

# **GNB** FUNDOS IMOBILIÁRIOS

GRUPO NOVO BANCO

## REGULAMENTO DE GESTÃO

“NB PATRIMÓNIO”

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO ABERTO

Data de Atualização:  
17 de fevereiro de 2017

“A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade não envolvendo por parte desta qualquer garantia 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 ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	
.....	4
ARTIGO 1º.....	4
O Fundo.....	4
ARTIGO 2º.....	4
A Entidade Gestora .....	4
ARTIGO 3º.....	10
O Depositário.....	10
ARTIGO 4º.....	11
As Entidades Comercializadoras.....	11
ARTIGO 5º.....	12
Os Peritos Avaliadores .....	12
ARTIGO 6º.....	14
Entidades Subcontratadas .....	14
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.....	15
Limites Legais ao Investimento .....	15
ARTIGO 10º.....	17
Valorização dos Ativos .....	17
ARTIGO 11º.....	19
Comissões e Encargos do Fundo .....	19
ARTIGO 12º.....	20
Regras de Determinação dos Resultados do Fundo e da sua Afetação .....	20
ARTIGO 13º.....	20
Política de Rendimentos.....	20
CAPÍTULO III.....	21
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE .....	21
ARTIGO 14º.....	21
Características Gerais das UP's.....	21
ARTIGO 15º.....	21
Valor da Unidade de Participação .....	21
ARTIGO 16º.....	21
Condições de Subscrição .....	21
ARTIGO 17º.....	22
Condições de Resgate .....	22
CAPÍTULO IV .....	24
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES .....	24
ARTIGO 18º.....	24
Direitos e Obrigações dos Participantes .....	24
CAPÍTULO V .....	25
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO.....	25
ARTIGO 19º.....	25
Divulgação do Valor da UP .....	25
ARTIGO 20º.....	25
Divulgação da Composição da Carteira .....	25

---

ARTIGO 21º.....	25
Documentação do Fundo .....	25
CAPÍTULO VI .....	25
CONTAS DOS FUNDOS.....	25
ARTIGO 22º.....	25
Relatório e Contas do Fundo.....	25
CAPÍTULO VII .....	26
CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO .....	26
ARTIGO 23º.....	26
Liquidação e Partilha do Fundo.....	26
ARTIGO 24º.....	27
Suspensão da Emissão e do Resgate das UP's.....	27
CAPÍTULO VIII .....	28
REGIME FISCAL .....	28
ARTIGO 25º.....	28
Regime Fiscal .....	28

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

1. A denominação do organismo de investimento alternativo é “NB Património”, de ora em diante abreviadamente designado por FUNDO.
2. O NB Património é um organismo de investimento imobiliário aberto, cuja atividade foi autorizada pelo Ministério das Finanças, conforme consta na portaria 26/92 de 24 de janeiro de 1992, tendo assim iniciado a sua atividade a 1 de junho de 1992 por prazo indeterminado.
3. O FUNDO regula a sua atividade pela legislação em vigor para os organismos de investimento coletivo nacionais, nomeadamente pela 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, e pelo seu Regulamento de Gestão.
4. Em 09 de fevereiro de 2015, o FUNDO alterou a sua denominação para “NB Património (anteriormente denominado por “Gespatriónio Rendimento”).
5. A 31 de dezembro de 2016 o FUNDO tinha 1.661 participantes.

**ARTIGO 2º****A Entidade Gestora**

1. A administração, gestão e representação do FUNDO cabem, 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”), com sede na Avenida Álvares Cabral, n.º 41, em Lisboa.
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 em 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 seus Corpos Sociais é a seguinte:

**MESA DA ASSEMBLEIA GERAL***Presidente*

Dr. Pedro Moreira de Almeida Queiroz de Barros

*Secretário*

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

5. As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade 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..

6. 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., a Novo Activos Financieros España, S.A. e a GNB – International Management S.A..
7. A GNB - Gestão de Ativos, SGPS, S.A., é detida a 100% pelo NOVO BANCO, S.A..
8. O Banco Depositário é o NOVO BANCO, S.A. (adiante o “Depositário”) que faz também parte do Grupo NOVO BANCO bem como as entidades colocadoras

(NOVO BANCO, S.A., NOVO BANCO DOS AÇORES, S.A., Best – Banco Eletrónico de Serviço Total, S.A. e a Entidade Gestora).

9. 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 organismo de investimento alternativo;
  - 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 dos mesmos;
  - 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) Distribuir rendimentos;
  - q) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
  - r) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
  - s) Registrar e conservar os documentos do FUNDO;
  - t) Comercializar as unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob gestão;
  - u) Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do FUNDO e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;

- v) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.
10. No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
11. A substituição da Entidade Gestora depende 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.
12. 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.
13. 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 de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
14. O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no n.º 12 e n.º 13 do presente artigo.
15. No âmbito da sua atividade, a Entidade Gestora tem sob gestão os seguintes fundos:

Elementos a 31 de dezembro de 2016

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.	234.461.493,93	1.661
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.	36.860.597,51	61
NB RECONVERSÃO URBANA	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	13.210.301,23	64
IMOVALOR	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projetos de urbanização ou de construção.	18.795.778,49	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.	9.425.700,2	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.	7.500.912,4	38
NB ALTA VISTA	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	16.527.196,24	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
ARRÁBIDA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	29.898.303,14	4
EDIFUNDO	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-28.059.734,36	1
FIVE STARS	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	3.796.232,58	3
FUNDOCANTIAL	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	-23.951.472,93	2
IMOARRUDA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	7.357.650,28	5
MGE	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-668.458,55	2
GUEBAR	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	11.790.872,57	32
COSTA ATLÁNTICA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	4.495.839,81	3
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.	5.692.132,75	1
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.	331.142,72	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.	4.756.645,38	1
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.	6.127.468,19	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.	12.112.055,37	7
ASAS INVEST	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	3.393.604,79	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.	18.184.050,42	1
TAVIRA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	4.693.299,73	3



Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
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.	20.692.405,35	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	5.521.800,07	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.	8.857.874,92	3
CIMÓVEL	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis para arrendamento destinados prioritariamente a serviços e à indústria, podendo investir também no desenvolvimento de projetos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, ocupados ou não.	45.256.697,01	28
FUNGERE	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis com vista à concretização de projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira.	156.221.099,61	7
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.	161.104.384,23	5
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.	193.406.677,06	11
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, 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	116.377.959,35	1
FIMES ORIENTE	Fundo Fechado	O FUNDO destina-se a promover e desenvolver os terrenos destinados à construção de que é proprietário	275.676.486,33	1
INVESEFUNDO VII	Fundo Fechado	promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a região do Algarve, projetos imobiliários de loteamento e construção em terrenos de sua propriedade e de clara aptidão para o efeito, nos termos da legislação e vigor, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que serão destinados à venda e a arrendamento, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.	26.555.647,72	1
<b>Nº TOTAL DE FUNDOS</b>	<b>33</b>		<b>1.406.402.643,54</b>	<b>1.958</b>

### ARTIGO 3º

#### O Depositário

1. É depositário dos ativos do 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 do FUNDO;
    - 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. 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, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
  5. O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no n.º 3 e n.º 4 do presente artigo.
  6. A substituição do Depositário depende 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.

#### ARTIGO 4º

##### As Entidades Comercializadoras

1. As entidades encarregadas da comercialização das unidades de participação junto dos investidores são o NOVO BANCO, S.A. , o BEST – Banco Eletrónico de Serviço Total, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., todos com sede em Lisboa e o NOVO BANCO DOS AÇORES, S.A. com sede nos Açores.
2. O FUNDO é comercializado aos balcões do NOVO BANCO, SA, do NOVO BANCO DOS AÇORES, S.A., nos Centros de Investimento do Banco BEST e através do seu site [www.bancobest.pt](http://www.bancobest.pt), através dos serviços telefónicos do Banco BEST, NBdireto, NBdireto dos Açores, nas instalações da Entidade Gestora.
3. Promotores / Prospectores:  
A atividade de promoção / prospeção relativa à comercialização do FUNDO é feita pelos Promotores / Prospetores, devidamente identificados junto da CMVM, os quais, atuando por conta do Banco BEST, promovem os seus produtos, serviços e operações, recolhendo junto dos investidores - Clientes atuais ou potenciais do Banco BEST - as respetivas intenções de subscrição e resgate.  
Os Promotores / Prospetores não podem celebrar quaisquer contratos em nome do Banco BEST.  
Aos Promotores / Prospetores encontra-se igualmente vedada a receção, cobrança ou entrega de quaisquer importâncias ou remunerações aos investidores (Clientes atuais ou potenciais do Banco BEST), bem como a tomada

de qualquer decisão de investimento ou qualquer outra atuação em nome de tais investidores Clientes.

Ao contactarem os investidores, os Promotores / Prospetores devem proceder à sua identificação, assim como à do Banco BEST e informar os investidores dos limites a que se encontra sujeito o exercício da sua atividade.

O Banco BEST é responsável pelos atos praticados pelos Promotores / Prospetores e assegura o controlo e a fiscalização das atividades por eles desenvolvidas.

A recolha das intenções de subscrição e resgate dos investidores pelos Promotores / Prospetores efetuar-se-á (i) através do acesso remoto ao sistema informático do Distribuidor, sendo o procedimento adotado idêntico ao do Serviço Telefónico, na presença e com o consentimento do cliente, ou, caso o acesso remoto não esteja disponível, (ii) através do preenchimento pelo Cliente (atual ou potencial) de um formulário predefinido e fornecido pelo Distribuidor que posteriormente será entregue pelo Promotor / Prospetor no Centro de Investimento Best mais próximo sendo de seguida introduzido no respetivo sistema informático.

## ARTIGO 5º

### Os Peritos Avaliadores

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do FUNDO, são efetuadas por diferentes peritos avaliadores independentes, registados/inscritos na CMVM, diretamente contratados pela Entidade Gestora, sendo de destacar os seguintes:

<b>Peritos Avaliadores</b>	<b>N.º de Registo na CMVM:</b>
Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
Agri-Ciência Consultores de Engenharia, Lda.	PAI/2010/0010
António Manuel Braz	PAI/2013/0154
António Pedro de Oliveira e Costa	PAI/2009/0070
António Pedro Gomes dos Santos	PAI/2011/0100
AVALIFE - Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	PAI/2011/0039
Avalengis - Avaliações de Património, Estudos e Projectos de Engenharia, Lda.	PAI/2012/0081
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
Casaol - Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat - Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
CPU - Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2003/0014
Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda.	PAI/2003/0047
Eleutério Félix Ferreira	PAI/2015/0109

Fernando Augusto Rodrigues Couto	PAI/2009/0066
Garen - Avaliações de Activos, Lda.	PAI/2007/0019
Hugo Teodoro Brazão Reis	PAI/2008/0020
H - TUR, Habitação e Turismo, Lda.	PAI/2011/0124
J. Curvelo, Lda.	PAI/2003/0036
João Manuel dos Santos Caldeira	PAI/2012/0005
J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda.	PAI/2011/0057
J.P. Carvalho - Projectos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Limitada	PAI/2012/0057
Krata - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.	PAI/2006/0003
ECN - Projectos e Construções Lda.	PAI/2016/0185
Luís Miguel Gomes Vieira	PAI/2011/0082
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
MA2R - Consulting, Lda.	PAI/2014/0085
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Miguel Ângelo Faria dos Santos Pereira	PAI/2016/0167
More Value - Avaliações, Lda.	PAI/2014/0116
PM1 - Empreendimentos e Serviços Imobiliários, SA	PAI/2006/0033
Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho	PAI/2004/0011
PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0050
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.	PAI/2005/0026
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Sotrimo - Global Appraisals, Lda.	PAI/2014/0169
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Tinsa Portugal - Avaliações e Consultadoria, S.A.	PAI/2009/0067
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2012/0032
Urbanprime, Lda.	PAI/2015/0018
Valor Venal - Avaliações e Engenharia, Lda.	PAI/2008/0014
X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.	PAI/2016/0204

**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 Art. 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 uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários nos termos e segundo as regras previstas neste artigo.
2. Os imóveis detidos pelo FUNDO correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas, localizados predominantemente em Portugal, sem prejuízo de poder investir em imóveis localizados em Estados membros ou em países membros da OCDE.
3. Tendo em atenção o seu objetivo, o FUNDO investirá em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e organismos de investimento imobiliário, decidindo a Entidade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.
4. O FUNDO investe em valores imobiliários com as seguintes finalidades: i) aquisição para revenda; ii) aquisição para arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa; iii) realização de obras de melhoramento, ampliação e de requalificação de imóveis em carteira.
5. Podem ser adquiridos para o FUNDO imóveis em regime de compropriedade, funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do FUNDO ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou fundo de pensões, devendo existir neste caso, consoante seja aplicável, um

acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.

6. Podem integrar o património do FUNDO unidades de participação noutros organismos de investimento imobiliário, desde que sejam unidades de participação de organismos de investimento imobiliário abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.
7. Podem ainda integrar o património do FUNDO, instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam aos ativos e passivos detidos pelo FUNDO, sem prejuízo de, mediante autorização da CMVM, a Entidade Gestora utilizar outro tipo de instrumentos financeiros derivados.
8. Não podem integrar o património do FUNDO, ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
9. Podem integrar o FUNDO participações em sociedades imobiliárias, desde que as mesmas preencham os requisitos estabelecidos no RGOIC.
10. Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

## ARTIGO 9º

### Limites Legais ao Investimento

A composição do património do FUNDO deverá obedecer às normas legais em vigor pelo que terá que respeitar, nomeadamente, os seguintes limites:

- a. O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do FUNDO;
- b. O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do FUNDO;
- c. O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do FUNDO;
- d. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do FUNDO;
- e. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do FUNDO, quando a contraparte ou contrapartes sejam:
  - i. A Entidade Gestora;
  - ii. O organismo de investimento coletivo sob forma societária heterogerido;
  - iii. As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Entidade Gestora ou de organismo de investimento coletivo sob forma societária heterogerido;
  - iv. As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Entidade Gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;

- v. As entidades em que a Entidade Gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;
  - vi. O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas subalíneas iii) a v);
  - vii. Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas subalíneas anteriores.
- f. As participações em sociedades imobiliárias admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não podem representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;
  - g. Só podem investir em imóveis localizados em Estados membros da União Europeia ou em países membros da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;
  - h. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, para efeitos do cumprimento dos limites previstos no presente artigo, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
  - i. O limite para a aquisição de unidades de participação em organismos de investimento imobiliário abertos, ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, é de 25% do ativo total do FUNDO;
  - j. A Entidade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos de investimento imobiliário que administre, investir mais do que 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário;
  - k. As participações em sociedades imobiliárias e as unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliários abertos são contadas para efeito do cumprimento do limite mínimo de detenção de ativos imobiliários pelo FUNDO constante na alínea a) do presente artigo;
  - l. O endividamento não pode representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;
  - m. 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, não podendo a exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados ser superior ao valor do património líquido do FUNDO;
  - n. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, o FUNDO não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos da alínea anterior;
  - o. Para efeitos do disposto na alínea c), constitui um imóvel, o conjunto das frações autónomas de um mesmo edifício submetido ao regime da propriedade horizontal, e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem.
  - p. Os limites definidos nas alíneas a), b) e d) a f) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses;
  - q. Em casos devidamente fundamentados pela Entidade Gestora, pode a CMVM autorizar que o Fundo detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas acima indicadas.



## ARTIGO 10º

### Valorização dos Ativos

1. A Entidade Gestora calculará no último dia útil de cada mês com referência ao último dia desse mês, às dezassete horas e trinta minutos, 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. 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.
4. 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.
5. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis estando sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de seis meses por dois peritos independentes, e 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. Os 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 a uma

- incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
- d. Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
6. Em derrogação do disposto no n.º 5 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 5 do presente artigo.
7. 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.
8. 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 n.º 5 do presente artigo.
9. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 5 do presente artigo, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do FUNDO.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. O valor da unidade de participação calculado no 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 preço dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

**ARTIGO 11º****Comissões e Encargos do Fundo**

1. COMISSÃO DE GESTÃO – Pelo exercício da sua atividade a Entidade Gestora, receberá do FUNDO uma comissão anual de 1,05% (um vírgula zero cinco por cento), calculada e cobrada mensalmente sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO, através da seguinte fórmula:

Comissão de Gestão =  $(1,05\% \times (n^{\circ}\text{dias do mês}/365)) \times \text{Valor do Patrimônio Líquido do final do mês.}$

2. COMISSÃO DE DEPÓSITO – Pelo exercício das suas funções, a entidade depositária receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) calculada mensalmente sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO, e cobrada trimestralmente, através da seguinte fórmula:

Comissão de Depósito =  $(0,05\% \times (n^{\circ}\text{dias do mês}/365)) \times \text{Valor do Patrimônio Líquido do final do mês.}$

3. Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito, e dos custos decorrentes das avaliações obrigatórias efetuadas nos termos previstos no presente regulamento de gestão, constituem encargos do FUNDO os seguintes:
  - i) Todas as despesas referentes à compra, manutenção e venda de imóveis, nomeadamente:
    - a) Todas as despesas notariais e registrais;
    - b) Quaisquer impostos ou taxas dos imóveis;
    - c) Todas as custas judiciais referentes a processos a que o FUNDO, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
    - d) Todas as despesas ou avenças de honorários de advogados e solicitadores;
    - e) Comissões de mediação imobiliária, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente, caso em que a diferença para esses 5% será encargo da Entidade Gestora;
    - f) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do FUNDO incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário do FUNDO;
  - ii) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do FUNDO a ativos propriedade do FUNDO ou que venham a ser por este adquiridos.
  - iii) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens do FUNDO.
  - iv) Todas as despesas de compra e venda de valores mobiliários por conta do FUNDO e nomeadamente:
    - a) Despesas com transferências;
    - b) Despesas com conversões cambiais;
    - c) Despesas com transações no mercado de capitais;
    - d) Despesas com transações no mercado monetário.
  - v) Custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias.
  - vi) Outros encargos devidamente documentados, que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do FUNDO.
  - vii) Constitui também encargo do FUNDO a Taxa de Supervisão atualmente em vigor para ser entregue à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, correspondente ao último dia útil do mês.

4. Com exceção das avaliações legalmente obrigatórias, os custos relativos à avaliação e mediação de imóveis apenas são imputáveis ao FUNDO relativamente a negócios que para este sejam concretizados.
5. Tabela de encargos correntes do FUNDO durante o ano de 2015:

ENCARGOS	VALOR	% VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de Gestão	3.459.454	1,0499%
Comissão de depósito	164.602	0,0500%
Taxa de supervisão	105.178	0,0319%
Custos de auditoria	79.950	0,0243%
Custos de avaliação	124.892	0,0379%
Outros encargos correntes	57.514	0,0175%
<b>TOTAL (Valor)</b>	<b>3.934.814</b>	
<b>TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (%VLGF)</b>		<b>1,1942%</b>

Nota: <sup>(1)</sup> Média relativa ao período de referência

## ARTIGO 12º

### Regras de Determinação dos Resultados do Fundo e da sua Afetação

Os resultados do FUNDO são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício, havendo lugar à distribuição de rendimentos, nos termos do artigo seguinte.

## ARTIGO 13º

### Política de Rendimentos

1. A partir de novembro de 2011, o FUNDO distribuirá parte dos seus rendimentos e, nesse sentido, é um FUNDO de distribuição parcial.
2. O FUNDO distribuirá rendimentos semestralmente no primeiro dia útil seguinte após cada semestre de referência, sendo estes definidos como os semestres terminados em novembro e maio de cada ano.
3. Os rendimentos a distribuir, nos termos dos números anteriores, serão definidos exclusivamente pela Entidade Gestora relativamente a cada semestre de referência e corresponderão a um máximo de 75% (setenta e cinco por cento) dos proveitos líquidos correntes efetivamente realizados pelo FUNDO em cada semestre de referência, deduzidos dos encargos incorridos nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão. Para o cálculo do rendimento a distribuir não serão consideradas as mais / menos valias prediais.
4. Na definição da percentagem de rendimentos a distribuir em cada semestre de referência, a Entidade Gestora considerará 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.

5. Em consequência da distribuição de rendimentos, realizado nos termos dos números anteriores, não poderá em nenhum momento resultar um valor da unidade de participação do FUNDO inferior ao seu valor inicial de subscrição, constante do n.º 1 do artigo 15º.
6. Cada distribuição de rendimentos do FUNDO será divulgada pela Entidade Gestora através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, com indicação de que a Entidade Gestora irá proceder à distribuição de rendimentos do FUNDO, da percentagem de rendimentos a distribuir e do correspondente montante a distribuir por unidade de participação do FUNDO.

### **CAPÍTULO III**

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

##### **ARTIGO 14º**

##### **Características Gerais das UP's**

1. O FUNDO é constituído no regime de compropriedade aberta dos participantes, sendo cada um deles titular de quota-partes dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
2. As Unidades de Participação são nominativas, fracionadas e desmaterializadas.

##### **ARTIGO 15º**

##### **Valor da Unidade de Participação**

1. As unidades de participação, sem valor nominal, tiveram um valor inicial de subscrição de 1.000\$00 Escudos (4,99 Euros) cada uma.
2. O valor da unidade de participação, para efeitos de subscrição será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do período de subscrição previsto no n.º 2 do artigo 16º, para efeitos de resgate será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do período de resgate previsto no n.º 1 do artigo 17º. O pedido de subscrição ou resgate será realizado a preço desconhecido.
3. O preço de subscrição obtém-se acrescentando ao valor da unidade de participação a correspondente comissão de emissão, constante do n.º 6 do artigo 16º.
4. O preço de resgate obtém-se deduzindo ao valor da unidade de participação as correspondentes comissões de resgate, constantes do n.º 9 do artigo 17º.

##### **ARTIGO 16º**

##### **Condições de Subscrição**

1. As subscrições ocorrem com um intervalo mensal, designado período de subscrição, processando a Entidade Gestora e os comercializadores os pedidos

- de subscrição recebidos durante o mês, ocorrendo a liquidação financeira no primeiro dia útil do mês seguinte àquele em que o pedido de subscrição ocorreu.
2. A qualidade de participante do FUNDO adquire-se com a subscrição de unidades de participação, efetuada através dos comercializadores, e após a respetiva liquidação financeira, assumindo-se a subscrição como efetiva quando o valor subscrito é integrado no ativo do FUNDO, ou seja no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do período de subscrição.
  3. O valor da unidade de participação utilizado para efeitos de subscrição, será o que for apurado nos termos do n.º 2 do artigo anterior.
  4. As instruções de subscrição do FUNDO, para efeitos de processamento da correspondente operação no próprio mês, através dos serviços telefónicos e/ou Internet deverão ser efetuadas:
    - Até às 17:30 horas (hora de Portugal Continental) do último dia útil de cada mês, utilizando, nomeadamente, o NBdireto, NBdireto dos Açores, o serviço telefónico do Best e através do site [www.bancobest.pt](http://www.bancobest.pt).Todas as instruções efetuadas para além destes horários, utilizando os serviços correspondentes, apenas serão consideradas no mês imediatamente seguinte.
  5. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 500 Euros na subscrição inicial e de 250 Euros em cada uma das subscrições seguintes.
  6. Existe uma comissão de subscrição de 0,5%.

#### **ARTIGO 17º** **Condições de Resgate\*\***

1. Os resgates ocorrem com uma periodicidade anual, designado período de resgate, o qual encerra a 31 de março de cada ano, processando a Entidade Gestora e os comercializadores os pedidos de resgate recebidos durante o ano, designado período de resgate, no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim período de resgate.
2. Os participantes apenas podem pedir o resgate das unidades de participação decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.
3. Os pedidos de resgate são feitos com 6 meses de antecedência face à data de resgate, podendo os participantes cancelar o pedido nos 30 dias subsequentes, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda o resgate pelo período previsto nos termos do número anterior.
4. O pedido de resgate é realizado junto da entidade comercializadora onde o participante realizou a subscrição do FUNDO. Serão resgatadas as unidades de participação detidas em função da antiguidade da subscrição, sendo a seleção

---

\*\* Às unidades de participação subscritas antes da entrada em vigor do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, 26 de março de 2015, continua-se a aplicar a periodicidade mensal anteriormente estabelecida para os resgates, não lhes sendo aplicáveis as regras constantes nos números 1 a 7 do artigo 17º.

A Entidade Gestora e os comercializadores processarão mensalmente todos os pedidos de resgate, de unidades de participação subscritas antes de 26 de março de 2015, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido se refere.

O valor da unidade de participação para efeitos das unidades de participação subscritas antes de 26 de março de 2015, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere, sendo o pedido feito a preço desconhecido.

O reembolso dos valores resgatados será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a cinco dias úteis, a contar da data do resgate.

efetuada das mais antigas para as mais recentes. O reembolso dos valores resgatados será efetuado por crédito em conta.

5. As instruções de resgate do FUNDO, para efeitos de processamento da correspondente operação no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do ano, deverão ser efetuadas até às 17:30 horas (hora de Portugal Continental) do último dia útil anterior ao fim do período de resgate referido no n.º 1 do presente artigo, através dos serviços telefónicos e/ou Internet, utilizando, nomeadamente, o NBdireto, NBdireto dos Açores, o serviço telefónico do Best e através do site [www.bancobest.pt](http://www.bancobest.pt).  
Todas as instruções efetuadas para além deste horário, utilizando os serviços correspondentes, apenas serão consideradas no ano seguinte.
6. O pagamento dos pedidos de resgate será efetuado num prazo máximo de cinco dias úteis, a contar do fim do período de resgate, sem prejuízo da CMVM, em casos excecionais devidamente fundamentados pela Entidade Gestora, permitir a prorrogação do prazo.
7. O valor da unidade de participação para efeitos de resgate será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do período de resgate. O pedido de resgate é por isso realizado a preço desconhecido.
8. Existe uma comissão de resgate, cobrada de acordo com o período de permanência no FUNDO constante nas seguintes tabelas:

a) Para subscrições efetuadas até 31 de março de 2010.

Até 360 dias	Mais de 360 dias
2,0%	0,0%

b) Para as subscrições efetuadas a partir 01 de abril de 2010 até 26 de setembro de 2015.

Até 360 dias	de 361 a 730 dias	Mais de 730 dias
2,0%	1,0%	0,5%

c) Para as subscrições efetuadas a partir de 26 de setembro de 2015 não será cobrada qualquer comissão de resgate.

**CAPÍTULO IV****DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES****ARTIGO 18º****Direitos e Obrigações dos Participantes**

1. As unidades de participação conferem aos seus titulares, designadamente, os seguintes direitos:
  - a) a obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores, qualquer que seja a modalidade de comercialização do FUNDO;
  - b) a obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da Entidade Gestora e das entidades Comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do FUNDO, que serão facultados gratuitamente em papel aos participantes que o requeiram;
  - c) à titularidade de uma quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
  - d) à subscrição e ao resgate das suas unidades de participação de acordo com a lei e com o disposto neste regulamento, podendo os participantes em caso de se verificar: i) um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo FUNDO; ii) ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;
  - e) aos rendimentos que o FUNDO distribua, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão, na proporção das unidades de participação detidas;
  - f) à quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do FUNDO, na proporção das unidades de participação detidas;
  - g) à informação periódica e detalhada acerca do património do FUNDO e evolução do mesmo, nos termos da lei;
  - h) ao documento com informações fundamentais e regulamento de gestão, antes da subscrição, e aos relatórios de atividade se o requererem e sem qualquer encargo;
  - i) 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 resgates 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.
2. A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO.



**CAPÍTULO V****DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO****ARTIGO 19º****Divulgação do Valor da UP**

1. A Entidade Gestora fará publicar mensalmente no sistema de difusão de informação da CMVM o valor da Unidade de Participação.
2. O valor da unidade de participação estará ainda disponível diariamente em todos os locais e através dos meios utilizados para a comercialização à distância do FUNDO.

**ARTIGO 20º****Divulgação da Composição da Carteira**

A Entidade Gestora fará publicar mensalmente, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, no sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira do FUNDO, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

**ARTIGO 21º****Documentação do Fundo**

1. Toda a documentação relativa ao FUNDO poderá ser solicitada junto das entidades colocadoras, bem como aos balcões do Banco Depositário.
2. A Entidade Gestora publicará um aviso no sistema de difusão de informação da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual e Semestral do FUNDO.

**CAPÍTULO VI****CONTAS DOS FUNDOS****ARTIGO 22º****Relatório e Contas do Fundo**

1. As contas anuais do FUNDO encerram-se em 31 de dezembro de cada ano e as semestrais a 30 de junho. A Entidade Gestora disponibilizá-las-á respetivamente nos quatro e dois meses subsequentes àquelas datas. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora de contas. As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da Entidade Gestora, que se pronunciará sobre a avaliação efetuada pela entidade gestora dos valores do FUNDO.
2. Os relatórios anual e semestral acima referidos estarão à disposição do público nas instalações e sites da Entidade Gestora, da entidade depositária e das entidades colocadoras.

**CAPÍTULO VII****CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO****ARTIGO 23º****Liquidação e Partilha do Fundo**

1. Só a Entidade Gestora, e nunca os participantes, individual ou coletivamente, poderá decidir a liquidação, partilha e extinção do FUNDO.
2. Tomada a decisão de liquidação, fundada no interesse dos participantes, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM, individualmente comunicada a cada participante (em papel ou outro suporte duradouro) e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM, bem como, imediatamente objeto de aviso público afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
3. A entrada do FUNDO em processo de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e resgates, desde que obtido o acordo do Depositário em conformidade com o n.º 3 do art.º 24º.
4. O prazo para a liquidação do FUNDO, a contar da data da dissolução não pode ser superior a um ano, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a requerimento da Entidade Gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
5. Durante o período de liquidação, suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira, mantendo a Entidade Gestora, o dever de elaboração, envio e publicação dos relatórios e contas, a procedendo ao envio mensal à CMVM duma memória explicativa da evolução do processo de liquidação do FUNDO.
6. O valor final de liquidação por unidade de participação do FUNDO é divulgado pela Entidade Gestora, nos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento, pelos meios previstos para a divulgação do valor das unidades de participação e da composição da carteira do FUNDO, devendo as contas de liquidação do FUNDO de investimento ser 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.
7. O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do FUNDO, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, referido no número anterior, não pode exceder em cinco dias úteis o prazo previsto para efeitos de pagamento do pedido de reembolso, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pelo liquidatário, a CMVM autorizar prazo superior.
8. Decidida nos termos dos números anteriores, a liquidação do FUNDO, a Entidade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Banco Depositário, o produto da liquidação, considerando-se o FUNDO extinto na data da receção pela CMVM das contas da liquidação.

**ARTIGO 24º****Suspensão da Emissão e do Resgate das UP's**

1. Esgotados os meios líquidos detidos pelo FUNDO e o recurso ao endividamento nos termos legais e regulamentarmente previstos, quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem, num período não superior a cinco dias, 10% do valor líquido global do FUNDO, a Entidade Gestora poderá suspender as operações de resgate.
2. A suspensão do resgate pelo motivo previsto no número anterior não determina a suspensão simultânea da subscrição, podendo esta apenas efetuar-se após obtenção de declaração escrita do participante, ou noutro suporte de idêntica fiabilidade, de que tomou conhecimento prévio da suspensão do resgate.
3. Obtido o acordo do Depositário, a Entidade Gestora pode ainda suspender as operações de subscrição ou de resgate de unidades de participação estando em causa outras circunstâncias excecionais.
4. A decisão tomada ao abrigo do disposto nos números 1 e 3 é comunicada imediatamente à CMVM, indicando:
  - a) As circunstâncias excecionais em causa;
  - b) Em que medida o interesse dos participantes a justifica; e
  - c) A duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma.
5. A suspensão do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao do envio da comunicação à CMVM.
6. Verificada a suspensão nos termos dos números 1 e 3, a Entidade Gestora divulga de imediato um aviso, em todos os locais e meios utilizados para a comercialização e divulgação do valor das unidades de participação, indicando os motivos da suspensão e a sua duração.
7. As operações de subscrição ou resgate das unidades de participação do FUNDO podem igualmente ser suspensas por decisão da CMVM, no interesse dos participantes ou no interesse público, a qual produz efeitos imediatos, aplicando-se a todos os pedidos de emissão e de resgate que no momento da notificação da CMVM à Entidade Gestora não tenham sido satisfeitos.

**CAPÍTULO VIII****REGIME FISCAL****ARTIGO 25º****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).

#### **b) Não residentes**

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

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 dos rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, à 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 caráter 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 resgate 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.**