

# **REGULAMENTO DE GESTÃO**

## **Quinta da Ombria - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

9 de Março de 2010

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.

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

### **1. O Fundo**

- **Denominação do Fundo.**

- O QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, adiante designado abreviadamente por “FUNDO”, é uma instituição de investimento colectivo.

- **Tipo de Fundo.**

- Trata-se de um Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário de subscrição particular, constituído de harmonia com a legislação em vigor.

- **Data de autorização da constituição do Fundo pela CMVM, duração e data de constituição.**

- a) O FUNDO foi autorizado em 5 de Fevereiro de 2009 por deliberação do Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente por “CMVM”, foi constituído em 23 de Fevereiro de 2009 e terá uma duração de 5 (cinco) anos, prorrogável, por um ou mais períodos sucessivos de 3 (três) anos, mediante autorização da CMVM e de acordo com decisão da Assembleia de Participantes.
- b) Com excepção do previsto no ponto seguinte, 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.
- c) Sempre que o prazo de duração do FUNDO seja prorrogado, os participantes que tiverem manifestado, por escrito, estarem contra a prorrogação, terão direito ao reembolso das

unidades de participação que detiverem. Para este fim, deverão comunicar tal intenção por carta registada, no prazo que para o efeito tiver sido fixado nos termos do disposto na alínea b) do ponto 3 do Capítulo IV deste Regulamento de Gestão, com a epígrafe – Assembleia de Participantes –, para a sede da Sociedade Gestora do FUNDO, indicando o número de unidades de participação a resgatar.

- **Data da última actualização do Regulamento de Gestão.**

- O Regulamento de Gestão do FUNDO foi actualizado em 9 de Março de 2010.

- **Número de participantes do Fundo.**

- O FUNDO constituiu-se com 1 participante.

- **Capital do Fundo.**

- O período de subscrição do capital inicial do FUNDO teve início no dia útil imediatamente a seguir à data da notificação da decisão de autorização de constituição do Fundo pela CMVM e decorreu por um período de duração de 14 (catorze) dias. A constituição do FUNDO ocorreu em 23 de Fevereiro de 2009, dia útil seguinte ao termo do período de subscrição do capital inicial, com um capital de € 15.000.000 (quinze milhões de euros), correspondendo a 15.000 (quinze mil) unidades de participação, as quais tiveram um valor de subscrição correspondente a €1.000 (mil euros) cada.

- A liquidação financeira das subscrições efectuadas correspondente ao capital inicial do FUNDO foi feita mediante a entrada em numerário do valor correspondente ao capital inicial do FUNDO no dia útil imediatamente a seguir ao termo do período de subscrição.

- O capital do Fundo foi aumentado em 15 de Outubro de 2009 no montante de €2.000.000 (dois milhões de euros), realizado por subscrição em montante reservada aos participantes do FUNDO. Foram emitidas as correspondentes unidades de participação ao valor da unidade publicado com referência a 30 de Setembro de 2009, passando o capital do FUNDO a ser de €16.922.087,69 (dezasseis milhões, novecentos e vinte e dois mil e oitenta e sete euros e sessenta e nove cêntimos), representado por 17010,44 unidades de participação.

- O capital do Fundo poderá ser posteriormente aumentado ou reduzido, com notificação à CMVM.
- **Aumentos de capital do Fundo.**
- O capital do FUNDO pode ser aumentado mediante subscrição particular, reservada aos participantes salvo deliberação da Assembleia de Participantes em contrário, para o valor correspondente a um determinado número de unidades de participação previamente fixado. Caso não se atinja o número de unidades de participação e o montante fixados, no termo do prazo previsto para o período de subscrição, o aumento de capital do FUNDO ficará limitado ao montante das subscrições recolhidas.
- Caso o número de unidades de participação resultante das intenções de subscrição de um ou mais participantes seja inferior ao número de unidades de participação a que o(s) mesmo(s) teria(m) direito caso tivesse(m) exercido na íntegra o(s) seu(s) direito(s) de preferência, proceder-se-á ao rateio das unidades de participação sobranes, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição dos participantes que tenham manifestado interesse em subscrever unidades de participação para além da respectiva preferência.
- Os participantes terão direito de preferência na subscrição das unidades de participação.
- A liquidação financeira das subscrições efectuadas, quer seja efectuada em numerário quer em espécie, neste último caso através da outorga da(s) correspondente(s) escritura(s) pública(s) de compra e venda, é feita no dia útil imediatamente a seguir ao termo do período no qual se efectuou a respectiva subscrição.
- O valor de cada unidade de participação para efeitos de subscrição em aumento de capital é o último valor calculado e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira.

## **2. A Sociedade Gestora**

- **Denominação e sede da Sociedade Gestora.**
- A administração do FUNDO cabe à SGFI – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na rua. Dr. António Loureiro Borges, nº 9 – 1º, Arquiparque, Miraflores, adiante designada abreviadamente por “Sociedade Gestora”, por mandato dos investidores, que se considera atribuído pela simples subscrição das unidades de participação.
- **Tipo e capital subscrito e realizado da Sociedade Gestora.**
- A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima com o capital social de € 400.000 (quatrocentos mil Euros) integralmente subscrito e realizado.
- **Data de constituição da Sociedade Gestora e data de autorização.**
- A Sociedade Gestora foi autorizada em 5 de Setembro de 2003 pelo Conselho de Administração do Banco de Portugal, foi constituída em 18 de Novembro de 2003 e registada na CMVM em 27 de Maio de 2004.
- **Membros dos órgãos sociais.**
- O Conselho de Administração da Sociedade Gestora é composto pelos seguintes membros:
  - Joaquim Maria Aliu Presas – Presidente
  - João Pedro Matias de Almeida Henriques – Vogal
  - Maria Carmen Rodrigues dos Santos – Vogal
- A Mesa da Assembleia Geral é composta da seguinte forma:
  - Presidente: João Vieira de Almeida
  - Secretário: Alexandra Resina da Silva
- Secretário da Sociedade: Pedro Simões Coelho
- Secretário da Sociedade Suplente: Alexandra Resina da Silva

- O Fiscal Único é a sociedade Deloitte & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., representada por Luís Augusto Gonçalves Magalhães. O Fiscal Único suplente é Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro.
- **Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora.**
- Joaquim Maria Aliu Presas – Presidente do Conselho de Administração da sociedade JP Capital Management S.A.; Presidente do Conselho de Administração da sociedade Grow Investimentos – Gestão de patrimónios, S.A.
- João Pedro Matias Almeida Henriques – Sócio-gerente da sociedade G.T.A.- Gabinete técnico de arquitectura e engenharia, Lda.
- Maria Carmen Rodrigues dos Santos – Administradora da sociedade Grow Investimentos – Gestão de Patrimónios, SA.
- **Relações de grupo com as outras entidades e identificação do grupo económico a que pertencem, se for caso disso.**
- Não aplicável.
- **Outros fundos geridos pela Sociedade Gestora de acordo com o Mapa A.**
- Para além do presente FUNDO a Sociedade Gestora administra, gere e representa os fundos de investimento imobiliário identificados no Mapa A, anexo a este Regulamento de Gestão.
- **Obrigações/funções da Sociedade Gestora.**
- 1. Como responsável pela administração, gestão e representação do FUNDO compete à Sociedade Gestora, comprar, vender, subscrever e trocar quaisquer imóveis e valores mobiliários, atendendo às limitações legais e regulamentares em vigor em cada momento ou decorrentes do disposto neste Regulamento de Gestão, e bem assim praticar todos os

demais actos e operações inerentes à sua administração e desenvolvimento, em conformidade com a Política de Investimentos definida no ponto 1 do Capítulo II deste Regulamento de Gestão.

2. Compete em especial à Sociedade Gestora:

- a) Seleccionar os valores que devem integrar o património do Fundo 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 e/ou indirectamente relacionados com os valores do FUNDO;
  - c) Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do FUNDO e efectuar as operações adequadas à respectiva execução;
  - d) Emitir, em ligação com a entidade depositária, as unidades de participação e autorizar, nos casos em que tal for possível, o respectivo reembolso;
  - e) Determinar o valor patrimonial do FUNDO e das unidades de participação;
  - f) Manter em ordem a escrita do FUNDO;
  - g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão;
  - h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases em conformidade com a Política de Investimentos do FUNDO definida no ponto 1 do Capítulo II deste Regulamento de Gestão .
3. No exercício das suas competências, a Sociedade Gestora observará escrupulosamente os condicionalismos legais, regulamentos e instruções em vigor, nomeadamente no que se referem às operações expressamente vedadas, e a Política de Investimentos do FUNDO, tal como definida no ponto 1 do Capítulo II deste Regulamento de Gestão.

### **3. O Depositário**

- **Denominação, sede e funções da entidade depositária.**

1. As funções de entidade depositária serão exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, com sede na Avenida João XXI, nº 63, em Lisboa, adiante designada abreviadamente por “entidade depositária” competindo-lhe, em especial:
  - a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão do FUNDO, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
  - b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do FUNDO;
  - c) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO, consoante sejam titulados ou escriturais;
  - e) Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão;
  - f) Registrar as unidades de participação do FUNDO não integradas em sistema centralizado.
2. As relações entre a entidade depositária e a Sociedade Gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.
3. A Sociedade Gestora e a entidade depositária respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do FUNDO e na distribuição de resultados ou outros prejuízos decorrentes do incumprimento da Política de Investimentos do FUNDO, tal como definida no ponto 1 do Capítulo II deste Regulamento de Gestão.

**4. As Entidades Colocadoras**

- **Identificação das entidades colocadoras.**



- Na realização do capital inicial e nos aumentos de capital referidos no ponto 1 do Capítulo I, as unidades de participação serão subscritas nas instalações da Sociedade Gestora.

## **5. Os Peritos Avaliadores**

- **Identificação dos peritos avaliadores.**
- Poderão ser peritos avaliadores as seguintes entidades, bem como outros que a Sociedade Gestora entenda escolher, desde que a respectiva inclusão neste Regulamento de Gestão tenha sido autorizada pela CMVM:
  - Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda.
  - CB Richard Ellis – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.
  - CPU Consultores de Avaliação, Lda.
  - Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.
  - DTZI - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda
  - Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda
  - J. Curvelo, Lda.
  - Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda
  - Luso-Roux, S.A.
  - PVW – Price, Value and Worth – Avaliação Imobiliários, Lda.
  - Prime Yield – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda
  - Phimo Avaliação II – Consultores de Avaliação, SA
  - Pro-AV Avaliações Técnicas e Projectos, Lda
  - P&I Propriedade e Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário Lda.
  - Worx Consultoria, Lda.

## **6. As Entidades Subcontratadas**

- **Identificação das entidades subcontratadas.**

- Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 18º do regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário.

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

- **Identificação do Revisor Oficial de Contas do Fundo.**
- O Revisor Oficial de Contas do FUNDO é a sociedade Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A. registada na CMVM com o nº 9011 e representada por Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto.

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

### **1. Política de investimento**

#### **1.1. Política de investimento do fundo**

- **Identificação do objectivo, tipo de fundo em causa, estratégia de investimento, identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira e respectivos limites percentuais.**
  - a) O objectivo do FUNDO consiste em adquirir, desenvolver, valorizar, arrendar, explorar e vender activos imobiliários melhor definidos na alínea b) abaixo.
  - b) Os activos imobiliários referidos na alínea a) acima, consistem em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizados em Portugal, Algarve, nomeadamente no Concelho de Loulé e áreas limítrofes.
  - c) No desenvolvimento do seu objectivo, tal como referido na alínea a) acima, o FUNDO irá privilegiar o desenvolvimento de projectos imobiliários que incluam hotéis, moradias, apartamentos, campos de golfe e outro tipo de imóveis.

- d) Não obstante e para além do objectivo do FUNDO referidos nas alíneas a) e b) acima, a estratégia de investimento inclui o desenvolvimento e venda de imóveis desenvolvidos pelo FUNDO enquanto proprietário, de forma a realizar mais valias que possam ser distribuídas aos participantes do FUNDO, de acordo com o ponto 5 do Capítulo II, as Regras para Determinação dos Resultados do Fundo e da sua Distribuição.
- e) Não obstante e para além do objectivo do FUNDO referidos nas alíneas a) e b) acima, no desenvolvimento da sua estratégia de investimento o FUNDO pode, em conformidade com a política de investimento, adquirir unidades de participação de outros fundos ou sociedades com o objectivo de desenvolvimento de projectos de investimento imobiliário.
- f) Numa perspectiva de médio e longo prazo, o objectivo do FUNDO é perseguir uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento sustentado, mediante a composição e administração de um património constituído por valores predominantemente imobiliários e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.
- g) 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, sociais e financeiras.
- h) A política de investimentos do FUNDO terá como referência princípios de avaliação de risco, rentabilidade e segurança, pelo que a Sociedade Gestora, no cumprimento da política de investimentos definida, irá dar prioridade aos segmentos de mercado que, em conformidade com esses princípios, se revelem em cada momento mais indicados.

## **1.2. Benchmark (parâmetro de referência do mercado)**

- Não aplicável.

### **1.3. Limites ao investimento**

- A composição do património do FUNDO terá em conta o que na lei se encontra estabelecido para os fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, estando sujeito aos seguintes limites:
  - a) O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis definidos em regulamento da CMVM, não poderá representar menos de 75% do activo total do FUNDO;
  - b) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 25% do activo total do FUNDO;
  - c) A Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um Fundo de investimento imobiliário;
  - d) As participações em sociedades imobiliárias e as unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário são contadas para efeitos do cumprimento do limite referido na alínea a).
  - e) O recurso ao endividamento não se encontra sujeito a qualquer limite em função do activo do FUNDO.
  - f) As participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite em função do activo do FUNDO.
  - g) As participações em imóveis rústicos ou mistos referidos na alínea b) do ponto 1.1 acima não se encontram sujeitas a qualquer limite em função do activo do FUNDO.

### **2. Comité de Investimento Consultivo**

- a) O Fundo tem um Comité de Investimento Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por um máximo de três elementos designados pelos participantes reunidos em Assembleia de Participantes e igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora;
- b) A Sociedade Gestora assegurará que os elementos designados por si não têm quaisquer conflitos de interesses com os participantes do FUNDO, e que não é previsível que tais conflitos surjam no futuro.

- c) No caso de qualquer participante considerar que existe um conflito de interesses entre ele e qualquer um dos membros nomeados pela Sociedade Gestora, a Sociedade Gestora substituirá de imediato o referido membro.
- c) Competirá ao Comité Consultivo pronunciar-se sobre:
- (i) A aquisição, venda, revenda, gestão, promoção e arrendamento de imóveis;
  - (ii) Investimentos e desinvestimentos;
  - (iii) A aquisição, gestão e venda de participações sociais de sociedades imobiliárias, bem como a gestão e, se for caso disso, nomeação ou alterações dos órgãos sociais das sociedades participadas;
  - (iv) Os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projectos de arquitectura e de especialidades relativos aos edifícios pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
  - (v) Os termos e condições de contratação de terceiros para a realização das obras de urbanização ou de construção, manifestando-se sobre a identidade dos contratantes e as minutas dos contratos de empreitada, bem como sobre a identidade, os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
  - (vi) Os termos e condições da contratação de entidades consultoras e técnicos, bem como da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do FUNDO, manifestando-se sobre a forma de comercialização por compra e venda ou arrendamento;
  - (vii) Financiamentos a obter pelo FUNDO;
  - (viii) Outros assuntos relacionados com a Política de Investimentos do FUNDO referida no ponto 1 do Capítulo II deste Regulamento de Gestão.

### **3. Derivados e reportes**

- O FUNDO não contratará quaisquer operações envolvendo instrumentos derivados e /ou de reporte, excepto para efeitos de *hedging*.

### **4. Valorização dos activos**

#### **4.1. Momento de referência da valorização**

- A valorização dos activos do FUNDO tem por referência as dezassete horas do último dia de cada mês.

#### **4.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP**

- Imóveis
- Os imóveis detidos pelo FUNDO devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, com uma periodicidade mínima bienal.
- As aquisições de imóveis, as respectivas alienações assim como o desenvolvimento de projectos de construção serão precedidos de avaliação.
- Os imóveis detidos pelo FUNDO são ainda avaliados sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas do seu valor, bem como previamente ao aumento ou redução do capital do FUNDO.
- Os imóveis acabados devem ser valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas últimas avaliações efectuadas.
- Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade serão inscritos no activo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante no ponto 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, registada ao seu preço de custo ou construção.
- Os imóveis deverão ser avaliados mediante a utilização de pelo menos dois dos métodos de avaliação consignados no Regulamento da CMVM nº 8/2002, tal como alterado, concretamente os métodos comparativo, do rendimento e do custo.
- Outros activos
- As unidades de participação de fundos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora;
- Os restantes activos passíveis de integrar o património do Fundo, nomeadamente as participações em sociedades imobiliárias, são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com a legislação aplicável aos fundos de capital de risco e às sociedades de capital de risco.

#### Cálculo do valor da UP

- Compete à Sociedade Gestora calcular o valor de cada unidade de participação, de acordo com os critérios financeiros e com as normas legalmente estabelecidas.
- O valor de cada unidade de participação é o seu valor patrimonial, calculado para efeitos de divulgação pública mensalmente com referência ao último dia de cada mês, dividindo o valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação. Nos casos em que o reembolso de unidades de participação seja possível, o valor de cada unidade de participação será calculado com referência ao dia que a Sociedade Gestora indique, em cada caso, como relevante para o efeito. Para efeitos internos o valor da unidade de participação do FUNDO é calculado diariamente.

### **5. Comissões e encargos a suportar pelo fundo**

### **5.1. Comissão de gestão**

- Valor, modo de cálculo e condições de cobrança da comissão de gestão.
- Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora receberá do FUNDO uma comissão de Gestão, que corresponde a uma componente fixa anual de 0.4% (taxa nominal), calculada, para efeitos internos, diariamente sobre o valor do activo do FUNDO, antes do cálculo de comissão de gestão e de depósito do próprio dia e cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que diz respeito, com um valor mínimo mensal de €5.000 (cinco mil euros).
- O valor anual da comissão de gestão não se encontra limitado relativamente ao valor do activo do Fundo.

### **5.2. Comissão de depósito**

- Valor, modo de cálculo e condições de cobrança da comissão de depósito.

Pelo exercício da sua actividade, a entidade depositária receberá do FUNDO uma comissão anual de 0.2% (taxa nominal), cobrada semestral e postecipadamente até ao final do mês seguinte ao semestre a que diz respeito e calculada para efeitos internos diariamente sobre o património líquido do FUNDO antes do cálculo de comissão de depósito do próprio dia, com um mínimo de €5.000 (cinco mil Euros) e um máximo de €25.000 (vinte e cinco mil Euros), por semestre, respectivamente desde que daí não resulte comissão superior à comissão de gestão.

### **5.3. Outros encargos**

- Para além 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; todas as despesas conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do FUNDO; todas as despesas 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:

- a) Conservação e manutenção dos activos que integrem o património do FUNDO;
- b) Encargos notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- c) 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;
- d) Preparos, custas e outras despesas judiciais relativos a processos em que o FUNDO esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos relacionados com o FUNDO;
- e) Publicações obrigatórias;
- f) Auditorias às contas do FUNDO e revisão de contas do FUNDO que sejam legalmente exigíveis;
- g) 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 bens da carteira do FUNDO, e ainda à prestação de contas do FUNDO;
- h) Impostos, licenças, taxas e demais imposições legalmente exigíveis;
- i) Comissões de mediação relativas a negócios concretizados para o FUNDO;
- j) Despesas incorridas relacionadas com publicidade, promoção e comercialização de bens do FUNDO;
- k) Contratos de seguro sobre os activos do FUNDO;

- l) Despesas que sejam imputáveis aos proprietários dos imóveis, incluindo água, electricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio, assim como a projecção e execução de benfeitorias, etc.;
- m) Todos os encargos com o registo das unidades de participação, quer interno quer junto da Central de Valores Mobiliários;
- n) Taxa de supervisão devida à CMVM, calculada sobre o valor líquido global do FUNDO no final de cada mês.
- o) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do FUNDO, nomeadamente despesas de transferência, despesas com conversões cambiais e com transacções por conta do FUNDO, que não estejam incluídas nas funções de depositário;
- p) Outros custos directamente conexos.

## **6. Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua distribuição**

- a) Os resultados distribuíveis são compostos pelos resultados apurados no exercício, com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício, acrescidos ou deduzidos dos resultados apurados em exercícios anteriores e não distribuídos aos participantes, calculados em conformidade com o Regulamento da CMVM nº 2/2005.
- b) Os resultados distribuíveis, nomeadamente os resultantes dos ganhos de capital realizados pelo FUNDO na venda de activos detidos pelo FUNDO, em conformidade com a Política de Investimentos definida no ponto 1 do Capítulo II deste Regulamento, e calculados de acordo com o referido na alínea a) acima, serão distribuídos, em conformidade com a política de rendimentos referida em 7., abaixo, desde que os montantes que cubram as necessidades previsíveis de reinvestimento se encontrem cobertos por activos, por resultados ou por aumentos de capital aprovados pelos Participantes do FUNDO, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira do FUNDO, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

- c) A Sociedade Gestora apresentará, pelo menos anualmente e até 31 de Março, depois de concluído o primeiro ano de actividade, à Assembleia de Participantes uma proposta de aplicação dos rendimentos do FUNDO, tendo sempre presente o desenvolvimento da estratégia de investimento tal como definida no ponto 1 do Capítulo II deste Regulamento assim como as regras para determinação dos resultados do FUNDO e da sua distribuição, definidas nesta secção.
- d) Caso a Sociedade Gestora entenda justificado, em conformidade com o desenvolvimento da estratégia de investimento definida no ponto 1 do Capítulo II deste Regulamento, nomeadamente pela conveniência de reforçar os seus capitais próprios tendo em vista a realização de investimentos imobiliários com boas perspectivas de valorização para o FUNDO, poderá, obtido o acordo dos participantes, não proceder à distribuição de rendimentos, ou distribuí-los apenas parcialmente.

## **7. Política de rendimentos**

- A política de rendimentos do Fundo privilegia a distribuição do rendimento. Na medida da liquidez disponível do Fundo, serão distribuídos os resultados distribuíveis, nomeadamente os montantes correspondentes aos resultados realizados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
- Sempre que a Sociedade Gestora entender conveniente, e pelo menos anualmente até ao dia 31 de Março depois de concluído o primeiro ano de actividade, apresentará à Assembleia Geral de Participantes, uma proposta para aplicação dos resultados do FUNDO, tendo sempre presente os interesses do FUNDO e dos participantes.
- Caso a Sociedade Gestora entenda justificado, em conformidade com o desenvolvimento da estratégia de investimento definida no ponto 1 do Capítulo II deste Regulamento, nomeadamente pela conveniência de reforçar os seus capitais próprios tendo em vista a realização de investimentos imobiliários com boas perspectivas de valorização para o FUNDO, poderá, obtido o acordo dos participantes, não proceder à distribuição de rendimentos, ou distribuí-los apenas parcialmente.

- O acordo dos participantes referido no ponto anterior será expresso mediante ratificação, em Assembleia de Participantes, da alteração da política de distribuição de rendimentos.

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

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

#### **1.1. Definição**

- Os direitos dos participantes são expressos em unidades de participação correspondentes às quotas-partes iguais de que são titulares nos activos que constituem o património do FUNDO.

#### **1.2. Forma de representação**

- As unidades de participação adoptam a forma escritural, procedendo a entidade depositária ao registo na conta do participante, das unidades de participação do FUNDO.

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

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

- As unidades de participação tiveram um valor inicial de subscrição correspondente a € 1.000 (mil euros) cada.

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

- Dado tratar-se de um Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário, com excepção da subscrição inicial na respectiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital, melhor descritos no ponto 1 do Capítulo I. Neste caso o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital a que se referem os pontos anteriores é correspondente ao último valor patrimonial conhecido e

divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira, devendo o auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.

### **2.3. Subscrição e resgate em espécie**

- Excepcionalmente e mediante autorização de todos os participantes a liquidação dos actos de subscrição e resgate poderá ser realizada em espécie.

## **3. Condições de subscrição**

### **3.1. Mínimos de subscrição**

- O valor mínimo de subscrição do capital inicial do Fundo será de € 5.000.000 (cinco milhões de euros). Não existem mínimos de subscrição para os aumentos de capital do FUNDO, tal como descritos no ponto 1 do Capítulo I.

### **3.2. Comissões de subscrição**

- Não aplicável.

### **3.3. Data da subscrição efectiva**

- Dado tratar-se de um Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário, as subscrições só podem ser realizadas na constituição do FUNDO ou em aumentos de capital, de acordo com o ponto 1 do Capítulo I, sendo que a liquidação física e financeira das subscrições é feita no dia útil imediatamente a seguir ao termo do período de subscrição.

## **4. Condições de resgate**

- Dado tratar-se de um Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do FUNDO seja prorrogado, nos termos previstos na alínea c) do ponto 1 do Capítulo I deste Regulamento de Gestão, os participantes que tiverem manifestado, por escrito, estarem contra a prorrogação, terão

direito ao reembolso das unidades de participação que detiverem, nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão.

- Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, o reembolso aos participantes que a tenham votado desfavoravelmente será efectuado 10 dias úteis a contar da data considerada como final do período inicialmente previsto de duração do FUNDO, com base no valor divulgado para a unidade de participação nessa mesma data.
- Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar até 10 dias úteis após a concretização da venda, não podendo no entanto exceder um ano após a data do pedido.

#### **4.1. Comissões de resgate**

- Não aplicável.

#### **4.2. Pré-aviso**

- Não aplicável.

## **CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

### **Direitos e obrigações dos participantes**

1. A subscrição ou aquisição em mercado secundário de unidades de participação obriga os participantes à aceitação do Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do FUNDO.
2. Os participantes têm direito:
  - a) A obter o Regulamento de Gestão junto da sociedade gestora e da entidade depositária previamente à subscrição do Fundo;

- b) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
- c) A requerer a liquidação e partilha do FUNDO a partir do termo do prazo inicial estabelecido neste regulamento de gestão, ou do termo de qualquer das suas prorrogações, caso a Sociedade Gestora não convoque a Assembleia de Participantes ou a mesma não delibere a prorrogação do FUNDO;
- d) No caso de liquidação do FUNDO, à quota-parte correspondente às unidades de participação que possuírem;
- e) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos do FUNDO que venham eventualmente a ser distribuídos;
- f) À informação acerca da vida do FUNDO nos termos da legislação aplicável;
- g) A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes;
- h) A consultar os documentos de prestação de contas do FUNDO e a solicitar o respectivo envio sem qualquer encargo.
- i) A ser 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 resgates 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.

### **Assembleia de Participantes**

1. Os detentores de unidades de participação podem reunir-se em Assembleia de Participantes, correspondendo um voto a cada uma das unidades de participação emitidas, podendo fazer-se representar.

2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio a cada participante de carta convocatória, com uma antecedência mínima de 15 dias antes da data prevista para a sua realização. Caso na data fixada para a reunião da Assembleia de Participantes se verifique não haver quórum constitutivo, compete ainda à Sociedade Gestora a convocação de uma nova assembleia, para uma semana após a data em que aquela se deveria ter realizado em conformidade com a primeira convocação.
3. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a Assembleia de Participantes reúne-se obrigatoriamente no decurso dos primeiros seis meses do último ano do termo do prazo inicial estabelecido neste Regulamento de Gestão ou do termo de cada uma das suas eventuais prorrogações, a fim de, pelo menos:
  - a) Pronunciar-se sobre a eventual prorrogação da duração do FUNDO;
  - b) Pronunciar-se sobre a proposta que lhe for submetida pela Sociedade Gestora quanto à forma como será feito o resgate das unidades de participação dos participantes que as queiram resgatar, caso a Assembleia de Participantes decida prorrogar a duração do FUNDO, e sobre a percentagem mínima de pedidos de reembolso das unidades de participação dos participantes após a decisão de prorrogação que determinará a convocação de nova Assembleia de Participantes, nos termos do ponto 4. *infra*;
  - c) Pronunciar-se sobre alterações ao Regulamento de Gestão que dependam de deliberação favorável da Assembleia de Participantes.
4. Sempre que, nos dois meses seguintes à data da primeira reunião da Assembleia de Participantes prevista no anterior ponto 3 que haja deliberado a prorrogação da duração do FUNDO, os pedidos de reembolso de unidades de participação recebidos pela Sociedade Gestora excedam a percentagem que vier a ser fixada nos termos da alínea b) do anterior ponto 3, esta convocará a Assembleia de Participantes para que delibere no sentido de confirmar ou não aquela deliberação e, neste último caso, a subsequente liquidação do FUNDO.
5. A Assembleia de Participantes pode deliberar, em primeira convocação, desde que estejam presentes ou representados detentores de, pelo menos, dois terços das unidades de



participação em circulação e, em segunda convocatória, desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham mais de um terço das unidades de participação do FUNDO. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia de Participantes.

6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a Assembleia de Participantes reúne-se sempre que para tal seja convocada pela Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a pedido dos detentores de, pelo menos, 25% das unidades de participação em circulação.
7. Caso ao abrigo do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 45º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, os participantes reunidos em Assembleia Geral deliberem a substituição da Sociedade Gestora, deverá esta requerer à CMVM a sua substituição, no prazo de 5 dias úteis a contar da data em que a Sociedade Gestora for notificada da correspondente deliberação dos participantes.
8. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de accionistas das sociedades anónimas.

## **CAPÍTULO V      DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

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

- O valor das unidades de participação do FUNDO será divulgado no sistema de difusão de informações da CMVM, com referência ao último dia de cada mês.

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

- A Sociedade Gestora divulgará no sistema de difusão de informações da CMVM,, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a discriminação dos activos que integram o FUNDO, bem como, nos termos definidos pela CMVM, outros elementos de informação, nomeadamente, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

### **3. Documentação do fundo**

- Nos três meses seguintes à data de encerramento das contas do FUNDO, a Sociedade Gestora divulgará, no sistema de difusão de informações da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do FUNDO, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria ou parecer do auditor do FUNDO, se encontram à disposição do público na sede da Sociedade Gestora e serão enviados aos participantes que o requeiram sem quaisquer encargos.

## **CAPÍTULO VI CONTAS DOS FUNDOS**

- As contas do FUNDO encerram-se anualmente com referência a 31 de Dezembro e, juntamente com o relatório de gestão, são objecto de relatório de auditoria elaborado pelo auditor do FUNDO, identificado no ponto 7. do Capítulo I deste Regulamento e serão disponibilizados nos três meses seguintes à data de referência.

## **CAPÍTULO VII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

### **1. Liquidação do fundo**

- Quando o interesse dos participantes o recomendar, a Sociedade Gestora poderá deliberar a liquidação e partilha do FUNDO, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respectiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- Aos participantes que detenham em conjunto, pelo menos 2/3 (dois terços) das unidades de participação do FUNDO é reconhecido o direito de exigir a liquidação e partilha do FUNDO mediante deliberação em Assembleia de Participantes, devendo nesse caso a Sociedade Gestora proceder de imediato à liquidação e partilha do FUNDO, procedendo concomitantemente à comunicação do facto à CMVM e à respectiva publicação, nos

termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.

- O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da possibilidade da CMVM, a requerimento da Sociedade Gestora, prorrogar este prazo.
- O valor final da liquidação do FUNDO é divulgado pela Sociedade Gestora, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do FUNDO, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

## **CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL**

### **1. Regime fiscal do Fundo:**

#### **1.1. Impostos sobre o rendimento**

- Os rendimentos prediais são tributados autonomamente à taxa de 20%, que incidirá sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados, beneficiando de dispensa de retenção na fonte;
- A diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias prediais realizadas é tributada, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% daquela diferença, correspondendo a uma tributação efectiva de 12,5%;
- Tratando-se de outros rendimentos, há lugar a tributação nos seguintes termos:
  - . Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação, autonomamente, (i) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse (ii) 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 de obrigações e dos depósitos bancários e os dividendos, sobre os quais incide

uma taxa de 20%) ou, (iii) relativamente a rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, autonomamente à taxa de 25% incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano;

- . Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano;
- . Tratando-se de mais-valias, que não prediais, obtidas em território português ou fora dele, há lugar a tributação, autonomamente, nas mesmas condições em que se verificaria se desses rendimentos fossem titulares pessoas singulares residentes em território português, fazendo-se a tributação à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

## **1.2. Impostos sobre o património**

- Em regra, os prédios integrados nos fundos de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional estão isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e de Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT). Porém, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular detidos por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles, não beneficiam das isenções acima referidas, sendo-lhes aplicável uma redução para metade nas taxas daqueles impostos. A mencionada redução de taxas de IMI e de IMT é aplicável a partir de 1 de Janeiro de 2007, aos imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular detidos por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles, constituídos após 1 de Novembro de 2006 ou que realizem aumentos de capital após essa data e, bem assim, aos imóveis integrados em fundos com idênticas características cujas unidades de participação eram, à data de 1 de Novembro de 2006, detidas exclusivamente por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles.

## **2. Regime fiscal dos Participantes**

## **2.1. Impostos sobre o rendimento**

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

## **2.2. Outros impostos**

- As operações sobre certificados representativos de unidades de participação estão isentas de imposto do selo.

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



## Mapa A

### Outros Fundos de Investimento geridos pela sociedade gestora

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS, À DATA DE 28/02/2010	N.º DE PARTICIPANTES
Fundo Fechado de Investimento Imobiliário 2010	Fechado de subscrição particular	Promoção Imobiliária	5.184.173	4
Europa - Fundo Fechado de Investimento Imobiliário	Fechado de subscrição particular	Imóveis acabados para arrendamento de escritórios, comércio e serviços	5.884.276	3
SIOB 2005 – Fundo Fechado de Investimento Imobiliário	Fechado de subscrição particular	Desenvolvimento de projectos de construção no sector da habitação	7.891.327	5
Olissipo - Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário	Fechado de subscrição particular	Imóveis acabados para arrendamento, prédios urbanos, rústicos e mistos	5.757.948	5

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS, À DATA DE 28/02/2010	N.º DE PARTICIPANTES
Lucasfin - Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário	Fechado de subscrição particular	Imóveis para revenda, promoção imobiliária. Prédios urbanos, rústicos e mistos	5.155.990	2
Lisbon Urban - Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário	Fechado de subscrição particular	Reabilitação e reconstrução de imóveis	6.560.590	1