

REGULAMENTO DE GESTÃO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

“FUNDES”

(CMVM n.º 1143)

(Autorização em 27/Nov/08 e Constituído em 22/Dez/08)

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.

25 de Outubro de 2010

Capítulo I**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES****ARTIGO 1º****O Fundo**

1. O FUNDO denomina-se por “FUNDES” – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante abreviadamente designado por FUNDO.
2. O FUNDO é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, dirigido a investidores exclusivamente institucionais e que obedece à Secção I-A do Regulamento da CMVM nº 8/2002, conforme alterado.
3. O FUNDO é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão a uma pluralidade de pessoas, singulares ou colectivas, designadas Participantes, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes ou da sua Sociedade Gestora e regulado pelo Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, conforme alterado.
4. O FUNDO foi autorizado em 27 de Novembro de 2008, por deliberação do Conselho Directivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente CMVM, foi constituído em 22 de Dezembro de 2008 por um prazo inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição.
5. A duração do FUNDO pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 10 anos, de acordo com deliberação da Assembleia de Participantes, e mediante comunicação prévia à CMVM.
6. No caso de se verificar a prorrogação do FUNDO, os Participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, terão o direito a obter o resgate, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Sociedade Gestora, nos termos do art.º 18º deste Regulamento.
7. Com ressalva do previsto no número anterior, a prorrogação do prazo do FUNDO em nada afectará os direitos e obrigações da Sociedade Gestora ou dos Participantes, nos termos da Lei e deste Regulamento de Gestão.
8. O Fundo tem à data da constituição 1 Participante.
9. O capital inicial do FUNDO é de 300 milhões Euros (€ 300.000.000), a que correspondem 300.000 Unidades de Participação no valor unitário de subscrição inicial de mil Euros (€ 1.000).
10. O capital do FUNDO pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, mediante comunicação prévia à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos definidos neste Regulamento.

ARTIGO 2º**Sociedade Gestora**

1. A administração, gestão e representação do FUNDO compete, à FIMOGES – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., designada abreviadamente por Sociedade Gestora, por mandato dos Participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das Unidades de Participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir.
2. A FIMOGES – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., foi constituída por escritura pública em 25 de Maio de 2005 e iniciou a sua actividade em 1 de Julho de 2005 por duração indeterminada, com sede na Rua Castilho n.º 50 – 4.º Esq, em Lisboa.

3. A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 1.100.000 Euros.
4. A Sociedade Gestora encontra-se registada no Banco de Portugal desde 2 de Maio de 2005 e na CMVM desde 12 de Janeiro de 2006.
5. A composição dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora é a seguinte:

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL*Presidente*

Dra. Margarida Sofia Ferreira Costa Novais

Secretárias

Dra. Elsa Alexandra Ferreira Gomes

Ana Cristina Barros Lima da Costa Prates

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO*Presidente*

Eng.º Fernando Miguel Palhavã de Matos Fernandes

Vogais

Dra. Otília Antunes Florêncio

Dr. Helder José Dias Mendes

Dr. Miguel José Caldeira Guerra Marques da Rosa

Dr. José Anastácio Alberto

FISCAL ÚNICO*Efectivo*

Ernest & Young Audit & Associados – SROC. SA, inscritos com o n.º 9011 na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários. A Sociedade será representada pelo Dr. João Carlos Miguel Alves, ROC n.º 896.

Suplente

Dr. Rui Abel Serra Martins, ROC n.º 1119

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

Eng.º Fernando Miguel Palhavã de Matos Fernandes – Director Coordenador do Departamento de Desinvestimento do Banco Espírito Santo

Administrador da Espírito Santo Activos Financeiros, SGPS

Administrador da Senhora do Pilar, SA

Administrador da JCN,-IP- investimentos Imobiliários, SA

Administrador da FEBAGRI, Actividades Agro - Pecuárias e Imobiliárias ,SA

Administrador da FAFER - Empresa de Urbanização. e de Construção, S.A.

Gerente da Frandur Treze, Lda.

Gerente da PROPAÇO – Sociedade Imobiliária de Paço d’Arcos, Lda.

Dra. Otília Antunes Florêncio – Directora do Departamento de Recuperação de Crédito do Banco Espírito Santo até final de 2004, data em que se reformou.

Dr. Helder José Dias Mendes – Assistente de Direcção do Departamento de Desinvestimento do Banco Espírito Santo

Dr. Miguel José Caldeira Guerra Marques da Rosa – Sub-Director do Departamento de Desinvestimento do Banco Espírito Santo

Vogal do Conselho de Administração da FEBAGRI – Actividades Agro - Pecuárias e Imobiliárias ,SA

Vogal do Conselho de Administração da JCN,-IP- investimentos Imobiliários, SA
Vogal do Conselho de Administração da FAFER - Empresa de Urbanização. e de Construção, S.A.
Gerente da Frandur Treze, Lda.

Dr. José Anastácio Alberto
Presidente do Conselho Fiscal da CIMENTA – Empreendimentos Imobiliários,SA

6. A Sociedade Gestora encontra-se integrada na Holding/Grupo ESPART.- Espírito Santo Participações Financeiras, (SGPS), SA .

7. A FIMOGES – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., é detida. a 100 % pela ESPART.- Espírito Santo Participações Financeiras, (SGPS), SA .

8. Compete à Sociedade Gestora, a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do FUNDO, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, e, em especial:

- a) Seleccionar os activos 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;
- 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;
- g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo presente 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 presente 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, estando definido no Regulamento da CMVM nº 1/2005 os termos da 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 nos nº 9 e 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 2009

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	Nº Participantes
FUNGERE	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (FUNGEPI)	Aquisição de imóveis não afectos à exploração de empresas industriais que pretendam concretizar projectos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização	362.488.475,61,	5
FUNGEPI/BES	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (FUNGEPI)	Aquisição de imóveis não afectos à exploração de empresas industriais que pretendam concretizar projectos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização	257.016.121,44	4
FUNDES	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Aquisição de valores imobiliários ou outros activos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do Fundo poderá, ainda, ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários	297.657.183,92	1
FUNGEPI/BES II	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (FUNGEPI)	Aquisição de imóveis não afectos à exploração de empresas industriais que pretendam concretizar projectos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização	Aprovação caducada	3

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) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento de Gestão;
 - c) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO;
 - d) Assegurar o reembolso aos Participantes dos pedidos de resgate das Unidades de Participação, nos casos em que o resgate tenha aplicação, nos termos regulados no presente Regulamento;
 - e) Exercer as demais funções previstas na lei e no presente Regulamento de Gestão.
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. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no n.º 2 e n.º 3 do presente artigo.
5. As relações entre a Entidade Depositária e a Sociedade Gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.

ARTIGO 4º**Entidades Colocadoras**

1. As entidades encarregues da colocação das Unidades de Participação do Fundo junto dos investidores serão a Entidade Gestora e o Banco Depositário.

2. A colocação do Fundo será efectuada exclusivamente na sede da Entidade Gestora e nos balcões do Depositário.

ARTIGO 5º**Peritos Avaliadores**

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) Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda.;
- b) CPU – Consultores Avaliação;
- c) Euroengineering – Serviços Técnicos, Lda.;
- d) Luso-Roux – Avaliadores Empresariais, SA;
- e) Pro-AV Avaliações Técnicas e Projectos, Lda.;
- f) Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.;
- g) Mário João Alves Chaves;
- h) Siro Miguel Guerreiro Mascarenhas Leote;
- i) PM1 – Empreendimentos e Serviços Imobiliários;SA;
- j) J. Curvelo, Lda.

ARTIGO 6º**Entidades Subcontratadas**

O Fundo tem como entidade subcontratada, nos termos por Lei permitidos e respectivo contrato, a ESGEST – Espírito Santo Gestão de Instalações, Aprovisionamentos e Comunicações, S.A., com o número único 503 562 661 de pessoa colectiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o capital social de 100.000 €, com sede em Lisboa, na Av. Fontes Pereira de Melo, 27, freguesia de São Sebastião da Pedreira.

ARTIGO 7º**Revisor Oficial de Contas do Fundo**

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas P. Matos Silva, Garcia Jr., P. Caiado e Associados, Lda. com sede na Rua Luciano Cordeiro, n.º 113 – 6.º Esq., em Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 44 e na CMVM sob o n.º 1054, representada pelo sócio António Campos Pires Caiado, Revisor Oficial de Contas n.º 588 ou por qualquer um dos sócios ou Revisores Oficiais de Contas contratados.

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 Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária e não estando os investimentos condicionados a limites de concentração geográfica.

. O FUNDO é administrado por conta dos Participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.

3. Tendo em atenção o seu objectivo, o FUNDO poderá ser constituído pelos activos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos especiais de investimento fechados de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros activos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do FUNDO poderá ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários. O investimento em sociedades imobiliárias não se encontra sujeito a qualquer limite.

4. Como forma de atingir o objectivo definido, o FUNDO pode investir:

- no desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data;
- na aquisição de imóveis urbanos ou fracções autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias;
- na promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano, considerando-se como tal aquele para o qual esteja reconhecida vocação para o processo de edificação de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Ordenamento do Território, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo FUNDO;
- na aquisição de prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas e ou desenvolvimento de actividades lúdicas;
- em participações em Sociedades Imobiliárias;
- em Unidades de Participação de outros Fundos de Investimentos Imobiliários.

5. O Fundo como forma de atingir o seu objectivo pode ainda adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento, exploração hoteleira ou similar, valorização ou posterior venda.

6. Os imóveis detidos pelo FUNDO, correspondem a prédios urbanos ou fracções autónomas e estão preferencialmente localizados em Portugal.

7. 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 e do disposto no número seguinte.

8. 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.

9. 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.

10. O património do FUNDO não obedecerá a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel.

11. O FUNDO poderá endividar-se, na prossecução dos seus objectivos. O endividamento não pode representar mais de 100% do activo total do Fundo.

ARTIGO 9º

Limites Legais

A composição do património do FUNDO deverá obedecer às normas legais em vigor, nomeadamente no que se refere às operações especialmente vedadas, pautando-se, nomeadamente, pelos seguintes limites:

- a) o valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis não pode representar menos de 75% do activo total do FUNDO;
- b) o FUNDO só pode investir em imóveis localizados em Estados membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% do activo total do FUNDO;
- c) o FUNDO poderá adquirir Unidades de Participação de outros Fundos Imobiliários até 25% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada, concorrendo no entanto para o limite referido na alínea a);
- d) 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;
- e) as participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite, concorrendo no entanto para o limite referido na alínea a);

ARTIGO 10º

Instrumentos Financeiros Derivados

1. A Sociedade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património do FUNDO 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 de cada mês, às dezassete horas e trinta minutos, e com referência ao último dia desse mês, 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 os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de dois anos por dois peritos independentes, e ainda 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) Previamente às operações de aumento e de redução de capital, não podendo a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução;
- d) 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 Sociedade 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, nos termos do disposto nos artigos 3º e 5 do Regulamento da CMVM nº 1/2006, 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 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 0,5% (zero virgula cinco por cento) calculada e cobrada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

Comissão de Gestão = $(0,5\% \times (n^{\circ} \text{ dias do mês}/365)) \times \text{valor líquido global do FUNDO no final do mês.}$

3. A Comissão de Depósito - Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,025% (zero vírgula zero cinco por cento) calculada mensalmente sobre o valor líquido global do FUNDO, e cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

Comissão de Depósito = $(0,025\% \times (n^{\circ} \text{ dias do mês}/365)) \times \text{valor líquido global do FUNDO no final do mês}$

4. Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito e de todas as despesas e encargos previstos na Lei e no presente Regulamento de Gestão, o FUNDO suportará todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes da aquisição, alienação, construção, manutenção e arrendamento de imóveis do FUNDO ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do FUNDO, as relativas ou decorrentes da administração dos activos do FUNDO, bem como as relativas ou decorrentes da concepção e execução de projectos de desenvolvimento imobiliário relativos aos activos do FUNDO, nomeadamente:

- i. Todas as despesas notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- ii. Impostos, licenças, taxas e demais imposições legais;
- iii. Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos a que o FUNDO esteja envolvido;
- iv. Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
- v. Comissões de mediação imobiliária, relativamente a negócios que se concretizem para o FUNDO, que não poderão no entanto exceder 5% do valor da transacção subjacente;
- vi. Todos os encargos e despesas relativos à conservação e manutenção dos activos que integram o FUNDO, incluindo as despesas relativas à projecção e execução de benfeitorias e/ou despesas de manutenção,
- vii. Todos os encargos com elaboração de projectos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária de imóveis pertencentes ao FUNDO ou relativamente a negócios concretizados para o FUNDO;
- viii. Os encargos com todos e quaisquer seguros relativos aos imóveis do FUNDO, nomeadamente um seguro de edificação do prédio, a ser contratado pela Sociedade Gestora.
- ix. Despesas referentes a avaliações e pareceres técnicos nomeadamente relativos à aquisição, desenvolvimento, e alienação de bens patrimoniais, relativamente a negócios concretizados para o FUNDO, bem como reavaliações a efectuar nos termos legais;
- x. Despesas com publicações obrigatórias;
- xi. Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por lei;
- xii. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção, publicidade e comercialização dos activos imobiliários do FUNDO;
- xiii. Despesas de condomínio, incluindo água, electricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos activos imobiliários do FUNDO;
- xiv. Despesas com transferências que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transacções no mercado de capitais e no mercado monetário;
- xv. A taxa de Supervisão devida, nos termos legais à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, correspondente ao último dia do mês;

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 sua contabilidade, 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. O FUNDO privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis do FUNDO, caracterizando-se consequentemente como um Fundo de distribuição.
2. A periodicidade da distribuição dos resultados será anual.
3. 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.
4. 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.
5. Os resultados serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
6. As distribuições de resultados que vierem a ser efectuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão da CMVM, nomeadamente acedendo ao website www.cmvm.pt.

Capítulo III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO

ARTIGO 15º

Características Gerais das UP's

1. Os direitos dos Participantes são expressos em Unidades de Participação correspondentes às suas quota-partes de que são titulares nos activos que constituem o património do FUNDO.
2. As Unidades de Participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas e adoptam a forma escritural, procedendo o Depositário ao registo na conta do Participante, das Unidades de Participação do FUNDO.
3. Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das Unidades de Participação do FUNDO.

ARTIGO 16º

Valor da Unidade de Participação

1. As Unidades de Participação tiveram um valor inicial de subscrição de mil euros (€1.000).

2. O valor das Unidades de Participação, para efeitos das subscrições seguintes, as quais só podem ter lugar em caso de aumento de capital do FUNDO, será apurado com base no último valor divulgado da Unidade de Participação à data da Assembleia de Participantes, devendo o auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.

3. Nas situações em que seja possível o resgate das Unidades de Participação, para os Participantes que se tenham oposto em Assembleia de Participantes à prorrogação do prazo do FUNDO, regulado no artigo 18º deste Regulamento, o valor das Unidades de Participação para esse efeito, será apurado com base no valor patrimonial da data do final do prazo de duração do FUNDO.

ARTIGO 17º

Condições de Subscrição

1. O montante mínimo de subscrição inicial por Participante é de € 15.000.. Relativamente aos aumentos de capital a Assembleia de Participantes poderá deliberar mínimos de subscrição diferentes.

2. Não há lugar a comissões de subscrição.

3. O período de subscrição ocorrerá nos 10 dias seguintes à notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do FUNDO, ocorrendo a respectiva liquidação financeira para todos os Participantes no dia útil seguinte ao termo do período de subscrição estabelecido.

4. Dado tratar-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, as subscrições só podem ser realizadas na constituição do FUNDO ou em aumentos de capital, sendo que a liquidação física e financeira das subscrições é feita no primeiro dia útil imediatamente a seguir ao termo do período de subscrição.

5. Havendo subscrição incompleta, relativamente ao montante inicial estimado para o FUNDO, o capital do FUNDO considera-se automaticamente reduzido, para o montante do capital efectivamente subscrito, não podendo o mesmo ser inferior a € 5.000.000.

6. Ocorrendo a subscrição de € 300.000.000 antes de decorrido a totalidade do prazo de subscrição, o mesmo considera-se automaticamente reduzido ao prazo efectivamente decorrido. Neste caso a liquidação financeira e a constituição do Fundo ocorrerão no dia útil seguinte àquele em que o montante correspondente a € 300.000.000 for subscrito, devendo ser imediatamente comunicado à CMVM.

ARTIGO 18

Condições de Resgate

1. Dado tratar-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do FUNDO seja prorrogado, por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os Participantes que tenham votado contra a prorrogação, terão direito ao resgate, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem.

2. Os Participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior e caso pretendam solicitar o resgate das Unidades de Participação de que são titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Sociedade Gestora indicando o número de Unidades de Participação a resgatar, no prazo de 30 dias subsequentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do FUNDO.

3. A Sociedade Gestora procederá por uma só vez à liquidação dos resgates solicitados, no prazo de noventa dias, contados a partir do termo da duração do FUNDO, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.

4. O valor das Unidades de Participação para efeitos de resgate corresponde ao valor fixado no nº 3 do art. 16º deste Regulamento.

ARTIGO 19º

Subscrição e reembolso em espécie

Mediante autorização de todos os Participantes, a liquidação dos actos de subscrição e de reembolso, aquando da liquidação do FUNDO, de Unidades de Participação, poderá ser realizada em espécie.

ARTIGO 20º

Regime de Transmissão

1. Os Participantes podem negociar livremente as suas Unidades de Participação, sendo o preço respectivo aquele que for determinado entre o vendedor e o comprador.

2. Havendo lugar a intermediação da operação de compra e venda das Unidades de Participação, pelo BES, na sua qualidade de entidade colocadora, poderá ser cobrada uma comissão de 5% sobre o preço da venda.

3. Nos termos do número anterior, o BES compromete-se a envidar os melhores esforços no sentido de encontrar comprador para as Unidades de Participação dos Participantes que estejam interessados em alienar, mas não garante que as mesmas sejam alienadas.

4. Caso se verifique uma transmissão de Unidades de Participação, sem a intervenção do BES, o transmitente informará a Sociedade Gestora e o Banco Depositário sobre os termos da mesma, por carta registada com aviso de recepção, assinada pelo transmitente e pelo transmissário, na qual indicará a data da transmissão, devendo tal carta indicar ainda, em relação ao transmissário se este for uma pessoa singular, o nome completo, domicílio, naturalidade, estado civil, bilhete de identidade e número de contribuinte e, se for uma pessoa colectiva, a denominação social, sede, número de matrícula e número de contribuinte.

5. O transmissário subroga-se nos direitos e obrigações assumidos pelo transmitente nomeadamente pelo cumprimento do presente Regulamento.

Capítulo IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

ARTIGO 21º

Direitos e Obrigações dos Participantes

1. A qualidade de Participante do FUNDO adquire-se mediante a subscrição efectiva de Unidades de Participação, ou pela sua aquisição em mercado secundário.

2. A subscrição 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 simples subscrição das Unidades de Participação e mantêm-se 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 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 requererem a liquidação do FUNDO, nos termos da Lei e nas condições fixadas neste Regulamento
- i) A pronunciarem-se em Assembleias de Participantes.

ARTIGO 22º

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, podendo fazer-se representar.

2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de dez 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 pelo menos 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 do prazo do FUNDO;
- f) A substituição da Sociedade Gestora.

5. Encontrando-se presentes todos os participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Universal, desde que a mesma tenha sido convocada pela Sociedade Gestora, sendo neste caso dispensados os prazos e formalidades de convocatória previstos nos números 2 e 3.

ARTIGO 23º

Comité Consultivo

1. O FUNDO terá um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por até 3 representantes designados pelos Participantes e até 3 elementos designados pela Sociedade Gestora.
2. O número de elementos designados pela Sociedade Gestora deve ser sempre igual ou superior ao número de representantes designados pelos Participantes.
2. 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 que representem os participantes, com a antecedência mínima de 15 dias relativamente à data proposta para a sua realização.
3. Competirá ao Comité Consultivo nomeadamente:
 - 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) Tomar conhecimento 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 e sobre a evolução da comercialização de cada projecto;
 - c) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária.

ARTIGO 24º **Aumentos de capital**

1. Decorridos seis meses desde a data de constituição do FUNDO, a Sociedade Gestora pode convocar uma Assembleia de Participantes tendo em vista deliberar sobre um aumento de capital, respectivos montantes, formas e prazos de realização.
2. O aumento de capital depende de comunicação prévia à CMVM e deverá ser precedido da elaboração de relatórios de avaliação dos imóveis do FUNDO, por dois peritos independentes, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento.
3. O preço de subscrição será apurado com base no último valor divulgado da Unidade de Participação à data da Assembleia de Participantes, devendo o Auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.
4. Salvo se a Assembleia deliberar em sentido diverso, o aumento de capital destina-se quer aos Participantes do FUNDO quer a novos subscritores, existindo direito de preferência para os Participantes do FUNDO na subscrição das novas Unidades de Participação.
5. A Assembleia de Participantes definirá os termos e condições em que será realizado o aumento de capital, aplicando-se à convocação e funcionamento da Assembleia as regras estabelecidas no artigo 22º deste Regulamento de Gestão.
6. Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação em contrário da Assembleia de Participantes.

Capítulo V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

ARTIGO 25º**Valor das Unidades de Participação**

1. O valor das Unidades de Participação é divulgado, nos locais estabelecidos para a colocação do FUNDO, isto é na sede da Entidade Gestora e aos balcões do 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 e informações da CMVM.

ARTIGO 26º**Divulgação da Composição da Carteira**

A Sociedade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no sistema de difusão da CMVM, website www.cmvm.pt, a composição discriminada das aplicações do FUNDO, o respectivo valor líquido global e o número e valor das Unidades de Participação em circulação.

ARTIGO 27º**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 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 28º****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

ARTIGO 29º

Liquidação e Partilha do Fundo

1. O FUNDO será liquidado no termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos disposto no artigo 1º do presente Regulamento, comunicando a Sociedade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respectiva publicação nos termos legalmente estabelecidos.

2. O pagamento do produto da liquidação aos Participantes no FUNDO será efectuado à medida que for feita a liquidação do património do FUNDO, a qual devendo a Sociedade Gestora publicar imediatamente o facto no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos Participantes.

3. A liquidação do património do FUNDO por termo do prazo, e a correspondente alienação dos seus activos, deverá ser feita em condições de não prejudicar o interesse dos Participantes, adoptando a Sociedade Gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos Participantes, devendo ocorrer no prazo máximo de 1 ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da possibilidade da CMVM, a requerimento da Sociedade Gestora, prorrogar esse prazo.

Capítulo VIII

REGIME FISCAL

ARTIGO 30º

Regime Fiscal

1. Do Fundo:

IMI e IMT

Estão sujeitos ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMIT) os prédios integrados em Fundos de Investimento Imobiliário Fechados que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

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, e ainda os dividendos, sobre os quais incide uma taxa de 20%);
- 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.
- a) 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;
- b) 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;
- c) Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias ilíquidas 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.