

REGULAMENTO DE GESTÃO

“LUSOFUNDO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO”

21-01-2019

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

CAPÍTULO I
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO,
A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

Artigo 1.º

O Fundo

1 – O “**Lusofundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**”, adiante designado por Fundo, é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, por um prazo de cinco anos, contados a partir da sua constituição, prorrogável por períodos até cinco anos nos termos do número três deste artigo.

2 – Este Fundo está sujeito ao regime estabelecido no nº 2 do Artigo 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei 16/2014 de 24 de Fevereiro, adiante denominado RGOIC.

3 – Os participantes reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo e desde que obtida a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), podem deliberar, por maioria de cinquenta por cento dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do Fundo, a sua transformação em fundo de duração indeterminada ou a sua transformação em fundo aberto.

4 – O Fundo foi constituído em 22/07/2005, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 30/06/2005, tendo sido prorrogada a sua duração por um período de dois anos, com início em 22/07/2010, a qual foi autorizada pela CMVM em 02/03/2010, foi de novo prorrogada a sua duração por um período de cinco anos, com início em 23/07/2012, a qual foi autorizada pela CMVM em 16/02/2012.

5 – O Fundo foi prorrogado pelo período adicional de um ano, com início em 23 de Julho de 2017 e termo em 22 de Julho de 2018, em Assembleia Geral de Participantes em 23 de Janeiro de 2017.

6 – O Fundo foi prorrogado pelo período adicional de um ano, com início em 23 de Julho de 2018 e termo em 22 de Julho de 2019, em Assembleia Geral de Participantes em 09 de Janeiro de 2018.

7 - O Fundo foi prorrogado pelo período adicional de um ano, com início em 23 de Julho de 2019 e termo em 22 de Julho de 2020, em Assembleia Geral de Participantes em 21 de Janeiro de 2019.

8 – O capital inicial do Fundo é de € 10,000,000 (dez milhões de euros), representado por 2.000.000 (dois milhões) de unidades de participação, subscritas ao valor unitário de €5 (cinco euros), tendo a liquidação financeira ocorrido em 22/07/2005.

9 – Foi autorizado pela CMVM em 29/11/2006 um aumento de capital do Fundo, o qual ocorreu em 05/12/2006. O capital do Fundo passou a ser de € 19.999.999,92 representado por 4.004.008 unidades de participação.

10- O capital do Fundo passou a ser de € 44.074.060 (quarenta e quatro milhões, setenta e quatro mil, e sessenta euros) representado por 8.814.812 unidades de participação, por via de aumento de capital ocorrido em 23/01/2013.

11 – O capital do Fundo passou a ser de € 65.126.451,12 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte e seis mil, quatrocentos e cinquenta e um euros, e doze cêntimos) representado por 8.871.910 unidades de participação, por via de aumento de capital ocorrido em 27/04/2015.

12 – O capital do Fundo passou a ser de € 65.376.441,35 (sessenta e cinco milhões, trezentos e setenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e um euros, e trinta e cinco cêntimos) representado por 8.900.025 unidades de participação, por via de aumento de capital ocorrido em 01/04/2016.

13 – O capital do Fundo passou a ser de € 65.626.436,85 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e seis mil, quatrocentos e trinta e seis euros, e oitenta e cinco cêntimos) representado por 8.927.315 unidades de participação, por via de aumento de capital ocorrido em 08/11/2016.

14 - O capital do Fundo poderá ser objecto de posteriores aumentos ou reduções mediante deliberação favorável dos participantes e nas demais condições legal e regulamentarmente previstas.

15– O Fundo tem 2 (dois) participantes.

16 – O Regulamento de Gestão foi actualizado pela última vez em 21-01-2019.

Artigo 2.º

A Sociedade Gestora

1 – A administração, gestão e representação do Fundo compete à Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., com sede na Avenida da República, n.º 35 – 4 andar, em Lisboa, com o capital social de € 500.000,00 (quinhentos mil Euros) integralmente subscrito e realizado, constituída em 31 de Maio de 1999, registada no Banco de Portugal desde 04 de Agosto de 1999 e registada na CMVM como intermediário financeiro sob o n.º 268, desde 6 de Outubro de 1999, adiante designada por Sociedade Gestora.

2 – Competirá à Sociedade Gestora a boa administração, gestão e representação do Fundo, em nome e por conta dos participantes e no seu interesse exclusivo.

3 – Em particular, competirá à Sociedade Gestora:

- a) Executar a política de investimentos do Fundo;
- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos directa e indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
- c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação do Fundo e autorizar o seu reembolso nos casos dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 20.º;
- e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- f) Manter em ordem a escrita do Fundo;
- g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão.

Artigo 3.º

O Depositário

1 – A Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede em Lisboa na Avenida João XXI, n.º 63, em Lisboa, registada como intermediário financeiro na CMVM sob o n.º125, adiante designada simplesmente por Depositário, desempenhará as funções de depositário previstas na lei e acordadas contratualmente com a Sociedade Gestora competindo-lhe, designadamente:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
- c) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
- d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
- e) Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 20.º;

f) Registrar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado.

2 – A Sociedade Gestora e o Depositário responderão solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do Regulamento de Gestão, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição de resultados.

Artigo 4.º

Entidades Colocadoras

Não existem entidades colocadoras.

Artigo 5.º

A Assembleia de Participantes

1 – Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades de participação que possuir.

2 – Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respectiva realização.

3 – Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, nos termos do número anterior.

4 – A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, cinquenta por cento das unidades de participação do Fundo.

5 – As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação.

6 – Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) A modificação das comissões que constituem encargos do Fundo;
- b) A modificação da política de investimento do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua transformação;

- e) A liquidação do Fundo;
- f) O aumento e redução do capital do Fundo;
- g) A substituição da Sociedade Gestora.

7 – À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de accionistas das sociedades anónimas.

Artigo 6.º

O Comité Consultivo

1 – O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por dois elementos indicados pelo participante detentor da maioria do capital social do Fundo, um elemento indicado por cada um dos demais participantes do Fundo e por um elemento designado pela Sociedade Gestora.

2 – O Comité Consultivo reunirá bimestralmente mediante convocatória da Sociedade Gestora para o efeito enviada por correio eletrónico ou por correio normal com a antecedência mínima de cinco dias. O Comité Consultivo poderá igualmente reunir com carácter extraordinário a todo o tempo, mediante convocatória enviada por correio eletrónico ou por correio normal pela Sociedade Gestora ou por qualquer dos participantes do Fundo para esse efeito, com uma antecedência mínima de oito dias.

3 – Apenas os membros indicados pelos participantes têm direito de voto no Comité Consultivo, tendo o membro indicado pela Sociedade Gestora direito de presença no mesmo sem no entanto ter direito de voto.

4 - O Comité Consultivo poderá reunir desde que se encontrem presentes membros indicados por todos os participantes titulares da maioria do capital social do Fundo.

5 - As deliberações do Comité Consultivo serão tomadas por maioria simples dos membros indicados pelos participantes do Fundo.

6 – Competirá ao Comité Consultivo:

- a) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos do Fundo;
- b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projetos de loteamento e obras de urbanização, sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre os termos e condições de contratação de terceiros, nomeadamente, projetistas, fiscalização e gestão de obras, empreiteiros, entidades consultoras e técnicos;

- c) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidades relativos aos edifícios a construir ou reconstruir, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
- d) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a (i) comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização, bem como para a (ii) a prestação de serviços com valor superior a € 25.000/ano, relacionados com os bens imóveis propriedade do Fundo;
- e) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
- f) Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo Fundo.

7 - O comité consultivo poderá reunir sem a observância das referidas formalidades prévias desde que estejam presentes ou devidamente representados todos os seus membros e todos manifestem a vontade de que o comité reúna e delibere sobre determinados assuntos.

Artigo 7.º

Peritos Avaliadores

Poderão ser Peritos Avaliadores as seguintes entidades, bem como outras que a Sociedade Gestora entenda escolher, mediante autorização prévia pela CMVM da alteração correspondente ao regulamento de gestão:

- CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda – AVFII/06/001;
- Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. – AVFII/06/007;
- CPU - Consultores de Avaliação Lda. – AVFII/03/014;
- P&I - Propriedade e Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário Lda. – AVFII/03/018;
- UON Consulting, SA – AVFII/03/023;
- J. Curvelo, Lda. – AVFII/03/036;
- Euroengineering, Serviços Técnicos Lda. – AVFII/03/001;
- Agua Branca – Projectos de Engenharia, Unipessoal, Lda. – AVFII/03/002;
- Eng. Henrique da Cunha Leitão – AVFII/03/003;
- Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda. – AVFII/03/047;
- Eng. Nuno Maria Leite Carvalho Azevedo Mendes – AVFII/04/022;
- Eng. Luis Manuel Matafome Lourenço Ferreira – AVFII/04/015;
- Eng. João Manuel Esteves de Sousa Neves Carneiro – AVFII/04/014;
- Eng. José Luis Alves de Pádua e Silva – AVFII/03/029;
- Eng. Adriano Marques – AVFII/03/037;
- Arqto. Mário João Alves Chaves – AVFII/03/017;

- Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda. – AVFII/06/004;
- Fast Value, Lda. – AVFII/06/026;
- Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. – AVFII/06/009;
- António Antunes Marques – AVFII/03/042;
- PVW – Price, Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda – AVFII/03/050;
- João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda – AVFII/11/048;
- Rockvalue Consulting Portugal, Lda – AVFII/11/023;
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda – AVFII/05/013;
- TKA, Lda. – AVFII/06/005;
- BDOTPRIME, Lda. – AVFII/15/029;
- Activintegrum, Lda. – AVFII/11/026;
- Handbiz, Lda. – AVFII/11/054;
- Contravalor, Lda. –AVFII/09/050;
- Torres Mascarenhas, Lda. – AVFII/10/054;
- Patrícia Loureiro da Costa Ferreira (PAI/2016/0136);
- Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda. (PAI/2012/0032);
- H&LP - Consultoria, Avaliações e Perícias , Lda (PAI/2013/0055);
- X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda (PAI/2016/0204);
- More Value - Avaliações, Lda (PAI/2014/0116);

Artigo 8.º

Auditor do Fundo

O Auditor do Fundo é a sociedade “Kreston & Associados, SROC, Lda..”, com sede na Avª Engº Duarte Pacheco, 19- 4º esq, 1070-100 Lisboa, registada na OROC com o n.º 104 e na CMVM sob o n.º 20161426.

Artigo 9.º

Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas nos termos do Artigo 76º do RGOIC.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 10.º

Política de investimento

1 – O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de curto e médio prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, selectividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

2 – O Fundo irá, numa primeira fase, privilegiar o desenvolvimento de projectos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, podendo investir também em imóveis já construídos, ocupados ou não.

3 – Simultaneamente com o desenvolvimento e promoção de imóveis destinados ao segmento comercial, de lazer e equipamentos para uso público ou privado, o Fundo poderá promover o desenvolvimento de imóveis destinados ao segmento habitacional e terciário.

4 – O Fundo privilegia a concentração geográfica dos imóveis em Portugal continental, em especial da zona da grande Lisboa, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento detectar.

5 – O valor dos imóveis do Fundo e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 66,6% (dois terços) do activo total do Fundo.

6 - O fundo poderá ainda desenvolver projectos de construção sem qualquer limite em relação ao activo total do Fundo, os quais podem representar 100% do activo total do Fundo.

7 – O activo do fundo de investimento pode ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias, até ao limite de 25% do activo total do fundo.

8 – As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 10% do activo total do Fundo.

9 – A Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

10 – A carteira de valores do Fundo poderá, ainda, residualmente ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo residual inferior a 12 meses e outros valores que a CMVM, por regulamento, defina como podendo integrar o activo de um fundo de investimento imobiliário.

11 - A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de taxa de juro proveniente do património do Fundo.

12 - Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, dos Estados Unidos da América e outros, desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.

13 – A exposição resultante aos activos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.

14 – Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora do mercado regulamentado o Fundo não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a 1/3 do seu património, medida nos termos do número anterior.

Artigo 11.º

Empréstimos

1 - A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, quando necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.

2 - A Sociedade Gestora poderá, por conta do Fundo, obter crédito junto dos seus Participantes nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2, alínea b) do artigo 149.º do RGOIC.

Artigo 12.º

Valorização dos activos do Fundo

1 – O valor líquido global do Fundo será apurado deduzindo à soma dos activos que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos e pendentes.

2 - O cálculo do valor dos imóveis é feito com uma periodicidade mínima de doze meses por pelo menos 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 transacção;

b) Os imóveis devem ainda ser avaliados, nos mesmos termos, sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo.

c) Previamente às operações de aumento e ou de redução de capital, não podendo a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução;

d) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respectivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;

e) Previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação;

f) No que se refere a projetos de construção, projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, nos seguintes momentos: (i) previamente ao início do projeto; e (ii) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis, e ainda (iii) em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;

3 – Sem prejuízo do disposto no número 10 infra, para efeitos do cálculo do valor da carteira do Fundo, os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de vinte por cento, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é 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 anteriores.

4 – Os projectos de construção e os imóveis deverão ser avaliados mediante dois dos métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM nº 2/2015.

5 – Os valores mobiliários serão avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto No RGOIC e no Regulamento da CMVM n.º2/2015, com as devidas adaptações.

6 – As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva sociedade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número anterior.

7 – Os activos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com excepção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

8 – Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante dos números anteriores.

9 - Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do FUNDO pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do FUNDO, registada ao seu preço de custo ou de construção e a contribuição dos imóveis adquiridos por esta via para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

10 - Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no número 2.

Artigo 13.º

Comissão de gestão

1. Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobrará ao Fundo uma comissão de gestão anual composta pelas seguintes duas componentes fixas cumulativas:

a) Componente A – equivalente a 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano, calculada mensalmente sobre o valor líquido global do fundo por referência ao último dia de cada mês de calendário, com um valor mínimo anual de 70.000,00€ (setenta mil euros) pagos em duodécimos, cada um deles até ao último dia de calendário do mês seguinte àquele a que respeita; e

b) Componente B – equivalente a 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano, calculada anualmente sobre o valor líquido global do fundo médio do último ano, com um valor mínimo de 70.000,00€ (setenta mil euros) anuais, devendo ser paga até ao último dia de Janeiro do ano seguinte àquele a que respeita desde que o Fundo apresente, na data de referência, liquidez disponível para esse efeito nos termos previsto no número 4 infra da presente cláusula.

2. A Fórmula de cálculo do montante mensal devido relativamente à componente A da Comissão de Gestão Anual:

Componente A: $0,09\% \times \text{Valor Líquido Global do FII (NAV) no último dia de calendário de cada mês} : 12$

3. A Fórmula de cálculo do montante anual devido relativamente à componente B da Comissão de Gestão Anual:

Componente B: $0,09\% \times (\text{soma dos Valores Líquidos Globais do FII (NAV) divulgados no último dia de calendário de cada um dos 12 meses anteriores} : 12)$

4. Para o efeito do pagamento da Componente B da comissão de gestão prevista na alínea b) do número 1, considerar-se-á que o Fundo tem “liquidez disponível” caso, no dia 31 de Janeiro de cada ano, disponha do montante devido a título de comissão após terem sido:

i) pagas as responsabilidades e os encargos vencidos até essa data que devam ser suportados pelo Fundo nos termos deste regulamento de gestão; e,

- ii) deduzidos todos os encargos e responsabilidades fiscais a suportar pelo Fundo nesse ano civil.

5. Caso o Fundo não tenha “liquidez disponível” nos termos do número anterior para efetuar o pagamento dos montantes correspondentes à Componente B da comissão de gestão anual, esses pagamentos ficarão suspensos até que tal liquidez se encontre disponível, sendo o total da comissões suspensas pago, em qualquer caso, aquando da prorrogação ou liquidação do Fundo, sem acréscimo de juros.

Artigo 14.º

Comissão de depósito

Pelo exercício da sua actividade o Depositário cobrará ao Fundo uma remuneração igual a 0,04% (zero vírgula zero quatro por cento) ao ano, sobre o valor do património líquido do mesmo Fundo, apurado com referência ao último dia útil do mês a que respeite, com um mínimo de dez mil euros por ano, a qual será paga em duas prestações semestrais, sendo a primeira devida seis meses após a subscrição inicial do Fundo.

Artigo 15.º

Encargos do Fundo

Para além das comissões de gestão e de depósito constituirão encargos do Fundo todas as despesas relativas ao seu património, designadamente:

- a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - i.) Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização dos imóveis;
 - ii.) Despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo Fundo;
 - iii.) Impostos ou taxas, nomeadamente de supervisão, devidos pelo Fundo;
 - iv.) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
 - v.) Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo;
 - vi.) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis.

- b) As despesas decorrentes das avaliações de projectos de construção e de imóveis do Fundo;
- c) As despesas decorrentes das auditorias ao Fundo;
- d) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - i.) Despesas de transferências, desde que não recaiam no âmbito da função do Depositário;
 - ii.) Despesas com conversões cambiais;
 - iii.) Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - iv.) Despesas com transacções no mercado monetário.
- e) Taxa de supervisão;
- f) Outros custos, com conexão relevante com o património dos fundos.

Artigo 16.º

Política de rendimentos

1 – O Fundo caracteriza-se pela distribuição integral dos rendimentos distribuíveis aos participantes.

2 – Os rendimentos a distribuir pelo Fundo correspondem ao seu resultado líquido deduzido das mais valias potenciais e serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

3 – A periodicidade da distribuição será anual.

4 - A Sociedade Gestora poderá, sempre que a evolução dos investimentos e aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos do Fundo, bem como à respetiva distribuição extraordinária ou à distribuição ordinária meramente parcial de rendimentos do Fundo, tendo sempre presentes os interesses dos participantes. Para efeitos das referidas distribuições extraordinárias ou parciais de rendimentos do Fundo, ou da respetiva capitalização, a Sociedade Gestora convocará uma assembleia de participantes que deliberará sobre a respetiva proposta de distribuição ou de capitalização.

5 – As distribuições que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão da CMVM.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

Artigo 17.º

Características gerais das unidades de participação

- 1 – O Fundo será dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas unidades de participação.
- 2 – As unidades de participação são tituladas por meio de certificados, nominativos ou ao portador, representativos do número de unidades adquiridas pelos subscritores, podendo adoptar a forma escritural mediante iniciativa da sociedade gestora.
- 3 – Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do Fundo em indeterminado, nos termos do n.º 3 do Artigo 1.º.

Artigo 18.º

Valor da unidade de participação

- 1 – As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de € 5 (cinco Euros) cada uma.
- 2 – O valor das unidades de participação determinar-se-á pelo quociente entre o valor líquido global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3 – A Sociedade Gestora procederá à determinação mensal do valor das unidades de participação, para efeitos de divulgação, com referência às 10 (dez) horas do último dia do mês respectivo, de acordo com os critérios financeiros geralmente aceites e com as normas legalmente estabelecidas, sendo o mesmo valor divulgado no dia seguinte ao do seu apuramento através de publicação no sistema de difusão da CMVM. A Sociedade Gestora procederá ainda à determinação interna diária do valor das unidades de participação para efeitos de cálculo das comissões de gestão e depósito previstas neste Regulamento.
- 4 - Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, com excepção da subscrição inicial na respectiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao último valor patrimonial conhecido e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.

Artigo 19.º

Condições de subscrição

- 1 – O Fundo será colocado por subscrição particular.
- 2 – O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao aumento do capital do Fundo, no montante de até € 15.000.000,00 será efectuado entre os dias 30 de Novembro de 2006 e 4 de Dezembro de 2006.
- 3 - A liquidação financeira das unidades de participação ocorrerá, para todos os participantes, até ao dia útil seguinte ao termo do período de subscrição, sendo essa mesma data comunicada à CMVM como data do aumento do capital do Fundo.
- 4 – As unidades de participação serão subscritas aos balcões do Depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.
- 5 – Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do aumento do capital previsto, o aumento do capital do Fundo considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.
- 6 – Caso a procura exceda o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respectivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobrantes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.
- 7 – A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

Artigo 20.º

Condições de resgate

- 1 – Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em fundo de prazo indeterminado e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
- 2 – Caso seja deliberada, nos termos do n.º 3 do Artigo 1.º, a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação em fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação e que pretendam reembolsar as respectivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no prazo máximo de 15

(quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

3 – A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar do termo da duração do fundo, sendo o valor do reembolso das unidades de participação reportado à data prevista para o final do prazo de duração do fundo, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 21.º

Direitos e obrigações dos participantes

1 – As unidades de participação conferirão aos seus titulares o direito:

- a) A obter toda a informação sobre o Fundo, nomeadamente, a obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Depositário e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório anual da actividade do Fundo que também deve estar disponível junto da Sociedade Gestora e do Depositário;
- b) A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
- c) A receber, em caso de liquidação do Fundo, a parte do produto da partilha proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
- d) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo;
- e) A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, sobre as matérias que, nos termos da lei e deste regulamento, dependem de deliberação favorável dessa assembleia.

2 – A subscrição de unidades de participação por cada um dos participantes, bem como, a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 22.º

Divulgação e consulta da carteira do fundo

Mensalmente a Sociedade Gestora, com referência ao último dia do mês, divulgará no sistema de difusão da CMVM, onde poderá ser consultada pelos participantes, a informação relativa à composição discriminada das aplicações do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

Artigo 23.º

Documentação do fundo

1 – O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão da CMVM.

2 – A Sociedade Gestora, nos quatro meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, publicará no sistema de difusão da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

Artigo 24.º

Distribuição de rendimentos

A Sociedade Gestora divulgará no sistema de difusão da CMVM, um aviso a informar os participantes do Fundo da distribuição dos resultados do mesmo, caso exista.

CAPÍTULO VI

CONTAS DOS FUNDOS

Artigo 25.º

Contas do Fundo

As contas do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano, serão objecto de auditoria elaborada pelo Auditor do Fundo e serão disponibilizadas nos quatro meses seguintes à data de encerramento do exercício.

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 26.º

Liquidação e partilha do Fundo

1 – Os participantes do Fundo, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, por maioria de dois terços dos votos correspondentes ao capital, deliberar a liquidação e partilha do Fundo, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

2 – O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação.