

REGULAMENTO DE GESTÃO  
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA  
**COIMBRA VIVA I**

(02/10/12)

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 entidade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do fundo.

**CAPÍTULO I**  
**IDENTIFICAÇÃO DO FUNDO, DA SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS**  
**ENTIDADES**

**Artigo 1º**

**O Fundo**

1. Adopta a denominação de Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana **COIMBRA VIVA I**, adiante designado apenas “Fundo”.
2. É um fundo de investimento imobiliário em reabilitação urbana, fechado, constituído por subscrição particular, de harmonia com o número 1 do artigo 48º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário e cujo funcionamento se rege, em especial pela Secção I-A do Capítulo III do regulamento da Comissão de Valores Mobiliários (doravante designada CMVM) numero 8/2002 de 18 Junho, conforme sucessivas alterações e com o disposto no artigo 71º dos Estatutos Benefícios Fiscais e no artigo 77º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.
3. Foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 4 de Novembro de 2010, e constituído em 3 de Maio de 2011, tendo a duração inicial de **8** anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos **não superiores a 2** anos desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia de Participantes e autorizadas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

4. O Fundo é formado por um conjunto de valores pertencentes aos **participantes**, em que cada participante é titular de quotas-partes dos valores que o integram, designadas “unidades de participação”.

## **Artigo 2º**

### **A Sociedade Gestora**

1. A administração, gestão e representação do Fundo compete à FUND BOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Tomás Ribeiro, nº 111, 1050-228 Lisboa, com o capital social de quinhentos e vinte e cinco mil euros, totalmente realizado, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº 502810696, adiante designada “Sociedade Gestora”, e devidamente registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996.
2. O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo será norteada por princípios que permitam assegurar uma correcta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
3. Como responsável pela administração do Fundo, compete à Sociedade Gestora adquirir, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis, e comprar, vender, subscrever, trocar ou reportar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento, e bem assim praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
4. Em observância da política de investimento estabelecida, a Sociedade Gestora seleccionará os valores que devem constituir o Fundo e efectuará ou dará instruções ao Depositário para que este efectue as operações adequadas com tal política.
5. Em particular, compete à Sociedade Gestora:
  - a. Determinar, em ligação com o Depositário e na observância da Lei e do presente regulamento de gestão, a emissão das unidades de participação do Fundo;
  - b. Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis de acordo com os condicionalismos legais;
  - c. 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.

- d. Determinar nos termos legais, o valor do Fundo e das respectivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral;
  - e. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
  - f. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento;
  - g. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da actividade e das contas do Fundo;
  - h. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário e com os participantes;
  - i. Deliberar, de forma fundamentada, sobre as alterações ao presente Regulamento de Gestão, incluindo prorrogações de duração do Fundo, aumentos de capital, eventual celebração de contratos de liquidez com o depositário e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos participantes, ouvida a Assembleia de Participantes.
6. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adoptará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.
7. Os membros dos órgãos sociais da Sociedade Gestora são os seguintes:
- a. Mesa da Assembleia Geral: Dr. João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa (Presidente) e Dra. Ana Margarida de Sá Gonçalves Antunes (Secretário).
  - b. Conselho de Administração: Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes (Presidente), Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão (Vice-Presidente e Presidente da Comissão Executiva), Dr. João Paulo Batista Safara (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes (Presidente da Comissão de Auditoria), Prof. Dra. Clementina Maria Dâmaso de Jesus Silva Barroso (Vogal da Comissão de Auditoria), Prof. Dra. Clara Patrícia Costa Raposo (Vogal da Comissão de Auditoria), Sir John Thompson (Vogal), Dr. Alfonso Cuesta Castro (Vogal), Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, representada pelo seu Director Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes

(Vogal), Eng<sup>o</sup>. Manuel Monteiro de Andrade (Vogal) e Dra. Ana Maria de Almeida (Vogal) .

- c. Fiscal Único: Caiano Pereira, António e José Reimão, SROC nº38, com sede na Rua de São Domingos de Benfica, nº33, rés do chão, em Lisboa, representada pelo Dr. Luís Pedro Pinto Caiano Pereira, ROC nº 842 (efectivo) e Dr. Carlos Pedro Machado de Sousa Góis, ROC nº 597 (suplente).

8. As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora são as seguintes:

- a. Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes: Presidente de Famigeste, SGPS, SA e de Famigeste SCR, SA;
- b. Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão - Professor Auxiliar Convidado do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa;
- c. Dra. Ana Maria de Almeida - Vogal do Conselho de Administração da APOR;
- d. Sir John Thompson - Managing Director de Rockspring Iberia, SL;
- e. Dr. Alfonso Cuesta Castro - European Asset Manager de British Land European Fund Management LLP;
- f. Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes - Director Patrimonial de Santa Casa da Misericórdia de Lisboa;
- g. Prof. Dra. Clementina Maria Dâmaso de Jesus Silva Barroso - Professora Associada Convidada do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa;
- h. Prof. Dra. Clara Patrícia Costa Raposo - Professora do Instituto Superior de Economia e Gestão.

9. No âmbito da sua actividade, a Sociedade Gestora tem sob gestão os fundos de investimento imobiliários denominados “Santa Casa 2004”, “Portuguese Prime Property Box - FIIF”, “Fundo de investimento imobiliário fechado Fundor”, “Fundo de investimento imobiliário fechado Lisboa”, “Fundo de investimento imobiliário fechado Portugal Retail Europark Fund”, “Fundo de investimento imobiliário fechado Viriatus” e “Galleon Capital Partners”, “Sertorius”, “Lusitânia”, “ImoGenesis” e “Ulysses” e os fundos especiais de investimento imobiliário fechado em reabilitação urbana “Coimbra Viva I” e “First Oporto Urban Regeneration Fund” melhor descritos no Mapa A.

## **Artigo 3º**

### **O Depositário**

1. O Banco Depositário é o Deutsche Bank (Portugal), S.A., com sede na Rua Castilho, 20, em Lisboa, adiante designado simplesmente por Depositário, que desempenhará as funções de depositário, nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora competindo-lhe especialmente:
  - a. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
  - b. Efectuar todas as operações de compra e venda de títulos, de cobrança de juros e dividendos por eles produzidos e as relativas ao exercício dos direitos de subscrição e opção;
  - c. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição, inscrevendo na conta de títulos dos participantes, contra o efectivo recebimento da importância correspondente ao preço de emissão, as unidades de participação subscritas;
  - d. Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar trimestralmente o inventário discriminado do valor do Fundo;
  - e. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
  - f. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
  - g. Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
  - h. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - i. Assegurar que, nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, lhe seja fornecida informação de forma a assegurar que a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes com a Lei, outras regras aplicáveis e este Regulamento de Gestão;
  - j. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o Regulamento de Gestão.

2. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento.
3. No exercício das suas funções, o Depositário actuará de forma independente e de acordo com os melhores interesses dos participantes.

## **Artigo 4º**

### **As Entidades Colocadoras**

As unidades de participação poderão ser subscritas nas instalações da Sociedade Gestora.

## **Artigo 5º**

### **Os Peritos Avaliadores**

Os peritos avaliadores são:

- **Aguirre Newman Portugal** - Consultoria, Lda
- **Jones Lang Lasalle (Portugal)** - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda
- **J. Curvelo**, Lda
- **Value Thinking** - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda
- **Phimo Avaliação II** - Consultores de Avaliação, SA
- **Prime Yield** - Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda
- **Worx** Consultoria, Lda
- **CERAT**, Consultores de Engenharia, SA

## **Artigo 6.º**

### **Entidades Subcontratadas**

1. A Sociedade Gestora recorrerá sempre que necessário e dentro do âmbito do Contrato de Prestação de Serviços estabelecido e entregue à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a serviços de consultoria de investimento imobiliário, serviços esses sujeitos às instruções e responsabilidade da Sociedade Gestora.
2. A entidade subcontratada para as funções referidas em 1. é a **Coimbra Viva, Sociedade de Reabilitação Urbana**, S.A. com sede na Rua de Quebra-Costas, 3, 1º, em Coimbra.

## **Artigo 7º**

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

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é a **Baptista da Costa & Associados**, SROC registada na CMVM com o nº 5946, com sede no Campo Grande, 380, Lote 3CK, piso 0, letra F, em Lisboa.

## **CAPITULO II**

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

## **Artigo 8º**

### **Política de Investimento do Fundo**

1. O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no artigo 9º deste Regulamento.
2. Tendo em atenção o seu objectivo, a carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, os quais só poderão ser investidos em valores imobiliários, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
3. Constitui política de investimento privilegiada do Fundo o desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação.
4. Os imóveis poderão ser transaccionados pelo Fundo em qualquer fase do desenvolvimento dos investimentos sobre eles realizados.
5. O Fundo investirá em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizados no Centro Histórico do Município de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, tal como foi definida no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra em 30 de Março de 2005.
6. Não obstante o objectivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos activos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.



## **Artigo 9º**

### **Limites Legais ao Investimento**

1. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.
2. As percentagens legalmente estabelecidas, bem como as definidas neste Regulamento, são aferidas em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo.
3. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, de acordo com a legislação em vigor, até um máximo de 33% do Activo Total do Fundo;
4. O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do Activo Total do Fundo.
5. Um mínimo de 75 % do Activo Total do Fundo corresponderá a bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana definidas pela Coimbra Viva - Sociedade de Reabilitação Urbana, SA, nomeadamente na área designada “Primeira Unidade de Intervenção”.
6. O Fundo não poderá investir em unidades de participação em fundos de investimento imobiliário.
7. O Fundo não poderá participar em sociedades imobiliárias.
8. Não serão utilizados derivados e reportes.

## **Artigo 10º**

### **Valorização de Activos**

1. A Sociedade Gestora calculará diariamente, e nomeadamente no último dia útil de cada mês com referência ao último dia desse mês, às dezassete horas, o valor da unidade de participação dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
2. 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.
3. O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.

4. Para efeitos de cálculo do valor da unidade de participação, o valor dos imóveis acabados deverá estar compreendido no intervalo entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
5. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, identificados neste Regulamento.
6. Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de dois anos e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, devendo o valor considerado estar compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
7. Encontra-se ainda sujeita a avaliação, por recurso, pelo menos, a dois dos três métodos previstos no artigo 16º do Regulamento da CMVM nº 8/2002, a execução de projectos de construção, de forma a determinar o valor do imóvel a construir.
8. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto nos artigos 3.º e 5.º do Regulamento da CMVM n.º 12/2003, com as devidas adaptações.

## **Artigo 11º**

### **Comissões e Encargos a Suportar Pelo Fundo**

1. Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anual composta por duas parcelas, a saber:
  - a. uma comissão *flat* de 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o valor bruto global do Fundo e liquidada quatro vezes por ano, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita.
  - b. uma comissão de desempenho no valor de 1,5% (um vírgula cinco por cento) dos lucros cumulativos realizados pelo Fundo até ao final do mês anterior àquele em que for convocada a Assembleia de Participantes para deliberar sobre a liquidação ou renovação do Fundo, no final dos seus oito anos de duração inicial, calculada diariamente que será liquidada no mês seguinte ao da realização da aludida Assembleia.

2. Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Depositária cobrará uma comissão de depositário anual de 1,0‰ (um por mil) ao ano (taxa nominal), calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo e liquidada quatro vezes por ano, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita.
3. Constituirão encargos do Fundo:
  - a. A comissão de gestão;
  - b. A comissão de depositário;
  - c. Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, de:
    - i. Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
    - ii. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
    - iii. Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
    - iv. Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados, juristas e solicitadores referentes a assuntos relacionados com o Fundo;
    - v. Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;
    - vi. Todos os encargos com a realização de manutenção, segurança, vigilância e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo.
    - vii. Contribuições para despesas de condomínio devidas pelo Fundo.
  - d. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação;
  - e. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
  - f. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
  - g. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
    - i. Despesas de transferências;

- ii. Despesas com conversões cambiais;
  - iii. Despesas com transacções no mercado de capitais;
  - iv. Despesas com transacções no mercado monetário.
- h. Seguros, obrigatórios ou não, de imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- i. Encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
- j. Constitui também encargo do Fundo a taxa de supervisão actualmente em vigor para ser entregue à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, calculada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês.

## **Artigo 12º**

### **Regras de determinação dos resultados e sua afectação**

1. Os resultados do Fundo serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
2. A determinação dos resultados do Fundo é feita com base em princípios e critérios subjacentes à avaliação dos elementos patrimoniais, por forma a que as contas sejam formuladas com clareza, expressando uma imagem fiel do património, da situação financeira e dos resultados do fundo.
3. Os resultados distribuíveis do Fundo serão afectados a cada participante considerando o número de unidades de participação de que seja titular.

## **Artigo 13º**

### **Política Geral de Rendimentos**

1. O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.
2. Tendo em consideração os melhores interesses dos participantes, a Sociedade Gestora poderá decidir, relativamente a um período específico como definido em 4. infra, proceder quer à distribuição integral do rendimento do Fundo quer abster-se de proceder a qualquer distribuição.
3. Será objecto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Sociedade Gestora.

4. A periodicidade da distribuição será anual.
5. As distribuições de rendimentos que tenham lugar serão devidamente publicitadas através do sistema de difusão de informação da CMVM.

### **CAPÍTULO III**

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

##### **Artigo 14º**

##### **Características Gerais das Unidades de Participação**

1. O capital inicial do Fundo é de €18.375.000,00 (dezoito milhões trezentos e setenta e cinco mil euros), representado por **1.837.500** unidades de participação com o valor unitário de €**10,00**.
2. A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongar-se-á por 24 meses e ocorrerá em quatro períodos de subscrição (subscrições intercalares).
3. O número de unidades de participação a subscrever no primeiro período de subscrição, que ocorrerá dentro do período de cento e setenta e nove dias após a notificação de autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a constituição do Fundo, corresponderá ao montante de €12.750.000,00 (doze milhões setecentos e cinquenta mil euros).
4. O número de unidades de participação a subscrever no segundo período de subscrição, que terá início no décimo mês após a conclusão do primeiro período de subscrição e que terminará no décimo quinto dia após a data inicial de abertura do segundo período, corresponderá ao montante de €1.625.000,00 (um milhão seiscentos e vinte e cinco mil euros).
5. O número de unidades de participação a subscrever no terceiro período de subscrição, que terá início no sexto mês após a conclusão do segundo período de subscrição e que terminará no décimo quinto dia após a data inicial de abertura do terceiro período, corresponderá ao montante de €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros).
6. O número de unidades de participação a subscrever no quarto período de subscrição, que terá início no sexto mês após a conclusão do terceiro período de subscrição e que terminará no décimo quinto dia após a data inicial de abertura do quarto período, corresponderá ao montante de €1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros).

7. A liquidação financeira dos períodos *supra* referenciados ocorrerá no primeiro dia útil após o dia de fecho de cada período.
8. O capital do Fundo pode ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.
9. As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de **€10,00** cada, aplicável a todos e cada um dos períodos de subscrição *supra* definidos, adoptando a Sociedade Gestora a forma escritural das unidades de participação.
10. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito, desde que atinja o montante mínimo de € 5.000.000 (cinco milhões de euros). Caso o montante mínimo não seja atingindo, o Fundo não iniciará actividade.
11. A subscrição do capital inicial do Fundo ocorreu no dia 2 de Maio de 2011, com liquidação financeira no dia útil seguinte. O Fundo foi constituído com um capital inicial no montante de €5.407.070,00 (cinco milhões, quatrocentos e sete mil e setenta euros) não tendo atingido o montante de €12.750.000,00 (doze milhões, setecentos e cinquenta mil euros) mencionado no ponto 3 da presente cláusula, cujo diferencial não subscrito passará para os períodos de subscrição seguintes.
12. O segundo período de subscrição ocorreu no dia 16 de Março de 2012. Foram subscritas 38.768 unidades de participação totalizando o montante de 387.680 euros.
13. O Fundo com o segundo período de subscrição ficou com 579.475 unidades de participação e com o capital de 5.794.750 euros.
14. O terceiro período de subscrição ocorreu entre o dia 17 de Setembro e 1 de Outubro de 2012. Não foi subscrita qualquer unidade de participação.
15. O Fundo com o terceiro período de subscrição ficou com 579.475 unidades de participação e com o capital de 5.794.750 euros.
16. Em virtude de no conjunto das três subscrições não ter sido atingido o montante acumulado de 16.875.000 euros mencionados nos pontos 3, 4 e 5, o diferencial não subscrito passará para o período de subscrição seguinte.

## **Artigo 15º**

### **Aquisição da Qualidade de Participante do Fundo**

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a entrega de um boletim de subscrição devidamente preenchido, assinado pelo interessado ou seu representante, no qual conste:
  - a. A identificação do proponente;

- b. A indicação do montante de subscrição a realizar;
  - c. Declaração de aceitação dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão.
2. Logo que apreciadas pelo Depositário as condições objectivas para a subscrição, designadamente o pagamento da importância correspondente ao preço da emissão, este decidirá, no mesmo dia útil ou no dia útil seguinte, quanto à sua aceitação.
  3. Sem prejuízo do disposto no nº1 do presente artigo, a qualidade de participante do Fundo adquire-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

## **Artigo 16º**

### **Condições de Subscrição**

1. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de **€25.000** (vinte e cinco mil euros).
2. Caso a subscrição inicial do primeiro período atinja o montante de €12.750.000,00 (doze milhões setecentos e cinquenta mil euros) antes do fim do fecho desse mesmo período intercalar, a liquidação financeira para todos os participantes ocorrerá no dia útil seguinte e o respectivo período encontra-se encerrado.
3. Caso a subscrição inicial do primeiro período atinja o capital inicial do fundo antes do fim do período de subscrição, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte ao da subscrição da totalidade do capital e o Fundo constituir-se-á nessa data.
4. Caso a procura exceda o número de unidades de participação disponíveis, a Sociedade Gestora procederá ao rateio das ordens de subscrição, que atenderá à qualidade dos potenciais subscritores.
5. Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como o valor de subscrição das novas unidades de participação, tendo em atenção o valor patrimonial do Fundo.
6. É possível a liquidação em espécie dos actos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do Fundo seja no máximo igual à média dos valores de duas avaliações independentes, previamente realizadas, e que seja autorizada por todos os participantes.

7. A autorização que deverá, nos termos do número anterior, ser concedida pelos participantes deverá conter menção expressa do valor atribuído ao bem, número e tipo de unidades de participação a que respeita, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que assim integrarão o Fundo.

## **Artigo 17.º**

### **Condições de reembolso**

1. Sendo o Fundo fechado, as suas unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
2. Caso seja deliberada, nos termos do n.º 3 do Artigo 1.º deste Regulamento, a prorrogação do prazo de duração do Fundo, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação e que pretendam reembolsar as respectivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.
3. A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito, não sendo devida qualquer comissão de resgate.
4. A liquidação do acto de reembolso das unidades de participação poderá ser realizada em espécie, dependendo da autorização de todos os participantes e contendo menção expressa do valor atribuído ao bem, do titular, número e tipo de unidades de participação a que respeita o reembolso, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que constituirão objecto do referido reembolso em espécie, em todo o caso observando-se o *ratio* estabelecida no artigo 16º nº 5 do presente Regulamento.
5. Para efeitos de liquidação, sob qualquer forma, do acto de reembolso das unidades de participação, o Depositário considerará o valor das unidades de participação decorrente da aplicação dos critérios acima previstos, multiplicado pelo número e tipo de unidades de participação de unidades a considerar, pressupondo-se - para efeitos de avaliação das unidades de participação - os referenciais verificados no mercado relevante no quinto dia imediatamente antecedente à recepção do pedido.



## **CAPÍTULO IV**

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

#### **Artigo 18º**

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

1. O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes definido pelo Decreto-Lei nº60/2002, de 20 de Março de 2002 (conforme alterado), sendo cada um deles titular de quota-parte dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
2. As unidades de participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos, entre outros:
  - a. À percepção, em caso de liquidação e partilha do Fundo, de parte do produto da respectiva liquidação proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
  - b. À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da vida do Fundo, através do relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nos escritórios da Sociedade Gestora e do Depositário;
  - c. Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
  - d. Obter o Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Sociedade Gestora ou do Depositário.
  - e. Consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.
  - f. 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.
3. O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por parte de cada um dos participantes, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e autoriza a Sociedade Gestora a desenvolver todas as acções necessárias ao bom desenvolvimento da actividade do Fundo.

## **Artigo 19º**

### **Titularidade do Fundo e Autonomia do seu Património**

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

## **Artigo 20º**

### **Assembleia de Participantes**

1. Têm o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos quantas as unidades que possuir.
2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com o mínimo de quinze dias de antecedência.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos 2/3 das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
4. Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os participantes podem reunir-se em Assembleia, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia se constitua e delibere sobre determinado assunto da sua competência.
5. As deliberações devem ser aprovadas por dois terços dos votos emitidos, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.
6. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
  - a. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
  - b. A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
  - c. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
  - d. O aumento e redução do capital do Fundo;
  - e. A prorrogação da duração do Fundo;
  - f. A substituição da Sociedade Gestora;
  - g. A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei.

## **CAPÍTULO V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **Artigo 21º**

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

A Sociedade Gestora fará divulgar mensalmente, através do sistema de difusão de informações da CMVM, o valor da unidade de participação, com referência ao último dia de cada mês.

#### **Artigo 22º**

##### **Carteira do Fundo**

Mensalmente, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a Sociedade Gestora fará publicar a composição discriminada da carteira do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela CMVM, sendo divulgada no sistema de difusão de informações desta.

## **CAPÍTULO VI**

### **CONTAS DO FUNDO**

#### **Artigo 23º**

##### **Relatório e Contas**

1. As contas do Fundo são encerradas anualmente, com referência a 31 de Dezembro, sendo acompanhadas de relatório de gestão e relatório do auditor registado na CMVM, de acordo com o estabelecido na Lei.
2. Dos referidos documentos será feita menção no sistema de difusão de informação da CMVM, nos três meses seguintes às datas referidas, que se encontram à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora e do Depositário.

## **CAPÍTULO VII**

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

#### **Artigo 24º**

##### **Liquidação e Partilha**

1. A Sociedade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de noventa dias de antecedência, em jornal de grande circulação e no Boletim de Mercado editado pela Euronext Lisbon - Sociedade Gestora de Mercados Regulamentos, SA, ouvida a Assembleia de Participantes.
2. Compete à Sociedade Gestora elaborar as correspondentes alterações ao presente Regulamento, bem como obter todas as autorizações necessárias junto das autoridades competentes, e particularmente da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a concretização das alterações pretendidas.
3. Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, não poderá ocorrer mais qualquer subscrição de unidades de participação do Fundo e a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas, salvo quando todos os participantes hajam

deliberado que a liquidação do acto de reembolso das unidades de participação do Fundo seja realizada total ou parcialmente em espécie.

4. A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.
5. A suspensão da emissão e do resgate das unidades de participação não se aplica devido à natureza deste Fundo.
6. O reembolso das unidades de participação ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a pedido da Sociedade Gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
7. Os participantes do Fundo poderão, em Assembleia de Participantes, exigir a liquidação do Fundo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
8. A liquidação do Fundo por iniciativa dos Participantes ficará sujeita à prévia regularização, apuramento e pagamento de quaisquer dívidas tributárias da responsabilidade do Fundo.

## **CAPÍTULO VIII**

### **REGIME FISCAL**

#### **Artigo 25º**

#### **Do Fundo**

O regime fiscal geral dos Fundo de Investimento Imobiliário é o seguinte:

1. Os bens imóveis encontram-se sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.
2. Os rendimentos obtidos são tributados autonomamente à taxa de 20%, referente a IRC, sobre o montante líquido dos rendimentos prediais, sendo as aplicações financeiras tributadas a uma taxa de 20% com retenção na fonte, com excepção nas unidades de participação de fundos de tesouraria que são tributados a uma taxa de 25%.
3. Os rendimentos prediais relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados estão sujeitos a tributação à taxa de 15%.
4. As mais-valias prediais estão sujeitas a uma taxa de 25%, referente a IRC, sobre metade do saldo positivo entre as mais e menos-valias.
5. As mais-valias prediais relativas à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados estão sujeitas a tributação, autonomamente, à taxa de 10%

sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

6. Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana - Para os fundos de investimento imobiliário de reabilitação urbana que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza desde que pelo menos 75 % dos activos do Fundo sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana e que cumpram os requisitos do Regime Extraordinário de Reabilitação Urbana.

## **Artigo 26º**

### **Dos Participantes**

O regime fiscal geral dos Fundo de Investimento Imobiliário é o seguinte:

1. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRS, são isentos, na medida em que o próprio Fundo já foi tributado, desde que os rendimentos sejam obtidos fora do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola, podendo, no entanto, ser englobados, caso em que o imposto retido ou devido na esfera do próprio Fundo tem a natureza de imposto por conta.
2. No caso dos rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos de IRC ou IRS, no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, não sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos e o imposto retido ou devido na esfera do Fundo tem a natureza de imposto por conta.
3. No caso dos rendimentos respeitantes a unidades de participação ser obtido por entidades isentas de IRC, existe direito a restituição pela Sociedade Gestora por conta do Fundo, no montante do imposto retido ou devido, correspondente aos rendimentos das unidades de participação que detenham.
4. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos não residentes em território português estão isentos de IRS e de IRC.
5. Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana - Para os fundos de investimento imobiliário de reabilitação urbana que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 os rendimentos respeitantes às suas unidades de participação, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos

a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, desde que pelo menos 75 % dos activos do Fundo sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, e excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo (a) as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, e (b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades residentes.

6. Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40<sup>a</sup>-A do Código do IRS e no n.º 8 do artigo 46<sup>o</sup> do Código do IRC.

## **CAPÍTULO IX**

### **Artigo 27<sup>o</sup>**

#### **Publicidade de Regulamento e Alterações**

1. O presente Regulamento está disponível nas instalações da Sociedade Gestora e do Depositário.
2. As alterações a este Regulamento carecem de autorização prévia da CMVM, salvo nos casos e matérias em que essa autorização seja legalmente dispensável.

### **Artigo 28<sup>o</sup>**

#### **Estipulação de Foro**

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

### Mapa A - Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros (a 31.08.12, em € milhões)	Nº participantes (a 31.08.12)
Santa Casa 2004	Fechado de subscrição particular	Regenerar e valorizar o património em que vier a investir, e que será seleccionado a partir do património imobiliário da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	49,3	1
Portuguese Prime Property Box		aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para rendimento, destinados a comércio, serviços ou habitação.	36,8	1
Fundor		aquisição de prédios urbanos para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação; desenvolvimento de projectos de construção de edifícios para os aludidos fins	5,2	4
Lisbox		aquisição de prédios urbanos para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação; desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para os aludidos fins	12,3	1
Galleon Capital Partners		aquisição de retail parks em Portugal	11,2	1
Portugal Retail Europark Fund			44,3	1
Viriatus			19,1	1
Lusitânia (*)		Aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para rendimento, destinados a comércio, serviços ou habitação.	4,7	1
Imogenesis (*)		Fechado especial de subscrição particular	aquisição de prédios, urbanos ou rústicos, ou fracções autónomas para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação; desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para os aludidos fins.	0,7
Sertorius	aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para rendimento, destinados a comércio, serviços ou habitação.		32,9	1
Ulysses			4,5	1
Coimbra Viva I	Desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação localizados no Centro Histórico de Coimbra		5,6	
FOUR Fund	Desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou		4,4	



		arrendamento para comércio, serviços ou habitação localizados no Centro Histórico do Porto		
Número total de fundos: 13			Valor total: 231,0	

***(\*) em liquidação***