

**REGULAMENTO DE GESTÃO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

**FUNDOLIS**

**DATA DE AUTORIZAÇÃO 2006/01/12**

---

**Gerido por:**

**FUNDGER- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário,  
S.A.**

- Sede: Edifício Caixa Geral de Depósitos  
Av. João XXI, 63  
1000-300 LISBOA
- Capital Social: 600.000 euros
- Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº.  
65173
- Contribuinte nº. 501783601

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, objetividade ou atualidade da informação prestada pela entidade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

Este Regulamento de Gestão foi atualizado em 2014/01/02

## **CAPÍTULO I**

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

#### **Artigo 1º.**

##### **O Fundo**

1. Adota a denominação de Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundolis, (adiante designado abreviadamente por “Fundo”).
2. O Fundo constitui-se como fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular e distribuição parcial, de acordo com a legislação aplicável.
3. O Fundo foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada abreviadamente por “CMVM”) em 12 de Janeiro de 2006, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, que ocorreu em 13 de Março de 2006, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos desde que deliberada em Assembleia de Participantes e obtida a autorização da CMVM. Com exceção do previsto no parágrafo seguinte, a prorrogação do prazo do FUNDO em nada afetará os direitos e obrigações da Sociedade Gestora ou dos participantes, nos termos da lei e deste regulamento de gestão.
4. Foi comunicado à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 02 de janeiro de 2014 o aumento de capital no montante de 111.061.000,00 euros (cento e onze milhões, sessenta e um mil euros), que ocorreu em 31 de dezembro de 2013, passando o Fundo a ser representado por 124.061 unidades de participação.
5. O Fundo tem 1 participante em 31 de dezembro de 2013.

#### **Artigo 2º.**

##### **A Sociedade Gestora**

1. A administração, gestão e representação do Fundo compete à Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 2º., 1000-300 Lisboa, com o capital social de seiscentos mil euros, totalmente realizado, (adiante designada abreviadamente por “Sociedade Gestora”), autorizada pela Portaria nº. 673/86 de 11 de Novembro e constituída em 8 de Janeiro de 1987, estando registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996, sendo o seu capital detido na sua totalidade pela Caixa – Gestão de Activos, SGPS, S.A., e esta detida, por sua vez, na sua totalidade pela Caixa Geral de Depósitos.

2. Os Órgãos Sociais bem como os elementos que os constituem são os seguintes:

***Mesa da Assembleia Geral***

Presidente	Salomão Jorge Barbosa Ribeiro
Secretário	Maria Amélia Vieira de Figueiredo Carvalho de Figueiredo
Secretário	Ruben Filipe Carriço Pascoal

***Conselho de Administração***

Presidente	João Eduardo de Noronha Gamito Faria Vice Presidente da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A. Presidente da Caixagest S.A. Presidente da CGD Pensões S.G.F.P. S.A.
Vice-Presidente	Paulo Alexandre Duarte de Sousa Presidente ;do BCI - Banco Comercial e de Investimentos;; Presidente da Wolfpart, SGPS, S.A. Presidente da Cibergradual, S.A Vogal da Caixa Imobiliário, S.A. Vice Presidente da Caixa Imobiliário, S.A. Vice Presidente da IMOCAIXA Gestão Imobiliária, S.A.; Vice Presidente da SOGRUPO IV – Gestão de Imóveis, ACE. Vogal da Fidelidade-Mundial – Sociedade de Gestão e Investimento Imobiliário, S.A.
Vogal	Fernando Manuel Domingos Maximiano Vogal da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A. Vogal da Caixagest S.A.
Vogal	Luis Miguel Saraiva Lopes Martins Vogal da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A. Vogal da Caixagest S.A. Administrador da CGD Pensões S.G.F.P. S.A.
Vogal	Fernando Jorge Nunes Madeira Vogal da Wolfpart, SGPS, S.A.

Vogal da Cibergradual- Investimento Imobiliário, S.A.

Vogal da IMOCAIXA, Gestão Imobiliária S.A.

Vogal da Caixa Imobiliário, S.A.

Vogal da SOGRUPO IV – Gestão de Imóveis, ACE

Vogal

Luis Carvalho Machado

Presidente do Conselho Fiscal do grupo Português de Betão Estrutural

Vogal do Banco Interatlântico, S.A.

Membro da Assembleia de Representantes da Ordem dos Engenheiros

**Fiscal Único/ROC**

Deloitte & Associados, SROC, S.A., representada pelo Sr. Dr. João Carlos Henriques Gomes Ferreira, n.º1129 pela Sra. Dra. Maria Augusta Cardador Francisco.

**Fiscal Único Suplente/ROC**

Sr. Dr. Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro, Revisor Oficial de Contas n.º. 572.

3. Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora em 2013/04/30:

Denominação	Tipo	Política de Investimento (a)	V.L.G.F. (€)	N.º Participantes
Fundimo	Aberto		892,896,143.11	21,488
Beirafundo	Fechado		14,907,925.97	3
Bonança I	Fechado		14,519,498.94	1
Caixa Arrendamento	Fechado para Arrendamento Habitacional		114,996,537.78	4
Caixa Imobiliário	Fechado para Arrendamento Habitacional		46,145,143.17	1
Crescendis	Fechado		7,804,434.45	7
Eurofundo	Especial Fechado		111,696,198.63	4
Fundicapital	Fechado		19,404,673.64	2
Fundigroup	Fechado		5,529,572.51	3
Fundolis	Fechado		-18,475,199.92	1
Gaia Douro	Especial Fechado		5,344,918.40	1
Imocentro	Fechado		4,345,989.89	1
Imomar	Fechado		3,684,679.22	1
Imoplanus	Fechado		10,274,490.96	2
Imorocho	Fechado		5,228,078.72	5
Lisfundo	Fechado		5,014,369.39	4
Maia Golfe	Especial Fechado		3,359,790.93	1
Maia Imo	Especial Fechado		5,019,900.38	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento (a)	V.L.G.F. (€)	N.º Participantes
Multinvest	Fechado		11,424,375.55	5
Porto Douro	Especial Fechado		16,936,702.19	2
Promovest	Fechado		4,279,344.63	1
Salinas	Fechado		16,279,410.24	2
SaudeInvest	Fechado		95,166,510.70	5
Sete Colinas	Fechado		64,490,526.30	6
Solid	Fechado		15,891,027.42	1
Turifundo	Fechado		3,800,547.00	2
<b>N.º Total de Fundos</b>	<b>1 Aberto</b>		1,479,965,590.20	
	<b>19 Fechados</b>			
	<b>6 Especiais Fechados</b>			

(a) A política de Investimento de todos os Fundos, com as exceções que se indicam, é a de aquisição de prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio e serviços, e desenvolvimento de projetos de construção. Excetuam-se o Saudeinveste, cuja principal política é a aquisição de prédios urbanos destinados a unidades de saúde, o Sete Colinas, destinado à reabilitação urbana, e o Maia Golfe, fundo especial que investe tanto em prédios rústicos como urbanos, em particular em investimentos destinados ao turismo e lazer. E os fundos Caixa Arrendamento e Caixa Imobiliário destinados ao Arrendamento Habitacional.

4. O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo será norteadada por princípios que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
5. Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis, e comprar, vender, subscrever, trocar ou reportar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento de Gestão, e bem assim praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.
6. Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Sociedade Gestora selecionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar instruções à entidade que desempenhará as funções de depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.
7. Em particular, compete à Sociedade Gestora:
  - a. Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo nomeadamente decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros

- autorizados e no mercado de bens imóveis de acordo com os condicionalismos legais;
- b. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo;
  - c. Emitir, em ligação com a entidade depositária do Fundo as respectivas unidades de participação e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
  - d. Determinar nos termos legais, o valor patrimonial do Fundo e das respectivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral de acordo com os condicionalismos legais;
  - e. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do FUNDO e efetuar as operações adequadas à respectiva execução;
  - f. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
  - g. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento de Gestão;
  - h. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
  - i. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a entidade depositária e com os participantes;
  - j. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
8. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.

### **Artigo 3º.**

#### **O Depositário**

1. A entidade depositária do Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa, (adiante designada abreviadamente por “Entidade Depositária”), que desempenhará as respectivas funções, nos termos das

disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora competindo-lhe especialmente:

- a. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
  - b. Efetuar 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 efetivo 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 da lei e do Regulamento de Gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
  - f. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
  - g. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efetuados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
  - h. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do Fundo e das respectivas unidades de participação se efetue de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
  - i. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - j. Assegurar que, nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - k. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o Regulamento de Gestão.
2. A Sociedade Gestora e a Entidade Depositária respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

#### **Artigo 4º.**

#### **Os Peritos Avaliadores**

Os peritos avaliadores são:

- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.
- António Manuel Nunes do Vale
- CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda
- CPU - Consultores de Avaliação, Lda
- Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda
- Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda
- Fast Value, Lda
- Gonçalo Amaral do Nascimento Rodrigues
- J. Curvelo, Lda
- J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda
- João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Unipessoal, Lda<sup>a</sup>
- Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda
- Lourivaz - Engenharia e Ambiente, Lda<sup>a</sup>
- Neves Carneiro - Consultores, Lda<sup>a</sup>
- Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda.
- Nuno Miguel Guimarães Nunes do Vale
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda
- Right Value, Lda<sup>a</sup>
- Worx Consultoria, Lda

### **Artigo 5º.**

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

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é Barbas, Martins, Mendonça & Associado, SROC, Lda., representada pelo Sr. Dr. José Luís Mesquita Barbas.

## **CAPITULO II**

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

#### **Artigo 6º.**

##### **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 da lei e segundo as regras previstas no artigo 7º. deste Regulamento de Gestão.
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 nos termos da lei em imóveis, 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. O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário, desde que a sua política de investimento consagre a proibição de investir em participações em sociedades imobiliárias.
  3. O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projectos de promoção imobiliária, podendo ainda dirigir o seu investimento para projectos de construção de imóveis destinados a habitação, comércio, logística e serviços, para posterior venda ou arrendamento. O Fundo poderá investir em imóveis urbanos ou suas fracções autónomas ou em prédios rústicos ou mistos, desde que neste último caso se enquadrem no âmbito do parecer genérico da CMVM sobre o conceito de prédios urbanos, destinados ao desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas ou programas de construção.
  4. O investimento será efectuado maioritariamente na zona da Grande Lisboa, não sendo no entanto de excluir o restante território nacional, podendo, no entanto, estender-se a estados membros da União Europeia ou da OCDE. Por conseguinte, o investimento em activos imobiliários não estará condicionado a limites de exposição nem de concentração geográfica.
  5. 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.
  6. Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos actos que lhe estejam reservados por lei.

### **Artigo 7º.**

#### **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 deverão ser respeitadas no prazo de um ano a contar da data da constituição do Fundo.

3. O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo.
4. O limite para a aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário é de 25% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada.
5. A Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

### **Artigo 8º.**

#### **Empréstimos, Derivados e Reportes**

1. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, com carácter não permanente, não existindo limite ao endividamento.
2. Não serão utilizados derivados e reportes.

### **Artigo 9º.**

#### **Valorização de Activos**

1. 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.
2. 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.
3. Para efeitos de cálculo do valor da unidade de participação, 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.
4. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
5. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

6. Os projectos de construção devem ser reavaliados de acordo com os métodos previstos no número seguinte ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.
7. Os projectos de construção devem ser reavaliados mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM.
8. As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
9. Os imóveis do Fundo devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações:
  - a. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
  - b. Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
  - c. Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - d. Com uma periodicidade mínima de dois anos.
10. Para efeitos do disposto no número anterior o valor considerado deverá estar compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
11. A Sociedade Gestora calculará em cada dia útil, reportando-se às 17 horas, o valor da unidade de participação, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios financeiros geralmente aceites, para efeitos internos.

### **Artigo 10º.**

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

1. Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anualizada de 0,54% (taxa nominal), incidindo sobre o valor líquido global do Fundo no final do mês, cobrada mensalmente (0,045% ao mês), e paga até ao dia dez do mês seguinte. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.
2. Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Depositária cobrará anualmente uma comissão de depositário de 0,1% (taxa nominal), calculada sobre o valor líquido

global do Fundo no final do ano a que respeita, cobrada anualmente e paga até ao final do mês de Janeiro do ano subsequente. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.

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 incluindo respectivas avaliações patrimoniais obrigatórias, 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 e solicitadores;
  - 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 e conservação 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.
- 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. Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao Fundo incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;

- i. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis do Fundo estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, electricidade ou gás, televisão por cabo e telefones;
- j. Comissões bancárias e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- k. Impostos e taxas que sejam devidos pela transacção e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- l. Taxa de Supervisão da CMVM;
- m. Outros custos directamente conexos com o património do FUNDO.

### **Artigo 11º.**

#### **Política de Rendimentos**

1. O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.
2. 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 Assembleia de Participantes e após proposta da Sociedade Gestora.
3. A periodicidade da distribuição será semestral.

## **CAPÍTULO III**

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

#### **Artigo 12º.**

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

1. Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico denominadas “unidades de participação”.
2. O capital inicial do Fundo é de 13.000.000,00 euros (treze milhões de euros), representado por 13.000 unidades de participação com o valor unitário de 1.000,00 euros, podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.
3. As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de 1.000,00 euros cada, adoptando a Sociedade Gestora a forma escritural das unidades de participação.

### **Artigo 13º.**

#### **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 pela Entidade Depositária as condições objectivas para a subscrição, designadamente o pagamento da importância correspondente ao preço da emissão, esta decidirá, no mesmo dia útil ou no dia útil seguinte, quanto à sua aceitação.

### **Artigo 14º.**

#### **Condições de Subscrição**

1. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 50.000,00 euros.
2. A subscrição ocorrerá no período de sessenta dias após a notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do Fundo, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes no final do prazo estabelecido, caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.
3. Não existe comissão de subscrição.

## **CAPÍTULO IV**

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

#### **Artigo 15º.**

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

1. O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes, 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:
  - a. À obtenção do Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Sociedade Gestora, da Entidade Depositária;

- 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. 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;
  - e. A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos do Fundo que venham a ser distribuídos;
  - f. 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 da Entidade Depositária;
  - g. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes;
  - h. 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;
  - i. Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
  - j. A consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requirem.
3. O pedido de reembolso das unidades de participação deverá ser apresentado à Entidade Depositária no prazo de trinta dias a contar da data de conhecimento da verificação do pressuposto que lhe serve de fundamento.
4. Para efeitos de satisfação dos pedidos de reembolso que lhe sejam formulados, o valor das unidades de participação cujo reembolso seja solicitado será calculado, à data da apresentação do pedido, nos termos do artigo 9º. do presente Regulamento de Gestão e multiplicado pelo número de unidades de participação cujo reembolso tenha sido solicitado, devendo a respectiva contrapartida financeira

ser liquidada no prazo de cinco dias úteis a contar da data de apresentação do pedido.

5. É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes.
6. 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 confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

### **Artigo 16º.**

#### **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 17º.**

#### **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 como 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 trinta 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. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia de Participantes.
5. 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, nos termos da lei;
- g. A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei.

### **Artigo 18º.**

#### **Comité de Investimentos**

1. O Fundo tem um Comité de Investimentos, com carácter consultivo, composto por representantes eleitos pela Assembleia de Participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.
2. Competirá à Sociedade Gestora a convocação do Comité de Investimentos, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos membros do Comité, com a antecedência mínima de quinze dias em relação à data da sua realização.
3. O Comité de Investimentos emitirá o parecer assente no mínimo de dois terços dos seus membros.
4. Competirá ao Comité de Investimentos:
  - a. Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes e tomada de decisões quanto a financiamentos;
  - b. Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
  - c. Dar parecer em matéria de investimentos sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.

## **CAPÍTULO V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **Artigo 19º.**

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

A Sociedade Gestora fará publicar diariamente, durante o período de subscrição, no sistema de difusão de informações da CMVM, o valor da unidade de participação. Terminado o período de subscrição, esta publicação será efectuada mensalmente, pelo mesmo meio, com referência ao último dia de cada mês.

#### **Artigo 20º.**

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

Mensalmente, com referência ao último dia do mês, a Sociedade Gestora divulgará no sistema de difusão de informações da CMVM 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.

## **CAPÍTULO VI CONTAS DO FUNDO**

### **Artigo 21º.**

#### **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 da Entidade Depositária, os quais serão enviados sem encargos para os participantes que o pretendam.

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

### **Artigo 22º.**

#### **Liquidação e Partilha**

1. A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser deliberada pela Sociedade Gestora na defesa dos interesses dos participantes ou poderá ser exigida pela Assembleia de Participantes., A decisão de liquidação deverá ser anunciada por aviso publicado no Sistema de Difusão de Informação.
2. Decidida, nos termos do número anterior, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
3. Sendo um fundo fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do Fundo, e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
4. Os participantes que tenham votado contra a prorrogação do Fundo podem exigir o reembolso das unidades de participação.

5. 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.
6. A suspensão da emissão e do resgate das unidades de participação não se aplica devido à natureza deste Fundo.
7. O reembolso das unidades de participação ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do Fundo.

## **CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL**

### **Artigo 23º.**

#### **Do Fundo**

1. **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).** Os imóveis integrados no fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.
2. **Rendimentos prediais.** Os rendimentos prediais são tributados, autonomamente, à taxa de 25%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados, beneficiando de dispensa de retenção na fonte.
3. **Mais-valias prediais.** As mais-valias prediais são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas (correspondendo a uma taxa efectiva de 12,5%), apuradas de acordo com o Código do IRS.
4. **Outros rendimentos.** Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, ou seja:
  - a. Rendimentos (que não sejam mais-valias) obtidos em território português, que não sejam mais-valias: Tratando-se de rendimentos tributados por retenção na fonte, a tributação será autónoma, por retenção na fonte. Nos casos de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, a tributação é autónoma, à taxa de 25%, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano;
  - b. 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;
- c. Mais-valias (que não sejam prediais) obtidas em território português ou fora dele: A tributação é autónoma, à taxa de 25% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas em cada ano, encontrando-se excluídas de tributação as mais-valias provenientes da alienação de acções detidas pelo Fundo durante mais de 12 meses ou obrigações e outros títulos de dívida.

## **Artigo 24º.**

### **Dos Participantes**

#### **1. *Impostos sobre o rendimento.***

- a. 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;
- b. 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 à natureza de imposto por conta;
- c. 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;
- d. 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. Imposto de selo.** As operações sobre certificados representativos de unidades de participação do Fundo estão isentas de imposto de selo.

## **CAPÍTULO IX**

### **Artigo 25º.**

#### **Estipulação de Foro**

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