

# **REGULAMENTO DE GESTÃO**

## **IMOMARVÃS, Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

**2015-12- 23**

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 Sociedade Gestora neste Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

## **Capítulo I**

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

#### **1. O Fundo**

- a) O FUNDO denomina-se por “IMOMARVÃS, FIIF – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante abreviadamente designado por FUNDO.
- b) O FUNDO é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais.
- c) O Fundo constitui-se como organismo de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, sendo fechado, de subscrição particular e de distribuição, regendo-se pelo disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 16 de Fevereiro, e pelo Regulamento da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) n.º 2/2015, relativa aos Organismos de Investimento Colectivo (Mobiliários e Imobiliários) e Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual.
- d) O FUNDO foi autorizado em 22 de Novembro de 2006, por deliberação do Conselho Directivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente CMVM e foi constituído em 12 de Dezembro de 2006 por um prazo inicial de 9 anos, contados a partir da data da sua constituição,
- e) A duração do FUNDO pode ser prorrogada por um ou mais períodos inferiores ou iguais a 9 anos, de acordo com deliberação favorável da Assembleia de Participantes, e mediante autorização da CMVM. É condição essencial para a autorização da prorrogação.
- f) A Assembleia de Participantes, em assembleia a 16 de janeiro de 2015 deliberou a prorrogação do fundo por um novo período de 9 anos a contar da sua renovação.
- g) No caso de se verificar a prorrogação do prazo do FUNDO, os Participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, terão o direito a obter o reembolso, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Sociedade Gestora.
- h) Com ressalva do previsto no número anterior, a prorrogação do prazo do FUNDO em nada afectará os direitos e obrigações da Sociedade Gestora ou dos Participantes, nos termos da Lei e deste Regulamento de Gestão.
- i) O Fundo tem à data da constituição 6 Participantes.
- j) O capital inicial do FUNDO foi de 17 milhões de Euros (€ 17.000.000), representado por 17.000 Unidades de Participação no valor unitário de subscrição inicial de mil Euros (€ 1.000).

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

## 2. A entidade responsável pela gestão

- a) A administração, gestão e representação do FUNDO compete, à Montepio Valor – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A., designada abreviadamente por Sociedade Gestora, por mandato dos Participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das Unidades de Participação.
- b) A Montepio Valor – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A., foi constituída por escritura pública em 20 de Janeiro de 1997 e iniciou a sua actividade em 29 de Janeiro de 1997 por duração indeterminada, com sede na Avenida de Berna n.º 10, 1050-040, em Lisboa.
- c) A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil Euros).
- d) A Sociedade Gestora encontra-se registada no Banco de Portugal com o código numérico 407 e na CMVM desde 20 de Março de 1997.
- e) A composição dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora é a seguinte:

1. Presidente: António Moreira Barbosa de Melo

2. Secretário: Rui Manuel da Silva Alves

3. Conselho de Administração\*:

Presidente: Montepio Geral - Associação Mutualista, representada por Jorge Humberto Barros Luís

Vogal: Caixa Económica Montepio Geral, representada por Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Vogal: José António Fonseca Gonçalves

\*encontram-se em fase de registo no BdP

Fiscal Único:

Efectivo – KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, N.º 189, representado por Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho, ROC N.º 1.081

Suplente – Sílvia Cristina de Sá Velho Corrêa da Silva Gomes, ROC N.º 1.131.

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

1. Jorge Humberto Barros Luís

Nenhuma

2. Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Nenhuma

3. José António Fonseca Gonçalves

Administrador Montepio Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.

Administrador Futuro - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.7.

Relações de grupo com as outras entidades: O capital da Sociedade Gestora é detido em 100% pela Montepio Holding, SGPS, SA. O capital social da Montepio Holding, SGPS, SA é detido em 100% pela Caixa Económica Montepio Geral, que é a Entidade Depositária e Colocadora do Fundo.

g) Outros fundos geridos pela Sociedade Gestora (ver Mapa A):

1. Finipredial - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto;

2. Polaris – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular;

3. Imomarvãs – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular;

4. Portugal Estates Fund (PEF) – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular;

5. Montepio Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Arrendamento Habitacional;

6. Montepio Arrendamento II – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Arrendamento Habitacional;

7. Montepio Arrendamento III – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Arrendamento Habitacional.

8. Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

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

1. Seleccionar os activos que devem constituir o FUNDO de Investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
  2. 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 directa ou indirectamente relacionados com os valores do FUNDO;
  3. Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;
  4. Emitir, em ligação com o Depositário, as Unidades de Participação e autorizar o seu reembolso;
  5. Determinar o valor patrimonial das Unidades de Participação;
  6. Manter em ordem a escrita do FUNDO;
  7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo presente Regulamento de Gestão;
  8. Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
- i) No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
- j) 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.
- k) 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.
- l) O recurso por parte da Sociedade Gestora a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no presente regulamento.

### **3. As entidades subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora.

#### **4. O Depositário**

- a) A entidade depositária do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, com sede em Lisboa, na Rua Áurea, nº 219 a 241 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de Julho de 1991.
- b) Ao Depositário competem, designadamente, as seguintes funções:
  - 1. 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;
  - 2. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento de Gestão;
  - 3. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO;
  - 4. Assegurar o pagamento aos Participantes dos pedidos de reembolso das Unidades de Participação, nos casos em que tal tenha aplicação, nos termos regulados no presente Regulamento;
  - 5. Exercer as demais funções previstas na lei e no presente Regulamento de Gestão.
- c) A Entidade Gestora poderá nomear outro Depositário, se dessa nomeação resultar um benefício para o Fundo e para os participantes, devendo, para os efeitos instruir devidamente o pedido junto da Entidade de Supervisão.
- d) O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista na presente secção.
- e) As relações entre a Entidade Depositária e a Sociedade Gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.

#### **5. As entidades comercializadoras**

- a) A entidade encarregue da colocação das Unidades de Participação do Fundo junto dos investidores será o Banco Depositário.
- b) A colocação do Fundo será efectuada exclusivamente na sede central do Depositário, na Rua Áurea, n.ºs 219 a 241 em Lisboa.

#### **6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis**

As avaliações dos activos imobiliários, que integram a carteira do FUNDO, são efectuadas pelos seguintes peritos avaliadores independentes:

Adriano Marques – N° de Registo: AVFII/03/037;

Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda. – N° de Registo: AVFII/06/004;

Ana Paula Gonçalves da Silva Almeida – N° de Registo: AVFII/07/016;

Appleton Consulting, Lda. – N° de Registo: AVFII/12/055;

Arquitectura Juliana Couto, Lda. – N° de Registo: AVFII/12/041;

Augusto dos Santos Sanches Vaz – N° de Registo: AVFII/07/017;

Água Branca – Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda. – N° de Registo: AVFII/03/002;

Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda. – N° de Registo: AVFII/03/006;

Bernardo Xavier Alabaça – N° de Registo: AVFII/10/025;

Carlos Alberto Mendonça Guedes – N° de Registo: AVFII/08/023;

Carlos Manuel Marques Sereno – N° de Registo: AVFII/03/013;

CB Richard Ellis – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda. – N° de Registo: AVFII/06/001;

CPU – Consultores de Avaliação, Lda – N° de Registo: AVFII/03/014;

Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. – N° de Registo: AVFII/06/007;

Deloitte Consultores, SA. – N° de Registo: AVFII/09/039;

Dionisio Pereira Leite – N° de Registo: AVFII/12/067;

Elísio Gonçalves Rocha – N° de Registo: AVFII/10/016;

Euroengineering – Serviços Técnicos, Lda – N° de Registo: AVFII/03/001;

Eurovalor Madeira Engenharia e Consultoria Imo, Lda. – N° de Registo: AVFII/08/030;

Francisco Barreto da Costa Camejo – N° de Registo: AVFII/03/035;

Garen – Gabinete de Arquitectura e Engenharia, Lda. – N° de Registo: AVFII/07/019;

Gonçalo Amaral do Nascimento Rodrigues – N° de Registo: AVFII/09/046;

Imoeconometrics – Consultoria Imobiliária, Lda. – N° de Registo: AVFII/10/077;

João Manuel Dias Santos – N° de Registo: AVFII/03/026;

Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. – N° de Registo: AVFII/06/009;

Jorge Manuel Esteves Proença – N° de Registo: AVFII/03/010;

José Felisberto Rosado Marques – N° de Registo: AVFII/08/050;

Julietta Maria de Macedo Aguiar – N° de Registo: AVFII/03/024;

Krata – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda. – N° de Registo: AVFII/06/003;

L2I – Investimentos Imobiliários, Lda. – N° de Registo: AVFII/03/048;

Luís Miguel Gomes Vieira – N° de Registo: AVFII/11/082;

M. Ramos – Engenheiros e Consultores Associados, Lda. – N° de Registo: AVFII/08/018;

Manuel Machado Espregueira – N° de Registo: AVFII/03/020;

Maria Edite Nogueira de Sousa e Cruz – N° de Registo: AVFII/08/044;

Maria Luísa Pereira de Gouveia Reis – N° de Registo: AVFII/09/053;

Miguel da Cunha Pacheco Ribeiro de Borba – N° de Registo: AVFII/11/112;

NCG – Consultadoria e Gestão, Lda. – N° de Registo: AVFII/04/029;

Nuno Filipe dos Santos Alexandre – N° de Registo: AVFII/05/002;

Octávio Ângelo Lopes Esteves – N° de Registo: AVFII/03/019;

Oval – Gabinete de Arquitectura, Planeamento e Engenharia, Lda. – N° de Registo: AVFII/03/040;

P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda – N° de Registo: AVFII/03/018;

P2S – Estudos e Projectos de Engenharia, Lda. – N° de Registo: AVFII/09/018;

Paula Cristina Fernandes da Rocha Oliveira – N° de Registo: AVFII/10/013;

Pedro Manuel Gameiro Henriques – N° de Registo: AVFII/08/027;



Pedro Manuel Parreira Brito do Rio – N° de Registo: AVFII/12/083;

Pedro Miguel Leal de Sá Martins – N° de Registo: AVFII/04/007;

Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. – N° de Registo: AVFII/05/013;

PVW – Price, Value and Worth – Avaliação Imobiliária, Lda. – N° de Registo: AVFII/03/050;

Quadrante – Engenharia e Consultoria, Lda. – N° de Registo: AVFII/03/005;

REDSPOT – Real Estate & Development Advisers, Lda. – N° de Registo: AVFII/12/037;

Rockvalue Consulting Portugal, Lda. – N° de Registo: AVFII/11/023;

Structure Value – Avaliações Imobiliárias, Lda. – N° de Registo: AVFII/09/047;

Tiago Cruz Torres Mascarenhas – N° de Registo: AVFII/09/017;

TINSAAC – Avaliações e Consultadoria, SA – N° de Registo: AVFII/09/067;

Torres Mascarenhas, Lda. – AVFII/10/054;

Valor M2 – Avaliações e Consultoria Imobiliária, Lda. – N° de Registo: AVFII/04/030;

REVC – Real Estate Valuers and Consultants, Lda. – N° de Registo: AVFII/13/102;

Cerat – Consultores de Engenharia, SA – N° de Registo: AVFII/05/009;

a) Ktesios Appraisal – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. – N° de Registo: AVFII/09/04929

## **7. O Auditor**

O auditor do Fundo é a BDO & Associados – SROC, com a sede na Av. da República, 50 - 10º, 1069-211 Lisboa, com o N° Inscrição como Auditor Externo na CMVM: 1122

## 8. O Comité Consultivo

- a) O FUNDO terá um Comité Consultivo, composto por 3 representantes designados pelos Participantes e 3 elementos designados pela Sociedade Gestora.
- b) O Comité Consultivo reunirá pelo menos uma vez por semestre, sem prejuízo de os Participantes e os elementos da Sociedade Gestora representados no Comité Consultivo, estarem ambos de acordo em que não haja necessidade de se reunirem.
- c) Competirá exclusivamente à Sociedade Gestora a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos membros do Comité Consultivo que representem os Participantes, com a antecedência mínima de 15 dias relativamente à data proposta para a sua realização.
- d) Competirá ao Comité Consultivo:
  - 1. Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do FUNDO;
  - 2. Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projectos de loteamento e obras de urbanização, a realização das obras de urbanização ou de construção, a coordenação e fiscalização das obras, bem assim sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre a evolução da comercialização de cada projecto;
  - 3. Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização;
  - 4. Pronunciar-se sobre a contratação de entidades e de técnicos para a realização de estudos e projectos urbanísticos e arquitectónicos, para a realização das obras de urbanização ou de construção, bem como para a coordenação e a fiscalização de obras;
  - 5. Prestar informações sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
  - 6. Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo Fundo.

## **Capítulo II**

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

### **1. Política de investimento do organismo de investimento colectivo**

#### **1.1. Política de investimento**

- a) O objectivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de activos, 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.
- b) 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.
- c) Tendo em atenção o seu objectivo, o FUNDO poderá ser constituído pelos activos 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 activos 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.
- d) Como forma de atingir o objectivo definido, o FUNDO privilegia o desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a escritórios, comércio, habitação, armazéns e indústria para sua posterior venda ou arrendamento. O FUNDO orientará ainda a sua política de investimentos, entre outros:
  - 1. Pela aquisição de imóveis urbanos ou fracções autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias;
  - 2. Pelo arrendamento dos imóveis que façam parte do FUNDO, com vista a permitir o melhor aproveitamento;
  - 3. Pela promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano, considerando-se como tal aquele para o qual esteja reconhecida vocação para o processo de edificação de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Ordenamento do Território, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo FUNDO.
- e) Os imóveis detidos pelo FUNDO correspondem a prédios urbanos ou fracções autónomas e devem estar localizados em Portugal.

- f) Não podem ser adquiridos pelo FUNDO imóveis em regime de compropriedade, excepto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de fracções autónomas do FUNDO e do disposto no número seguinte.
- g) O FUNDO pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros Fundos de Investimento ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos 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.
- h) 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.

### **1.2.Parâmetro de referência (benchmark)**

O Fundo não adopta nenhum parâmetro de referência do mercado.

### **1.3.Limites ao investimento e de endividamento**

- a) O FUNDO poderá endividar-se, na prossecução dos seus objectivos.
- b) 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:
  1. O valor dos imóveis não pode representar menos de 75% do activo total do FUNDO;
  2. O FUNDO poderá adquirir Unidades de Participação de outros Fundos Imobiliários até 25% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada;
  3. 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, incluindo os geridos pela própria Sociedade Gestora;
  4. As participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite, concorrendo, no entanto, para o limite referido no número 1;
  5. O recurso ao endividamento não se encontra sujeito a qualquer limite.

## **2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos**

- a) A Sociedade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património do FUNDO que administra.

- b) São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelo FUNDO.
- c) A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do FUNDO.
- d) Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados 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.

### 3. Valorização dos activos

#### 3.1.Momento de referência da valorização

- a) O valor das Unidades 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 suportados até ao momento da valorização da carteira.
- b) A unidade de participação é calculada no último dia útil de cada mês, às dezoito horas.

#### 3.2.Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) 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 12 meses por dois peritos independentes, e ainda nas seguintes situações:
  1. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
  2. Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
  3. 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;
  4. Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- b) Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.

- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- d) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do FUNDO pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do FUNDO, registada ao seu preço de custo ou de construção.
- e) Os projectos de construção são valorizados, até ao momento da sua conclusão, pelo valor de aquisição do imóvel ou imóveis urbanos em que serão desenvolvidos, acrescidos de todos os custos inerentes ao seu desenvolvimento sem prejuízo de poderem ser reavaliados por um dos seguintes métodos de avaliação - Método comparativo, Método do rendimento ou Método do custo – ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.
- f) São definidos por Regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da actividade 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.
- g) As Unidades de Participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Sociedade Gestora, excepto no caso de Unidades de Participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
- h) 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.
- i) Os activos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com excepção para aqueles cujas divisas não se encontrarem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação da Bloomberg, Reuters e Telerate.
- j) O valor da Unidade de Participação calculado com referência ao último dia útil 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 valor dos activos que compõem a carteira do FUNDO.

## **4. Comissões e encargos a suportar pelo organismo de investimento colectivo**

### **4.1 Comissão de Gestão**

- a) Pelo exercício da sua actividade a Sociedade Gestora, receberá do FUNDO uma comissão mensal, no valor de € 3.000,00 (três mil euros).
- b) O valor previsto na alínea a) mantêm-se até à data em que se verifique a primeira alienação total ou parcial de qualquer imóvel que integre o património do fundo, traduzindo-se ela por uma escritura de compra e venda ou pela celebração de um contrato promessa de compra e venda. A partir dessa data a comissão passará a ser de € 6.000,00 (seis mil euros) mensais.
- c) A cobrança da comissão é efectuada mensalmente, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita.

### **4.2 Comissão de Depósito**

- a) Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do FUNDO uma comissão mensal cobrada mensalmente, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, no valor de € 500,00 (quinhentos euros).
- b) O valor previsto na alínea a) mantêm-se até à data em que se verifique a primeira alienação total ou parcial de qualquer imóvel que integre o património do fundo, traduzindo-se ela por uma escritura de compra e venda ou pela celebração de um contrato promessa de compra e venda. A partir dessa data a comissão passará a ser de 1.500,00 (mil e quinhentos euros) mensais.

### **4.3 Outros encargos**

- a) 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 (adquiridos ou a adquirir) ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do FUNDO, as relativas ou decorrentes da administração dos activos do FUNDO, bem como as relativas ou decorrentes da concepção e execução de projectos de desenvolvimento imobiliário relativos aos activos do FUNDO, nomeadamente:
  - 1. Todas as despesas notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
  - 2. Impostos, licenças, taxas e demais imposições legais;
  - 3. Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos a que o FUNDO esteja envolvido;
  - 4. Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
  - 5. Todos os encargos e despesas relativos à conservação e manutenção dos activos que integram o FUNDO;

6. Todos os encargos com elaboração de projectos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária de imóveis pertencentes ao FUNDO ou relativamente a negócios concretizados para o FUNDO;
7. 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;
8. 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 efectuar nos termos legais;
9. Despesas com publicações obrigatórias;
10. Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas;
11. Despesas de condomínio, incluindo água, electricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio;
12. Despesas com transferências, conversões cambiais, transacções no mercado de capitais e no mercado monetário;
13. Despesas relativas à convocatória e realização das Assembleias de Participantes;
14. A taxa de Supervisão devida, nos termos legais à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, correspondente ao último dia do mês;
15. De uma forma geral, 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, desde que respeitantes a negócios concretizados pelo Fundo.

## **5. Política de distribuição de rendimentos**

- a) A política de rendimentos do FUNDO privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, caracterizando-se consequentemente o FUNDO como um fundo de distribuição.
- b) 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.
- c) 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.
- d) A periodicidade da distribuição dos resultados, se os houver, é determinada anualmente pela Assembleia de Participantes.
- e) As distribuições de resultados que vierem a ser efectuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão da CMVM, nomeadamente acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).
- f) A distribuição de rendimentos é feita por crédito na conta de depósitos à ordem



indicada pelo(s) participante(s).

## **Capítulo III**

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

#### **1. Características gerais das unidades de participação**

##### **1.1. Definição**

O património do organismo de investimento colectivo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

##### **1.2. Formas de representação**

As Unidades de Participação assumem a forma escritural, para efeitos de subscrição e de reembolso. Pode a Sociedade Gestora, em qualquer momento, optar pela representação em certificados nominativos ou ao portador, nos termos dos artigos 48.º e 49.º do Código dos Valores Mobiliários.

**1.3.** Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das Unidades de Participação no FUNDO.

#### **2. Valor da unidade de participação**

##### **2.1. Valor inicial**

As Unidades de Participação tiveram um valor inicial de subscrição de mil euros (€1.000).

##### **2.2. Valor para efeitos de subscrição**

O valor da Unidade de Participação para efeitos de subscrição é o último valor conhecido e divulgado na data do pedido de subscrição para a Unidade de Participação do Fundo.

##### **2.3. Valor para efeitos de resgate**

O valor das Unidades de Participação para efeitos de reembolso, corresponde ao valor conhecido e divulgado findo o prazo de trinta dias de calendário subsequentes à deliberação em Assembleia de Participantes da prorrogação da duração do Fundo ou da redução do capital do mesmo.

#### **3. Condições de subscrição e de resgate**

##### **3.1. Períodos de subscrição e resgate**

a) O período de subscrição ocorrerá nos 15 (quinze) dias posteriores à data de notificação da autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários da

constituição do Fundo.

### **3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

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

## **4. Condições de subscrição**

### **4.1. Mínimos de subscrição**

Não há mínimos para a subscrição inicial. Relativamente aos aumentos de capital a Assembleia de Participantes poderá deliberar mínimos de subscrição.

### **4.2. Comissões de Subscrição**

Não há lugar a comissões de subscrição.

### **4.3. Data da subscrição efectiva**

A liquidação financeira das subscrições ocorrerá no primeiro dia útil subsequente ao final do período de subscrição, por débito em conta da entidade colocadora. As importâncias entregues no momento da liquidação financeira da subscrição são imputadas ao Fundo nesse mesmo momento e as respectivas Unidades de Participação são emitidas na mesma data.

### **4.4. Montante da oferta**

A oferta inicial de capital do Fundo é de € 17.000.000,00 (Dezassete milhões de euros, a que correspondem 17.000 Unidades de Participação (UP's) no valor unitário de subscrição inicial de € 1.000,00 (Mil euros). Caso a subscrição de Unidades de participação não atinja o montante da oferta inicial de capital do Fundo prevista, este considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante de capital efectivamente subscrito.

## **5. Condições de resgate**

### **5.1. Comissões de Reembolso**

Não será cobrada comissão de reembolso.

### **5.2. Pré-aviso**

N/A

### **5.3. Condições de transferência**

- a) Os Participantes podem negociar livremente as suas Unidades de Participação, sendo o preço respectivo aquele que for determinado entre o vendedor e o comprador.
- b) Caso se verifique uma transmissão de Unidades de Participação, o transmitente informará a Sociedade Gestora sobre os termos da mesma, por carta registada com aviso de recepção, 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 colectiva, a denominação social, sede, número de matrícula e número de contribuinte.
- c) O transmissário subroga-se nos direitos e obrigações assumidos pelo transmitente nomeadamente pelo cumprimento do presente Regulamento.

**6. Condições de suspensão das operações de subscrição das operações de resgate das unidades de participação**

N/A

**7. Admissão à negociação**

N/A

## **Capítulo IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

### **1. Direitos e Obrigações dos Participantes**

- a) O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos Participantes, sendo cada Participante titular da quota-parte do Fundo correspondente às Unidades de Participação por si subscritas.
- b) A titularidade de Unidades de Participação confere aos respectivos titulares os seguintes direitos:
  - 1. À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
  - 2. A obterem o presente Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora e do Depositário, previamente à subscrição;
  - 3. A consultarem os documentos de prestação de contas do FUNDO, que serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram;
  - 4. A subscreverem e resgatarem as Unidades de Participação nos termos da lei e nas condições constantes do presente Regulamento de Gestão;
  - 5. A receberem a sua quota-parte do FUNDO em caso de liquidação do mesmo;
  - 6. 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 efectivamente 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 indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
  - 7. A receberem a sua quota-parte da parcela dos rendimentos líquidos do FUNDO que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão;
  - 8. A requererem a liquidação do FUNDO, nos termos da Lei e nas condições fixadas neste Regulamento;
  - 9. A qualidade de Participante do FUNDO adquire-se mediante a subscrição efectiva de Unidades de Participação, ou pela sua aquisição em mercado secundário.
- c) 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 actos de administração do FUNDO, considerando-se que o mandato dos Participantes é atribuído pela simples subscrição das Unidades de Participação e mantém-se inalterado enquanto a participação perdurar.

## 2. Assembleia de Participantes

- d) 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.
- e) Compete à Sociedade Gestora elaborar as correspondentes alterações ao presente regulamento, bem como obter todas as autorizações necessárias junto das autoridades competentes e particularmente da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a concretização das alterações pretendidas.
- f) No caso de se verificar a prorrogação da duração do Fundo, os participantes que pretendem desinvestir após o termo de duração do Fundo inicialmente previsto, poderão fazê-lo através de um pedido de reembolso.
- g) Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a Assembleia de Participantes, reúne-se sempre que para tal seja convocada pela Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a pedido dos Participantes que representem, pelo menos 25% das Unidades de Participação em circulação.

## 3. Prorrogação da Duração do Fundo, Aumento ou Redução do Capital

### 3.1 Aumentos de capital

- a) 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, respectivos montantes, formas e prazos de realização.
- b) O aumento de capital depende de autorização da 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.
- c) O preço de subscrição será apurado com base no valor patrimonial do mês anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira, devendo o Auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação em contrário da Assembleia de

Participantes.

### 3.2 Prorrogação da duração do fundo

- a) No caso de se verificar uma prorrogação da duração do fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a essa prorrogação em Assembleia de Participantes, têm a possibilidade de efectuar um pedido de reembolso da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares, nos seguintes termos:
- b) O pedido de reembolso será realizado nos trinta dias subsequentes à deliberação em Assembleia de Participantes da prorrogação da duração do Fundo;
- c) O valor das unidades de participação para efeitos de reembolso, corresponde ao valor conhecido e divulgado no termo do prazo acima referido;
- d) A Sociedade Gestora deverá proceder de uma só vez à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo de noventa dias, contados a partir do termo do prazo estabelecido para apresentação de respectivo pedido, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis;
- e) Caso tenha sido aprovado em Assembleia de Participantes, poderá proceder-se ao reembolso em espécie.
- f) No caso de se verificar uma prorrogação da duração do fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a essa prorrogação em Assembleia de Participantes, têm a possibilidade de efectuar um pedido de reembolso da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares, nos seguintes termos:
- g) O pedido de reembolso será realizado nos trinta dias subsequentes à deliberação em Assembleia de Participantes da prorrogação da duração do Fundo;
- h) O valor das unidades de participação para efeitos de reembolso, corresponde ao valor conhecido e divulgado no termo do prazo acima referido;
- i) A Sociedade Gestora deverá proceder de uma só vez à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo de noventa dias, contados a partir do termo do prazo estabelecido para apresentação de respectivo pedido, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis;
- j) Caso tenha sido aprovado em Assembleia de Participantes, poderá proceder-se ao reembolso em espécie.

### 3.3 Redução de capital

Adotar-se-á as mesmas regras, com as devidas adaptações para o aumento de capital.

## **Capítulo V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

- a) O valor das Unidades de Participação é divulgado, mensalmente no sistema de difusão de informação de CMVM, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- b) 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 respectivo valor líquido global e o número e valor das Unidades de Participação em circulação.
- c) 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. Cabe à Sociedade Gestora preparar e divulgar relatórios da actividade e das contas do FUNDO e publicitar outras informações periódicas nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.
- d) 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.
- e) O presente Regulamento de Gestão e as respectivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Sociedade Gestora e no balcão da sede do Depositário.



## Capítulo VI CONTAS DOS FUNDOS

- a) 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.
- b) As contas do Fundo compreendem o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e os respectivos anexos.
- c) As contas do Fundo são encerradas anualmente com referência a 31 de Dezembro, e, acompanhadas do relatório de gestão, sendo objecto de relatório de auditoria elaborado por auditor registado junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que não faça parte do órgão de fiscalização da Sociedade Gestora.
- d) O relatório de gestão deve conter uma descrição das actividades do respectivo período, bem como outras informações que permitam aos participantes formar um juízo fundamentado sobre a evolução da actividade e os resultados do Fundo, podendo a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários determinar a inclusão de outros elementos que considere relevantes.
- e) No relatório de auditoria o auditor deve pronunciar-se, entre outros aspectos, sobre:
  - 1. O adequado cumprimento das políticas de investimento e de distribuição dos resultados definidas neste Regulamento;
  - 2. A inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
  - 3. A adequada valorização, pela Sociedade Gestora, dos valores do Fundo;
  - 4. O controlo da realização de transacções entre os diferentes fundos de investimentos administrados pela Sociedade Gestora e das operações dependentes de autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, constantes da lei e das decisões da Assembleia de Participantes;
  - 5. O controlo das operações de subscrição e, sendo o caso, de reembolso das unidades de participação do Fundo.

## **Capítulo VII**

### **Condições de liquidação do Fundo**

- a) Findo o prazo inicialmente estabelecido para a duração do Fundo ou sempre que os participantes do FUNDO assim o deliberem em assembleia, aprovada por maioria simples 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 respectiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) O pagamento do produto da liquidação aos Participantes no FUNDO será efectuado à medida que for feita a liquidação do património do FUNDO, 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.
- c) A liquidação do património do FUNDO, seja por termo do prazo, ainda que prorrogado, ou antecipada por deliberação da Assembleia de Participantes, e a correspondente alienação dos seus activos, deverá ser feita em condições de não prejudicar o interesse dos Participantes, adoptando 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**

### **Organismos de Investimento Colectivo Fechados**

- a) A oferta inicial de capital do Fundo é de € 17.000.000,00 (Dezassete milhões de euros, a que correspondem 17.000 Unidades de Participação (UP's) no valor unitário de subscrição inicial de € 1.000,00 (Mil euros). Caso a subscrição de Unidades de participação não atinja o montante da oferta inicial de capital do Fundo prevista, este considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante de capital efectivamente subscrito. Atualmente, após o aumento de capital, em 18 de dezembro de 2015, o Fundo tem um capital de €17.083.896,54 a que correspondem 17.198 Unidades de Participação.
- b) O Fundo tem a duração inicial de 9 anos, podendo ser prorrogado por iguais períodos de 9 anos;
- c) Menção relativa à solicitação da admissão à negociação em mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral – N/A;
- d) A prorrogação do fundo pode ocorrer por deliberação da Assembleia de Participantes. No caso de se verificar a prorrogação da duração do Fundo, os participantes que pretendem desinvestir após o termo de duração do Fundo inicialmente previsto, poderão fazê-lo através de um pedido de reembolso.
- e) 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. 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.

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

1. O aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO;
2. A modificação substancial da política de investimentos do FUNDO;
3. A modificação da política de distribuição dos resultados do FUNDO;
4. O aumento e redução do capital do FUNDO;
5. A prorrogação do prazo do FUNDO;
6. A substituição da Sociedade Gestora;

7. A liquidação do FUNDO nos termos legais;
8. A realização de transacções com fundos de investimento geridos pela mesma Sociedade Gestora, desde que obtido o acordo de pelo menos 75% dos participantes do Fundo relativamente a cada operação;
9. A aquisição, alienação e arrendamento ou outras formas de exploração onerosa de imóveis do fundo à Sociedade Gestora, depositário ou outras entidades directa ou indirectamente relacionadas com a Sociedade Gestora, desde que obtido o acordo de pelo menos 75% dos participantes do Fundo relativamente a cada operação.

Todas as alterações ao presente Regulamento referidas nos números da alínea f) carecem de aprovação pela CMVM.

A substituição da Sociedade Gestora, deliberada em Assembleia de Participantes, para além de depender de autorização da CMVM, necessita do acordo prévio do Depositário.

- f) 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. Os resultados distribuíveis do FUNDO serão afectados a cada Participante considerando o respectivo número de Unidades de Participação de que seja titular.

## Capítulo IX Regime Fiscal

### 1. Do Fundo

- b) O presente regime fiscal aplicável baseia-se no pressuposto que o presente Fundo é constituído entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2013, que opera de acordo com a legislação nacional e com observância das condições previstas no regime jurídico aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional. Caso estes requisitos deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime fiscal infra descrito, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, devendo os rendimentos do Fundo que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares ser tributados autonomamente, às taxas previstas no artigo 22.º do mesmo diploma, acrescido dos juros compensatórios correspondentes.
- c) Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo Fundo.
- d) As aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos não estão isentas de IMT e de IMI.

### 2 Dos Participantes

- a) Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e de IRC os rendimentos respeitantes a Unidades de Participação no Fundo, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das Unidades de Participação. Ficam excluídas destas isenções as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

### 3. Dos Proprietários / Arrendatários

- a) Imposto sobre o Rendimento.

#### Mais-valias

Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor do Fundo, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento.

As mais-valias referidas no número anterior passam a ser tributadas, nos termos gerais, caso o sujeito passivo cesse o contrato de arrendamento ou não exerça o direito de opção de compra do imóvel, ao Fundo, susceptível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020, suspendendo-se os prazos de caducidade e prescrição para efeitos de liquidação e cobrança do IRS, até final da relação contratual.

*A presente descrição sucinta do regime fiscal do Fundo e dos seus Participantes, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria, nem constitui garantia de que tal informação se mantém inalterada.*

## **CAPÍTULO IX ESTIPULAÇÃO DO FORO**

Para questões emergentes da aplicação deste Regulamento de Gestão, sempre que não seja possível o recurso à arbitragem, é competente o foro da comarca de Lisboa.

**MAPA A****Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora a 31 de Outubro de 2015**

<b><u>Denominação</u></b>	<b>Tipo</b>	<b>Política de Investimento</b>	<b>VLGF em euros</b>	<b>N.º de Participantes</b>
Finipredial	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	249.246.329,66	2.099
Predicaíma	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	36.029.382,15	1
Portugal Estates Fund (PEF)	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	5.050.711,20	1
Imomarvãs	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	12.536.779,11	6
Polaris	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	4.261.700,11	1
Montepio Arrendamento Habitacional	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	85.858.627,17	1
Montepio Arrendamento Habitacional 2	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	75.154.434,35	1
Montepio Arrendamento Habitacional 3	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	94.185.294,24	1
Fundinvest	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	23.543.888,47	6
Total de 9 fundos de investimento	-	-	<b>585.867.146,46</b>	-