

## REGULAMENTO DE GESTÃO

### “EDIFUNDO”

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Data de Atualização:  
16 de fevereiro de 2015

“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”

## ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	4
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES.....	4
ARTIGO 1º .....	4
O FUNDO.....	4
ARTIGO 2º .....	5
SOCIEDADE GESTORA.....	5
ARTIGO 3º .....	10
DEPOSITÁRIO.....	10
ARTIGO 4º .....	10
ENTIDADES COLOCADORAS.....	10
ARTIGO 5º .....	11
PERITOS AVALIADORES.....	11
ARTIGO 6º .....	12
ENTIDADES SUBCONTRATADAS.....	12
ARTIGO 7º .....	12
REVISOR OFICIAL DE CONTAS DO FUNDO.....	12
CAPÍTULO II.....	12
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS .....	12
ARTIGO 8º .....	12
POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	12
ARTIGO 9º .....	13
LIMITES LEGAIS.....	13
ARTIGO 10º .....	14
INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS .....	14
ARTIGO 11º .....	14
VALORIZAÇÃO DOS ACTIVOS.....	14
ARTIGO 12º .....	15
COMISSÕES E ENCARGOS DO FUNDO .....	15
ARTIGO 13º .....	17
DETERMINAÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E RESPECTIVA AFETAÇÃO.....	17
ARTIGO 14º .....	17
POLÍTICA DE RENDIMENTOS.....	17
CAPÍTULO III.....	17
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO.....	17
ARTIGO 15º .....	18
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UP'S.....	18
ARTIGO 16º .....	18
VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO.....	18
ARTIGO 17º .....	18
CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO .....	18
ARTIGO 18º .....	19
CONDIÇÕES DE RESGATE.....	19
ARTIGO 19º .....	19
SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO EM ESPÉCIE .....	19
ARTIGO 20º .....	19
REGIME DE TRANSMISSÃO .....	19
CAPÍTULO IV.....	20
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES .....	20
ARTIGO 21º .....	20
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES .....	20
ARTIGO 22º .....	21
ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES .....	21
ARTIGO 23º .....	21
COMITÉ DE CONSULTIVO .....	21
ARTIGO 24º .....	22
AUMENTOS DE CAPITAL .....	22
CAPÍTULO V.....	23

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO .....	23
ARTIGO 25º .....	23
VALOR DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO .....	23
ARTIGO 26º .....	23
DIVULGAÇÃO DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA .....	23
ARTIGO 27º .....	23
DOCUMENTAÇÃO DO FUNDO.....	23
CAPÍTULO VI .....	24
CONTAS DOS FUNDOS.....	24
ARTIGO 28º .....	24
RELATÓRIO E CONTAS DO FUNDO .....	24
CAPÍTULO VII .....	24
CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	24
ARTIGO 29º .....	24
LIQUIDAÇÃO E PARTILHA DO FUNDO .....	24
CAPÍTULO VIII .....	25
REGIME FISCAL.....	25
ARTIGO 30º .....	25
REGIME FISCAL.....	25

## CAPÍTULO I

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

#### ARTIGO 1º

##### O Fundo

1. O FUNDO denomina-se por “EDIFUNDO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante abreviadamente designado por FUNDO.
2. O FUNDO é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais e que obedece ao regime do n.º 2 do artigo 48º do regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário.
3. O FUNDO é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão a uma pluralidade de pessoas, singulares ou coletivas, designadas Participantes, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes ou da sua Sociedade Gestora e regulado pelo Decreto-Lei 60/2002, de 20 de março, conforme alterado.
4. O FUNDO foi autorizado em 2 de novembro de 2006, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente CMVM, foi constituído em 12 de dezembro de 2006 por um prazo inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição.
5. A duração do FUNDO pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 10 anos, de acordo com deliberação da Assembleia de Participantes, e mediante comunicação prévia à CMVM.
6. No caso de se verificar a prorrogação do FUNDO, os Participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, terão o direito a obter o resgate, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Sociedade Gestora, nos termos do art. 18º deste Regulamento.
7. Com ressalva do previsto no número anterior, 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.
8. O Fundo tem à data da constituição um Participante.
9. O capital inicial do FUNDO é de € 5.000.000,00 (cinco milhões de Euros), a que correspondem 5.000 Unidades de Participação no valor unitário de subscrição inicial de € 1.000,00 (mil Euros).

10. O capital do FUNDO pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, mediante comunicação prévia à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos definidos neste Regulamento.

11. No dia 7 de dezembro de 2009, foi comunicado à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o aumento de capital do Fundo no montante de € 5.001.521,29 (cinco milhões mil quinhentos e vinte e um Euros e vinte e nove cêntimos), correspondente a 27.670 unidades de participação, passando o capital do FUNDO a ser de € 10.001.521,29 (dez milhões mil quinhentos e vinte e um Euros e vinte e nove cêntimos), representado por 32.670 unidades de participação.

12. No dia 18 de dezembro de 2011, foi comunicado à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o aumento de capital do Fundo no montante de € 2.533.527,97 (dois milhões quinhentos e trinta e três mil quinhentos e vinte e sete Euros e noventa e sete cêntimos), correspondente a 17.630 unidades de participação, passando o capital do FUNDO a ser de € 12.535.049,26 (doze milhões quinhentos e trinta e cinco mil e quarenta e nove Euros e vinte e seis cêntimos), representado por 50.300 unidades de participação

13. Os aumentos de capital referidos nos números anteriores foram efetuados nos termos e condições constantes no nº 2 do artigo 16º assim como dos nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, mediante subscrição particular completa, cuja liquidação financeira ocorreu no dia 30 de novembro de 2009 e 29 de novembro de 2011, respetivamente, não tendo sido a subscrição reservada ao atual participante do FUNDO.

14. O Regulamento de Gestão foi atualizado pela última vez em 16 de fevereiro de 2015.

## ARTIGO 2º

### Sociedade Gestora

1. A administração, gestão e representação do FUNDO compete, à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante a “GNB-FII” ou “Sociedade Gestora”), por mandato dos Participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das Unidades de Participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir.

2. A GNB-FII, foi constituída por escritura pública em 24 de março de 1992 e iniciou a sua atividade em 29 de setembro de 1992 por duração indeterminada, com sede na Avenida Álvares Cabral n.º 41, em Lisboa.

3. A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil Euros).

4. A Sociedade Gestora encontra-se registada no Banco de Portugal desde 29 de setembro de 1992 e na CMVM desde 5 de janeiro de 1996.

5. A composição dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora é a seguinte:

**MESA DA ASSEMBLEIA GERAL**

(informação relativa a 31/12/2013)

*Presidente*

Dr. Rui Manuel Duarte Sousa da Silveira

*Secretária*Dr.<sup>a</sup> Maria Madalena França e Silva de Quintanilha Mantas Moura**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

(informação relativa a 31/12/2014)

*Presidente*

Dr. Fernando Fonseca Cristino Coelho

*Vogais*

Dr. Pedro Luís Faria Araújo de Almeida e Costa

Dr. João Pedro Corrêa D'Azevedo Guimarães

**FISCAL ÚNICO**

(em processo de nomeação)

*PricewaterhouseCoopers & Associados, SROC**Suplente: Dr. Jorge Manuel Santos Costa (ROC)*

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

**- Dr. Fernando Fonseca Cristino Coelho:**

Administrador de várias sociedades do Grupo Novo Banco, nomeadamente:  
ESAF – Espírito Santo Activos Financeiros SGPS, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Gestão de Patrimónios, S.A.,

**- Dr. Pedro Luis Faria Araújo de Almeida e Costa**

Administrador de várias sociedades do Grupo Novo Banco, nomeadamente:  
ESAF – Espírito Santo Activos Financeiros SGPS, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Gestão de Patrimónios, S.A.,

**- Dr. João Pedro Corrêa D'Azevedo Guimarães**

Administrador de várias sociedades do Grupo Novo Banco, nomeadamente:  
ESAF – Espírito Santo Activos Financeiros SGPS, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.,  
GNB – Sociedade Gestora de Gestão de Patrimónios, S.A.,

6. A Sociedade Gestora encontra-se integrada na Holding ESAF - Espírito Santo Activos Financeiros, SGPS, S.A., conjuntamente com a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Patrimónios, S.A., a GNB – Participações Internacionais

SGPS, S.A., Novo Activos Financieros España, S.A. e a Capital Mais - Assessoria Financeira S.A..

7. A ESAF - Espírito Santo Activos Financeiros, SGPS, S.A., é detida maioritariamente pelo Grupo Novo Banco.

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

- a) Selecionar os ativos que devem constituir o FUNDO de Investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão e exercer os direitos, direta ou indiretamente, relacionados com os valores do FUNDO;
- c) Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;
- d) Emitir, em ligação com o Depositário, as Unidades de Participação e autorizar o seu reembolso;
- e) Determinar o valor patrimonial das Unidades de Participação;
- f) Manter em ordem a escrita do FUNDO;
- g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo presente Regulamento de Gestão.
- h) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases.

9. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

10. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão.

11. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos Participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do FUNDO e na distribuição dos resultados, estando definido no Regulamento da CMVM nº 1/2005 os termos da prestação das informações à CMVM e as condições em que os Participantes devem ser compensados.

12. O recurso por parte da Sociedade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista nos nºs 9 e 10 do presente artigo.

13. No âmbito da sua atividade, a Sociedade Gestora tem sob gestão os seguintes fundos:

Elementos a 31 de dezembro de 2014

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB PATRIMÓNIO	Fundo Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários.	400.493	3.171
NB LOGÍSTICA	Fundo Aberto	O Fundo investirá em valores imobiliários na sua maioria ligados à logística e distribuição, e acessoriamente em liquidez e fundos imobiliários, decidindo a Sociedade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.	56.685	206
NB RECONVERSÃO URBANA	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	21.773	66
IMOVALOR	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projetos de urbanização ou de construção.	14.518	4
RENDIFUNDO	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis acabados destinados a escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.	9.578	2
NB RECONVERSÃO URBANA II	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	18.033	48
NB ALTA VISTA	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	20.342	7
ARRÁBIDA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	56.094	3
EDIFUNDO	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-6.409	1
FIVE STARS	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	2.378	3
FUNDOCANTIAL	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	-14.966	2
IMOARRUDA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	8.206	5
MGE	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	4.103	2
GUEBAR	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	12.530	21
COSTA ATLÂNTICA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	6.903	2
GESTINDUSTRIA	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	5.726	1
LAPA PRIVATE	Fundo Fechado	Privilegia o desenvolvimento de projetos de construção ou reconstrução de imóveis de alta qualidade, dirigidos ao segmento da habitação.	3.465	18
PROMOFUNDO	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	4.320	1
ACIF	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	5.115	1



Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB ARRENDAMENTO	Fundo Fechado	Constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos de investimento imobiliários fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.	17.019	1
UNICAMPUS	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	12.080	7
ASAS INVEST	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	5.077	1
IMOCAIS	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outra forma de exploração onerosa ou valorização consoante as condições de mercado à data.	8.059	1
TAVIRA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	7.396	3
PREDILOC	Fundo Fechado	Aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	26.052	1
LISBON URBAN	Fundo Fechado	Alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários	6.374	1
LAMEGO PREMIUM	Fundo Fechado	Aquisição, do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos.	8.835	3
CIMÓVEL	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis para arrendamento destinados prioritariamente a serviços e à indústria, podendo investir também no desenvolvimento de projetos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, ocupados ou não.	45.510	29
FUNGERE	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis com vista à concretização de projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira.	225.932	2
FUNGEPI NOVO BANCO	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	263.448	2
FUNGEPI NOVO BANCO II	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	329.383	4
<b>Nº Total de Fundos</b>	<b>31</b>		<b>819.529.681</b>	<b>3.619</b>

**ARTIGO 3º****Depositário**

1. É Depositário dos valores que constituem o FUNDO o Novo Banco, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, 195, em Lisboa.
2. Ao Depositário competem, designadamente, as seguintes funções:
  - a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Participantes o cumprimento da Lei e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades de Participação;
  - b) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento de Gestão;
  - c) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO;
  - d) Assegurar o reembolso aos Participantes dos pedidos de resgate das Unidades de Participação, nos casos em que o resgate tenha aplicação, nos termos regulados no presente Regulamento;
  - e) Exercer as demais funções previstas na lei e no presente Regulamento de Gestão.
3. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão.
4. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no n.º 3 e nº 4 do presente artigo.
5. As relações entre o Depositário e a Sociedade Gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.

**ARTIGO 4º****Entidades Colocadoras**

1. As entidades encarregues da colocação das Unidades de Participação do Fundo junto dos investidores serão a Sociedade Gestora e o Banco Depositário.
2. A colocação do Fundo será efetuada exclusivamente na sede da Sociedade Gestora e aos balcões do Depositário.

**ARTIGO 5º****Peritos Avaliadores**

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do FUNDO, são efetuadas por diferentes peritos avaliadores independentes, diretamente contratados pela Sociedade Gestora, a saber:

1. Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.;
2. Agri-Ciência Consultores de Engenharia, Lda.;
3. António Gabriel Cupertino Marques;
4. António Manuel Braz;
5. Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda.;
6. Casaol - Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.;
7. CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.;
8. Cerat – Consultores de Engenharia, S.A.;
9. CPU - Consultores de Avaliação, Lda.;
10. Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.;
11. Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda.;
12. Euroengineering - Serviços Técnicos, Lda.;
13. ENVISÁBIO - Engenharia Unipessoal, Lda.;
14. Garen – Avaliações de Ativos, Lda.;
15. Hugo Teodoro Brazão Reis
16. In Built Value – Unipessoal, Lda.;
17. J. Curvelo, Lda.;
18. J. G. Ribeiro, Lda. - Engenharia, Arquitectura, Urbanismo, Avaliações Imobiliárias;
19. J. M. Oliveira e Costa – Avaliações, Consultadoria e Projetos de Engenharia, Lda.
20. J. P. Carvalho – Projetos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Limitada
21. Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.;
22. Jorge Manuel Esteves Proença;
23. Mário João Alves Chaves;
24. Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.;
25. NCG – Consultoria e Gestão, Lda.;
26. PM1 – Empreendimentos e Serviços Imobiliários, S.A.;
27. PVW – Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliária, Lda.;
28. Preciare – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.;
29. Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.;
30. Pro-AV Avaliações Técnicas e Projectos, Lda.;
31. Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.;
32. Rockvalue Consulting Portugal, Lda.;
33. Structure Value – Avaliações Imobiliárias, Lda.
34. Torres Mascarenhas, Lda.
35. UON Consulting, S.A.;
36. Worx Consultoria, Lda.;

**ARTIGO 6º****Entidades Subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto no Art. 18º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, conforme alterado.

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

KPMG & ASSOCIADOS – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA, com sede na Avenida Praia da Vitória, 71 A – 11º, 1069-006 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 189 e na CMVM sob o nº 9093, representada pela sócia Sílvia Cristina de Sá Velho Correia da Silva Gomes, Revisor Oficial de Contas nº 1131 ou por qualquer um dos sócios ou Revisores Oficiais de Contas contratados.

**CAPÍTULO II****POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS****ARTIGO 8º****Política de Investimento**

1. O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes.
2. O FUNDO é administrado por conta dos Participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.
3. Tendo em atenção o seu objetivo, o FUNDO poderá ser constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos de investimento fechados de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do FUNDO poderá ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários. O investimento em sociedades imobiliárias não se encontra sujeito a qualquer limite.

4. Como forma de atingir o objetivo definido, o FUNDO destina-se à aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.
5. Os imóveis detidos pelo FUNDO, correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas destinados a logística, comércio, habitação e serviços, e devem estar localizados em Portugal. Sem prejuízo de poder investir noutras zonas do país, inicialmente o FUNDO concentrará o seu investimento no Distrito de Lisboa, Porto e Faro.
6. Não podem ser adquiridos pelo FUNDO imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do FUNDO e do disposto no número seguinte.
7. O FUNDO pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros Fundos de Investimento ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
8. Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, Unidades de Participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
9. O FUNDO poderá endividar-se, na prossecução dos seus objetivos. O endividamento não se encontra sujeito a qualquer limite.

## ARTIGO 9º

### Limites Legais

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

- a) o valor dos imóveis e de outros ativos equiparáveis não pode representar menos de 75% do ativo total do FUNDO;
- b) o FUNDO poderá adquirir Unidades de Participação de outros Fundos Imobiliários até 25% do ativo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada, concorrendo no entanto para o limite referido na alínea a);
- c) 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;
- d) as participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite, concorrendo no entanto para o limite referido na alínea a);
- e) o recurso ao endividamento não se encontra sujeito a qualquer limite.

**ARTIGO 10º****Instrumentos Financeiros Derivados**

1. A Sociedade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património do FUNDO que administra.
2. São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo FUNDO.
3. A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do FUNDO.
4. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o FUNDO não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior.

**ARTIGO 11º****Valorização dos Activos**

1. A Sociedade Gestora calculará no último dia de cada mês, às dezassete horas e trinta minutos, e com referência ao último dia desse mês, o valor da Unidade de Participação dividindo o valor líquido global do FUNDO pelo número de Unidades de Participação em circulação.
2. O cálculo do valor dos imóveis é feito com base no seu valor venal estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de dois anos por dois peritos independentes, e ainda nas seguintes situações:
  - a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - b) Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
  - c) Previamente às operações de aumento e de redução de capital, não podendo a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução;
  - d) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel
3. Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.
4. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

5. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do FUNDO pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do FUNDO, registada ao seu preço de custo ou de construção.
6. Os projetos de construção e os imóveis deverão ser avaliados mediante os métodos de avaliação, de acordo com as normas recomendadas pela “*European Real Estate Association*” ou pelo “*Investment Property Databank*”.
7. São definidos por Regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do presente Regulamento de Gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.
8. As Unidades de Participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Sociedade Gestora, exceto no caso de Unidades de Participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
9. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, nos termos do Regulamento da CMVM nº 1/2005.
10. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
11. O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do FUNDO, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.
12. O valor da Unidade de Participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da Unidade de Participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

## ARTIGO 12º

### Comissões e Encargos do Fundo

1. Comissão de Gestão - Pelo exercício da sua atividade a Sociedade Gestora, receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) calculada e cobrada mensalmente sobre o ativo total do FUNDO, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

$$\text{Comissão de Gestão} = (0,35\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês}/365)) \times \text{ativo total do FUNDO no final do mês.}$$

2. A comissão de Gestão terá um mínimo mensal de € 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco euros).

3. A Comissão de Depósito - Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco por cento) calculada mensalmente sobre o ativo total do FUNDO, e cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

$$\text{Comissão de Depósito} = (0,075\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês}/365)) \times \text{ativo total do FUNDO no final do mês}$$

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

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



- xv.. A taxa de Supervisão devida, nos termos legais à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, correspondente ao último dia do mês;

### **ARTIGO 13º**

#### **Determinação dos resultados do Fundo e respetiva afetação**

1. Os resultados do FUNDO, determinados de acordo com as regras definidas pela CMVM, nomeadamente quanto à sua contabilidade, são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício.
2. Nos termos do artigo seguinte, os resultados distribuíveis do FUNDO serão afetados a cada Participante considerando o respetivo número de Unidades de Participação de que seja titular.

### **ARTIGO 14º**

#### **Política de Rendimentos**

1. O FUNDO privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis do FUNDO, caracterizando-se consequentemente como um Fundo de distribuição.
2. A periodicidade da distribuição dos resultados será trimestral.
3. São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do FUNDO que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
4. Cabe à Sociedade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
5. Os resultados serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
6. As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão da CMVM, nomeadamente acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

## **CAPÍTULO III**

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

**ARTIGO 15º****Características Gerais das UP's**

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

**ARTIGO 16º****Valor da Unidade de Participação**

1. As Unidades de Participação tiveram um valor inicial de subscrição de € 1.000,00 (mil Euros).
2. O valor das Unidades de Participação, para efeitos das subscrições seguintes, as quais só podem ter lugar em caso de aumento de capital do FUNDO, será apurado com base no valor patrimonial do mês anterior àquele em que for efetuada a respetiva liquidação financeira, devendo o auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.
3. Nas situações em que seja possível o resgate das Unidades de Participação, para os Participantes que se tenham oposto em Assembleia de Participantes à prorrogação do prazo do FUNDO, regulado no artigo 18º deste Regulamento, o valor das Unidades de Participação para esse efeito, será apurado com base no valor patrimonial da data do final do prazo de duração do FUNDO.

**ARTIGO 17º****Condições de Subscrição**

1. Não há mínimos para a subscrição inicial. Relativamente aos aumentos de capital a Assembleia de Participantes poderá deliberar mínimos de subscrição.
2. Não há lugar a comissões de subscrição.
3. O período de subscrição ocorrerá nos 35 dias seguintes à 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 anteriormente.
4. Dado tratar-se de um Fundo de Investimento Imobiliário fechado, as subscrições só podem ser realizadas na constituição do FUNDO ou em aumentos de capital, sendo que a

liquidação física e financeira das subscrições é feita no primeiro dia útil imediatamente a seguir ao termo do período de subscrição.

5. Havendo subscrição incompleta, relativamente ao montante inicial estimado para o FUNDO, o capital do FUNDO considera-se automaticamente reduzido, para o montante do capital efetivamente subscrito.

## **ARTIGO 18º**

### **Condições de Resgate**

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

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

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

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

## **ARTIGO 19º**

### **Subscrição e reembolso em espécie**

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

## **ARTIGO 20º**

### **Regime de Transmissão**

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

2. Havendo lugar a intermediação da operação de compra e venda das Unidades de Participação, pelo Novo Banco, S.A., na sua qualidade de entidade colocadora, poderá ser cobrada uma comissão de 5% sobre o preço da venda.
3. Nos termos do número anterior, o Novo Banco, S.A. compromete-se a envidar os melhores esforços no sentido de encontrar comprador para as Unidades de Participação dos Participantes que estejam interessados em alienar, mas não garante que as mesmas sejam alienadas.
4. Caso se verifique uma transmissão de Unidades de Participação, sem a intervenção do Novo Banco, S.A., o transmitente informará a Sociedade Gestora e o Banco Depositário sobre os termos da mesma, por carta registada com aviso de receção, assinada pelo transmitente e pelo transmissário, na qual indicará a data da transmissão, devendo tal carta indicar ainda, em relação ao transmissário se este for uma pessoa singular, o nome completo, domicílio, naturalidade, estado civil, bilhete de identidade e número de contribuinte e, se for uma pessoa coletiva, a denominação social, sede, número de matrícula e número de contribuinte.
5. O transmissário subroga-se nos direitos e obrigações assumidos pelo transmitente nomeadamente pelo cumprimento do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO IV**

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

#### **ARTIGO 21º**

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

1. A qualidade de Participante do FUNDO adquire-se mediante a subscrição efetiva de Unidades de Participação, ou pela sua aquisição em mercado secundário.
2. A subscrição de Unidades de Participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO, considerando-se que o mandato dos Participantes é atribuído pela simples subscrição das Unidades de Participação e mantêm-se inalterado enquanto a participação perdurar.
3. Os Participantes adquirem os seguintes direitos:
  - a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
  - b) A obterem o presente Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora e do Depositário, previamente à subscrição;
  - c) A consultarem os documentos de prestação de contas do FUNDO, que serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram;
  - d) A resgatarem as Unidades de Participação nos termos da lei e nas condições constantes do presente Regulamento de Gestão;

- e) A receberem a sua quota-parte do FUNDO em caso de liquidação do mesmo;
- f) A serem ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior a 0,5% do valor da Unidade de Participação, sem prejuízo do exercício do direito de indenização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
- g) A receberem a sua quota-parte da parcela dos rendimentos líquidos do FUNDO que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão;
- h) A requererem a liquidação do FUNDO, nos termos da Lei e nas condições fixadas neste Regulamento
- i) A pronunciarem-se em Assembleias de Participantes.

## ARTIGO 22º

### Assembleia de Participantes

1. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de Unidades de Participação do FUNDO, cabendo a cada Participante um voto por cada Unidade de Participação detida, podendo fazer-se representar.

2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de trinta dias de antecedência nos meios de divulgação dos deveres de informação consagrados na lei.

3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham pelo menos dois terços (2/3) das Unidades de Participação do FUNDO e, em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de Unidades de Participação representado. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.

4. Além dos demais atos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) O aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO;
- b) A modificação substancial da política de investimentos do FUNDO;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do FUNDO;
- d) O aumento e redução do capital do FUNDO;
- e) A prorrogação do prazo do FUNDO;
- f) A substituição da Sociedade Gestora.

## ARTIGO 23º

### Comité de Consultivo

1. O FUNDO terá um Comité Consultivo, com caráter meramente consultivo, composto por até 3 representantes designados pelos Participantes e até 3 elementos designados pela Sociedade Gestora.

2. Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa, a convocação do Comitê Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comitê de Consultivo que representem os participantes, com a antecedência mínima de 15 dias relativamente à data proposta para a sua realização.

3. Competirá ao Comitê Consultivo nomeadamente:

- a) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do FUNDO e tomada de decisões quanto a financiamentos;

## **ARTIGO 24º**

### **Aumentos de capital**

1. Decorridos seis meses desde a data de constituição do FUNDO, a Sociedade Gestora pode convocar uma Assembleia de Participantes tendo em vista deliberar sobre um aumento de capital, respetivos montantes, formas e prazos de realização.

2. O aumento de capital depende comunicação prévia à CMVM e deverá ser precedido da elaboração de relatórios de avaliação dos imóveis do FUNDO, por dois peritos independentes, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento.

3. O preço de subscrição será apurado com base no valor patrimonial do mês anterior àquele em que for efetuada a respetiva liquidação financeira, devendo o Auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.

4. Salvo se a Assembleia deliberar em sentido diverso, o aumento de capital destina-se quer aos Participantes do FUNDO quer a novos subscritores, existindo direito de preferência para os Participantes do FUNDO na subscrição das novas Unidades de Participação.

5. A Assembleia de Participantes definirá os termos e condições em que será realizado o aumento de capital, aplicando-se à convocação e funcionamento da Assembleia as regras estabelecidas no artigo 22º deste Regulamento de Gestão.

6. Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação em contrário da Assembleia de Participantes.

**CAPÍTULO V****DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO****ARTIGO 25º****Valor das Unidades de Participação**

1. O valor das Unidades de Participação é divulgado, nos locais estabelecidos para a colocação do FUNDO, isto é na sede da Entidade Gestora e nos balcões do Depositário, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. É ainda publicado mensalmente no sistema de difusão e informações da CMVM.

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

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

**ARTIGO 27º****Documentação do Fundo**

1. A Sociedade Gestora terá à disposição dos Participantes do FUNDO, para consulta, na sua sede e na do Depositário, informação discriminada sobre o património do FUNDO.
2. Cabe à Sociedade Gestora preparar e divulgar relatórios da atividade e das contas do FUNDO e publicitar outras informações periódicas nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Cabe ainda à Sociedade Gestora publicar, até 31 de março de cada ano, no sistema de difusão da CMVM, aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sua sede e no balcão da sede do Depositário, e de que os mesmos serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram.
4. O presente Regulamento de Gestão e as respetivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Sociedade Gestora e no balcão da sede do Depositário.

## **CAPÍTULO VI**

### **CONTAS DOS FUNDOS**

#### **ARTIGO 28º**

##### **Relatório e Contas do Fundo**

As contas do FUNDO são organizadas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro e disponibilizadas para consulta do público nos três meses seguintes à data da sua realização.

## **CAPÍTULO VII**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

#### **ARTIGO 29º**

##### **Liquidação e Partilha do Fundo**

1. O FUNDO será liquidado no termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos disposto no artigo 1º do presente Regulamento, comunicando a Sociedade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respetiva publicação nos termos legalmente estabelecidos.
2. O pagamento do produto da liquidação aos Participantes no FUNDO será efetuado à medida que for feita a liquidação do património do FUNDO, a qual devendo a Sociedade Gestora publicar imediatamente o facto no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos Participantes.
3. A liquidação do património do FUNDO e a correspondente alienação dos seus ativos, deverá ser feita em condições de não prejudicar o interesse dos Participantes, adotando a Sociedade Gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos Participantes, devendo ocorrer no prazo máximo de 1 ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da possibilidade da CMVM, a requerimento da Sociedade Gestora, prorrogar esse prazo.



**CAPÍTULO VIII****REGIME FISCAL****ARTIGO 30º****Regime Fiscal****1. Do Fundo:****IMI, IMT e IS**

Os prédios integrados em FII abertos ou fechados de subscrição pública que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional estão sujeitos a IMI e IMT, com redução para metade das taxas, e estão sujeitos às taxas gerais de Imposto do Selo.

Os imóveis integrados em FII mistos ou fechados de subscrição particular estão sujeitos às taxas gerais destes impostos.

Em resultado da entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2013, passou expressamente a constituir facto gerador de IMT, a transmissão de bens imóveis por fusão de FII fechados de subscrição particular. Neste caso, o valor tributável corresponderá ao valor patrimonial tributário de todos os imóveis dos FII objeto de fusão, ou ao valor por que esses bens entrarem para o ativo dos fundos, se for superior.

**IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO**

Os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional têm o seguinte regime fiscal:

Tratando-se de rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados, devidamente documentados, bem como do imposto municipal sobre imóveis;

Tratando-se de mais-valias prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas.

Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento mobiliário, nomeadamente:

Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação autonomamente:

- 1) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;
- 2) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efetuada pela entidade a quem compete (encontram-se neste caso

os juros das obrigações e dos depósitos bancários, bem como os dividendos, sobre os quais incide uma taxa de 28%);

**3)** ou à taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Os rendimentos, obtidos fora do território português, que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20% tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, de lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano.

Os rendimentos qualificados como mais-valias (que não sejam mais-valias prediais) são tributados autonomamente, nas mesmas condições em que se verificaria se desses rendimentos fossem titulares pessoas singulares residentes em território português, fazendo-se a tributação à taxa de imposto de 25% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:

**a)** O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias:

**1)** Imposto sobre o rendimento efetivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa;

**2)** Imposto, calculado nos termos deste regime, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.

**b)** Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos que não exclua do respetivo âmbito os fundos de investimento, a dedução a que se refere a alínea anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país nos termos previstos pela convenção;

**c)** Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país;

**d)** Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respetivas importâncias ilíquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

## **2. Do Participante:**

### **IMT e IS**

Em resultado da entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2013, passa expressamente a constituir facto gerador de IMT a transmissão de imóveis para os participantes como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação de FII fechados de subscrição particular;

As transmissões gratuitas, como por exemplo as doações ou transmissões por morte do participante, de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário, não são sujeitas a Imposto do Selo.

## IRS/IRC

### Residente

#### a) Pessoa Singular:

Se o investidor for um sujeito passivo de IRS, não há lugar a tributação dos rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento se esses rendimentos forem obtidos fora do âmbito duma atividade comercial, industrial ou agrícola, na medida em que o próprio fundo já foi tributado.

Igualmente, os ganhos resultantes da diferença entre o valor do resgate e o valor de subscrição não estão sujeitos a qualquer tributação, pelos mesmos motivos.

Assim, os investidores que sejam pessoas singulares cujos rendimentos forem obtidos fora do âmbito duma atividade comercial, industrial ou agrícola estão isentos de tributação pelos rendimentos que daí obtêm, podendo porém, os respetivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o IRC suportado pelo fundo assume a natureza de imposto por conta, tendo ainda direito a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS (lucros devidos por sociedades residentes em território português e entidades residentes noutros Estados-Membros da UE que cumpram os requisitos e condições estabelecidas no artigo 2º da Diretiva nº 90/435/CEE, de 23 de julho). A informação sobre o imposto suportado pelo Fundo que assume a natureza de pagamento por conta é publicada pela sociedade gestora.

As transmissões gratuitas, como por exemplo as doações ou transmissões por morte do participante, de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário não são sujeitas a Imposto do Selo.

#### b) Pessoa Coletiva:

Se o investidor for uma pessoa coletiva, os rendimentos, quer resultem de distribuição, quer da diferença entre o valor do resgate e o valor de subscrição, estão sujeitos a IRC e Derramas, (Estadual/Municipal, se aplicável), podendo os titulares deduzir a título de pagamento por conta o IRC suportado pelo próprio fundo, no montante proporcional às unidades de participação detidas.

Caso o titular dos rendimentos seja uma entidade isenta de IRC que não esteja obrigada à entrega de declaração de rendimentos, existe direito à restituição, pela sociedade gestora, do montante de imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito.

### Não Residente

Beneficiam de isenção de IRS ou de IRC os rendimentos decorrentes do investimento em Fundos de Investimento de que sejam titulares entidades não residentes no território português e que não sejam imputáveis a estabelecimento estável situado neste território.

**O REGIME FISCAL AQUI DESCRITO NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NEM REPRESENTA QUALQUER GARANTIA QUE O MESMO SE MANTENHA ESTÁVEL PELO PERÍODO DE INVESTIMENTO.**