

REGULAMENTO DE GESTÃO

“FUNDITUR – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO”

01/06/2013

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

Artigo 1.º

O Fundo

1 – O “**Funditur – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**”, adiante designado por Fundo, é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, por um prazo de sete anos, contados a partir da sua constituição, prorrogável por períodos de dois anos nos termos do número seguinte.

2 – Os participantes reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo e desde que obtida a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), podem deliberar, por maioria de cinquenta por cento dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do Fundo, a sua transformação em fundo de duração indeterminada ou a sua transformação em fundo aberto.

3 – O Fundo foi constituído em 21/12/2006, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 02/11/2006.

4 – O capital inicial do Fundo é de € 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil euros), representado por 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de unidades de participação, subscritas nos termos previstos no artigo 18.º.

5 – O capital do Fundo foi aumentado em 20/09/2010 passando a ser de € 12.480.490 (doze milhões, quatrocentos e oitenta mil, quatrocentos e noventa euros) representado por 2.496.098 (dois milhões, quatrocentos e noventa e seis mil e noventa e oito) de unidades de participação, subscritas nos termos previstos no artigo 18º.

6– O capital do Fundo poderá ser objecto de posteriores aumentos ou reduções mediante prévia autorização da CMVM e deliberação favorável dos participantes.

7 – O Fundo tem 5 participantes.

8 – O Regulamento de Gestão foi actualizado pela última vez em 01/06/2013.

Artigo 2.º

A Sociedade Gestora

1 – A administração, gestão e representação do Fundo compete à Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede no Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 16 - 1200-369 Lisboa, com o capital social de € 600.000,00 (seiscentos mil Euros) integralmente realizado, com data do primeiro registo de atividade desde 29 de Outubro de 2009, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa número de Registo Comercial 508536790 e número de registo na CMVM 334, adiante designada por Sociedade Gestora.

2 – Os órgãos sociais da Sociedade Gestora são compostos pelos seguintes membros:

- Mesa de Assembleia Geral: Presidente: Gen. Sérgio do Rosário Dias Branco, Vogal: Dr. José Gonçalves Matinho, Secretário: Maria de Lurdes Furtado da Fonseca Raimundo de Oliveira Atanásio;

- Conselho de Administração: Presidente: Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida; Vogais: Dr. Pascoal Gonçalves e Prof. Dr. António Rebelo de Sousa;

- Fiscal Único/ROC: BDO & Associados, SROC, Lda., representada por Dr. Pedro Manuel Aleixo Dias.

- Fiscal Único/ROC Suplente: Dr. Manuel Rui dos Santos Caseirão.

3 – Os seguintes membros do Conselho de Administração acumulam, com as funções que exercem na Sociedade Gestora, as seguintes funções:

- a) Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida exerce funções de Administrador não executivo do Jardim Zoológico e de Aclimação em Portugal, S.A. e é Sócio Gerente de Fortuna Magna – Empreendimentos Imobiliários, Lda.
- b) Dr. Pascoal Gonçalves, exerce funções de Administrador e Gerente nas seguintes empresas: Libertas – Investimentos Imobiliários, S.A.; Ecoárea – Estudos, Construção e Obras, S.A.; SAHAP – Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina, S.A.; Urbanização Quinta da Trindade Q01 – Seixal – Sociedade Imobiliária, S.A.; IFI – Investimentos Financeiros Imobiliários, SGPS, S.A.; Red Orange, S.A.; Enersicó – Energias Renováveis, S.A.; Policity – Construção e Urbanizações, Lda; Policity – Mediação Imobiliária, Lda; Liberglória, Lda; Semino – Sociedade de Construções, Lda; Alto do Pina – Sociedade de Investimentos e Gestão Imobiliária, Lda; Quilómetro 22 – Sociedade Gestão Imobiliária, Lda.
- c) Prof. Dr. António Rebelo de Sousa, exerce funções de Presidente do Conselho de Administração da SOFID – Sociedade para o Financiamento do Desenvolvimento,

registada no Banco de Portugal, e Professor Associado com Agregação do ISCP da Universidade Técnica de Lisboa, Professor Associado da Universidade Lusíada, Gerente da Casa de Vila-Verde – Sociedade Agrícola, Lda, Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Eurosondagem, SA da CBK – Mediação de Seguros e da Jones Lang Lasalle, SA.

4 – A Sociedade Gestora não se encontra em relação de domínio ou de grupo com empresas prestadoras de serviços.

5 – A Sociedade Gestora, para além do presente Fundo, administra, gere e representa os fundos de investimento imobiliário identificados no Mapa A, anexo ao presente Regulamento de Gestão.

6 – Competirá à Sociedade Gestora a boa administração, gestão e representação do Fundo, em nome e por conta dos participantes e no seu interesse exclusivo.

7 – Em particular, competirá à Sociedade Gestora:

- a) Seleccionar os valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no respetivo regulamento de gestão;
- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos directa e indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
- c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação do Fundo e autorizar o seu reembolso nos casos dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 20.º;
- e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- f) Manter em ordem a escrita do Fundo;
- g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão.
- h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do fundo de investimento, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.

Artigo 3.º

O Depositário

1 – A Caixa Económica Montepio Geral, com sede na Rua Áurea, n.º 219, em Lisboa, adiante designada simplesmente por Depositário, desempenhará as funções de depositário previstas na lei e acordadas contratualmente com a Sociedade Gestora competindo-lhe, designadamente:

- 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;
- e) Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 20.º;
- f) Registrar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado;
- g) Ao Depositário compete receber e satisfazer os pedidos de subscrição.

2 – A Sociedade Gestora e o Depositário responderão solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do 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.

Artigo 4.º

Entidades Colocadoras

As unidades de participação serão subscritas na sede do depositário ou no estabelecimento da sociedade gestora.

Artigo 5.º

A Assembleia de Participantes

1 – Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades de participação que possuir.

2 – Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respectiva realização.

3 – Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, nos termos do número anterior.

4 – A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, setenta e cinco por cento das unidades de participação do Fundo.

5 – As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de cinquenta por cento dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação.

6 – Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nomeadamente:

- a) A modificação das comissões que constituem encargos do Fundo;
- b) A modificação da política de investimento do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua transformação;
- e) A liquidação do Fundo;
- f) O aumento e redução do capital do Fundo;
- g) A substituição da Sociedade Gestora.

7 – À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de accionistas das sociedades anónimas.

Artigo 6.º

O Comité Consultivo

1 – O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por dois elementos designados pelos participantes reunidos em assembleia em representação dos participantes e por dois elementos designados pela Sociedade Gestora.

2 – O Comité Consultivo reunirá a convocação escrita da Sociedade Gestora, e deliberará por maioria simples dos seus membros.

3 – Competirá ao Comité Consultivo:

- a) Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos relevantes do Fundo;
- b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projectos de loteamento e obras de urbanização, sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre os termos e condições de contratação de terceiros, nomeadamente, projectistas, fiscalização e gestão de obras, empreiteiros, entidades consultoras e técnicos;
- c) Pronunciar-se sobre 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 a construir ou reconstruir, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
- d) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização;
- e) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
- f) Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo Fundo.

Artigo 7.º

Peritos Avaliadores

Poderão ser Peritos Avaliadores as seguintes entidades, bem como outras que a Sociedade Gestora entenda escolher, mediante autorização prévia pela CMVM da alteração correspondente ao regulamento de gestão :

- Água Branca – Projectos de Engenharia, Unipessoal, Lda.;
- Bernardo Manuel da Nobrega Themudo Gallego
- CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.;
- Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.;
- CPU Consultores de Avaliação Lda.;
- GPA – Gestão e Promoção Obras, S.A.;
- Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.;
- Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia Lda.;
- Euroengineering, Serviços Técnicos Lda.;

- Luso-Roux, S.A.;
- P&I Propriedade e Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário Lda.;
- Álvaro Henrique Lonet Delgado Carreira, Engº;
- Henrique da Cunha Leitão, Engº;
- João Manuel de Sousa Neves Carneiro, Engº;
- Luis Manuel Matafome Lourenço Ferreira, Engº;
- Mário João Alves Chaves, Arqto.;
- Nuno Maria Leite Carvalho Azevedo Mendes, Engº;
- Victor Manuel Louro Rodrigues, Engº;
- António Manuel Nunes do Vale.
- Lourivaz – Engenharia e Ambiente, Lda
- Neves Carneiro – Consultores, Lda
- Nunes do Vale – Consultores, Lda
- Nuno Filipe dos Santos Alexandre

Artigo 8.º

Auditor do Fundo

O Auditor do Fundo é a sociedade “ BDO & Associados, S.R.O.C., S.A.”.

Artigo 9.º

Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 10.º

Política de investimento

1 – O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de curto e médio prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição

e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, selectividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

2 – O Fundo irá, numa primeira fase, privilegiar o desenvolvimento de projectos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, podendo investir também em prédios rústicos ou mistos e em imóveis já construídos, ocupados ou não.

3 – Simultaneamente com o desenvolvimento e promoção de imóveis destinados ao segmento habitacional, o Fundo poderá promover o desenvolvimento de imóveis destinados ao segmento comercial, de lazer e equipamentos para uso público ou privado e terciário.

4 – O Fundo privilegia a concentração geográfica dos imóveis em Portugal continental, em especial no Algarve, na zona da grande Lisboa e margem sul do Tejo, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados fora do país, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento e sem qualquer limite estabelecido.

5 – O valor dos imóveis do Fundo e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo.

6 – O activo do fundo pode ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias até ao limite de 100% do activo total do Fundo.

7 – O limite para a aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento é de 25% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada. 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.

8 – A carteira de valores do Fundo poderá, ainda, residualmente ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo residual inferior a 12 meses.

9 - O Fundo poderá ainda desenvolver projectos de construção sem qualquer limite em relação ao activo total do Fundo.

10 - A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de risco de taxa de juro, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.

11 - Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, dos Estados Unidos da América e outros, desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.

12 – O Fundo é um fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular com menos de cinco participantes.

Artigo 11.º

Empréstimos

A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, quando necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.

Artigo 12.º

Valorização dos activos do Fundo

1 – O valor líquido global do Fundo será apurado deduzindo à soma dos activos que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.

2 - Previamente à aquisição, alienação ou desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, estes deverão ser avaliados por, pelo menos, dois dos Peritos Avaliadores.

3 – Os imóveis devem ainda ser avaliados, nos mesmos termos, com uma periodicidade mínima bienal, e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas do seu valor.

4 – Para efeitos do cálculo do valor da carteira 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 avaliações efectuadas.

5 – Os projectos de construção e os imóveis deverão ser avaliados mediante os métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM.

6 – Os valores mobiliários serão 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 Artº 3º e 5º do Regulamento da CMVM nº 1/2006 com as devidas adaptações.

7 – As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva sociedade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número anterior.

8 – O câmbio a utilizar na valorização de activos expressos em moeda distinta do Euro é o divulgado pelo Banco de Portugal.

Artigo 13.º

Comissão de gestão

1 – Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará mensalmente, ao Fundo, uma comissão de gestão de 0,138% (zero vírgula um três oito por cento) ao ano (taxa nominal), calculada diariamente sobre o activo total do Fundo. Esta comissão será no mínimo de Euros 15.000,00 (quinze mil euros) ao ano.

2 – A comissão de gestão deverá ser paga mensalmente e postecipadamente no último dia de calendário de cada mês.

Artigo 14.º

Comissão de depósito

Pelo exercício da sua actividade o Banco Depositário cobrará ao Fundo trimestralmente (nos dias 31 de Março, 30 de Junho, 30 de Setembro e 31 de Dezembro de cada ano), uma comissão correspondente a 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano (taxa nominal), calculada diariamente sobre o activo total do Fundo.

Artigo 15.º

Encargos do Fundo

Para além das comissões de gestão e de depósito constituirão encargos do Fundo todas as despesas relativas ao seu património, designadamente:

- a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - i.) Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização dos imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;

- ii.) Despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo Fundo e inerentes a bens que integrem o património do Fundo;
 - iii.) Impostos ou taxas, nomeadamente de supervisão, devidos pelo Fundo;
 - iv.) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores, referentes a activos do Fundo;
 - v.) Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo, que sejam imputados ao proprietário;
 - vi.) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis que integrem o património do Fundo.
- b) As despesas decorrentes das avaliações obrigatórias de projectos de construção e de imóveis do Fundo;
 - c) As despesas decorrentes das auditorias obrigatórias ao Fundo;
 - d) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, que não sejam devidas ao Depositário, 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.
 - e) Outros custos, com conexão directa com o património do fundo.

Artigo 16.º

Política de rendimentos

1 – O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial dos rendimentos, podendo a sociedade gestora deliberar a sua distribuição anualmente.

2 – Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo suportar nos termos deste regulamento de gestão.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

Artigo 17.º

Características gerais das unidades de participação

- 1 – O Fundo será dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas unidades de participação.
- 2 – As unidades de participação são tituladas por meio de certificados, nominativos ou ao portador, representativos do número de unidades adquiridas pelos subscritores, podendo adoptar a forma escritural mediante iniciativa da sociedade gestora.
- 3 – Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do Fundo em indeterminado, nos termos do n.º 2 do Artigo 1.º.

Artigo 18.º

Valor da unidade de participação

- 1 – As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de € 5 (cinco Euros) cada uma.
- 2 – O valor das unidades de participação determinar-se-á pelo quociente entre o valor líquido global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação.
- 3 – A Sociedade Gestora procederá à determinação mensal do valor das unidades de participação, para efeitos de divulgação, com referência às 10 (dez) horas do último dia do mês respectivo, de acordo com os critérios financeiros geralmente aceites e com as normas legalmente estabelecidas, sendo o mesmo valor divulgado no dia seguinte ao do seu apuramento através de publicação no sistema de difusão da CMVM. A Sociedade Gestora procederá ainda à determinação interna diária do valor das unidades de participação para efeitos de cálculo das comissões de gestão e depósito previstas neste Regulamento.
- 4 - Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, com excepção da subscrição inicial na respectiva constituição prevista no Artigo 19.º, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o 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.

Artigo 19.º

Condições de subscrição

1 – O Fundo será colocado por subscrição particular sendo o número mínimo de unidades de participação a subscrever, num momento inicial, o correspondente ao montante de €15.000,00 (quinze mil Euros).

2 – O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo terá início no dia da recepção da notificação da autorização da constituição do Fundo, prolongando-se por 180 dias, devendo a liquidação financeira ter lugar até essa data. O capital do Fundo será subscrito ao valor unitário de € 5 (cinco Euros) por unidade de participação.

3 - Se as unidades de participação forem integralmente subscritas antes do termo do referido período, termina o período de subscrição inicial, ocorrendo a liquidação financeira no dia útil seguinte. A Sociedade Gestora comunicará de imediato à CMVM a data de constituição do Fundo.

4 – As unidades de participação serão subscritas na sede do Depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.

5 – Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do capital inicial previsto do Fundo, o capital do Fundo considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.

6 – Caso a procura exceda o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respectivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobrantes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.

7 – A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

Artigo 20.º

Condições de resgate

1 – Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em fundo de prazo indeterminado e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

2 – Caso seja deliberada, nos termos do n.º 2 do Artigo 1.º, a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação em fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação 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 do termo da duração do Fundo, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

4 – O valor das unidades de participação para efeitos do reembolso previsto no n.º 2 corresponde ao valor patrimonial da data do final do prazo previsto de duração do fundo.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 21.º

Direitos e obrigações dos participantes

1 – As unidades de participação conferirão aos seus titulares o direito:

- a) A obter toda a informação sobre o Fundo, nomeadamente, a obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Depositário e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório anual da actividade do Fundo que também deve estar disponível junto da Sociedade Gestora e do Depositário;
- b) A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
- c) A receber, em caso de liquidação do Fundo, a parte do produto da partilha proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;

- d) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo;
- e) A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei, dependem de deliberação favorável dessa assembleia.
- 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.

2 – A subscrição de unidades de participação por cada um dos participantes, bem como, a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 22.º

Consulta da carteira do fundo

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

Artigo 23.º

Documentação do fundo

1 – O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão da CMVM.

2 – A Sociedade Gestora, nos três meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, publicará no sistema de difusão da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o

balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

Artigo 24.º

Distribuição de rendimentos

A Sociedade Gestora divulgará no sistema de difusão da CMVM, um aviso a informar os participantes do Fundo da distribuição dos resultados do mesmo, caso exista.

CAPÍTULO VI

CONTAS DOS FUNDOS

Artigo 25.º

Contas do Fundo

As contas do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano, serão objecto de auditoria elaborada pelo Auditor do Fundo e serão disponibilizadas nos três meses seguintes à data da sua realização.

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 26.º

Liquidação e partilha do Fundo

1 – Os participantes do Fundo, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, por maioria de dois terços dos votos correspondentes ao capital, deliberar a liquidação e partilha do Fundo, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

2 – O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação.

3 – A liquidação poderá ser efectuada em “espécie” mediante autorização da totalidade dos participantes.

CAPÍTULO VIII

REGIME FISCAL

Artigo 27.º

Regime fiscal do Fundo

1 – Os **rendimentos prediais** (rendas) são tributados autonomamente a uma taxa de 20% (a Proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2013 prevê que esta taxa suba para 25% a partir de 1 de Janeiro de 2013) que incidirá sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados, bem como do imposto municipal sobre imóveis (IMI). Estes rendimentos estão dispensados de retenção na fonte.

2 – As **mais-valias prediais** resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente a uma taxa de 25%, que incidirá sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas (correspondendo a uma tributação efetiva de 12,5%), apuradas de acordo com o Código do IRS.

3 – As **mais-valias**, que **não prediais**, obtidas em território português ou fora dele, são tributadas autonomamente, nas condições aplicáveis às pessoas singulares residentes em território português, fazendo-se a tributação à taxa de 21,5% (a Proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2013 prevê que esta taxa suba para 25% a partir de 1 de Janeiro de 2013) que incidirá sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

4 – Os **restantes rendimentos**, se obtidos em território português, são tributados por retenção na fonte nos mesmos termos das pessoas singulares residentes em território português. Tratando-se de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, haverá tributação autónoma a uma taxa de 25% que incidirá sobre o respectivo valor líquido. Se os rendimentos forem obtidos fora do território português serão tributados autonomamente à taxa de 20%, no caso de rendimentos de títulos de dívida, de lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido.

5 – A aquisição de imóveis para integrarem o património do Fundo está sujeita a **Imposto do Selo** a uma taxa de 0,8% que incidirá sobre o preço declarado ou sobre o valor constante da matriz predial respectiva, consoante o que for mais elevado.

6 – Nos prédios urbanos com afetação habitacional cujo valor patrimonial tributário constante da matriz, nos termos do Código do IMI, seja igual ou superior a € 1.000.000, incide anualmente uma taxa de Imposto do Selo sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeito de IMI: (i) no ano 2012, uma taxa de 0,5% por prédio com afetação habitacional já avaliados de acordo com o IMI ou de 0,8% por prédio com afetação habitacional ainda não avaliados de acordo com o IMI; e a partir do ano 2013, uma taxa 1% por prédio com afetação habitacional.

7 – Os imóveis que integram o património do Fundo estão sujeitos às taxas aplicáveis de **Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT) e de IMI**.

Artigo 28.º

Regime fiscal dos Participantes

1 – O regime fiscal dos participantes do Fundo que sejam **peçoas singulares** é o seguinte:

- a) No que respeita ao **imposto sobre o rendimento** (IRS), os rendimentos derivados de unidades de participação, quando obtidos por sujeitos passivos de IRS que adquiriam as referidas unidades de participação fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, estão isentos de IRS. Não obstante, o seu titular, se residente em território português, poderá optar pelo seu englobamento, caso em que o imposto retido ou devido pelo Fundo tem a natureza de pagamento por conta do imposto a pagar a final por aquele.

Se as unidades de participação forem adquiridas por um sujeito passivo de IRS residente em território português no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, os rendimentos obtidos não estão sujeitos a retenção na fonte e são considerados pelos seus titulares como proveitos ou ganhos.

Os rendimentos derivados de unidades de participação, quando obtidos por peçoas singulares não residentes em território português, estão isentos de IRS, não havendo por isso lugar a qualquer retenção na fonte.

2 – O regime fiscal dos participantes do Fundo que sejam **peçoas colectivas** é o seguinte:

Os rendimentos de unidades de participação de que sejam titulares peçoas colectivas residentes ou imputáveis a estabelecimentos estáveis de entidades não residentes não estão sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos do respectivo titular. O imposto retido ou devido pelo Fundo tem a natureza de pagamento por conta do imposto a pagar a final pelo titular das unidades de participação.

Se os rendimentos de unidades de participação forem obtidos por sujeitos passivos de IRC residentes, embora isentos, o imposto retido ou devido pelo Fundo correspondente às unidades de participação subscritas, é restituído pela Sociedade Gestora do Fundo e

pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a essas unidades. Este imposto restituído é, posteriormente, deduzido pelo Fundo ao montante global a entregar à Administração Fiscal.

Os rendimentos de unidades de participação de que sejam titulares entidades não residentes ou não imputáveis a um estabelecimento estável de uma entidade não residente estão isentos de IRC, não havendo por isso lugar a qualquer retenção na fonte.

3. **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

Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora:

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros	N.º participantes
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro	Fechado	Imóveis para rendimento e valorização	€ 42.201.594,04 (à data de 31.05.2013)	4