

# REGULAMENTO DE GESTÃO

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

**"Prestige Property - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado"**

A Autorização do fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela sociedade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do fundo.

23 de Maio de 2007

## Capítulo I

### INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

#### ARTIGO 1º

##### O Fundo

1. O FUNDO denomina-se por “Prestige Property – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante abreviadamente designado por Fundo.
2. O FUNDO é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, em que cada participante é titular de quotas-partes dos valores que o integram.
3. O FUNDO é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão regulado pelo Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas designadas participantes, que não responde, em caso algum, pelas dívidas destes ou das entidades que, nos termos da lei, asseguram a sua gestão.
4. O FUNDO constitui-se por um prazo inicial de dez (10) anos, contados a partir da data da sua constituição.
5. A duração do FUNDO pode ser prorrogada por períodos iguais ou inferiores a dez (10) anos, desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas. No caso de se verificar a prorrogação do FUNDO, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, poderão, se assim o pretenderem, obter o resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos estabelecidos no presente Regulamento.
6. O capital inicial do FUNDO é de dezoito milhões de euros (€ 18.000.000), a que correspondem 18.000 unidades de participação no valor unitário de mil euros (€ 1.000).
7. O capital do FUNDO pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, mediante prévia autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
8. A data de constituição do FUNDO é 14 de Abril de 2005.
9. A data da autorização, pela CMVM, da constituição do Fundo é 11 de Março de 2005, tendo o FUNDO sido aprovado com 5 participantes.

#### ARTIGO 2º

##### Sociedade Gestora

1. A administração, gestão e representação do FUNDO cabem, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA.
2. A ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA, foi constituída por escritura pública em 24 de Março de 1992 e iniciou a sua actividade em 29 de Setembro de 1992 por duração indeterminada, com sede na Avenida Álvares Cabral n.º 41, em Lisboa, de ora em diante abreviadamente designada por Sociedade Gestora. A Sociedade Gestora encontra-se registada no Banco de Portugal desde 29 de Setembro de 1992 e na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996.
3. A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 2.500.000 Euros.
4. A composição dos seus Corpos Sociais é a seguinte:

**MESA DA ASSEMBLEIA GERAL**

Dr. Rui Manuel Duarte Sousa da Silveira  
*Presidente*

Dr.ª Maria Madalena França e Silva de Quintanilha Mantas Moura  
*Secretário*

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**Presidente**

Dr. Fernando Fonseca Cristino Coelho

**Vogais**

Dr. Pedro Luís Faria Araújo de Almeida e Costa

Dr. José Manuel de Oliveira Simões Cardoso Salgado

**FISCAL ÚNICO**

**Efectivo**

Sociedade de ROC's “Leopoldo Alves & Associado, SROC inscritos com o n.º 15. A sociedade será representada pela Dr. Leopoldo de Assunção Alves, ROC n.º 319.

**Suplente**

Dr. Jean-Éric Gaign, ROC n.º 1013

5. As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são os seguintes:

**- Dr. Fernando Fonseca Cristino Coelho:**

Presidente da Comissão Executiva e Vogal no Conselho de Administração na:  
ESAF - Espírito Santo Activos Financeiros SGPS, S.A.

Presidente Conselho de Administração na:  
ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,  
ESAF – Espírito Santo Fundos de Pensões, S.A.,  
ESAF – Espírito Santo Gestão de Patrimónios, S.A.,  
ESAF – Espírito Santo Participações Internacionais SGPS, S.A.  
Capital Mais – Assessoria Financeira S.A.  
Espírito Santo Pensiones, S.A.,SGFP  
Espírito Santo Gestion, S.A.,SGIIC

Administrador Delegado na:

Espírito Santo Activos Financieros, S.A.,

Pertencente ao “Board of Directors” da:  
ESAF – International Management, S.A.

**- Dr. Pedro Luís Faria Araújo de Almeida e Costa:**

Vogal do Conselho de Administração na:  
ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,  
ESAF – Espírito Santo Fundos de Pensões, S.A.,  
ESAF – Espírito Santo Gestão de Patrimónios, S.A.,  
ESAF – Espírito Santo Participações Internacionais SGPS, S.A.  
Capital Mais – Assessoria Financeira S.A.

Pertencente ao “Board of Directors” da:  
ESAF – International Management, S.A.

6. A Sociedade Gestora encontra-se integrada na Holding ESAF - Espírito Santo Activos Financeiros, SGPS, SA, conjuntamente com a ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Mobiliário, SA, a ESAF - Espírito Santo Fundos de Pensões, SA, a ESAF-Espírito Santo Gestão de Patrimónios, S.A, a ESAF - Espírito Santo Participações Internacionais SGPS, S.A., ESAF - Espírito Santo Activos Financieros, S.A. e a Capital Mais Assessoria Financeira S.A.
7. A ESAF - Espírito Santo Activos Financeiros, SGPS, SA, é detida maioritariamente pelo Grupo BES. O Banco Depositário é o Banco Espírito Santo, S.A., que faz também parte do Grupo BES.
8. Compete à Sociedade Gestora, a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do fundo de investimento, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, e, em especial:
  - a) Seleccionar os valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no presente regulamento de gestão;
  - b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no presente regulamento de gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do fundo de investimento;
  - c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no presente regulamento de gestão;
  - d) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
  - e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
  - f) Manter em ordem a escrita do fundo de investimento;
  - g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.
  - h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
9. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
10. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.
11. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição dos resultados, nos termos definidos pelo Regulamento da CMVM N.º 1/2005, designadamente os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
12. O recurso por parte da Sociedade Gestora a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no n.º 10 do presente artigo.
13. No âmbito da sua actividade, a Sociedade Gestora tem sob gestão os seguintes fundos:

**Elementos a 31 de Dezembro de 2006**

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	N.º Participantes
Gespatrimónio Rendimento	Fundo Aberto	o Fundo investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários.	1.292.519.384,41	35.502
ES Reconversão Urbana	Fundo Fechado	Realização de projectos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	29.735.347,84	76

Prestige Property	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis acabados destinados a escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.	18.312.897,05	2
Imoivens	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a escritórios, comércio, habitação e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	8.207.142,57	2
Imovalor	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projectos de urbanização ou de construção.	15.208.202,69	4
Imogeris	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a escritórios, comércio, habitação e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	4.956.730,07	1
Rendifundo	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis acabados destinados a escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.	6.796.168,86	2
ES Reconversão Urbana II	Fundo Fechado	Realização de projectos de construção e de reabilitação de imóveis, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	19.968.772,01	43
ES Alta Vista	Fundo Fechado	Realização de projectos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	19.974.706,95	12
Arrábida	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	4.968.763,61	5
Edifundo	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	4.989.144,51	1
Five Stars	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	4.979.954,84	3
Fundiárea	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou fracções autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	1.274.763,62	5
Fundimof	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	5.194.897,49	1
FundoCantial	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	4.684.513,52	2
Imoarruda	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	5.060.214,27	4
Imovedras	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	5.496.475,90	1
MGE	Fundo Fechado	aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	4.940.130,15	2
Palácio	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio, indústria hoteleira ou similar, e serviços para sua posterior venda, exploração ou arrendamento.	10.494.719,36	2
Imperial	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	5.980.623,95	2
Guebar	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	6.101,20	1
Nº Total de Fundos	---		1.473.749.654,87	---

## **ARTIGO 3º**

### **Depositário**

1. É depositário dos valores que constituem o FUNDO o Banco Espírito Santo, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, 195, em Lisboa.
2. Ao Depositário competem, designadamente, as seguintes funções:
  - a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
  - b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do FUNDO;
  - c) Executar as instruções da Sociedade Gestora, efectuando todas as compras e vendas dos valores mobiliários do FUNDO de que esta o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
  - d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO, consoante sejam titulados ou escriturais;
  - e) Exercer as demais funções previstas na lei e no presente Regulamento.
3. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.
4. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do FUNDO e na distribuição dos resultados, nos termos definidos pelo Regulamento da CMVM Nº 1/2005, designadamente os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
5. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no n.º 3 do presente artigo.

## **ARTIGO 4º**

### **Entidades Colocadoras**

1. A entidade encarregue da colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores será o Banco Depositário – o Banco Espírito Santo, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, 195, em Lisboa.
2. A colocação do Fundo será efectuada exclusivamente no balcão da sede do Banco Depositário.

## **ARTIGO 5º**

### **Peritos Avaliadores**

1. As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do FUNDO, são efectuadas por diferentes peritos avaliadores independentes, directamente contratados pela Sociedade Gestora, a saber:
  - a) J. Curvelo, Lda.;
  - b) CPU Consultores de Avaliação, Lda.;
  - c) Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda
  - d) CB Richard Ellis – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.;
  - e) P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.;
  - f) Luso-Roux, S.A.;
  - g) Euroengineering - Serviços Técnicos, Lda.;
  - h) Água Branca – Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda.;

## **ARTIGO 6º**

### **Entidades Subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto no Art. 18º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.

## **ARTIGO 7º**

### **Revisor Oficial de Contas do Fundo**

O FUNDO é auditado pela Sociedade de ROC's ERNST & YOUNG AUDIT & ASSOCIADOS - SROC, S.A., com sede na Av. da República nº 90 - 6º, em Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o 178 e na CMVM sob o nº 9011, representada pelo sócio João Carlos Miguel Alves, Revisor Oficial de Contas nº 896 ou por qualquer um dos sócios Revisores Oficiais de Contas.

## **Capítulo II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

## **ARTIGO 8º**

### **Política de Investimento**

1. O objectivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de activos, predominantemente imobiliários nos termos e segundo as regras previstas neste artigo.
2. Tendo em atenção o seu objectivo, o FUNDO investirá em valores imobiliários (como por exemplo, habitações, terrenos, escritórios, armazéns, hotéis, centros comerciais e outros), liquidez e fundos de investimento imobiliários, decidindo a Sociedade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.
3. O FUNDO investe em valores imobiliários com a finalidade de compra e venda, desenvolvimento de projectos de construção e arrendamento.
4. Os imóveis detidos pelo FUNDO correspondem a prédios urbanos ou fracções autónomas e devem estar localizados em Estados-Membros da Comunidade Europeia, predominantemente em Portugal.
5. Não podem ser adquiridos pelo FUNDO imóveis em regime de compropriedade, excepto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de fracções autónomas do fundo de investimento e do disposto no número seguinte.
6. O FUNDO pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
7. Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
8. O Fundo poderá endividar-se, até um limite de 50% do seu valor líquido global:

- a) para satisfazer os pedidos de reembolso nas situações previstas neste Regulamento de Gestão, caso não disponha de liquidez suficiente para o efeito;
- b) para a beneficiação ou valorização dos bens que integram o seu activo; e/ou
- c) para a aquisição de imóveis cuja contrapartida seja diferida no tempo.

## **ARTIGO 9º**

### **Limites Legais ao Investimento**

1. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
2. A composição do património do Fundo deverá obedecer às normas legais em vigor pelo que terá de respeitar, nomeadamente, os seguintes limites:
  - a) o valor dos imóveis não pode representar menos de 75% do activo total do Fundo;
  - b) o Fundo poderá adquirir até ao máximo de 25% do seu activo total, Unidades de Participação em outros Fundos de Investimento Imobiliário;
  - c) no seu conjunto, os fundos geridos pela Sociedade Gestora não podem adquirir mais de 25% das unidades de participação de um único fundo de investimento imobiliário;

## **ARTIGO 10º**

### **Instrumentos Financeiros Derivados**

1. A Sociedade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro proveniente do património dos fundos que administra.
2. São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelo FUNDO.
3. A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do FUNDO.
4. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora de mercado regulamentado, o FUNDO não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior.

## **ARTIGO 11º**

### **Valorização dos Activos**

1. A Sociedade Gestora calculará no último dia útil de cada mês com referência ao último dia desse mês, às dezassete horas e trinta minutos, o valor da Unidade de Participação dividindo o valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação.
2. O cálculo do valor dos imóveis é feito com base no seu valor venal estando sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de dois anos por dois peritos independentes, nas seguintes situações:
  - a) 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 transacção;
  - b) Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
  - c) Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.



3. Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
4. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
5. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do FUNDO pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do FUNDO, registada ao seu preço de custo ou de construção.
6. Os projectos de construção e os imóveis deverão ser avaliados mediante os métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM e, salvo quando da lei resulte o contrário, de acordo com as normas recomendadas pela “European Real Estate Association” ou pelo “Investment Property Databank.
7. São definidos por regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da actividade desenvolvida para efeitos do presente regulamento de gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.
8. As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
9. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o o disposto nos artigos 3º e 5º do Regulamento da CMVM nº 12/2003, com as devidas adaptações.
10. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
11. O câmbio a utilizar na conversão dos activos do FUNDO, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.
12. O valor da Unidade de Participação calculado no último dia útil de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos activos que compõem a carteira do FUNDO.

## ARTIGO 12º

### Comissões e Encargos do Fundo

1. Comissão de gestão - Pelo exercício da sua actividade a Sociedade Gestora, receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento), calculada e cobrada mensalmente sobre o valor do património líquido do Fundo, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:  
$$\text{Comissão de Gestão} = (0,25\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês}/365)) \times \text{Valor do Património Líquido do final do mês, com o mínimo de 5.000,00 € por mês.}$$
2. Comissão de depósito - Pelo exercício das suas funções, a entidade depositária receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,125% (zero vírgula cento e vinte cinco por cento) calculada mensalmente sobre o valor do património líquido do Fundo, depois de deduzida a comissão de gestão, e cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:  
$$\text{Comissão de Depósito} = (0,125\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês}/365)) \times \text{Valor do Património Líquido (depois de deduzida a comissão de gestão) do final do mês}$$
3. Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito, constituem encargos do FUNDO os seguintes:
  - a) Todas as despesas referentes à compra, manutenção e venda de imóveis, nomeadamente:
    - i. Todas as despesas notariais e registrais;

- ii. Quaisquer impostos ou taxas dos imóveis;
  - iii. Todas as custas judiciais referentes a processos a que o FUNDO, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
  - iv. Todas as despesas ou avenças de honorários de advogados e solicitadores;
  - v. Comissões de mediação imobiliária, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente, caso em que a diferença para esses 5% será encargo da Sociedade Gestora;
  - vi. Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do FUNDO incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo FUNDO.
- b) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do FUNDO a bens propriedade do FUNDO ou que venham a ser por este adquiridos
  - c) Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do FUNDO.
  - d) Todas as despesas de compra e venda de valores mobiliários por conta do FUNDO e ainda:
    - i. Despesas com transferências;
    - ii. Despesas com conversões cambiais;
    - iii. Despesas com transações no mercado de capitais;
    - iv. Despesas com transações no mercado monetário;
    - v. Custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias.
    - vi. Outros encargos devidamente documentados, que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do FUNDO.
    - vii. Constitui também encargo do FUNDO a Taxa de Supervisão actualmente em vigor para ser entregue à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, correspondente ao último dia do mês.
4. Constituirão ainda encargos do Fundo todas as despesas relativas à convocatória e realização de Assembleias Gerais de Participantes, bem como quaisquer despesas relativas à publicitação de distribuição de resultados.

## **ARTIGO 13º**

### **Determinação dos resultados do fundo e respectiva afectação**

1. Os resultados do fundo, determinados de acordo com as regras definidas pela CMVM nomeadamente quanto à contabilidade dos fundos de investimento imobiliário, são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício.
2. Nos termos do artigo seguinte, os resultados distribuíveis do Fundo serão afectados a cada participante considerando o respectivo número de unidades de participação de que seja titular.

## **ARTIGO 14º**

### **Política de Rendimentos**

1. A política de rendimentos do FUNDO privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, caracterizando-se consequentemente o FUNDO como um fundo de distribuição.
2. São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do FUNDO que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
3. Cabe à Sociedade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, sendo os montantes distribuíveis distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

4. A periodicidade da distribuição dos resultados, se os houver, é trimestral, sendo tal distribuição determinada pela Sociedade Gestora.
5. As distribuições de resultados que vierem a ser efectuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão da CMVM.

### **Capítulo III**

## **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO**

### **ARTIGO 15º**

#### **Características Gerais das UP's**

1. As unidades de participação são as partes de conteúdo idêntico em que o FUNDO se divide, correspondendo ao capital inicial do FUNDO, 30.000 unidades de participação, no valor inicial de subscrição de mil euros (€ 1.000,00) cada uma.
2. As unidades de participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas.
3. Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das unidades de participação no FUNDO.

### **ARTIGO 16º**

#### **Valor da Unidade de Participação**

1. O valor inicial das unidades de participação é igual ao seu valor inicial de subscrição, conforme o disposto no nº 1 do artigo anterior.
2. O valor das unidades de participação, para efeitos das subscrições seguintes, as quais só podem ter lugar em caso de aumento de capital, é o valor que lhes corresponda na data em que tais subscrições tiverem lugar.
3. Para efeitos de reembolso o valor das unidades de participação é o valor que lhes corresponda na data em que tal reembolso tiver lugar.

### **ARTIGO 17º**

#### **Condições de Subscrição**

1. Não há mínimos de subscrição.
2. Não há lugar a comissões de subscrição.
3. A subscrição considera-se efectiva no dia útil seguinte ao da respectiva liquidação financeira.
4. A subscrição ocorrerá dentro do período de trinta (30) dias após a notificação de autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a constituição do Fundo, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes no final do prazo estabelecido anteriormente.
5. Verificada a integral subscrição do capital do Fundo, e sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como o valor de subscrição das novas unidades de participação, tendo em atenção o valor patrimonial do Fundo.
6. A liquidação financeira das unidades de participação subscritas deve ocorrer no primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo máximo da subscrição.

7. Havendo subscrição incompleta, o capital do FUNDO considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.
8. No caso dos pedidos de subscrição excederem o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do Fundo, será efectuado o rateio entre os participantes, sendo os pedidos satisfeitos através de um arredondamento por defeito.
9. Efectuado o rateio nos termos do número anterior, no caso de existirem unidades de participação sobrantes estas serão sorteadas por todos os pedidos de subscrição efectuados.

## **ARTIGO 18º**

### **Condições de Reembolso**

1. Não existe comissão de reembolso.
2. No caso de prorrogação da duração do FUNDO, o pedido de resgate das unidades de participação, efectuado pelos participantes que contra a prorrogação tenham votado, deverá ser apresentado no prazo máximo de trinta dias subsequentes à correspondente deliberação.
3. A Sociedade Gestora procederá por uma só vez à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo de noventa dias, contados a partir do termo do prazo estabelecido para apresentação de respectivo pedido, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
4. Em casos excepcionais, e por deliberação favorável da Assembleia de Participantes, a Sociedade Gestora pode, mediante autorização prévia da CMVM, determinar o reembolso parcial das unidades de participação, sendo sempre respeitadas as condições previstas nas alíneas b), c) e d) do nº 2 do artigo 44º do Decreto-Lei nº 60/2002, com as devidas adaptações.
5. Por ocasião de liquidação do Fundo pelo decurso do tempo previsto nos nºs 4 e 5 do artigo 1º, o reembolso dos montantes aplicados será efectuado de acordo com o previsto no nº 3 deste artigo.

## **Capítulo IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

## **ARTIGO 19º**

### **Direitos e Obrigações dos Participantes**

1. A qualidade de participante do FUNDO adquire-se mediante a subscrição efectiva de unidades de participação.
2. A subscrição da proposta de aquisição de unidades de participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do FUNDO, considerando-se que o mandato dos participantes é atribuído pela subscrição daquela proposta e que se mantém inalterado enquanto a participação perdurar.
3. Os participantes adquirem os seguintes direitos:
  - a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
  - b) A obterem o presente Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora e do Depositário, previamente à subscrição;
  - c) A consultarem os documentos de prestação de contas do FUNDO, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;

- d) A subscreverem e resgatarem as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do presente Regulamento de Gestão;
- e) A receberem a sua quota-parte do FUNDO em caso de liquidação do mesmo;
- f) A serem ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
- g) A receberem a sua quota-parte da parcela dos rendimentos líquidos do FUNDO que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão;
- h) A tomarem parte nas Assembleias de Participantes.

## **ARTIGO 20º**

### **Assembleia de Participantes**

- 1. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do FUNDO, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação detida.
- 2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de trinta dias de antecedência nos meios de divulgação dos deveres de informação consagrados na lei.
- 3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham dois terços (2/3) das unidades de participação do FUNDO e, em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.
- 4. Além dos demais actos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
  - a) O aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO;
  - b) A modificação substancial da política de investimentos do FUNDO;
  - c) A modificação da política de distribuição dos resultados do FUNDO;
  - d) O aumento e redução do capital do FUNDO;
  - e) A prorrogação da duração do FUNDO;
  - f) A substituição da Sociedade Gestora.

## **ARTIGO 21º**

### **Comité de Investimento**

- 1. O Fundo tem um Comité de Investimento, com carácter meramente consultivo, composto por até 3 representantes dos participantes eleitos em Assembleia de Participantes e por dois elementos designados pela Sociedade Gestora.
- 2. Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, a convocação do Comité de Investimento, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos membros do Comité de Investimento, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data da respectiva realização.
- 3. Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação do Comité de Investimento no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer membro, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, nos termos do número anterior, tendo a Sociedade Gestora, a pedido desse membro, a obrigação de lhe fornecer a identificação e morada dos demais membros.
- 4. Competirá ao Comité de Investimento:

- a) Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo e tomada de decisões quanto a financiamentos;
- b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projectos de loteamento e obras de urbanização e sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
- c) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
- d) Acompanhar as operações de avaliação dos activos do Fundo e o cálculo do valor patrimonial das suas unidades de participação.

## **Capítulo V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **ARTIGO 22º**

##### **Valor das Unidades de Participação**

1. O valor das unidades de participação é divulgado, no balcão da sede do Banco Depositário, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. É ainda publicado mensalmente no sistema de difusão da CMVM.

#### **ARTIGO 23º**

##### **Divulgação da Composição da Carteira**

A Sociedade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou em sistema de difusão da CMVM, a composição discriminada das aplicações do FUNDO, o respectivo valor líquido global e o número e valor das unidades de participação em circulação.

#### **ARTIGO 24º**

##### **Documentação do Fundo**

1. A Sociedade Gestora terá à disposição dos participantes do FUNDO, para consulta, na sua sede e na do Depositário, informação discriminada sobre o património do FUNDO.
2. Cabe à Sociedade Gestora preparar e divulgar relatórios da actividade e das contas do FUNDO e publicitar outras informações periódicas nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Cabe ainda à Sociedade Gestora publicar, até 31 de Março de cada ano, no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da CMVM, aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sua sede e no balcão da sede do Depositário, e de que os mesmos serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.
4. O presente Regulamento de Gestão e as respectivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Sociedade Gestora e no balcão da sede do Depositário.

## **Capítulo VI**

### **CONTAS DOS FUNDOS**

#### **ARTIGO 25º**

##### **Relatório e Contas do Fundo**

As contas do FUNDO são organizadas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo encerradas anualmente com referência a 31 de Dezembro e disponibilizadas para consulta do público nos três meses seguintes à data da sua realização.

## **Capítulo VII**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO REEMBOLSO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

#### **ARTIGO 26º**

##### **Liquidação e Partilha do Fundo**

1. Os participantes que detenham em conjunto, pelo menos, 2/3 (dois terços) das unidades de participação do Fundo poderão, em Assembleia de Participantes, deliberar a liquidação e partilha do Fundo, devendo essa deliberação ser de imediato comunicada à CMVM e publicada no Boletim de Cotações da Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A. ou divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
2. A Assembleia de Participantes prevista no número anterior poderá igualmente definir o prazo de pagamento de liquidação do fundo, sem prejuízo do previsto no nº 3 do artigo 18º deste Regulamento de Gestão.

## Capítulo VIII

### REGIME FISCAL

#### ARTIGO 27º

#### Regime Fiscal

##### 1. Do Fundo:

IMI e IMT

Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMIT) os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

Os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles não beneficiam das isenções referidas no parágrafo anterior, sendo as taxas de IMI e IMT reduzidas para metade.

Impostos sobre o rendimento

Os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional têm o seguinte regime fiscal:

Tratando-se de rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeito a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados;

Tratando-se de mais-valias prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeito a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas.

Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento mobiliário, nomeadamente:

Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação autonomamente:

- a) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;
- b) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete (encontram-se neste caso os juros das obrigações e dos depósitos bancários, sobre os quais incide uma taxa de 20%, e os dividendos, que estão sujeitos a uma taxa de 15%);
- c) ou à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Os rendimentos, obtidos fora do território português, que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20% tratando-se de



rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano.

Os rendimentos qualificados como mais-valias não prediais são tributados da seguinte forma:

- a) Exclusão de tributação das mais-valias associadas à alienação de títulos de dívida, incluindo obrigações;
- b) Tributação a taxa de imposto de 10% aplicável às mais-valias líquidas.

Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:

- a) O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias:
  - i. Imposto sobre o rendimento efectivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa;
  - ii. Imposto, calculado nos termos deste artigo, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.
- b) Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos que não exclua do respectivo âmbito os fundos de investimento, a dedução a que se refere a alínea anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país nos termos previstos pela convenção;
- c) Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país;
- d) Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias líquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

## 2. Do Participante:

### a) Pessoa Singular:

Se o investidor for um sujeito passivo de IRS, não há lugar a tributação dos rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento se esses rendimentos forem obtidos fora do âmbito duma actividade comercial industrial ou agrícola, na medida em que o próprio fundo já foi tributado.

Igualmente, os ganhos resultantes da diferença entre o valor do reembolso e o valor de subscrição não estão sujeitos a qualquer tributação, pelos mesmos motivos.

Assim, os investidores que sejam pessoas singulares estão isentos de tributação pelos rendimentos que daí obtêm, podendo porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido pelo fundo assume a natureza de imposto por conta.

As transmissões gratuitas, como por exemplo as doações ou transmissões por morte do participante, de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário não são sujeitas a Imposto do Selo.

### b) Pessoa Colectiva:

Se o investidor for uma pessoa colectiva, os rendimentos, quer resultem de distribuição, quer da diferença entre o valor do reembolso e o valor de subscrição, estão sujeitos a IRC e derrama, se existir, podendo os titulares deduzir no seu pagamento de impostos as verbas já liquidadas pelo próprio fundo, no montante proporcional às unidades de participação detidas.

Caso o titular dos rendimentos seja uma entidade isenta de IRC, existe direito à restituição, pela Sociedade Gestora, do montante de imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito.

**O regime fiscal aqui descrito não dispensa a consulta da legislação em vigor nem representa qualquer garantia que o mesmo se mantenha estável pelo período de investimento.**