

## REGULAMENTO DE GESTÃO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado  
(Objecto de Subscrição Particular)

**"SAND CAPITAL"**

29 de Dezembro de 2011

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.

## **PARTE I**

### **REGULAMENTO DE GESTÃO**

#### **CAPÍTULO I**

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

##### **1. O FUNDO**

- a) O FUNDO denomina-se SAND CAPITAL – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por FUNDO.
- b) O FUNDO constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular ao abrigo do disposto na secção I-A do Capítulo III do regulamento da CMVM n.º 8/2002, tal como sucessivamente alterado até à presente data.
- c) O FUNDO foi autorizado pela CMVM em 31 de Janeiro de 2008, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que deliberada em Assembleia de participantes e aprovada pela CMVM.
- d) O capital a investir na aquisição de valores imobiliários e mobiliários é de Euros 5.100.000 € (Cinco milhões e cem mil euros) e encontra-se dividido em 51.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de Euros 100 (Cem euros) cada.
- e) Em 29 de Dezembro de 2011 foi comunicado à CMVM, a realização de um aumento de capital de 15.984.310 €, divididos em 15.984.310 Unidades de Participação, subscrito pelo actual participante.
- f) Data da última actualização deste Regulamento de Gestão: 29 de Dezembro de 2011.
- g) Número de participantes do FUNDO em 31 de Dezembro de 2010: 2
- h) Data de constituição: 22 de Fevereiro de 2008

##### **2. A Entidade Gestora**

- a) O FUNDO é administrado pela Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Rua Áurea n.º 130, em Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 507 552 881.
- b) A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 1.500.000 Euros.
- c) A Entidade Gestora constituiu-se em 28 de Setembro de 2006, iniciou a actividade em 01 de Outubro de 2007 nos termos do registo, como intermediário financeiro, na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente, por CMVM.
- d) Os Órgãos Sociais da Sociedade Gestora são compostos pelos seguintes membros:

###### **Mesa de Assembleia Geral**

Presidente: Dra. Ana Isabel dos Santos de Pina Cabral  
Secretário: Dra. Maria Manuela Nunes Rodrigues dos Anjos

###### **Conselho de Administração**

Presidente: Dr. António Manuel Palma Ramalho  
Vogal: Dr. José Maria de Oliveira da Cunha  
Vogal: Dr. Carlos Manuel Gomes de Oliveira Duarte

###### **Fiscal Único**

Efectivo: KPMG & Associados, S.R.O.C., S.A.  
Suplente: AB – António Bernardo, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Unipessoal Lda.

- e) As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são as seguintes:

###### **Dr. António Manuel Palma Ramalho**

Presidente do Conselho de Administração na Millennium bcp Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.  
Vogal do Conselho de Administração do Banco Comercial Português, S.A.  
Vogal do Conselho de Administração da Fundação Millennium bcp  
Membro do Board of Directors do Fundo PVCI - Portugal Venture Capital Initiative, em representação da Millennium bcp Participações, SGPS, Sociedade Unipessoal, Lda.

**Dr. José Maria de Oliveira da Cunha**

Administrador da Millennium bcp Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.

Administrador da Millennium Sicav

Administrador da BII Investimentos International, S.A.

**Dr. Carlos Manuel Gomes de Oliveira Duarte**

Não exerce outras funções

- f) Relações de Grupo com outras Entidades: O Banco Comercial Português, S.A. detém 100% do capital da entidade gestora.
- g) São obrigações e funções da Entidade Gestora, além de outras que lhe sejam cometidas pela lei, as seguintes:
- i. Seleccionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a sua política de investimentos prevista neste Regulamento;
  - ii. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista neste Regulamento de Gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do FUNDO;
  - iii. Efectuar operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista neste regulamento;
  - iv. Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
  - v. Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
  - vi. Manter em ordem a escrita do FUNDO;
  - vii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na lei e neste regulamento;
  - viii. 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.

### **3. O Depositário**

- a) O Depositário dos valores mobiliários do FUNDO é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, n.º28, no Porto, e encontra-se registado, desde 29 de Julho de 1991, na CMVM como intermediário financeiro.
- b) São obrigações e funções do Depositário, além de outras previstas na lei ou neste Regulamento de Gestão, as seguintes:
- ii. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e deste regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial da unidade de participação;
  - iii. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do fundo de investimento;
  - iv. Receber em depósito e inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO;
  - v. Assegurar o reembolso aos participantes da respectiva quota parte, nos termos previstos neste regulamento de gestão e de acordo com as condições legalmente previstas.
- c) Compete ainda ao Depositário o registo das unidades de participação representativas do fundo de investimento não integradas em sistema centralizado.
- d) O Banco Depositário e a Entidade Gestora respondem solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão.

### **4. Entidades Comercializadoras**

As subscrições serão feitas nas instalações do Banco Depositário.

### **5. Os Peritos Avaliadores**

- a) As aquisições de bens imóveis para o FUNDO e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes.
- b) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do parágrafo anterior, com uma periodicidade mínima bienal, previamente a aumentos ou reduções de capital do FUNDO, e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Está ainda sujeita à avaliação dos peritos a execução de projectos de construção, de forma a assegurar que o investimento não ultrapasse o valor venal dos imóveis a construir.
- d) Identificação dos peritos avaliadores do FUNDO:
- CPU Consultores de Avaliação, Lda.;
  - Eng.ª Julieta Maria de Macedo Aguiar;
  - Eng.º Manuel Machado Espregueira;
  - Eng.º João Manuel Dias Santos;

- Eng.º Carlos Manuel Marques Sereno;
- Luso Roux, S.A.;
- Eng.º Fernando Silva Neto;
- J.Curvelo, Lda;
- Eng.º Paulo António Basto Silva Pimenta;
- Pragmatour – Promoção Imobiliária e Turística, Lda.;
- Eng.º Carlos Alberto Alvim de Castro;
- TERRAVAL – Consultoria agrícola e imobiliária, Lda.;
- PVW - Price Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda.;
- NCG – Consultoria e Gestão, Lda.;
- Eng.º António Antunes Marques;
- PRO AV - Avaliações Técnicas e Projectos, Lda.;
- DTZI - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda.;
- Cushman & Wakefield – Consultadoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.;
- Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.
- NEOCONSUL – Estudos de Consultoria Imobiliária, S.A.
- EUROVALOR – Sociedade Geral Imobiliária, Lda.
- Eng. José Luis Alves de Pádua e Silva

#### **6. As Entidades Subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas.

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

Sociedade KPMG & Associados - SROC, S.A representada pelo Dr. Victor Ribeirinho, com sede em: Edifício Monumental, Av. Praia da Vitoria, 71-A 11º, 1069-006 Lisboa.

---

## **CAPÍTULO II**

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

#### **1. Política de Investimento do FUNDO**

##### **1.1. Política de Investimentos**

- a) O FUNDO tem como objectivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária. Os investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.
- b) Sem prejuízo do ponto 1.4 do presente Capítulo o fundo pode investir:
  - i. No desenvolvimento de projectos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento.
  - ii. Em imóveis urbanos ou suas fracções autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.
  - iii. Em prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas.
  - iv. Em participações em Sociedades Imobiliárias.
  - v. Em unidades de participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário
- c) Acessoriamente, o FUNDO pode investir a sua liquidez em 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.
- d) O FUNDO poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu activo, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se mostre vantajoso para os participantes. O nível de endividamento não estará sujeito a qualquer limite.
- e) O Fundo poderá utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro, nos termos previstos do nº 2 do presente Capítulo.
- f) Dentro da Política de Investimento, o fundo não estará limitado nos seguintes itens, pelo que:
  - i. O investimento em prédios rústicos ou mistos pode ascender até 100% do activo total do Fundo;
  - ii. O FUNDO poderá investir em projectos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu activo total;
  - iii. O peso de um só imóvel poderá representar até 100% no activo total do fundo;
  - iv. O FUNDO pode manter, até 100% do seu activo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.

##### **1.2. (Parâmetros de Referência do Mercado Imobiliário)**

Na Gestão do Fundo não é adoptado nenhum parâmetro de referência.

##### **1.3. Limites Legais ao Investimento**

- a) De investimento – O valor dos imóveis e activos equiparáveis não pode representar menos de 75% do activo total do FUNDO.
- b) O investimento em unidades de participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário terá como limite 25% do activo total do FUNDO.
- c) A Sociedade Gestora não pode relativamente ao conjunto de fundos que administre adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento Imobiliário.

##### **1.4. Auto - limites**

O investimento em participações em Sociedades Imobiliárias está limitado a 25% do seu activo total.

#### **2. Derivados, Reportes e Empréstimos**

A Entidade Gestora só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.

A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados terá como limite máximo o valor do activo total do Fundo, podendo o Fundo estar exposto a uma única contraparte.

### 3. Valorização dos activos

#### 3.1. Momento de referência da valorização

- O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.
- O valor das unidades de participação será calculado reportado às dezoito horas do último dia do mês respectivo, pela Entidade Gestora, utilizando para o efeito a última cotação conhecida e divulgada a essa hora.

#### 3.2. Regras de Valorimetria

- 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.
- Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são valorizados no activo do Fundo sendo a responsabilidade na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- 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, e registada ao preço de custo ou de construção.
- Os projectos de construção são periodicamente reavaliados no activo do fundo pela sociedade gestora na proporção do grau de acabamento dos mesmos e suportados pelos relatórios de evolução e execução de obra apresentados pela entidade fiscalizadora.
- A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea c) para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto em g).
- Os restantes activos 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 disposto no regime jurídico dos fundos e sociedades de capital de risco.
- Os activos denominados em moeda estrangeira serão valorizados utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com excepção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

### 4. Comissões e encargos a suportar pelo FUNDO

#### 4.1 Comissão de gestão

- Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este regulamento, a Entidade Gestora tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma Comissão de Gestão calculada sobre o valor do activo total do FUNDO, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo FUNDO e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.
- O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de actividade conforme a seguinte tabela de aplicação parcelar (As taxas indicadas correspondem a taxas nominais anuais ou anuidades. Os débitos da comissão de gestão serão efectuados numa base mensal e cobrados até ao décimo dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito – correspondentes a duodécimos daquela base anual - com um valor mínimo de 4.500 € /mês, aplicando-se ainda taxas marginais para as parcelas referidas):

Taxa anual %	VA
<b>4.500 € / mês*</b>	≤ 10,000.000
0,3%	10,000,000 < VA ≤ 20,000,000
0,25%	20,000,000 < VA ≤ 30,000,000
0,2%	30,000,000 < VA ≤ 40,000,000
0,15%	40,000,000 < VA ≤ 50,000,000
0,10%	VA > 50,000,000

(\*) – Aplica-se um valor fixo no montante de 4.500€/Mês

#### **4.2 Comissão de depósito**

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este Regulamento, o Depositário tem direito a cobrar do FUNDO pelos seus serviços numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, com um mínimo de 500 € por mês, uma comissão de 0,05% ao ano, calculada sobre o valor do activo do Fundo, e apurada com referência ao último dia de cada mês (As taxas indicadas correspondem a taxas nominais anuais ou anuidades).
- b) O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de actividade. A cobrança desta comissão efectua-se até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito.

#### **4.3 Outros encargos**

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o FUNDO suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão suportados pelo FUNDO os seguintes encargos:

- i) Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as comissões de mediação e respectivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- ii) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as respectivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- iii) Custos e encargos decorrentes da elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projectos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do fundo;
- iv) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao FUNDO;
- v) Todos os encargos com actos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do FUNDO;
- vi) Custos com publicações obrigatórias;
- vii) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao FUNDO;
- viii) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a activos do FUNDO;
- 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, electricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- xi) Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do FUNDO;
- xii) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- xiii) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco 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 do fundo;
- xiv) Impostos e taxas que sejam devidos pela transacção e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- xv) Taxa de Supervisão da CMVM;
- xvi) Outros custos directamente conexos com o património do Fundo.

#### **5. Regras de determinação dos resultados do Fundo e sua afectação**

Os resultados do FUNDO serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela CMVM.

#### **6. Política de rendimentos**

- a) O Fundo não distribui rendimentos, revestindo a característica de Fundo de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do Fundo, no caso de existirem, serão reinvestidos.
- b) A entidade gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do Fundo desde que tal seja aprovado em assembleia de participantes.

#### **7. Comité Consultivo**

- a) O FUNDO tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em assembleia de participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.

- b) Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa, a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 dias relativamente à data da respectiva realização.
  - c) O Comité Consultivo emitirá o parecer assente num mínimo de dois terços dos seus membros.
  - d) Competirá ao Comité Consultivo inter alia:
    - i. 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;
    - ii. Apreciar as informações que a Sociedade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
    - iii. Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.
-

## **CAPÍTULO III**

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

#### **1. Características gerais das unidades de participação**

##### **1.1. Definição**

Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal designadas por unidades de participação.

##### **1.2. Forma de representação**

- a) As unidades de participação não têm valor nominal.
- b) As unidades de participação são meramente escriturais, podendo, porém, a Entidade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código dos Valores Mobiliários.

#### **2. Valor da unidade de participação**

##### **2.1. Valor inicial**

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do Fundo foi de 100 Euros.

##### **2.2. Valor para efeitos de subscrição**

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital.

#### **3. Condições de subscrição**

##### **3.1. Mínimos de subscrição**

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de Euros 15.000 (quinze mil euros).

##### **3.2. Comissões de subscrição**

Será cobrada comissão de subscrição única, no montante total de cento e quarenta e cinco mil euros.

##### **3.3. Boletim de subscrição**

Após a verificação da capacidade de subscrição pela Sociedade Gestora, a qualidade de Participante é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação de um boletim de subscrição, o qual deve conter os seguintes elementos:

- i) Identificação do subscritor;
- ii) Indicação do montante da subscrição e do número de unidades subscritas;
- iii) Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

##### **3.4. Condições de subscrição inicial**

No acto de constituição do FUNDO, o período de subscrição será concretizado numa fase sub-rogada aos seguintes termos:

- i) O montante de subscrição é de Euros 5.100.000 € (cinco milhões e cem mil Euros), sendo o valor das Unidades de Participação para efeitos de subscrição de Euros 100 (cem Euros) por Unidade de Participação.
- ii) Decorre entre o primeiro e o centésimo septuagésimo nono dia subsequente à notificação de autorização por parte da CMVM. As liquidações para todos os participantes deverão ocorrer no primeiro dia útil subsequente ao termo do período de subscrição.
- iii) Se o montante da oferta estiver integralmente colocado num prazo inferior ao prazo da oferta acima mencionado, o fundo encerrará o período de subscrição, ocorrendo a liquidação financeira no primeiro dia útil após o encerramento da oferta.
- iv) Não está prevista a liquidação em espécie no acto de subscrição.
- v) No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efectivamente subscrito, não podendo, no entanto, ser inferior a 5.000.000€, montante exigido desde o primeiro dia de actividade do fundo.
- vi) No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do Fundo, deverá ser efectuado o rateio entre os participantes das unidades de participação a subscrever.

##### **3.5. Condições de subscrição subsequente**

Subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes e comunicação à CMVM, pelo que a subscrição assumir-se-á como

efectiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no activo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, com base no último valor divulgado para a unidade de participação.

#### **4. Condições de reembolso**

##### **4.1. Comissões de reembolso**

Não será cobrada comissão de reembolso.

##### **4.2. Pré-aviso**

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente será efectuado 5 dias úteis a contar da data considerada como final do período inicialmente previsto de duração do fundo, com base no último valor divulgado para a unidade de participação. Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar 5 dias úteis após a concretização da venda, não podendo, no entanto exceder um ano após a data do pedido.

---

## **CAPÍTULO IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES E ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES**

#### **1. Direitos e Obrigações dos Participantes**

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:
  - i. Direito à quota-parte dos valores que integram o FUNDO, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
  - ii. Ao reembolso das unidades de participação, correspondente à quota-parte do valor líquido global do FUNDO, em caso de liquidação;
  - iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do FUNDO, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
  - iv. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
  - v. Direito ao resgate das unidades de participação, os participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração do fundo;
  - vi. 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, em valor absoluto, 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;
  - vii. Receber os montantes devidos nos termos da alínea anterior num período não superior a 30 dias após a detecção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
  - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Banco Depositário, antes da subscrição do Fundo.
- b) A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do fundo.

#### **2. Titularidade do Fundo e Autonomia dos Participantes**

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

#### **3. Assembleia de Participantes**

- a) Têm o direito de 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.
- b) 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, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais.
- c) A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria absoluta de votos representados na Assembleia, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do Capítulo VII.
- d) Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
  - i. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
  - ii. A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
  - iii. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
  - iv. O aumento e redução do capital do Fundo;
  - v. A prorrogação do prazo de duração do Fundo;
  - vi. A substituição da Sociedade Gestora;
  - vii. Liquidações em espécie;
  - viii. A liquidação do Fundo, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão.

## **CAPÍTULO V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **1. Valor da unidade de participação**

- a) A Sociedade Gestora procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.
- b) O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

#### **2. Consulta da carteira do FUNDO**

A Entidade Gestora divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o FUNDO, bem como o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

#### **3. Documentação do FUNDO**

- a) Toda a documentação relativa ao FUNDO poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário.
  - b) A Sociedade Gestora publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do FUNDO, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.
- 

## **CAPÍTULO VI**

### **Contas do FUNDO**

O FUNDO encerrará as suas contas no dia 31 de Dezembro de cada ano, sendo o respectivo Relatório Anual publicado nos três meses seguintes a essa data.

---

## **CAPÍTULO VII**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO E DE AUMENTO OU REDUÇÃO DO CAPITAL DO FUNDO**

#### **1. Liquidação do FUNDO**

- a) Quando os participantes do FUNDO assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Gestora proceder à liquidação e partilha do FUNDO, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respectiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do FUNDO.
- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.

#### **2. Aumentos e Reduções de Capital**

Sob proposta fundamentada da Sociedade Gestora e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas: Mediante deliberação da Assembleia de Participantes, 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 Unidades de Participação 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 Participantes na subscrição das Unidades de Participação 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 efectuará tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do Fundo.
  - c) Em caso de aumento de capital do fundo o limite de imóveis e de outros activos equiparáveis deve ser respeitado no prazo de 1 ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.
  - d) É permitida a "liquidação em espécie" nos actos de aumento, redução e liquidação do fundo desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.
-

## **CAPÍTULO VIII**

### **REGIME FISCAL**

#### **1. Tributação na esfera do FUNDO**

**1.1. Rendimentos prediais:** os rendimentos prediais são tributados autonomamente, à taxa de 20%, que incide sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados.

**1.2. Mais-valias prediais:** as mais-valias prediais são tributadas autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS.

#### **1.3. Outros rendimentos:**

**1.3.1** Rendimentos obtidos em território português que não sejam qualificados como mais-valias: Os rendimentos obtidos em território português, que não sejam considerados mais-valias são tributados autonomamente:

- i. por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse. Por força desta regra, os juros das obrigações, dos depósitos bancários e os dividendos são tributados por retenção à taxa de 21,5%;
- ii. às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete;
- iii. à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

**1.3.2** Rendimentos obtidos fora do território português que não sejam qualificados como mais-valias: Os rendimentos obtidos fora do território português provenientes de títulos de dívida e de fundos de investimento e os lucros distribuídos são tributados autonomamente à taxa de 20%.

Outros rendimentos obtidos fora do território português são tributados autonomamente à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido em cada ano.

**1.3.3** Rendimentos obtidos em território português ou fora dele, qualificados como mais-valias: O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias é tributado autonomamente à taxa de 10%. O saldo positivo respeitante a alienações onerosas de partes sociais e outros valores mobiliários referentes a micro e pequenas empresas não cotadas no mercado regulamentado ou não regulamentado da bolsa é tributado em apenas 50% do seu valor.

**1.4. IMI e IMT:** Os fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular encontram-se sujeitos às taxas gerais de IMI e de IMT em vigor.

#### **2. Tributação na esfera dos participantes**

##### **2.1. Imposto Sobre os Rendimentos**

###### **2.1.1 Participantes residentes em território português**

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRS fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola estão isentos de IRS, podendo, no entanto, ser englobados.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola não estão sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos para efeitos do apuramento do rendimento ou lucro tributável.

Os participantes que obrigatoriamente ou por opção englobem os rendimentos:

- beneficiam de um crédito de imposto relativo ao imposto suportado pelo fundo (por retenção ou tributação autónoma);
- beneficiam de uma dedução de 50% dos lucros de sociedades residentes em Portugal auferidos pelo fundo.

As entidades isentas de IRC não obrigadas a apresentar declaração de rendimentos têm direito à restituição do imposto pago pelo ou retido ao fundo.

### **2.1.2 Participantes não residentes em território português**

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação estão isentos de IRS e de IRC.

### **2.3. Transmissão a título oneroso**

As mais-valias na alienação de unidades de participação estão sujeitas a IRS. Nos termos gerais, o imposto incide sobre o saldo positivo anual entre as mais-valias e as menos-valias obtidas na alienação a título oneroso de valores mobiliários e apuradas noutros instrumentos financeiros. No apuramento daquele saldo não relevam, no caso de residentes, as perdas apuradas quando a contraparte da operação estiver sujeita no país, território ou região de domicílio a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de Fevereiro. A taxa aplicável é 20%. Esta taxa é liberatória salvo opção pelo englobamento no caso de residentes.

As mais-valias obtidas por pessoas colectivas residentes em Portugal para efeitos de IRC ou não residentes com estabelecimento estável situado em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis concorrem para a formação do lucro tributável e estão sujeitas a IRC à taxa de 12,5% para matéria colectável até € 12.500 e a 25% para o remanescente. Pode ainda acrescer derrama municipal, que pode atingir 1,5% do lucro tributável, e derrama estadual, aplicável à taxa de 2,5% sobre a parte do lucro tributável superior a € 2.000.000.

As mais-valias obtidas por não residentes estão sujeita a IRC à taxa de 25%.

Os não residentes (desde que não residentes em países, territórios e regiões previstos na Portaria n.º 150/2004, de 13 de Fevereiro) beneficiam de uma isenção de IRS ou IRC relativamente às mais-valias realizadas com a transmissão onerosa de partes sociais, outros valores mobiliários, warrants autónomos emitidos por entidades residentes em território português e negociados em mercados regulamentados de bolsa e instrumentos financeiros derivados celebrados em mercados regulamentados de bolsa. A isenção não é aplicável no caso de pessoas colectivas não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por residentes. A Lei do Orçamento do Estado prevê uma limitação adicional à aplicabilidade da isenção, prevendo que, a partir de 1 de Janeiro de 2011, a mesma não será aplicável no caso de entidades que sejam domiciliadas em país, território ou região com o qual não esteja em vigor um acordo de dupla tributação ou um acordo sobre a troca de informações em matéria fiscal.

Nos termos dos acordos de dupla tributação celebrados por Portugal, o Estado Português está geralmente limitado na sua competência para tributar estes rendimentos, mas esse tratamento fiscal convencional deve ser aferido casuisticamente.

### **2.4. Transmissão a título gratuito**

Não são sujeitas a Imposto do Selo as transmissões a título gratuito de unidades de participação em fundos de investimento.

As pessoas colectivas residentes em Portugal para efeitos de IRC ou não residentes com estabelecimento estável situado em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis não estão sujeitas a Imposto do Selo nas aquisições das unidades de participação a título gratuito. No entanto, as variações patrimoniais positivas daí decorrentes concorrem para a formação do lucro tributável e estão sujeitas a IRC à taxa de 12,5% para matéria colectável até € 12.500 e a 25% para o remanescente. Pode ainda acrescer derrama municipal, que pode atingir 1,5% do lucro tributável, e derrama estadual, aplicável à taxa de 2,5% sobre a parte do lucro tributável superior a € 2.000.000.

A aquisição de unidades de participação em fundos de investimento a título gratuito por entidades não residentes está sujeita a IRC à taxa de 25%. Nos termos dos acordos de dupla tributação celebrados por Portugal, o Estado Português está geralmente limitado na sua competência para tributar estes rendimentos, mas esse tratamento fiscal convencional deve ser aferido casuisticamente.

*Nota:* A descrição do regime fiscal na esfera do FUNDO e dos seus participantes acima efectuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.

## Anexo A

### Fundos geridos pela Sociedade Gestora A 31 de Dezembro de 2010

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em EUR	Nº
			(milhares)	Participantes
<b>Funsita</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado de Subscrição Particular	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento.	4.422	3
<b>Imofarma</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			60.252	2
<b>Imonor</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.983	2
<b>Iberia Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.157	1
<b>Eminvest</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			28.813	5
<b>Imolux</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			24.621	1
<b>Imocott</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.536	1
<b>Imoport</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.213	1
<b>BF Invest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			16.289	4
<b>I-Marope</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.892	5
<b>Fundipar</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.829	1
<b>Fimobes</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.125	5
<b>Prediloc Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			19.470	1
<b>Homeinvest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			11.409	1
<b>Oceânico</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			1.369	3
<b>Olimo</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			55.251	8
<b>Oporto Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.312	4
<b>Imoal</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			11.968	1
<b>Fundial</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.860	2
<b>Villafundo</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.788	6
<b>Mastercapital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.109	3
<b>Imofer</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			255	1
<b>Imoproperty</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.107	2
<b>Fimmo</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			16.468	1
<b>Inogi Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			24.092	1
<b>Património</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.608	4
<b>Oceânico II</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.816	2
<b>Intercapital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.535	1
<b>Oceânico III</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.460	4
<b>Lapa Properties</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.439	3
<b>Stone Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			3.101	2
<b>Sand Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			3.120	2
<b>SC Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.244	3
<b>Renda Predial</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			199.981	2
<b>Imorenda</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			189.654	1
<b>Imotur</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			23.648	4
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado <b>Imosotto Acumulação</b>			209.874	1
<b>Gestão Imobiliária</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			16.094	1
<b>DP Invest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.915	3
<b>Norfundo</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			4.965	5
<b>Prime Properties</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.025	3
<b>Imovalue</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.144	4
<b>Neudelinvest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			11.223	3
<b>Multiusos Oriente</b> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			6.705	1
<b>R Invest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.207	1
<b>Domus Capital</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.384	4
<b>Colinvest</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			12.266	5
<b>Iberian Forest Fund</b> - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado			5.280	2
<b>Total de Fundos</b>	48		1.123.279	-