

REGULAMENTO DE GESTÃO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
(Objeto de Subscrição Particular)

" FUNDIPAR "

30 de junho 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.

PARTE I

REGULAMENTO DE GESTÃO

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O FUNDO

- a) O FUNDO denomina-se FUNDIPAR – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por FUNDO.
- b) O FUNDO constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, de distribuição parcial, de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.
- c) O FUNDO foi autorizado pela CMVM em 16 de setembro de 2005 e constituído a 17 de outubro de 2005 por um período inicial de 10 anos, período esse contado a partir da data da sua constituição, sendo prorrogável por igual período de tempo, desde que deliberado em Assembleia de Participantes com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo.
- d) O capital a investir na aquisição de valores imobiliários e mobiliários é de Euros 6.000.000 (seis milhões de euros) e encontra-se dividido em 6.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de 1.000 Euros (mil euros) cada.
- e) Em 29 de maio de 2015 a Assembleia de Participantes deliberou favoravelmente sobre uma operação de redução de capital do Fundo em € 1.159.550,00 (Um milhão, cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e cinquenta euros), através da extinção de 361,0192 unidades de participação (Trezentas e sessenta e uma unidades e dezanove milésimas e duas décimas de milésimas de unidade), ao valor unitário de € 3.211,8794 (Três mil, duzentos e onze euros e oitocentas e setenta e nove milésimas e quatro décimas de milésimas de euro), com reembolso em espécie, possibilidade essa prevista no nº2 do Capítulo VII deste Regulamento de Gestão. Esta operação de redução de capital veio a ser concretizada a 4 de junho de 2015.
- f) A 5 de junho de 2015 a Assembleia de Participantes deliberou favoravelmente sobre a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 10 anos.
- g) A 19 de junho de 2015 a Assembleia de Participantes deliberou favoravelmente sobre uma operação de aumento de capital, a subscrever pelo Participante único, pelo valor global de € 20.201.278,91 (Vinte milhões, duzentos e um mil, duzentos e setenta e oito euros e noventa e um cêntimos) correspondentes a 6.306,0192 (seis mil, trezentas e seis unidades, cento e noventa e duas décimas de milésimas) unidades de participação, sendo € 20.101.289,93 (Vinte milhões, cento e um mil, duzentos e oitenta e nove euros e noventa e três cêntimos) subscritos em espécie e € 99.988,98 (Noventa e nove mil, novecentos e oitenta e oito euros e noventa e oito cêntimos) subscritos em dinheiro. Esta operação de aumento de capital veio a ser concretizada a 25 de junho de 2015.
- h) Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 30 de junho de 2015.
- i) Número de participantes do FUNDO em 31 de maio de 2015: 1 (um).
- j) Data de Início de Atividade: 17 de outubro de 2005.

2. A Entidade Gestora

- a) O FUNDO é administrado pela INTERFUNDOS – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Av. Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, em Porto Salvo, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº único de matrícula e identificação fiscal 507 552 881.
- b) A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 1.500.000 Euros.
- c) A Entidade Gestora constituiu-se em 28 de setembro de 2006, iniciou a atividade em 01 de outubro de 2007 nos termos do registo, como intermediário financeiro, na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente, por CMVM.
- d) Os Órgãos Sociais da Sociedade Gestora são compostos pelos seguintes membros:

Mesa de Assembleia Geral

Presidente: Dra. Ana Isabel dos Santos de Pina Cabral

Secretário: Dra. Maria Manuela Nunes Rodrigues dos Anjos

Conselho de Administração

Presidente: Dr. Miguel Maya Dias Pinheiro

Vogal: Dr. José Maria de Oliveira da Cunha

Vogal: Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira

Fiscal Único

Efetivo: KPMG & Associados, S.R.O.C., S.A

Suplente: Miguel Pinto Douradinha Afonso

- e) As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são as seguintes:

Dr. Miguel Maya Dias Pinheiro

Banco Comercial Português, S.A.: Vice-Presidente da Comissão Executiva

BCP Africa SGPS, LDA: Gerente

Banco Millennium Angola, S.A.: Presidente do Conselho de Administração

BIM – Banco Internacional de Moçambique, S.A.: Vice-Presidente do Conselho de Administração

Dr. José Maria de Oliveira da Cunha

BII Investimentos International, S.A.: Vogal do Conselho de Administração

Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira

Não exerce outras funções

- f) Relações de Grupo com outras Entidades: o Banco Comercial Português, S.A detém 100% do capital da entidade gestora.
- g) Para além do FUNDO aqui Regulamentado, a Entidade Gestora gere ainda fundos constantes no Mapa A anexo no final deste Regulamento de Gestão.
- h) São obrigações e funções da Entidade Gestora, além de outras que lhe sejam cometidas pela lei, as seguintes:
- i) Selecionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a sua política de investimentos prevista neste Regulamento;
 - ii) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista neste Regulamento de Gestão e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os valores do FUNDO;
 - iii) Efetuar operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista neste regulamento;
 - iv) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
 - v) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
 - vi) Manter em ordem a escrita do FUNDO;
 - vii) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na lei e neste regulamento;
 - viii) 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.

3. O Depositário

- a) O Depositário dos valores mobiliários do FUNDO é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, no Porto, e encontra-se registado, desde julho de 1991, na CMVM como intermediário financeiro.
- b) São obrigações e funções do Depositário, além de outras previstas na lei ou neste Regulamento de Gestão, as seguintes:
- i) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e deste regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial da unidade de participação;
 - ii) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do fundo de investimento;
 - iii) Receber em depósito e inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO;
 - iv) Assegurar o reembolso aos participantes da respetiva quota parte, nos termos previstos neste regulamento de gestão e de acordo com as condições legalmente previstas.
- c) Compete ainda ao Depositário o registo das unidades de participação representativas do fundo de investimento não integradas em sistema centralizado.

- d) O Banco Depositário e a Entidade Gestora respondem solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão.

4. Entidades Comercializadoras

As subscrições serão feitas nas instalações do Banco Depositário.

5. Os Peritos Avaliadores

- a) As aquisições de bens imóveis para o FUNDO e as respetivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes.
- b) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do parágrafo anterior, com uma periodicidade mínima bienal, previamente a aumentos ou reduções de capital do FUNDO, e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Está ainda sujeita à avaliação dos peritos a execução de projetos de construção, de forma a assegurar que o investimento não ultrapasse o valor venal dos imóveis a construir.
- d) Identificação dos peritos avaliadores do FUNDO:
- CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal Lda.
 - Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.
 - CPU Consultores de Avaliação, Lda.
 - Eng.º João Manuel Dias dos Santos
 - Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda.
 - Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.
 - Eng.º. Fernando Silva Neto
 - J.Curvelo, Lda.
 - AZ 76, Consultores de Investimento e Engenharia, Lda.
 - Eng. Paulo António Basto Silva Pimenta
 - Pragmatur - Promoção Imobiliária e Turismo, Lda.
 - Eng. Carlos Alberto Alvim de Castro
 - Gesfor - Gestão e Formação, Lda.
 - Terraval – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.
 - PVW - Price, Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda.
 - NCG – Consultoria e Gestão, Lda.
 - Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.
 - Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.
 - Eng.º Mário Filipe dos Reis Miguel
 - Eng.º Henrique da Cunha Leitão
 - UON Consulting, S.A.
 - Quadrante - Engenharia e Consultoria, Lda.

6. As Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

7. Revisor Oficial de Contas do Fundo

Sociedade KPMG & Associados - SROC, S.A, com sede em: Edifício Monumental, Av. Praia da Vitoria, 71-A 11º, 1069-006 Lisboa.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do FUNDO

1.1. Política de Investimentos

- a) O FUNDO é administrado por conta dos Participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, e tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário e demais ativos passíveis de integrar a respetiva carteira em conformidade com o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário e com as disposições do presente Regulamento de Gestão procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.
- b) Para a realização deste objetivo, o FUNDO dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projetos de urbanização ou construção de imóveis destinados nomeadamente a logística, turismo, comércio, habitação e serviços para posterior venda, arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa.
- c) O FUNDO poderá investir em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização, arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa, consoante as condições de mercado.
- d) O FUNDO poderá ainda investir em prédios rústicos ou mistos sem exceder 75% do seu ativo, não desenvolvendo investimento florestal, antes destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. O investimento neste tipo de ativos não estará condicionado a limites de exposição nem concentração geográfica.
- e) O FUNDO poderá ainda investir em participações em sociedades imobiliárias e nos demais ativos permitidos pela legislação em vigor aplicável.
- f) Acessoriamente, o FUNDO poderá investir a sua liquidez em 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.
- g) O FUNDO pode ainda deter unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário até ao limite de 25% do ativo total do FUNDO.

1.2. (Parâmetros de Referência do Mercado Imobiliário)

Na Gestão do Fundo não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites Legais ao Investimento

- a) De Investimento - O valor dos imóveis e de outros ativos equiparáveis não pode representar menos de 75% do ativo total do FUNDO.
- b) De endividamento – O FUNDO poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo, sempre que o retorno esperado das operações se mostre vantajoso para os participantes. O nível de endividamento não estará sujeito a qualquer limite.

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

- a) A Sociedade Gestora só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.
- b) Só são admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados.

3. Valorização dos ativos

3.1. Momento de referência da valorização

- a) O valor da Unidade de Participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do FUNDO pelo número de Unidades de Participação em circulação. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.
- b) O valor das Unidades de Participação será calculado reportado às dezoito horas do último dia do mês respetivo, pela Sociedade Gestora, utilizando para o efeito a última cotação conhecida e divulgada a essa hora.

3.2. Regras de Valorimetria

- Os imóveis acabados devem ser valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.
- Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante do número anterior.
- Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção.
- Os projetos de construção devem periodicamente ser reavaliados no ativo do fundo pela entidade gestora na proporção do grau de acabamento dos mesmos, tendo em consideração os investimentos e os trabalhos que forem sendo realizados.
- A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea c) para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto em g).
- Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto no regime jurídico dos fundos e sociedades de capital de risco.
- Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos

4. Comissões e encargos a suportar pelo FUNDO

4.1 Comissão de gestão

- Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este regulamento, a Sociedade Gestora tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma Comissão de Gestão calculada sobre o valor líquido global do FUNDO antes de comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo FUNDO e destinada a cobrir todas as despesas de gestão. Entende-se por valor líquido global do FUNDO antes de comissões, o total das aplicações, mais os juros e rendas a receber, mais outros ativos e menos os empréstimos, os juros a pagar, as provisões para encargos, a retenção de imposto sobre rendimentos prediais e outros passivos. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia do mês seguinte a partir da data de início de atividade conforme a seguinte tabela de aplicação parcelar (As taxas indicadas correspondem as Taxas anuais ou Anuidades. Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal – correspondentes a duodécimos daquela base anual - com um valor mínimo de 4.000 € /mês, aplicando-se ainda, taxas marginais para as parcelas referidas):

| Taxa anual % | NAV/VLGF |
|-----------------------|-------------------------------|
| 4.000 € / mês* | ≤ 10.000.000 |
| 0,25 | 10.000.000 < NAV ≤ 20.000.000 |
| 0,2 | 20.000.000 < NAV ≤ 30.000.000 |
| 0,15 | 30.000.000 < NAV ≤ 40.000.000 |
| 0,1 | 40.000.000 < NAV ≤ 50.000.000 |
| 0,05 | NAV > 50.000.000 |

(*) – Aplica-se um valor mensal fixo no montante de 4.000€/Mês

4.2 Comissão de depósito

Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este Regulamento, o Depositário tem direito a cobrar do FUNDO pelos seus serviços, uma comissão de 0.1% ao ano, a qual será debitada numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, com um mínimo de 1.000 € por Mês, calculada sobre o valor líquido global do FUNDO, antes comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês.

O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia do mês seguinte a partir da data de início de atividade

4.3 Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o FUNDO suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão ainda suportados pelo FUNDO os seguintes encargos :

- i. Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- ii. Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- iii. Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis que integrem ou venham a integrar o património do FUNDO.
- iv. Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao FUNDO;
- v. Os impostos ou taxas devidos pelos bens do FUNDO;
- vi. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do FUNDO;
- vii. Custos com publicações obrigatórias;
- viii. Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao FUNDO;
- ix. Custas judiciais bem como honorários e avenças de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do FUNDO;
- x. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis estejam obrigados;
- xi. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, televisão por cabo e telefones;
- xii. Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do FUNDO;
- xiii. Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias;
- xiv. Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do FUNDO;
- xv. 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;
- xvi. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do FUNDO;
- xvii. Taxa de Supervisão da CMVM;
- xviii. Outros custos diretamente conexos com o património do FUNDO.

5. Regras de determinação dos resultados do Fundo e sua afetação

Os resultados do FUNDO serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela CMVM.

6. Política de rendimentos

- a) O FUNDO assume a natureza de fundo de capitalização de rendimentos.
- b) Poderá existir uma distribuição extraordinária de 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, sem prejuízo das necessidades de liquidez inerentes à atividade do Fundo, e uma vez salvaguardada a tesouraria, a solvabilidade e a solidez financeira do mesmo, de acordo com a política de distribuição definida pela Assembleia de Participantes e pela Sociedade Gestora.
- c) A Sociedade Gestora submete à Assembleia de Participantes, que deliberará por maioria qualificada de 2/3 dos votos correspondentes às unidades de participação, uma proposta de distribuição de rendimentos do Fundo, desde que fiquem devidamente salvaguardadas a tesouraria, a solvabilidade e a solidez financeira do mesmo.
- d) Será publicado um aviso através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, informando que a Sociedade Gestora irá proceder à distribuição de rendimentos e qual o valor a distribuir por Unidade de Participação.

7. Comité Consultivo

- a) O FUNDO tem um Comité de Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em assembleia de participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.

-
- b) Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa a convocação do Comitê de Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comitê Consultivo com a antecedência mínima de 8 dias relativamente à data da respetiva realização.
 - c) O Comitê Consultivo emitirá o parecer assente num mínimo de dois terços dos seus membros.
 - d) Competirá ao Comitê Consultivo inter alia:
 - i. 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;
 - ii. Apreciar as informações que a Sociedade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
 - iii. Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.
-

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal designadas por unidades de participação.

1.2. Forma de representação

- a) As unidades de participação não têm valor nominal.
- b) As unidades de participação são meramente escriturais, podendo, porém, a Entidade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código dos Valores Mobiliários.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do FUNDO foi de 1.000 Euros.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital. O valor de subscrição das Unidades de Participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial conhecido e divulgado no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Está prevista a "liquidação em espécie" dos atos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do FUNDO seja inferior ao valor apurado por avaliações previamente realizadas.

3. Condições de subscrição

3.1. Mínimo de subscrição

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de Cinquenta mil Euros (50.000 euros).

3.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada comissão de subscrição.

3.3. Boletim de subscrição

Após a verificação da capacidade de subscrição pela Sociedade Gestora, a qualidade de Participante é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação, de um boletim de subscrição o qual deve conter os seguintes elementos:

- i. Identificação do subscritor;
- ii. Indicação do montante da subscrição e do número de unidades subscritas;
- iii. Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

3.4. Condições de subscrição inicial

No ato de constituição do FUNDO, o período de subscrição será concretizado numa fase sub-rogada aos seguintes termos:

- i. Decorre entre o primeiro e o trigésimo dia subsequentes à notificação de autorização por parte da CMVM. A liquidação financeira para todos os participantes deverá ocorrer no trigésimo primeiro dia após a referida notificação. O montante de subscrição é de 6.000.000 (seis milhões de euros), sendo o valor das Unidades de Participação para efeitos de subscrição de 1.000 € (mil euros) por Unidade de Participação.
- ii. Nos aumentos de capital, o valor das Unidades de Participação emitidas será determinado pelo valor patrimonial conhecido e divulgado no dia de liquidação do pedido de subscrição. No caso de subscrição incompleta no final dos períodos de oferta, o FUNDO ficará reduzido ao número de Unidades de Participação e ao montante efetivamente subscrito.
- iii. No caso da subscrição exceder o número de Unidades de Participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do FUNDO ou aumentos de capital, deverá ser efetuado o rateio entre os participantes das Unidades de Participação a subscrever ou do montante excedentários.

3.5. Condições de subscrição subsequente

Subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes e comunicação à CMVM, pelo que a subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, data em que o respetivo valor é por um lado debitado ao participante que adquire Unidades de Participação e, por outro, incorporado no valor global do Fundo.

4. Condições de reembolso

4.1. Comissões de reembolso

Não será cobrada comissão de reembolso.

4.2. Pré-aviso

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente será efetuado 5 dias úteis a contar da data de apresentação do respetivo pedido sendo a liquidação financeira no dia útil seguinte. Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar 5 dias úteis após a concretização da venda, não podendo, no entanto exceder um ano após a data do pedido.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES E ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

1. Direitos e Obrigações dos Participantes

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:
- i. Direito à quota-parte dos valores que integram o FUNDO, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - ii. Ao reembolso das unidades de participação, correspondente à quota-parte do valor líquido global do FUNDO, em caso de liquidação;
 - iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do FUNDO, nos termos da lei, através do relatório da sua atividade, anualmente distribuído sem quaisquer encargos;
 - iv. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
 - v. Direito ao reembolso das unidades de participação, os participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração do fundo.
 - vi. 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 resgates seja igual ou superior, em valor absoluto, 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;
 - vii. Receber os montantes devidos nos termos dos pontos anteriores num período não superior a 30 dias após a deteção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
 - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Banco Depositário.
- b) A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do fundo.

2. Titularidade do Fundo e Autonomia dos Participantes

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

3. Assembleia de Participantes

- a) Têm o direito de 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.
- b) Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção, com o mínimo de trinta dias de antecedência, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais.
- c) A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria absoluta de votos representados na Assembleia, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do Capítulo VII.
- d) Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
- i. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - ii. A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
 - iii. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
 - iv. O aumento e redução do capital do Fundo;
 - v. A prorrogação do prazo de duração do Fundo;
 - vi. A substituição da Sociedade Gestora;
 - vii. Liquidações em espécie;
 - viii. A liquidação do Fundo, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

- a) A Sociedade Gestora procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.
- b) O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

2. Consulta da carteira do FUNDO

A Entidade Gestora divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o FUNDO, bem como o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

3. Documentação do FUNDO

- a) Toda a documentação relativa ao FUNDO poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário.
 - b) A Sociedade Gestora publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do FUNDO, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.
-

CAPÍTULO VI

Contas do FUNDO

O FUNDO encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o respetivo Relatório Anual publicado nos três meses seguintes a essa data;

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO E DE AUMENTO OU REDUÇÃO DO CAPITAL DO FUNDO

1. Liquidação do FUNDO

- a) Quando os participantes do FUNDO assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Gestora proceder à liquidação e partilha do FUNDO, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do FUNDO.
- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.

2. Aumentos e Reduções de Capital

Sob proposta fundamentada da Sociedade Gestora e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas: Mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

- a) Aumentos de Capital:
 - i. o montante do aumento de capital;
 - ii. os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
 - iii. as condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Participantes na subscrição das Unidades de Participação a emitir.
 - b) Reduções de Capital:
 - i. o montante da redução de capital;
 - ii. as condições e o prazo de realização da redução do capital se efetuará tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do Fundo.
 - c) Em caso de aumento de capital do fundo o limite de imóveis e de outros ativos equiparáveis deve ser respeitado no prazo de 1 ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.
 - d) É permitida a "liquidação em espécie" nos atos de aumento, redução e liquidação do fundo desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.
-

CAPÍTULO VIII

REGIME FISCAL

1. Tributação na esfera do FUNDO

1.1. Rendimentos prediais: os rendimentos prediais são tributados autonomamente, à taxa de 25%, taxa essa que incide sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados e devidamente documentados.

1.2. Mais-valias prediais: as mais-valias prediais são tributadas autonomamente, à taxa de 25%, taxa essa que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

1.3. Outros rendimentos:

1.3.1 *Rendimentos obtidos em território português que não sejam qualificados como mais-valias:* Os rendimentos obtidos em território português, que não sejam considerados mais-valias são tributados autonomamente:

- i. por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse. Por força desta regra, os juros das obrigações, dos depósitos bancários, os dividendos, os rendimentos de títulos de dívida e os ganhos decorrentes de operações cambiais a prazo são tributados por retenção à taxa de 28%;
- ii. às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efetuada pela entidade a quem compete;
- iii. à taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

1.3.2 *Rendimentos obtidos fora do território português que não sejam qualificados como mais-valias:* Os rendimentos obtidos fora do território português provenientes de títulos de dívida e de fundos de investimento e os lucros distribuídos são tributados autonomamente à taxa de 20%.

Outros rendimentos obtidos fora do território português são tributados autonomamente à taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido em cada ano.

1.4. Rendimentos obtidos, seja em território português, seja fora dele, qualificados como mais-valias: O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias é tributado autonomamente à taxa de 25%. O saldo positivo respeitante a alienações onerosas de partes sociais e outros valores mobiliários referentes a micro e pequenas empresas não cotadas no mercado regulamentado ou não regulamentado da bolsa é tributado em, apenas, 50% do seu valor.

1.5. Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal Sobre Transmissões (IMT): Os fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular encontram-se sujeitos a IMI e IMT às taxas em vigor.

2. Tributação na esfera dos participantes

2.1. Imposto Sobre os Rendimentos

2.1.1 Participantes residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRS fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola estão isentos de IRS, podendo, no entanto, ser englobados.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola não estão sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos para efeitos do apuramento do rendimento ou lucro tributável, sujeito a IRC à taxa de 23%. Pode ainda acrescer derrama municipal, que pode atingir 1,5% do lucro tributável, e derrama estadual, aplicável à taxa de

3% sobre a parte do lucro tributável superior a € 1.500.000, 5% sobre a parte do lucro tributável entre € 7.500.000 e €35.000.000 ou 7% no caso de empresas com lucros superiores a €35.000.000, sobre a parte do lucro que exceda aquele limite.

Os participantes que obrigatoriamente ou por opção englobem os rendimentos:

- beneficiam de um crédito de imposto (em IRS ou IRC) relativo ao imposto suportado pelo fundo (por retenção ou tributação autónoma);
- beneficiam de uma dedução (em IRS) de 50% dos lucros de sociedades residentes em Portugal ou noutro Estado membro da União Europeia que preencha as condições estabelecidas no artigo 2.º da Diretiva 2011/96/UE do Conselho, de 30 de novembro de 2011 auferidos pelo fundo.

As entidades isentas de IRC não obrigadas a apresentar declaração de rendimentos têm direito à restituição do imposto pago pelo ou retido ao fundo.

2.1.2 Participantes não residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação estão isentos de IRS e de IRC.

2.2. Tributação da transmissão a título gratuito

Não são sujeitas a Imposto do Selo as transmissões a título gratuito de unidades de participação em fundos de investimento.

As pessoas coletivas residentes em Portugal para efeitos de IRC ou não residentes com estabelecimento estável situado em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis não estão sujeitas a Imposto do Selo nas aquisições das unidades de participação a título gratuito. No entanto, as variações patrimoniais positivas daí decorrentes concorrem para a formação do lucro tributável e estão sujeitas a IRC à taxa de 23%. Pode ainda acrescer derrama municipal, que pode atingir 1,5% do lucro tributável, e derrama estadual, aplicável à taxa de 3% sobre a parte do lucro tributável superior a € 1.500.000, 5% sobre a parte do lucro tributável entre € 7.500.000 e € 35.000.000 e 7% sobre a parte do lucro tributável superior a € 35.000.000.

A aquisição de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário a título gratuito por entidades não residentes está sujeita a IRC à taxa de 25%. Nos termos dos acordos de dupla tributação celebrados por Portugal, o Estado Português está geralmente limitado na sua competência para tributar estes rendimentos, mas esse tratamento fiscal convencional deve ser aferido casuisticamente.

Nota: A descrição do regime fiscal na esfera do FUNDO e dos seus participantes acima efetuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.

Anexo A

Fundos geridos pela Sociedade Gestora a 31 de maio de 2015

| Denominação | Tipo | Política de Investimento | VLGF em EUR (milhares) | Nº Participantes |
|--|----------------------------------|---|------------------------|------------------|
| Funsita - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | Fechado de Subscrição Particular | O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento. | 19.937 | 1 |
| Imofarma - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 60.522 | 1 |
| Eminvest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado | | | 22.790 | 3 |
| Imocott - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 8.999 | 1 |
| Imoport - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 61.457 | 1 |
| BF Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 3.922 | 4 |
| I-Marope - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 5.159 | 5 |
| Fundipar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 19.273 | 1 |
| Fimobes - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 4.889 | 5 |
| Oceânico - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 1.956 | 3 |
| Olimo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 40.451 | 1 |
| Oporto Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 7.175 | 4 |
| Imoal - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 11.933 | 4 |
| Fundial - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 17.859 | 1 |
| Villafundo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | -19 | 6 |
| Imoproperty - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 8.044 | 2 |
| Fimmo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 26.885 | 1 |
| Inogi Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 14.423 | 1 |
| Patrimonio - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 8.283 | 4 |
| Oceânico II - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 92.942 | 1 |
| Intercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 5.844 | 1 |
| Oceânico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 4.073 | 2 |
| Stone Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 11.208 | 1 |
| Sand Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 11.209 | 1 |
| Renda Predial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado | | | 199.429 | 3 |
| Imorenda - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado | | | 162.746 | 1 |
| Imotur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 19.298 | 4 |
| Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosotto Acumulação | | | 107.921 | 1 |
| Gestão Imobiliária - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 7.630 | 1 |
| DP Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 8.414 | 2 |
| Imoalue - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 5.020 | 4 |
| Neudelinvest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 7.008 | 3 |
| Multiusos Oriente - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado | | | 87.191 | 1 |
| R Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 5.145 | 1 |
| Domus Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 5.078 | 4 |
| MR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 3.929 | 2 |
| Grand Urban - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 44.569 | 1 |
| Gestimo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado | | | 18.151 | 1 |
| Imopromoção - Real Estate Development Fund | | | 33.492 | 5 |
| AF Portfólio Imobiliário - Fundo Aberto de Investimento Imobiliário | Aberto | O Fundo investirá predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento e pontualmente para a realização de mais | 242.768 | 543 |
| Total de Fundos | 40 | | 1.427.003 | - |