) nas aquisições

São aplicáveis as taxas gerais de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis e Imposto do Selo nas aquisições de imóveis pela FOZMASSIMO.

## 2. Tributação dos Acionistas

Na sequência das alterações em matéria fiscal para os organismos de investimento coletivo aplicáveis a partir de 1 de julho de 2015, o novo regime fiscal aplicável estabelece a “tributação à saída”, incidindo apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir da mencionada data.

Nestes termos, a mais ou menos valia apurada no reembolso ou venda das ações é apurada pela diferença entre o valor de realização e o valor da respetiva subscrição ou aquisição das ações.

### 2.1. Pessoas singulares

#### 2.1.1. Residentes em território português

##### **a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola**

Os rendimentos distribuídos pela FOZMASSIMO e os rendimentos obtidos com o reembolso de ações e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo os Acionistas optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

##### **b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola**

Os rendimentos distribuídos pela FOZMASSIMO 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 reembolso e com a venda das ações concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais estabelecidas em sede de IRS.

### 2.1.2. Não residentes em território português

Os rendimentos distribuídos pela FOZMASSIMO e os rendimentos obtidos com o reembolso das ações estão, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei, sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, exceção feita quanto a Acionistas pessoas singulares que sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável (identificados por portaria do Ministério das Finanças), caso em que estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

## 2.2. Pessoas coletivas

### 2.2.1. Residentes em território português

Os rendimentos distribuídos pela FOZMASSIMO estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta. Os rendimentos obtidos com o reembolso ou venda das ações concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

### 2.2.2. Não residentes em território português

Os rendimentos distribuídos pela FOZMASSIMO, enquanto rendimentos de capitais, estão sujeitos a retenção na fonte de 10%, exceção feita quanto a Acionistas pessoas singulares que sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável (identificados por portaria do Ministério das Finanças), caso em que estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35%.

Os rendimentos obtidos com a venda de ações estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

O regime fiscal acima descrito não dispensa a consulta integral da legislação em vigor. A informação fiscal referida *supra* não constitui garantia de que a mesma se mantenha inalterada durante a totalidade do período do investimento.