

**REGULAMENTO DE GESTÃO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

**FUNDIGROUP**

**DATA DE AUTORIZAÇÃO 2005/11/03**

---

**Gerido por:**

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

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

A autorização do Fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela entidade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

Este Regulamento foi atualizado em 8 de julho de 2015.

## **CAPÍTULO I**

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

#### **Artigo 1º.**

##### **O Fundo**

1. Adota a denominação de Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundigroup, adiante designado apenas por Fundo.
2. É um fundo de investimento imobiliário fechado de distribuição parcial, constituído por subscrição particular, de acordo com a legislação aplicável, não sendo os participantes, na sua totalidade, investidores institucionais.
3. Foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 3 de Novembro de 2005, tendo a duração inicial de 5 anos, contados a partir da data da sua constituição que ocorreu em 28 de Dezembro de 2005, prorrogável por iguais períodos desde que aprovado pelos participantes.

Em 15 de Dezembro de 2010 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 28 de Dezembro de 2010, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de Novembro de 2010.

Em 25 de junho de 2015 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 28 de dezembro de 2015, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 5 de junho de 2015.

4. Aumento de Capital: Foi comunicado à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários o aumento de capital no montante de 3.299.799,30€ (três milhões, duzentos e noventa e nove mil, setecentos e noventa e nove euros e trinta cêntimos), que ocorreu em 27 de outubro de 2014, passando o Fundo a ser representado por 6313 unidades de participação.
5. O Fundo tem 4 participantes em 27 de outubro de 2014.
6. O regulamento foi atualizado em 8 de julho de 2015.

#### **Artigo 2º.**

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

1. A administração, gestão e representação do Fundo compete à Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 2º., 1000-300 Lisboa, com o capital social de

seiscentos mil euros, totalmente realizado, adiante designada por Sociedade Gestora, autorizada pela Portaria nº. 673/86 de 11 de Novembro e constituída em 8 de Janeiro de 1987, estando registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996, sendo o seu capital detido na sua totalidade pela Caixa – Gestão de Activos, SGPS, S.A., e esta detida, por sua vez, na sua totalidade pela Caixa Geral de Depósitos.

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

a. Mesa da Assembleia Geral

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

b. Conselho de Administração

Presidente	Filomena Raquel da Rocha Rodrigues Pereira de Oliveira Vice-Presidente da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A. Presidente da Caixagest S.A. Presidente da CGD Pensões S.G.F.P. S.A.
Vice-Presidente	Paulo Alexandre Duarte de Sousa Presidente da Comissão Executiva BCI – Banco Comercial e de Investimentos Vice-Presidentes do Conselho de Administração BCI – Banco Comercial e de Investimentos Presidente do Conselho de Administração da Interbancos Presidente do Conselho de Administração da MOBCI Administrador da SIMO – Sociedade Interbancária de Moçambique, S.A.
Vogal	Luis Carvalho Machado Presidente do Conselho Fiscal do grupo Português de Betão Estrutural Vogal do Banco Interatlântico, S.A. Membro da assembleia de representantes da Ordem dos Engenheiros
Vogal	Paula Cristina Cândido Geada Vogal da Caixagest S.A.

c. Fiscal Único

- i. Fiscal Único/ROC: Deloitte & Associados, SROC, S.A., representada pelo Sr. Dr. João Carlos Henriques Gomes Ferreira;
- ii. Fiscal Único /ROC Suplente: Sr. Dr. Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro, Revisor Oficial de Contas nº. 572.

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

Denominação	Tipo	Política de Investimento (a)	V.L.G.F. (€)	N.º Participantes
Fundimo	Aberto		892,896,143.11	21,488
Beirafundo	Fechado		14,907,925.97	3
Bonança I	Fechado		14,519,498.94	1
Caixa Arrendamento	Fechado para Arrendamento Habitacional		114,996,537.78	4
Caixa Imobiliário	Fechado para Arrendamento Habitacional		46,145,143.17	1
Crescendis	Fechado		7,804,434.45	7
Eurofundo	Especial Fechado		111,696,198.63	4
Fundicapital	Fechado		19,404,673.64	2
Fundigroup	Fechado		5,529,572.51	3
Fundolis	Fechado		-18,475,199.92	1
Gaia Douro	Especial Fechado		5,344,918.40	1
Imocentro	Fechado		4,345,989.89	1
Imomar	Fechado		3,684,679.22	1
Imoplanus	Fechado		10,274,490.96	2
Imorocha	Fechado		5,228,078.72	5
Lisfundo	Fechado		5,014,369.39	4
Maia Golfe	Especial Fechado		3,359,790.93	1
Maia Imo	Especial Fechado		5,019,900.38	1
Multinvest	Fechado		11,424,375.55	5
Porto Douro	Especial Fechado		16,936,702.19	2
Promovest	Fechado		4,279,344.63	1
Salinas	Fechado		16,279,410.24	2
SaudelInvest	Fechado		95,166,510.70	5
Sete Colinas	Fechado		64,490,526.30	6
Solid	Fechado		15,891,027.42	1
Turifundo	Fechado		3,800,547.00	2
<b>N.º Total de Fundos</b>	<b>1 Aberto</b>		1,479,965,590.20	
	<b>19 Fechados</b>			
	<b>6 Especiais Fechados</b>			

(a) A política de Investimento de todos os Fundos, com as exceções que se indicam, é a de aquisição de prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio e serviços, e desenvolvimento de projectos de construção. Exceptuam-se

o Saudeinveste, cuja principal política é a aquisição de prédios urbanos destinados a unidades de saúde, o Sete Colinas, destinado à reabilitação urbana, e o Maia Golfe, fundo especial que investe tanto em prédios rústicos como urbanos, em particular em investimentos destinados ao turismo e lazer. E os fundos Caixa Arrendamento e Caixa Imobiliário destinados ao Arrendamento Habitacional.

4. O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo será norteada por princípios que permitam assegurar uma correcta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
5. Como responsável pela administração do Fundo, compete à Sociedade Gestora adquirir, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis, e comprar, vender, subscrever, trocar ou reportar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento, e bem assim praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
6. Em observância da política de investimento estabelecida, a Sociedade Gestora seleccionará os valores que devem constituir o Fundo e efectuará ou dará instruções ao depositário para que este efectue as operações adequadas com tal política.
7. Em particular, compete à Sociedade Gestora:
  - a. Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação do Fundo;
  - b. Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis de acordo com os condicionalismos legais;
  - c. Determinar nos termos legais, o valor do Fundo e das respectivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral;
  - d. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
  - e. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento;
  - f. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da actividade e das contas do Fundo;
  - g. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a entidade depositária e com os participantes;
  - h. Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista neste Regulamento;

- i. Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do fundo de investimento, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
8. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adoptará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.

### **Artigo 3º.**

#### **O Depositário**

1. O Banco Depositário é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa, adiante designada simplesmente por Entidade Depositária, desempenhará as funções de depositário, nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora competindo-lhe especialmente:
  - a. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
  - b. Efectuar todas as operações de compra e venda de títulos, de cobrança de juros e dividendos por eles produzidos e as relativas ao exercício dos direitos de subscrição e opção;
  - c. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição, inscrevendo na conta de títulos dos participantes, contra o efectivo recebimento da importância correspondente ao preço de emissão, as unidades de participação subscritas;
  - d. Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar trimestralmente o inventário discriminado do valor do Fundo;
  - e. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos;
  - f. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
  - g. Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
  - h. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - i. Assegurar que, nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;

- j. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o Regulamento de Gestão.
2. A Sociedade Gestora e a Entidade Depositária respondem solidariamente pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento.

#### **Artigo 4º.**

#### **Os Peritos Avaliadores**

Os peritos avaliadores são:

- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.
- CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda
- CPU - Consultores de Avaliação, Lda
- Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda
- Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda
- Fast Value, Lda
- Garen - Avaliações de Activos, Lda
- Gonçalo Amaral do Nascimento Rodrigues
- J. Curvelo, Lda
- J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda
- João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Unipessoal, Lda
- Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda
- Lourivaz - Engenharia e Ambiente, Lda
- Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda
- Neves Carneiro - Consultores, Lda
- Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda
- Nunes do Vale - Consultores, Lda
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda
- Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda
- Structure Value - Avaliações Imobiliárias, Lda
- Worx Consultoria, Lda
- Zulmira Marcelino Bairros Moital

## **Artigo 5º.**

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

O Auditor do Fundo é a BDO & Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr. João Cunha Ferreira (ROC n.º 956), com sede na Av. da República 50 - 10º 1069-211 Lisboa, e inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM com o n.º 1122.

## **CAPITULO II**

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

## **Artigo 6º.**

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

1. O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no artigo 7º. deste Regulamento.
2. Tendo em atenção o seu objectivo, a carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, os quais só poderão ser investidos em valores imobiliários, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
3. Da carteira de valores imobiliários do Fundo farão parte prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços e habitação, terrenos destinados à execução de programas de construção.
4. O investimento será efectuado nomeadamente no território nacional, podendo, no entanto, estender-se a estados membros da União Europeia ou da OCDE.
5. Não obstante o objectivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos activos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.
6. Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos actos que lhe estejam reservados por Lei.

## **Artigo 7º.**

### **Limites ao Investimento**



1. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.
2. As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo.
3. O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% do Activo Total do Fundo.

### **Artigo 8º.**

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

1. Não serão utilizados derivados e reportes.
2. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos em nome do Fundo, quando necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do Activo Total do Fundo.

### **Artigo 9º.**

#### **Valorização de Activos**

1. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
2. O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.
3. Para efeitos de cálculo do valor da unidade de participação, o valor dos imóveis deverá estar compreendido no intervalo entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
4. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, identificados neste Regulamento.
5. Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de dois anos e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir uma alteração significativa do seu valor, devendo o valor considerado estar compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
6. Encontra-se ainda sujeita a avaliação a execução de projectos de construção, de forma a determinar o valor do imóvel a construir.

7. A Sociedade Gestora calculará em cada dia útil, reportando-se às 17 horas, o valor da unidade de participação, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios financeiros geralmente aceites, para efeitos internos.

### **Artigo 10º.**

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

1. Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anualizada de 0,35% (taxa nominal), incidindo sobre o ativo do Fundo no final do mês, cobrada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.
2. Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Depositária cobrará anualmente uma comissão de depositário de 0,5‰, calculada sobre o valor líquido global do Fundo no final do ano a que respeita, cobrada anualmente e paga até ao final do mês de Janeiro do ano subsequente. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.
3. Constituirão encargos do Fundo:
  - a. A comissão de gestão;
  - b. A comissão de depositário;
  - c. Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
    - i. Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
    - ii. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
    - iii. Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
    - iv. Todas as custas judiciais referentes a processos de contencioso em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados e solicitadores;
    - v. Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;
    - vi. Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo.
  - d. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação;

- e. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- f. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
- g. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
  - i. Despesas de transferências;
  - ii. Despesas com conversões cambiais;
  - iii. Despesas com transacções no mercado de capitais;
  - iv. Despesas com transacções no mercado monetário.
- h. Encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo.

### **Artigo 11º.**

#### **Política de Rendimentos**

1. O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.
2. Será objecto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Assembleia de Participantes e Sociedade Gestora.
3. A periodicidade da distribuição será mensal.

### **CAPÍTULO III**

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

### **Artigo 12º.**

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

1. Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico denominadas “unidades de participação”.
2. O capital inicial do Fundo é de 3.950.000 euros (três milhões e novecentos e cinquenta mil euros), representado por 3.950 unidades de participação com o valor unitário de 1.000 euros, podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.
3. As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de 1.000 euros cada, adoptando a Sociedade Gestora a forma escritural das unidades de participação.

### **Artigo 13º.**

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

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a aceitação, pela Entidade Depositária, de um boletim de subscrição devidamente preenchido, assinado pelo interessado ou seu representante, no qual conste:
  - a. A identificação do proponente;
  - b. A indicação do montante de subscrição a realizar;
  - c. Declaração de aceitação dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão;
2. Logo que apreciadas pela Entidade Depositária as condições objectivas para a subscrição, designadamente o pagamento da importância correspondente ao preço da emissão, esta decidirá, no mesmo dia útil ou no dia útil seguinte, quanto à sua aceitação.

#### **Artigo 14º.**

##### **Condições de Subscrição**

1. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de cem mil euros.
2. A subscrição ocorrerá dentro do período de cinquenta e quatro dias após a notificação de autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a constituição do Fundo, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes no dia útil imediatamente a seguir.
3. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.
4. Não existe comissão de subscrição.

#### **CAPÍTULO IV**

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

#### **Artigo 15º.**

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

1. O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes, sendo cada um deles titular de quota-parte dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
2. As unidades de participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos:
  - a. O reembolso do valor correspondente às unidades de participação de que sejam titulares no momento da liquidação do Fundo;
  - b. À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da vida do Fundo, através do

relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nos escritórios da Sociedade Gestora e da Entidade Depositária;

- c. Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
3. O prazo máximo de reembolso, no caso de liquidação do Fundo, é de trinta dias.
4. No caso de prorrogação da duração do fundo, os participantes que votarem contra a prorrogação poderão pedir o reembolso no prazo de trinta dias.
5. É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes.
6. O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por parte de cada um dos participantes, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, como confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para a realização dos actos de administração do Fundo.
7. Obter o Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora, do Depositário e das entidades colocadoras.
8. Consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.

#### **Artigo 16º.**

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

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

#### **Artigo 17º.**

##### **Assembleia de Participantes**

1. Tem o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com o mínimo de trinta dias de antecedência.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos 2/3 das unidades de participação do Fundo. Em Segunda convocatória a

Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

4. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.
5. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
  - a. O aumento das comissões que constituem encargo do fundo;
  - b. A modificação substancial da política de investimentos do fundo;
  - c. A modificação da política de distribuição dos resultados do fundo;
  - d. O aumento e redução do capital do fundo;
  - e. A prorrogação da duração do fundo;
  - f. A substituição da sociedade gestora;
  - g. A liquidação do fundo de investimento.

## **CAPÍTULO V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **Artigo 18º.**

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

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

#### **Artigo 19º.**

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

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

## **CAPÍTULO VI**

### **CONTAS DOS FUNDOS**

#### **Artigo 20º.**

##### **Relatório e Contas**

1. As contas do Fundo são encerradas anualmente, com referência a 31 de Dezembro, sendo acompanhadas de relatório de gestão e relatório do auditor registado na CMVM, de acordo com o estabelecido na Lei.

2. Dos referidos documentos, será feita menção no sistema de difusão de informação da CMVM, nos três meses seguintes às datas referidas, que se encontram à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora e da Entidade Depositária, os quais serão enviados sem encargos para os participantes que o pretendam.

## **CAPÍTULO VII**

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

#### **Artigo 21º.**

##### **Liquidação de Partilha**

1. A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser deliberada pela Sociedade Gestora na defesa dos interesses dos participantes ou poderá ser exigida pela Assembleia de Participantes. A decisão de liquidação deverá ser anunciada por aviso publicado no Sistema de Difusão de Informação.
2. Decidida a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
3. Sendo um fundo fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do Fundo, e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
4. Os participantes que o entendam podem exigir o reembolso das unidades de participação aquando da prorrogação do Fundo.
5. A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e atualizada do seu património.

## **CAPÍTULO VIII**

### **REGIME FISCAL**

**O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.**

**O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.**

#### **Artigo 22º.**

## **Do Fundo**

Os imóveis integrados no Fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

## **Artigo 23º.**

### **Dos Participantes**

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidades de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de mercado da unidades de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas.

#### **A) Pessoas singulares**

*a. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)*

*i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola*

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

*ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola*



Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de IRS.

*b. Não residentes*

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

**B) Pessoas coletivas**

*a. Residentes*

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da unidade de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

*b. Não residentes*

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

**CAPÍTULO IX**

**Artigo 24º.**

**Estipulação de Foro**

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