

REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

FUNDIGROUP

DATA DE AUTORIZAÇÃO 2005/11/03

Gerido por:

**FUNDIMO - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário,
S.A.**

- Sede: Edifício Caixa Geral de Depósitos
Av. João XXI, 63
1000-300 LISBOA
- Capital Social: 600.000 euros
- Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº.
65173
- Contribuinte nº. 501783601

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

Este Regulamento foi actualizado em 6 de Janeiro de 2011.

CAPÍTULO I

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

Artigo 1º.

O Fundo

1. Adota a denominação de Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundigroup, adiante designado apenas por Fundo.
2. É um fundo de investimento imobiliário fechado de distribuição parcial, constituído por subscrição particular, de acordo com a legislação aplicável, não sendo os participantes, na sua totalidade, investidores institucionais.
3. Foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 3 de Novembro de 2005, tendo a duração inicial de 5 anos, contados a partir da data da sua constituição que ocorreu em 28 de Dezembro de 2005, prorrogável por iguais períodos desde que aprovado pelos participantes.

Em 15 de Dezembro de 2010 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 28 de Dezembro de 2010, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de Novembro de 2010.

4. O Fundo tem 5 participantes.
5. O regulamento foi actualizado em 2011/01/06.

Artigo 2º.

A Sociedade Gestora

1. A administração, gestão e representação do Fundo compete à Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 2º., 1000-300 Lisboa, com o capital social de seiscentos mil euros, totalmente realizado, adiante designada por Sociedade Gestora, autorizada pela Portaria nº. 673/86 de 11 de Novembro e constituída em 8 de Janeiro de 1987, estando registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996, sendo o seu capital detido na sua totalidade pela Caixa – Gestão de Activos, SGPS, S.A., e esta detida, por sua vez, na sua totalidade pela Caixa Geral de Depósitos.
2. Os Órgãos Sociais bem como os elementos que os constituem são os seguintes:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente Salomão Jorge Barbosa Ribeiro

Secretário Dina Maria Valente Antão
Secretário Pedro Manuel Rodrigues de Araújo Martinez

Conselho de Administração

Presidente João Eduardo de Noronha Gamito Faria
Administrador da Caixa Seguros S.A.
Presidente da Caixagest S.A.
Vice Presidente da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A.
Presidente da CGD Pensões S.G.F.P. S.A.

Vice-Presidente António Francisco Araújo Pontes
Vogal da Caixagest S.A.
Vogal da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A.
Administrador da CGD Pensões S.G.F.P. S.A.

Vogal Fernando Manuel Domingos Maximiano
Vogal da Caixagest S.A.
Vogal da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A.

Vogal Luis Miguel Saraiva Lopes Martins
Vogal da Caixagest S.A.
Vogal da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A.
Administrador da CGD Pensões S.G.F.P. S.A.

Vogal Paulo Alexandre Duarte Sousa
Director da Caixa Geral de Depósitos, S.A.
Administrador da Caixatec, S.A.
Administrador da Imocaixa– Gestão Imobiliária, S.A.
Administrador da Wolfpart – SGPS, S.A.

Vogal Jorge Fernando Alves Ferreira Guimarães
Presidente da Comissão Executiva da Sogrup – Gestão de Imóveis, ACE
Administrador da Imocaixa – Gestão Imobiliária, S.A.
Administrador de Vale do Lobo, RTL, S.A.
Administrador da Wolfpart – SGPS, S.A.
Responsável Executivo das Sociedades Torre Ocidente e Torre Oriente

Fiscal Único/ROC

Deloitte & Associados, SROC, S.A., representada por João Carlos Henriques Gomes Ferreira.

Fiscal Único Suplente/ROC

Sr. Dr. Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro, Revisor Oficial de Contas nº. 572.

3. Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora em 2010/10/30:

Denominação	Tipo	Política de Investimento (a)	V.L.G.F. (€)	N.º Participantes
FII FUNDIMO	Aberto		1.040.578.036,84	29231
FEIIF EUROFUNDO	Especial Fechado		119.191.016,57	12
FIIF FUNDICENTRO	Fechado		48.075.570,37	4
FIIF PROMOVEST	Fechado		35.329.675,69	1
FIIF SAUDEINVESTE	Fechado		94.810.435,45	5
FIF FUNDICAPITAL	Fechado		19.894.650,05	3
FIIF SOLID	Fechado		17.969.035,96	6
FIIF CRESCENDIS	Fechado		6.688.546,20	7
FEIIF CAPITALTUR	Especial Fechado		6.932.915,10	1
FIIF TURIFUNDO	Fechado		3.792.389,33	2
FIIF FUNDIGROUP	Fechado		7.016.227,56	5
FIIF FUNDOLIS	Fechado		4.698.295,84	3
FIIF LISFUNDO	Fechado		4.573.040,48	3
FIIF SETE COLINAS	Fechado		83.066.975,47	7
FIIF BONANÇA I	Fechado		15.407.873,99	1
FIIF MULTINVEST	Fechado		14.406.565,14	5
FIIF IMOCENTRO	Fechado		5.068.585,79	2
FIIF IMOPLANUS	Fechado		10.583.814,60	2
FEIIF GOLDEN EAGLE	Especial Fechado		2.450.548,65	3
FIIF IMOMAR	Fechado		5.817.481,22	2
FIIF BEIRAFUNDO	Fechado		4.829.790,06	2
FEIIF MAIA GOLFE	Especial Fechado		4.998.024,77	1
FIIF IMOROCHA	Fechado		5.034.809,42	5
FIIF SALINAS	Fechado		15.945.182,68	2
FEIIF GAIA DOURO	Especial Fechado		7.031.202,42	1
FEIIF MAIA IMO	Especial Fechado		5.972.458,42	1
FIIFAH CAIXA ARRENDAMENTO	Fechado para Arrendamento Habitacional		30.814.392,82	5
CAIXA IMOBILIÁRIO FIIFAH	Fechado para Arrendamento Habitacional		50.316.043,65	1
FEIIF PORTO D'OURO	Especial Fechado		17.116.292,65	2
FEIIF SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	Especial Fechado		10.866.950,37	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento (a)	V.L.G.F. (€)	N.º Participantes
N.º Total de Fundos	1 Aberto		1.699.276.827,56	29.327
	21 Fechados			
	8 Especiais Fechados			

(a) A política de Investimento de todos os Fundos, com as excepções que se indicam, é a de aquisição de prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio e serviços, e desenvolvimento de projectos de construção. Exceptuam-se o Saudeinveste, cuja principal política é a aquisição de prédios urbanos destinados a unidades de saúde, o Sete Colinas, destinado à reabilitação urbana, e o Golden Eagle e o Maia Golfe, fundos especiais que investem tanto em prédios rústicos como urbanos, em particular em investimentos destinados ao turismo e lazer. E os fundos Caixa Arrendamento e Caixa Imobiliário destinados ao Arrendamento Habitacional.

4. O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo será norteada por princípios que permitam assegurar uma correcta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
5. Como responsável pela administração do Fundo, compete à Sociedade Gestora adquirir, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis, e comprar, vender, subscrever, trocar ou reportar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento, e bem assim praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
6. Em observância da política de investimento estabelecida, a Sociedade Gestora seleccionará os valores que devem constituir o Fundo e efectuará ou dará instruções ao depositário para que este efectue as operações adequadas com tal política.
7. Em particular, compete à Sociedade Gestora:
 - a. Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação do Fundo;
 - b. Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis de acordo com os condicionalismos legais;
 - c. Determinar nos termos legais, o valor do Fundo e das respectivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral;
 - d. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - e. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento;

- f. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da actividade e das contas do Fundo;
 - g. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a entidade depositária e com os participantes;
 - h. Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista neste Regulamento;
 - i. Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do fundo de investimento, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
8. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adoptará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.

Artigo 3º.

O Depositário

1. O Banco Depositário é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa, adiante designada simplesmente por Entidade Depositária, desempenhará as funções de depositário, nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora competindo-lhe especialmente:
- a. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - b. Efectuar todas as operações de compra e venda de títulos, de cobrança de juros e dividendos por eles produzidos e as relativas ao exercício dos direitos de subscrição e opção;
 - c. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição, inscrevendo na conta de títulos dos participantes, contra o efectivo recebimento da importância correspondente ao preço de emissão, as unidades de participação subscritas;
 - d. Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar trimestralmente o inventário discriminado do valor do Fundo;
 - e. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos;
 - f. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;

- g. Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
 - h. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
 - i. Assegurar que, nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 - j. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o Regulamento de Gestão.
2. A Sociedade Gestora e a Entidade Depositária respondem solidariamente pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento.

Artigo 4º.

Os Peritos Avaliadores

Os peritos avaliadores são:

- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.
- Álvaro Henrique Lonet Delgado Carreira
- António José Nunes da Costa
- António Manuel Nunes do Valle
- Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda
- CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda
- CPU - Consultores de Avaliação, Lda
- Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda
- Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda
- Fast Value, Lda
- ISCF Projectos de Engenharia e Arquitectura, Lda
- J. Curvelo, Lda
- João Manuel Esteves de Sousa das Neves Carneiro
- Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda
- João José Malaquias Ferreira Lima
- Krata - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda
- Luís Manuel Matafome Lourenço Ferreira
- Luso-Roux, SA
- M. Moreira Braga, Estudos de Engenharia, Lda
- Nuno Miguel Guimarães Nunes do Vale

- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda
- PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda
- Vítor Manuel Louro Rodrigues
- Worx Consultoria, Lda

Artigo 5º.

Revisor Oficial de Contas do Fundo

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é Barbas, Martins, Mendonça & Associados, SROC, Lda., representada pelo Sr. Dr. José Luís Mesquita Barbas.

CAPITULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 6º.

Política de Investimento do Fundo

1. O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva 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 artigo 7º. deste Regulamento.
2. Tendo em atenção o seu objectivo, a carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, os quais só poderão ser investidos em valores imobiliários, 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.
3. Da carteira de valores imobiliários do Fundo farão parte prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços e habitação, terrenos destinados à execução de programas de construção.
4. O investimento será efectuado nomeadamente no território nacional, podendo, no entanto, estender-se a estados membros da União Europeia ou da OCDE.
5. Não obstante o objectivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos activos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.
6. Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos actos que lhe estejam reservados por Lei.

Artigo 7º.

Limites ao Investimento

1. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.
2. As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo.
3. O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% do Activo Total do Fundo.

Artigo 8º.

Derivados, Reportes e Empréstimos

1. Não serão utilizados derivados e reportes.
2. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos em nome do Fundo, quando necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do Activo Total do Fundo.

Artigo 9º.

Valorização de Activos

1. 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.
2. O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.
3. Para efeitos de cálculo do valor da unidade de participação, o valor dos imóveis deverá estar compreendido no intervalo entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
4. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, identificados neste Regulamento.
5. Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de dois anos e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir uma alteração significativa do seu valor, devendo o valor considerado estar compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.

6. Encontra-se ainda sujeita a avaliação a execução de projectos de construção, de forma a determinar o valor do imóvel a construir.
7. A Sociedade Gestora calculará em cada dia útil, reportando-se às 17 horas, o valor da unidade de participação, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios financeiros geralmente aceites, para efeitos internos.

Artigo 10º.

Comissões e Encargos a Suportar Pelo Fundo

1. Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anualizada de 0,54% (taxa nominal), a que corresponde uma comissão mensal de 0,045% e incidindo sobre o valor líquido global do Fundo no final do mês, cobrada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.
2. Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Depositária cobrará anualmente uma comissão de depositário de 0,5‰, calculada sobre o valor líquido global do Fundo no final do ano a que respeita, cobrada anualmente e paga até ao final do mês de Janeiro do ano subsequente. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.
3. Constituirão encargos do Fundo:
 - a. A comissão de gestão;
 - b. A comissão de depositário;
 - c. Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - i. Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
 - ii. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
 - iii. Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
 - iv. Todas as custas judiciais referentes a processos de contencioso em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados e solicitadores;
 - v. Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;
 - 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.

- d. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação;
- e. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- f. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
- g. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - i. Despesas de transferências;
 - ii. Despesas com conversões cambiais;
 - iii. Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - iv. Despesas com transacções no mercado monetário.
- h. Encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo.

Artigo 11º.

Política de Rendimentos

1. O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.
2. Será objecto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Assembleia de Participantes e Sociedade Gestora.
3. A periodicidade da distribuição será mensal.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

Artigo 12º.

Características Gerais das Unidades de Participação

1. Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico denominadas “unidades de participação”.
2. O capital inicial do Fundo é de 3.950.000 euros (três milhões e novecentos e cinquenta mil euros), representado por 3.950 unidades de participação com o valor unitário de 1.000 euros, podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.
3. As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de 1.000 euros cada, adoptando a Sociedade Gestora a forma escritural das unidades de participação.

Artigo 13º.

Aquisição da Qualidade de Participante do Fundo

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a aceitação, pela Entidade Depositária, de um boletim de subscrição devidamente preenchido, assinado pelo interessado ou seu representante, no qual conste:
 - a. A identificação do proponente;
 - b. A indicação do montante de subscrição a realizar;
 - c. Declaração de aceitação dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão;
2. Logo que apreciadas pela Entidade Depositária as condições objectivas para a subscrição, designadamente o pagamento da importância correspondente ao preço da emissão, esta decidirá, no mesmo dia útil ou no dia útil seguinte, quanto à sua aceitação.

Artigo 14º.

Condições de Subscrição

1. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de cem mil euros.
2. A subscrição ocorrerá dentro do período de cinquenta e quatro 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 dia útil imediatamente a seguir.
3. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.
4. Não existe comissão de subscrição.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 15º.

Direitos e Obrigações dos Participantes

1. O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes, sendo cada um deles titular de quota-parte dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
2. As unidades de participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos:
 - a. O reembolso do valor correspondente às unidades de participação de que sejam titulares no momento da liquidação do Fundo;

- b. À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da vida do Fundo, através do relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nos escritórios da Sociedade Gestora e da Entidade Depositária;
 - c. Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
3. O prazo máximo de reembolso, no caso de liquidação do Fundo, é de trinta dias.
 4. No caso de prorrogação da duração do fundo, os participantes que votarem contra a prorrogação poderão pedir o reembolso no prazo de trinta dias.
 5. O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por parte de cada um dos participantes, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, como confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para a realização dos actos de administração do Fundo.
 6. Obter o Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora, do Depositário e das entidades colocadoras.
 7. Consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.

Artigo 16º.

Titularidade do Fundo e Autonomia do seu Património

1. O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação emitidas.
2. O património do Fundo é autónomo, e como tal não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

Artigo 17º.

Assembleia de Participantes

1. Tem o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com o mínimo de trinta dias de antecedência.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos 2/3 das unidades de participação do Fundo. Em Segunda convocatória a

Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

4. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.
5. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - 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;
 - g. A liquidação do fundo de investimento.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 18º.

Valor das Unidades de Participação

A Sociedade Gestora fará publicar diariamente, durante o período de subscrição, no sistema de difusão de informação da CMVM, o valor da unidade de participação. Terminado o período de subscrição, esta publicação será efectuada mensalmente, pelo mesmo meio, com referência ao último dia de cada mês.

Artigo 19º.

Carteira do Fundo

Mensalmente, com referência ao último dia do mês, a Sociedade Gestora fará publicar a composição discriminada da carteira do Fundo, no sistema de difusão de informação da CMVM, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

CAPÍTULO VI

CONTAS DOS FUNDOS

Artigo 20º.

Relatório e Contas

1. As contas do Fundo são encerradas anualmente, com referência a 31 de Dezembro, sendo acompanhadas de relatório de gestão e relatório do auditor registado na CMVM, de acordo com o estabelecido na Lei.

2. Dos referidos documentos, será feita menção no sistema de difusão de informação da CMVM, nos três meses seguintes às datas referidas, que se encontram à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora e da Entidade Depositária, os quais serão enviados sem encargos para os participantes que o pretendam.

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Artigo 21º.

Liquidação de Partilha

1. A Sociedade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de noventa dias de antecedência, em jornal de grande circulação e no Boletim de Mercado editado pela Euronext Lisboa, ouvida a Assembleia de Participantes.
2. Decidida a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
3. Sendo um fundo fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do Fundo, e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
4. Os participantes que o entendam podem exigir o reembolso das unidades de participação aquando da prorrogação do Fundo.
5. A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.

CAPÍTULO VIII

REGIME FISCAL

Artigo 22º.

Do Fundo

1. ***Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).*** Os bens imóveis adquiridos para integrar o património do Fundo estão sujeitos a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

Os imóveis estão sujeitos ao pagamento anual do Imposto Municipal sobre Imóveis.

- 2. Rendimentos prediais.** Os rendimentos prediais são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados, beneficiando de dispensa de retenção na fonte.
- 3. Mais-valias prediais.** As mais-valias prediais são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas (correspondendo a uma taxa efectiva de 12,5%), apuradas de acordo com o Código do IRS.
- 4. Outros rendimentos.** Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, ou seja:
 - a. Rendimentos (que não sejam mais-valias) obtidos em território português, que não sejam mais-valias: Tratando-se de rendimentos tributados por retenção na fonte, a tributação será autónoma, por retenção na fonte. Nos casos de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, a tributação é autónoma, à taxa de 25%, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano;
 - b. Tratando-se de rendimentos (que não sejam mais-valias) obtidos fora do território português, há lugar a tributação, 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;
 - c. Mais-valias (que não sejam prediais) obtidas em território português ou fora dele: A tributação é autónoma, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas em cada ano, encontrando-se excluídas de tributação as mais-valias provenientes da alienação de acções detidas pelo Fundo durante mais de 12 meses ou obrigações e outros títulos de dívida.

Artigo 23º.

Dos Participantes

- 1. Impostos sobre o rendimento.**
 - a. Os sujeitos passivos de IRS que sejam titulares de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário, fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, são isentos de IRS relativamente aos rendimentos respeitantes a unidades de participação nesses fundos,

- podendo, porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido tem a natureza de imposto por conta;
- b. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação de que sejam titulares sujeitos passivos de IRC ou de IRS que os obtenham no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, residentes em território português ou que sejam imputáveis a estabelecimento estável de entidade não residente situado nesse território, os mesmos não estão sujeitos a retenção na fonte e são considerados pelos seus titulares como proveitos ou ganhos, tendo o montante do imposto retido ou devido à natureza de imposto por conta;
 - c. Aos sujeitos passivos de IRC residentes em território português que, em consequência de isenção, não estejam obrigados à entrega da declaração de rendimentos, o imposto retido ou devido, correspondente aos rendimentos das unidades de participação que tenham subscrito, dever ser restituído pela entidade gestora do fundo e pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a estas unidades;
 - d. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos, obtidos por entidades não residentes em território português e que não sejam imputáveis a estabelecimento estável situado neste território, encontram-se isentos de IRS ou de IRC.
- 2. Imposto de selo.** As operações sobre certificados representativos de unidades de participação do Fundo estão isentas de imposto de selo.

CAPÍTULO IX

Artigo 24º.

Estipulação de Foro

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