

GNB FUNDOS IMOBILIÁRIOS

GRUPO NOVO BANCO

REGULAMENTO DE GESTÃO

“FUNDES”

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO

(CMVM n.º 1143)

Data de Atualização:
12 de outubro de 2016

“A autorização do fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela entidade gestora neste Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo”

ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	4
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES .	4
ARTIGO 1º.....	4
O FUNDO	4
ARTIGO 2º.....	5
SOCIEDADE GESTORA.....	5
ARTIGO 3º.....	11
DEPOSITÁRIO	11
ARTIGO 4º.....	12
ENTIDADES COLOCADORAS	12
ARTIGO 5º.....	12
PERITOS AVALIADORES	12
ARTIGO 6º.....	13
ENTIDADES SUBCONTRATADAS	13
ARTIGO 7º.....	14
REVISOR OFICIAL DE CONTAS DO FUNDO	14
CAPÍTULO II.....	14
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS...	14
ARTIGO 8º.....	14
POLÍTICA DE INVESTIMENTO	14
ARTIGO 9º.....	16
LIMITES LEGAIS.....	16
ARTIGO 10º.....	16
INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS.....	16
ARTIGO 11º.....	17
VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS.....	17
ARTIGO 12º.....	19
COMISSÕES E ENCARGOS DO FUNDO	19
ARTIGO 13º.....	21
DETERMINAÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E RESPETIVA AFETAÇÃO.....	21
ARTIGO 14º.....	21
POLÍTICA DE RENDIMENTOS.....	21
CAPÍTULO III.....	21
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO	21
ARTIGO 15º.....	21
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	21
ARTIGO 16º.....	22
VALOR DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	22
ARTIGO 17º.....	22
CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO.....	22
ARTIGO 18.....	23
CONDIÇÕES DE REEMBOLSO	23
ARTIGO 19º.....	23
SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO EM ESPÉCIE	23
ARTIGO 20º.....	23
REGIME DE TRANSMISSÃO	23
CAPÍTULO IV	24
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	24
ARTIGO 21º.....	24
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	24
ARTIGO 22º.....	25

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

CAPÍTULO I**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES****ARTIGO 1º****O FUNDO**

1. O FUNDO denomina-se por “FUNDES” – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante abreviadamente designado por FUNDO.
2. O FUNDO é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, dirigido a investidores exclusivamente institucionais e que obedece ao regime do Divisão IV da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, que aprovou o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, de ora em diante abreviadamente designado por RGOIC.
3. O FUNDO é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão a uma pluralidade de pessoas, singulares ou coletivas, designadas participantes, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes ou da Entidade Gestora, Depositário, Entidades Colocadoras ou de outros organismos de investimento coletivo, respondendo o seu património apenas pelas dívidas do FUNDO, regulado pela Lei 16/2015.
4. O FUNDO foi autorizado em 27 de Novembro de 2008, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente CMVM, foi constituído em 22 de Dezembro de 2008 por um prazo inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, tendo, à data da constituição, 1 Participante.
5. A duração do FUNDO pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 10 anos, desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do FUNDO, e efetuadas as comunicações legalmente previstas.
6. No caso de se verificar a prorrogação do FUNDO, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, terão o direito a obter o resgate, total ou parcial, das unidades de participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, nos termos do art.º 18º deste Regulamento.
7. Sendo deliberada a não prorrogação da continuidade do FUNDO, havendo interesse dos participantes que votaram a favor da prorrogação, este pode ser continuado desde que:
 - a) Haja deliberação favorável à continuidade do FUNDO e consequente prorrogação da duração do FUNDO, dos participantes que votaram a favor da prorrogação na Assembleia de Participantes prevista no n.º 5 do presente artigo;
 - b) Acordo quanto ao valor da unidade de participação, o qual será a do último dia do período previsto para a duração do FUNDO, confirmado por parecer do auditor,

- ou outro critério/valor que a Assembleia de Participantes defina, bem como quanto aos critérios de alienação dos ativos para o efeito do pagamento dos resgates;
- c) Se verificarem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo fechado.
8. Com ressalva do previsto nos números 6 e 7 do presente artigo, a prorrogação do prazo do FUNDO em nada afetará os direitos e obrigações da Entidade Gestora ou dos participantes, nos termos da Lei e deste Regulamento de Gestão.
9. O capital inicial do FUNDO é de € 300.000.000 (trezentos milhões de Euros), a que correspondem 300.000 (trezentas mil) Unidades de Participação no valor unitário de subscrição inicial de € 1.000 (mil Euros).
10. O capital do FUNDO pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, mediante comunicação prévia à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos definidos neste Regulamento.
11. No dia 31 de maio de 2010, foi comunicado à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o aumento de capital do FUNDO no montante de € 2.700.189,90 (dois milhões setecentos mil cento e oitenta e nove Euros e noventa Cêntimos), correspondentes a 2.719 (duas mil setecentas e dezanove) unidades de participação passando o capital do FUNDO a ser de € 302.700.189,90 (trezentos e dois milhões, setecentos mil cento e oitenta e nove Euros e noventa Cêntimos), representado por 302.719 (trezentas e duas mil setecentas e dezanove) unidades de participação.
12. Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 21 de setembro de 2016, foi reduzido o capital inicial do FUNDO no montante de vinte quatro milhões novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e nove Euros e oito cêntimos (€ 24.999.939, 08), correspondentes a 53.634 unidades de participação, passando o capital do FUNDO a ser de € 277.700.250,82 (duzentos e setenta e sete milhões, setecentos mil, duzentos e cinquenta mil Euros e oitenta e dois cêntimos), representado por 249.085 unidades de participação.
13. O FUNDO tinha, à data de 31 de dezembro de 2015, 1 (um) participante.

ARTIGO 2º*

SOCIEDADE GESTORA

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

* A administração do Fundo cabe à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., por autorização da CMVM de 14/08/2015. Até 28/09/2015 a administração do Fundo foi efetuada pela FIMOGES – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

2. A GNB-FII é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil Euros).
3. A GNB-FII iniciou a sua atividade a 24 de março de 1992 por duração indeterminada, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de janeiro de 1996.
4. A composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora é a seguinte:

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Presidente

Dr. Pedro Moreira de Almeida Queiroz de Barros

Secretária

Dr. Francisco Maria Pimentel Vilhena de Carvalho

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente

Dr. Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos

Vogais

Dr. Nuno Manuel Patrício dos Santos

Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho

Conselho Fiscal

Presidente

Dr. António Joaquim Andrade Gonçalves

Vogais

Dr. Joaquim Manuel da Silva Neves

Dr. Sérgio Sousa Nunes

Vogal Suplente

José Maria Ribeiro da Cunha

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

- Dr. Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos:

Administrador de várias sociedades do Grupo Novo Banco, nomeadamente:

GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A.,

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.,

GNB – Sociedade Gestora de Gestão de Patrimónios, S.A.,

GNB – Companhia de Seguros Vida, S.A.,

GNB – Companhia de Seguros, S.A..

- Dr. Nuno Manuel Patrício dos Santos:

N.A.

- Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho:

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,

GNB – Companhia de Seguros Vida, S.A.,

GNB – Companhia de Seguros, S.A..

5. A Entidade Gestora encontra-se integrada na Holding GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A., conjuntamente com a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Patrimónios, S.A. e a Novo Activos Financieros España, S.A..

6. A GNB - Gestão de Ativos, SGPS, S.A., é detida maioritariamente pelo NOVO BANCO S.A..

7. Compete à Entidade Gestora administrar e gerir o investimento adotando um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:

- a) A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
- b) A gestão do risco associado ao investimento incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
- c) Selecionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
- d) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
- e) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- f) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
- g) Prestar outros serviços relacionados com a gestão do organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do FUNDO;
- h) Garantir que os participantes dos organismos de investimento coletivo que gere são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes;
- i) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- j) Assegurar o estabelecimento de procedimentos apropriados e coerentes para se poder efetuar uma valorização correta e independente dos ativos sob gestão;
- k) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
- l) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;

- m) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do FUNDO;
- n) Assegurar-se que não são cobrados ou imputados ao FUNDO, ou aos seus participantes, custos que não se encontrem previstos nos respetivos documentos constitutivos;
- o) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- p) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
- q) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- r) Registrar e conservar os documentos do FUNDO;
- s) Comercializar as unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob gestão;
- t) Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de rendimentos do FUNDO e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
- u) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.

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

9. A substituição da Entidade Gestora depende da deliberação da Assembleia de Participantes (exceto quando, por iniciativa da Entidade Gestora, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma entidade gestora integrada no mesmo grupo económico) e da autorização da CMVM, a qual é notificada à Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido, tornando-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora.

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

11. A Entidade 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 2/2015 os termos da prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

12. O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no nos nºs 10 e 11 do presente artigo.

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

Elementos a 31 de dezembro de 2015

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB PATRIMÓNIO	Fundo Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários.	262.035.692	2.140

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB LOGÍSTICA	Fundo Aberto	O Fundo investirá em valores imobiliários na sua maioria ligados à logística e distribuição, e acessoriamente em liquidez e fundos imobiliários, decidindo a Entidade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.	37.688.405	89
NB RECONVERSÃO URBANA	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	17.617.857	67
IMOVALOR	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projetos de urbanização ou de construção.	14.781.980	4
RENDIFUNDO	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis acabados destinados a escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.	9.594.885	2
NB RECONVERSÃO URBANA II	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	9.189.387	45
NB ALTA VISTA	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	17.210.466	7
ARRÁBIDA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	30.994.482	3
EDIFUNDO	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-23.475.702	1
FIVE STARS	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	3.820.785	2
FUNDOCANTIAL	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	-19.236.834	2
IMOARRUDA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	8.144.513	5
MGE	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	2.114.265	2
GUEBAR	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	12.492.577	30
COSTA ATLÂNTICA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	5.911.171	2
GESTINDUSTRIA	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	5.671.546	1
LAPA PRIVATE	Fundo Fechado	Privilegia o desenvolvimento de projetos de construção ou reconstrução de imóveis de alta qualidade, dirigidos ao segmento da habitação.	2.174.081	18
PROMOFUNDO	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	1.842.058	1
ACIF	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	4.710.878	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB ARRENDAMENTO	Fundo Fechado	Constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos de investimento imobiliários fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.	14.562.199	1
UNICAMPUS	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	12.106.944	7
ASAS INVEST	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	3.707.342	1
IMOCAIS	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outra forma de exploração onerosa ou valorização consoante as condições de mercado à data.	8.033.552	1
TAVIRA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	6.664.777	3
PREDILOC	Fundo Fechado	Aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	21.235.527	1
LISBON URBAN	Fundo Fechado	Alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários	5.625.610	1
LAMEGO PREMIUM	Fundo Fechado	Aquisição, do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos.	8.854.329	3
CIMÓVEL	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis para arrendamento destinados prioritariamente a serviços e à indústria, podendo investir também no desenvolvimento de projetos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, ocupados ou não.	48.279.460	29
FUNGERE	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis com vista à concretização de projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira.	193.197.017	4
FUNGEPI NOVO BANCO	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	216.802.515	2
FUNGEPI NOVO BANCO II	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	203.164.095	2
FUNDES	Fundo Fechado	O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários,	153.565.905	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
		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		
Nº TOTAL DE FUNDOS	32		1.299.081.763	2.478

ARTIGO 3º

DEPOSITÁRIO

1. É Depositário dos valores que constituem o FUNDO o NOVO BANCO, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, 195, em Lisboa, com o número único 513 204 016 de Pessoa Coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 26 de setembro de 2014.

2. O Depositário obriga-se, no exercício das suas funções, a agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes do FUNDO, competindo, designadamente, as seguintes funções:

- a) Cumprir a lei, os regulamentos, os Documentos Constitutivos e os contratos celebrados no âmbito da gestão do FUNDO;
- b) Guardar os ativos do FUNDO, incluindo os ativos que sejam transferidos para o FUNDO pelas contrapartes deste para garantia de operações de empréstimo ou de reporte de instrumentos financeiros ou de operações de derivados realizadas por conta do FUNDO, e:
 - i. tendo os ativos a natureza de instrumentos financeiros suscetíveis de ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, obriga-se a assegurar a guarda desses ativos, por registo ou por entrega física, numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros, devendo ainda assegurar que todos os instrumentos financeiros suscetíveis de registo sejam registados nos seus livros em contas separadas, em nome de cada um dos fundos, de modo a que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao FUNDO;
 - ii. no que respeita aos ativos referidos na subalínea anterior, deverá verificar a titularidade do FUNDO sobre esses ativos bem como registar e manter atualizado o registo dos ativos relativamente aos quais essa titularidade seja comprovada, sendo essa verificação efetuada com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora, e caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos.
- c) Receber em depósito ou inscrever em registo os ativos do FUNDO;
- d) Executar as instruções da Entidade Gestora relacionadas com os ativos do FUNDO, salvo se as mesmas forem contrárias à lei, aos regulamentos ou aos documentos constitutivos;
- e) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o FUNDO, a contrapartida lhe é entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
- f) Pagar aos participantes os rendimentos e o valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação das unidades de participação;
- g) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o FUNDO;

- h) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos à sua guarda e dos passivos do FUNDO;
- i) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da lei, dos regulamentos e dos Documentos Constitutivos, designadamente no que se refere:
 - i. à política de investimentos;
 - ii. à política de distribuição dos rendimentos dos fundos;
 - iii. ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
 - iv. à matéria de conflito de interesses.
- j) Informar imediatamente a Entidade Gestora de qualquer alteração na composição dos seus órgãos de administração, devendo a Entidade Gestora notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
- k) Salvo no caso em que as unidades de participação estejam integradas na Central de Valores Mobiliários, será responsável pela reprodução do registo da emissão das unidades de participação representativas do património do FUNDO;
- l) Pela abertura e manutenção das contas de registo individualizado em nome de cada um dos participantes do FUNDO.

3. A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão.

4. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no n.º 3 do presente artigo.

5. As relações entre o Depositário e a Entidade Gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.

ARTIGO 4º

ENTIDADES COLOCADORAS

- 1. As Entidades encarregues da colocação das Unidades de Participação do FUNDO junto dos investidores serão a Entidade Gestora e o Banco Depositário.
- 2. A colocação do FUNDO será efetuada exclusivamente na sede da Entidade Gestora e nos balcões do Depositário.

ARTIGO 5º

PERITOS AVALIADORES

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

- a) Pro-AV Avaliações Técnicas e Projectos, Lda.;
- b) Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.;
- c) J. Curvelo, Lda.;
- d) Cerat – Consultores de Engenharia, S.A.;
- e) Agriciência – Consultores de Engenharia, Lda.;
- f) Envisábio, Engª Unipessoal, Lda.;
- g) Garen – Avaliações de Activos

- h) PVW – Price, Value and Worth, Lda.;
- i) J.P. Carvalho – Projectos de Engenharia e Consultoria – Soc. Unipessoal, Lda.;
- j) J.M. Oliveira e Costa, Lda.;
- k) José Luis Alves de Pádua e Silva;
- l) Appleton Consulting, Lda.;
- m) Casaol – Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.;
- n) Structure Value – Avaliações Imobiliárias, Lda.;
- o) Rockvalue Consulting Portugal, Lda.;
- p) Avalife – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.;
- q) UON Consulting, S.A..

ARTIGO 6º

ENTIDADES SUBCONTRATADAS

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 76º do RGOIC.

ARTIGO 7º**REVISOR OFICIAL DE CONTAS DO FUNDO**

As contas do FUNDO são auditadas pela Baker Tilly, PG & Associados, SROC, S.A., com sede no Edifício Taurus, Campo Pequeno, 48, 5º Esq, 1000-081 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 235 e registada na CMVM com o nº 20161528 e representada pelo Dr. Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André, Revisor Oficial de Contas n.º 979 e registado na CMVM com o nº 20160596.

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

1. O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária e não estando os investimentos condicionados a limites de concentração geográfica.
2. O FUNDO é administrado por conta dos Participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.
3. Tendo em atenção o seu objetivo, o FUNDO poderá ser constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos especiais de investimento fechados de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do FUNDO poderá ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários. O investimento em sociedades imobiliárias não se encontra sujeito a qualquer limite.
4. Como forma de atingir o objetivo definido, o FUNDO pode investir:
 - a) No desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data;
 - b) Na aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias;
 - c) Na 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;
- d) Na aquisição de prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas e ou desenvolvimento de atividades lúdicas;
 - e) Em participações em Sociedades Imobiliárias;
 - f) Em Unidades de Participação de outros Fundos de Investimentos Imobiliários.
5. O Fundo como forma de atingir o seu objetivo pode ainda adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento, exploração hoteleira ou similar, valorização ou posterior venda.
 6. Os imóveis detidos pelo FUNDO, correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas e estão preferencialmente localizados em Portugal.
 7. Não podem ser adquiridos pelo FUNDO imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do FUNDO e do disposto no número seguinte.
 8. O FUNDO pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros Fundos de Investimento ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
 9. 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.
 10. O património do FUNDO não obedecerá a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel.
 11. O FUNDO poderá endividar-se, na prossecução dos seus objetivos. O endividamento não pode representar mais de 100% do ativo total do Fundo.

ARTIGO 9º**LIMITES LEGAIS**

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

- a) o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços (2/3) do ativo total do FUNDO;
- b) o FUNDO só pode investir em imóveis localizados em estados membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;
- c) o FUNDO poderá adquirir unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliários até 25% do ativo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada;
- d) a Entidade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos de investimento coletivo que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário;
- e) as participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite, concorrendo no entanto para o limite referido na alínea a);

ARTIGO 10º**INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS**

1. A Entidade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco dos ativos do FUNDO, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo FUNDO
2. Tendo por base requerimento fundamentado da entidade responsável pela gestão, a CMVM pode autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.
3. A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do FUNDO.
4. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o FUNDO não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior.

ARTIGO 11º

VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

1. A Entidade Gestora calculará no último dia de cada mês, às dezassete horas e trinta minutos, e com referência ao último dia desse mês, o valor da unidade de participação dividindo o valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação.

2. O 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, independentemente do seu pagamento, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:

- a) Dedução ao património do FUNDO todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- c) Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
- d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

3. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses por dois peritos independentes, e ainda nas seguintes situações:

- a. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- b. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente alteração da classificação do solo;
- c. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- d. Previamente à fusão e cisão do FUNDO, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão ou cisão.
- e. Os projetos de construção, projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante que represente pelo menos 50% do valor final do imóvel (montante significativo) são avaliados:
 - i. Previamente ao início do projeto;
 - ii. Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, as quais correspondem à uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
- f. Previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

4. Em derrogação do disposto no n.º 3 do presente artigo, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do FUNDO e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com as alíneas a) a c) do n.º 3 do presente artigo.

5. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel, neste caso, valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das avaliações anteriores.

6. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do nº 3 do presente artigo.

7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 3 do presente artigo, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do FUNDO.

8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte quando, cumulativamente:

- a) O organismo de investimento coletivo:
 - i. receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - ii. transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - iii. transfira a posse para o promitente adquirente.
- b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
- c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

9. São definidos por Regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do presente Regulamento de Gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.

10. As unidades de participação de organismos de investimento coletivo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

11. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho no momento de referência do mercado mais representativo e com maior liquidez, ou no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela entidade gestora, onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o critério do justo valor ou do valor conservador previstos no Regulamento da CMVM nº 1/2008.

12. 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, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.

13. O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do FUNDO, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.

14. O valor da unidade de participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

ARTIGO 12º

COMISSÕES E ENCARGOS DO FUNDO

1. A **Comissão de Gestão** - Pelo exercício da sua atividade a Sociedade Gestora, receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,475% (zero vírgula quatrocentos e setenta e cinco por cento) calculada e cobrada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

Comissão de Gestão = $(0,475\% \times (n^{\circ} \text{ dias do mês}/365)) \times \text{valor líquido global do FUNDO no final do mês}$

com início no dia 1 de Abril de 2014.

2. A **Comissão de Depósito** - Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,025% (zero vírgula zero cinco por cento) calculada mensalmente sobre o valor líquido global do FUNDO, e cobrada mensalmente, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

Comissão de Depósito = $(0,025\% \times (n^{\circ} \text{ dias do mês}/365)) \times \text{valor líquido global do FUNDO no final do mês}$.

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

- a) Todas as despesas notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- b) Impostos, licenças, taxas e demais imposições legais;
- c) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o FUNDO esteja envolvido;
- d) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
- e) Comissões de mediação imobiliária, relativamente a negócios que se concretizem para o FUNDO, que não poderão no entanto exceder 5% do valor da transação subjacente;

- f) Todos os encargos e despesas relativos à conservação e manutenção dos ativos que integram o FUNDO, incluindo as despesas relativas à projeção e execução de benfeitorias e/ou despesas de manutenção,
- g) Todos os encargos com elaboração de projetos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária de imóveis pertencentes ao FUNDO ou relativamente a negócios concretizados para o FUNDO;
- h) 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.
- i) Despesas referentes a avaliações e pareceres técnicos nomeadamente relativos à aquisição, desenvolvimento, e alienação de bens patrimoniais, relativamente a negócios concretizados para o FUNDO, bem como reavaliações a efetuar nos termos legais;
- j) Despesas com publicações obrigatórias;
- k) Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por lei;
- l) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção, publicidade e comercialização dos ativos imobiliários do FUNDO;
- m) Despesas de condomínio, incluindo água, eletricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos ativos imobiliários do FUNDO;
- n) Despesas com transferências que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transações no mercado de capitais e no mercado monetário;
- o) A taxa de Supervisão devida, nos termos legais à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, correspondente ao último dia do mês;

4. Tabela de encargos correntes do FUNDO durante o ano de 2015:

ENCARGOS	VALOR	% VLGF ⁽¹⁾
Comissão de Gestão	822.140	0,4748%
Comissão de depósito	43.255	0,0250%
Taxa de supervisão	55.280	0,0319%
Custos de auditoria	5.904	0,0025%
Outros encargos correntes	20.794	0,0120%
TOTAL (Valor)	947.373	
TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (%VLGF)	0,5471%	

Nota: ⁽¹⁾ Média relativa ao período de referência

ARTIGO 13º**DETERMINAÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E RESPETIVA AFETAÇÃO**

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

ARTIGO 14º**POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

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

CAPÍTULO III**UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO****ARTIGO 15º****CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

1. Os direitos dos Participantes são expressos em Unidades de Participação correspondentes às suas quotas-partes de que são titulares nos ativos que constituem o património do FUNDO.

2. As Unidades de Participação são nominativas, inteiras e adotam a forma escritural ou titulada, procedendo o Depositário ao registo na conta do Participante, das Unidades de Participação do FUNDO.
3. Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das Unidades de Participação do FUNDO.

ARTIGO 16º

VALOR DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

1. As Unidades de Participação tiveram um valor inicial de subscrição de € 1.000,00 (mil Euros).
2. O valor das unidades de participação, para efeitos das subscrições seguintes, as quais só podem ter lugar em caso de aumento de capital do FUNDO, será apurado com base no último valor divulgado da unidade de participação do mês anterior em que for efetuada a respetiva liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do FUNDO.
3. Nas situações em que seja possível o resgate das unidades de participação, para os participantes que se tenham oposto em Assembleia de Participantes à prorrogação do prazo do FUNDO, regulado no artigo 18º deste Regulamento, o valor das unidades de participação corresponderá ao do último dia do período de duração previsto para o FUNDO, confirmado por parecer do auditor do FUNDO.

ARTIGO 17º

CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

1. O montante mínimo de subscrição inicial por Participante é de € 15.000 (quinze mil Euros). Relativamente aos aumentos de capital a Assembleia de Participantes poderá deliberar mínimos de subscrição diferentes.
2. Não há lugar a comissões de subscrição.
3. O período de subscrição das unidades de participação ocorrerá nos 60 (sessenta) dias seguintes à notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do FUNDO, ocorrendo a respetiva liquidação financeira para todos os participantes no dia útil seguinte ao termo do período de subscrição estabelecido.
4. Dado tratar-se de um organismo de investimento imobiliário fechado, as subscrições só podem ser realizadas no período previsto no número anterior ou em aumentos de capital, sendo que a liquidação física e financeira das subscrições é feita no primeiro dia útil imediatamente a seguir ao termo do respetivo período de subscrição.
5. No final do período inicial de subscrição, de 60 (sessenta) dias, verificando-se a subscrição incompleta, relativamente ao montante inicial estimado para o FUNDO, o capital do FUNDO considera-se automaticamente reduzido, para o montante do capital efetivamente subscrito, sem prejuízo do estipulado no nº 6 do presente artigo.
6. Ocorrendo a subscrição de € 300.000.000 antes de decorrido a totalidade do prazo de subscrição, o mesmo considera-se automaticamente reduzido ao prazo efetivamente

decorrido. Neste caso a liquidação financeira e a constituição do Fundo ocorrerão no dia útil seguinte àquele em que o montante correspondente a € 300.000.000 for subscrito, devendo ser imediatamente comunicado à CMVM.

ARTIGO 18

CONDIÇÕES DE REEMBOLSO

1. Dado tratar-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do FUNDO seja prorrogado, por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os Participantes que tenham votado contra a prorrogação, terão direito ao resgate, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem.
2. Os Participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior e caso pretendam solicitar o resgate das Unidades de Participação de que são titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Sociedade Gestora indicando o número de Unidades de Participação a resgatar, no prazo de 30 dias subsequentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do FUNDO.
3. A Sociedade Gestora procederá por uma só vez à liquidação dos resgates solicitados, no prazo de noventa dias, contados a partir do termo da duração do FUNDO, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
4. O valor das Unidades de Participação para efeitos de resgate corresponde ao valor fixado no nº 3 do art. 16º deste Regulamento.

ARTIGO 19º

SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO EM ESPÉCIE

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

ARTIGO 20º

REGIME DE TRANSMISSÃO

1. Os Participantes podem negociar livremente as suas Unidades de Participação, sendo o preço respetivo aquele que for determinado entre o vendedor e o comprador.
2. Havendo lugar a intermediação da operação de compra e venda das Unidades de Participação, pelo Novo Banco, S.A., na sua qualidade de entidade colocadora, poderá ser cobrada uma comissão de 5% sobre o preço da venda.
3. Nos termos do número anterior, o Novo Banco, S.A. compromete-se a envidar os melhores esforços no sentido de encontrar comprador para as Unidades de Participação dos Participantes que estejam interessados em alienar, mas não garante que as mesmas sejam alienadas.

4. Caso se verifique uma transmissão de Unidades de Participação, sem a intervenção do Novo Banco, S.A, o transmitente informará a Sociedade Gestora e o Banco Depositário sobre os termos da mesma, por carta registada com aviso de receção, assinada pelo transmitente e pelo transmissário, na qual indicará a data da transmissão, devendo tal carta indicar ainda, em relação ao transmissário se este for uma pessoa singular, o nome completo, domicílio, naturalidade, estado civil, bilhete de identidade e número de contribuinte e, se for uma pessoa coletiva, a denominação social, sede, número de matrícula e número de contribuinte.
5. O transmissário subroga-se nos direitos e obrigações assumidos pelo transmitente nomeadamente pelo cumprimento do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

ARTIGO 21º

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. A qualidade de Participante do FUNDO adquire-se mediante a subscrição efetiva de Unidades de Participação, ou pela sua aquisição em mercado secundário.
2. A subscrição de Unidades de Participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO, considerando-se que o mandato dos Participantes é atribuído pela simples subscrição das Unidades de Participação e mantém-se inalterado enquanto a participação perdurar.
3. Os Participantes adquirem os seguintes direitos:
 - a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
 - b) A obterem o presente Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora e do Depositário, previamente à subscrição;
 - c) A consultarem os documentos de prestação de contas do FUNDO, que serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram;
 - d) A resgatarem as Unidades de Participação nos termos da lei e nas condições constantes do presente Regulamento de Gestão;
 - e) A receberem a sua quota-parte do FUNDO em caso de liquidação do mesmo;
 - f) A receberem a sua quota-parte da parcela dos rendimentos líquidos do FUNDO que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão;
 - g) A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor

efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;

- h) A requererem a liquidação do FUNDO, nos termos da Lei e nas condições fixadas neste Regulamento;
- i) A pronunciarem-se em Assembleias de Participantes.

ARTIGO 22º

ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

1. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de Unidades de Participação do FUNDO, cabendo a cada Participante um voto por cada Unidade de Participação detida, podendo fazer-se representar.
2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de dez dias de antecedência nos meios de divulgação dos deveres de informação consagrados na lei.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham pelo menos dois terços (2/3) das Unidades de Participação do FUNDO e, em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de Unidades de Participação representado. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.
4. Além dos demais atos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
 - a) O aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO;
 - b) A modificação substancial da política de investimentos do FUNDO;
 - c) A modificação da política de distribuição dos resultados do FUNDO;
 - d) O aumento e redução do capital do FUNDO;
 - e) A prorrogação do prazo do FUNDO;
 - f) A substituição da Sociedade Gestora.
5. Encontrando-se presentes todos os participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Universal, desde que a mesma tenha sido convocada pela Sociedade Gestora, sendo neste caso dispensados os prazos e formalidades de convocatória previstos nos números 2 e 3.

ARTIGO 23º

COMITÉ CONSULTIVO

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

2. O número de elementos designados pela Sociedade Gestora deve ser sempre igual ou superior ao número de representantes designados pelos Participantes.
3. Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa, a convocação do Comitê Consultivo, mediante o envio de carta a cada um dos membros do Comitê Consultivo que representem os participantes, com a antecedência mínima de 5 dias relativamente à data proposta para a sua realização.
4. Competirá ao Comitê Consultivo nomeadamente:
 - a) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do FUNDO e tomada de decisões quanto a financiamentos;
 - b) Tomar conhecimento sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projetos de loteamento e obras de urbanização e sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre a evolução da comercialização de cada projeto;
 - c) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária.

ARTIGO 24º

AUMENTOS DE CAPITAL

1. Decorridos seis meses desde a data de constituição do FUNDO, a Entidade Gestora pode convocar uma Assembleia de Participantes tendo em vista deliberar sobre um aumento de capital, respetivos montantes, formas e prazos de realização.
2. O aumento de capital depende comunicação CMVM e deverá ser precedido da elaboração de relatórios de avaliação dos imóveis do FUNDO, por dois (2) peritos independentes, com uma antecedência não superior a seis (6) meses, relativamente à data de realização do aumento.
3. O preço de subscrição será apurado com base no último valor divulgado da unidade de participação à data da respetiva liquidação financeira, devendo o Auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.
4. Salvo se a Assembleia deliberar em sentido diverso, o aumento de capital destina-se quer aos participantes do FUNDO quer a novos subscritores, existindo direito de preferência para os participantes do FUNDO na subscrição das novas unidades de participação.
5. A Assembleia de Participantes definirá os termos e condições em que será realizado o aumento de capital, aplicando-se à convocação e funcionamento da Assembleia as regras estabelecidas no artigo 22º deste Regulamento de Gestão.
6. A liquidação financeira do aumento de capital pode ser feita de forma faseada, não podendo neste caso o período de subscrição ser superior a noventa dias, sendo o preço de

subscrição, para todos os subscritores, apurado com base no valor patrimonial do mês anterior àquele em que for efetuada a primeira liquidação financeira, devendo o Auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.

7. A calendarização de cada liquidação financeira do aumento de capital será definida na Assembleia de Participantes que delibere o aumento de capital.

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

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

ARTIGO 25º

VALOR DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

ARTIGO 26º

DIVULGAÇÃO DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

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

ARTIGO 27º

DOCUMENTAÇÃO DO FUNDO

1. A Entidade Gestora terá à disposição dos participantes do FUNDO, para consulta, na sua sede e na do Depositário, informação discriminada sobre o património do FUNDO.
2. Cabe à Entidade Gestora preparar e divulgar relatórios da atividade e das contas do FUNDO e publicitar outras informações periódicas nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Cabe ainda à Entidade Gestora publicar, até 30 de abril de cada ano, no sistema de difusão de informação da CMVM, aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se

encontram à disposição para consulta do público na sua sede e no balcão da sede do Depositário, e de que os mesmos serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

4. O presente Regulamento de Gestão e as respetivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Entidade Gestora e no balcão da sede do Depositário.

CAPÍTULO VI

CONTAS DOS FUNDOS

ARTIGO 28º

RELATÓRIO E CONTAS DO FUNDO

As contas do FUNDO são organizadas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro e disponibilizadas para consulta do público nos quatro (4) meses seguintes à data da sua realização.

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

ARTIGO 29º

LIQUIDAÇÃO E PARTILHA DO FUNDO

1. O FUNDO entrará em liquidação no termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos do disposto no artigo 1º do presente Regulamento, comunicando a Entidade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respetiva publicação de aviso dando conta da entrada do FUNDO em processo de liquidação, e qual o prazo previsto para a conclusão do processo, no sistema de difusão de informação da CMVM.

2. Por iniciativa dos participantes ou da Entidade Gestora no interesse dos participantes, o FUNDO poderá ser liquidado antes do termo do seu prazo de constituição ou, antes do fim do prazo da sua prorrogação, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM, e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM acedendo ao website www.cmvm.pt.

3. O prazo para a liquidação do FUNDO, a contar da produção de efeitos dos eventos de dissolução, nomeadamente os previstos nos números anterior, não pode ser superior a um ano, exceto se a CMVM prorrogar o prazo, a requerimento fundamentado da Entidade Gestora, fundamento que pode ter por base a necessidade de prazo adicional para se proceder à alienação dos ativos imobiliários detidos pelo FUNDO.

4. A liquidação do património do FUNDO, e a correspondente alienação dos seus ativos, deverá ser feita de acordo com o estipulado na lei, adotando a Entidade Gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos participantes.
5. Além de outros deveres previstos legalmente, a Entidade Gestora deve elaborar, enviar e publicar o relatório e contas bem como, enviar mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação.
6. O pagamento do produto da liquidação aos participantes do FUNDO será efetuado à medida que for feita a liquidação do património do FUNDO, a qual devendo a Entidade Gestora publicar imediatamente o facto no sistema de difusão de informação da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos participantes.
7. O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do FUNDO, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, não pode exceder em cinco dias úteis o prazo previsto para o reembolso de unidades de participação previsto no n.º 3 do artigo 18º do presente Regulamento de Gestão, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pela Entidade Gestora, a CMVM autorizar um prazo superior.
8. As contas da liquidação do FUNDO são enviadas à CMVM no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que ocorre no momento do pagamento do produto de liquidação aos participantes, considerando-se o FUNDO extinto na data de receção das contas de liquidação.
9. Sendo o FUNDO promotor imobiliário, caso a garantia legal dos adquirentes dos imóveis termine em data posterior à extinção do mesmo, poderá a Entidade Gestora ficar fiel depositária do valor por si considerado razoável para suportar os custos resultantes da responsabilidade imputada ao FUNDO.
10. Findo o período referido no número anterior e caso não tenha sido utilizado a totalidade do valor, deve esse saldo ser partilhado pelos participantes de acordo com a distribuição das unidades de participação à data de encerramento da liquidação.
11. A Entidade Gestora responde pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades no processo de liquidação que lhe sejam imputáveis.
12. Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos Participantes.

CAPÍTULO VIII
REGIME FISCAL
ARTIGO 29º
REGIME FISCAL

1. Tributação do organismos de investimento coletivo (OIC)/Fundo

Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

O organismo de investimento coletivo (OIC)/FUNDO é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2015), 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.

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 que 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.

O FUNDO está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

Imposto do Selo

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do FUNDO, à taxa de 0,0125% (apenas no caso de fundos que não invistam exclusivamente em instrumentos de mercado monetário e depósitos).

2. Tributação dos participantes

Participante

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”.

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 unidade de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da unidade de participação, exceto quanto a unidades de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação, é dada pela diferença entre o

valor de realização e o valor da unidade de participação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo se o valor de aquisição tiver sido superior).

Pessoas singulares

a) Residentes *(i.e., titulares de unidades de participação 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 unidade 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 OIC 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 Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

a) 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%.

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

Os rendimentos obtidos estão isentos de IRS.

Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 35% no caso dos rendimentos de capitais e à taxa de 28% no caso rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, á taxa de 28%, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa da unidade de participação.

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 de unidades 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, de 10%.

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

Os rendimentos obtidos com as unidades de participação são isentos de IRC.

No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma à taxa de 25%, no caso de rendimentos auferidos com o regaste ou com a transmissão onerosa da unidade de participação.

Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25%.

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