

REGULAMENTO DE GESTÃO

SOLUÇÃO ARRENDAMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Data de Actualização:
29-03-2019

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 1º (O Fundo)

1. **Denominação:** O Fundo denomina-se “SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional”, adiante designado apenas por Fundo.
2. **Tipo de fundo:** O Fundo constitui-se como fundo de investimento imobiliário fechado para arrendamento habitacional, de subscrição particular, e regula a sua actividade pela legislação em vigor para os fundos de investimento imobiliários portugueses, nomeadamente regendo-se pelo disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (“RGOIC”), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, com as especificidades constantes dos artigos 102º e seguintes da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, com as alterações constantes dos artigos 234.º e 236.º da Lei n.º 83-C/2013, de 31 de Dezembro e pela Portaria n.º 1553-A/2008, de 31 de Dezembro, do Ministro das Finanças e, ainda, subsidiariamente pelo disposto no Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de Novembro, e pelo seu Regulamento de Gestão, sem prejuízo do disposto na parte final do número 4 da presente cláusula.
3. **Autorização:** A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 18 de Janeiro de 2012, tendo iniciado a sua actividade em 30 de Março de 2012.
4. **Duração:** O Fundo durará até 31 de Dezembro de 2020, sendo renovável por períodos de 5 anos. Não sendo o Fundo extinto em 31 de Dezembro de 2020, operar-se-á nessa data a sua conversão em fundo de investimento imobiliário comum, sujeito na íntegra ao RGOIC, passando a sua duração, a partir dessa data, a ser de 5 anos, renovável por períodos de 5 anos.
5. **Participantes:** O Fundo tem 13 participantes à data da sua constituição, tratando-se de investidores qualificados e não qualificados.
6. **Capital inicial do Fundo:** O Fundo foi constituído com um capital inicial de 10.739.150 Euros, representado por 2.147.830 unidades de participação com o valor unitário de € 5 (cinco euros) cada. Após as subscrições seguintes o capital é actualmente de 72.050.350 Euros, representado por 14.410.070 unidades de participação com o valor unitário de € 5 (cinco euros) cada.
7. **Aumento de Capital:** O capital do fundo passou a ser de 79.466.100 Euros representado por 15.908.262 unidades de participação, por via de aumento de capital realizado em 06/12/2012.
8. **Aumento de Capital:** O capital do fundo passou a ser de 122.177.767 Euros representado por 24.591.966 unidades de participação, por via de aumento de capital realizado em 07/06/2013.
9. **Aumento de Capital:** O capital do fundo passou a ser de 183.162.508,84 Euros representado por 37.033.769 unidades de participação, por via de aumento de capital realizado em 19/12/2013.
10. **Aumento de Capital:** O capital do fundo passou a ser de 211.177.235,46 Euros representado por 42.907.493 unidades de participação, por via de aumento de capital realizado em 20/06/2014.
11. **Aumento de Capital:** O capital do fundo passou a ser de 220.616.677 Euros representado por 44.945.237 unidades de participação, por via de aumento de capital realizado em 22/12/2014.
12. **Redução de capital:** O capital do fundo passou a ser de 217.616.699,60 Euros representado por 44.327.945 unidades de participação, por via de redução de capital realizada em 22/06/2017.
13. **Redução de capital:** O capital do fundo passou a ser de 213.616.727,10 Euros representado por 43.525.849 unidades de participação, por via de redução de capital realizada em 27/07/2018.
14. **Data de Actualização do Regulamento de Gestão: 29/03/2019.**

ARTIGO 2º (A Sociedade Gestora)

1. **Denominação e sede:** 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 – 4º, em Lisboa, adiante designada abreviadamente por “Sociedade Gestora”.
2. **Capital subscrito e realizado:** O capital social da Sociedade Gestora é de € 500.000,00 (quinhentos mil Euros), totalmente realizado.
3. **Data de constituição e data de autorização:** A Sociedade Gestora foi constituída em 31 de Maio de 1999, encontrando-se registada na CMVM desde 30 de Setembro de 1999.
4. **Funções da Sociedade Gestora:**
 - a) Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, remodelar, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis, bem como comprar, vender e subscrever quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento de Gestão, e bem assim praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
 - b) Em particular, compete à Sociedade Gestora:
 - Seleccionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais;

- 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;
 - Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
 - Determinar nos termos legais, o valor patrimonial do Fundo e das respectivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, de acordo com os condicionalismos legais;
 - Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo e efectuar as operações adequadas à respectiva execução;
 - Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento de Gestão;
 - Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da actividade e das contas do Fundo;
 - Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário e com os participantes;
 - Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos de remodelação e construção de imóveis.
- c) No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adoptará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.

ARTIGO 3º **(Depositário)**

1. **Denominação e sede:** O depositário do Fundo é o Banco Santander Totta, S.A., com sede na Rua Áurea, n.º 88, 1100-063 Lisboa, com um Capital Social de €1.256.723, integralmente realizado, inscrito na CMVM como intermediário financeiro, sob o n.º de registo 130, adiante designado abreviadamente por " Depositário".
2. **Obrigações / Funções:** São obrigações e funções do Depositário, para além de outros previstos na lei ou neste Regulamento de Gestão, as seguintes:
 - Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão do fundo de investimento, especialmente no que concerne à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades de Participação;
 - Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo assegurando-se que, em caso de liquidação do Fundo pelos motivos descritos na lei ou neste Regulamento de Gestão, àqueles são devidamente pagos os valores correspondentes às Unidades de Participação detidas, deduzidos os encargos a que haja lugar;
 - Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão, nomeadamente efectuando as transacções sobre valores mobiliários do Fundo de que seja incumbido, cobrando os respectivos juros e rendimentos ou dividendos que ao Fundo caiba receber e em geral desempenhando todos os actos necessários e/ou convenientes para o exercício dos direitos relacionados com os valores detidos pelo Fundo;
 - Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
 - Receber e satisfazer os pedidos de subscrição de Unidades de Participação que lhe sejam apresentados, efectuando as correspondentes inscrições nas contas de títulos dos participantes e recebendo o preço de subscrição;
 - Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate das Unidades de Participação, nos termos previstos neste Regulamento de Gestão e de acordo com as condições legalmente previstas;
 - Assegurar, em ligação com a Sociedade Gestora, que a emissão, venda, reembolso e eventual anulação das Unidades de Participação sejam executadas de acordo com as disposições legais aplicáveis e o Regulamento de Gestão;
 - Efectuar o registo das Unidades de Participação representativas do fundo de investimento não integradas em sistema centralizado;
 - Assegurar que os valores do Fundo são aplicados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão, em especial com a política de investimento do Fundo, e no interesse dos participantes.
3. **Responsabilidade do Depositário com a Sociedade Gestora:** A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista.

ARTIGO 4º **(As Entidades Colocadoras)**

1. As unidades de participação serão colocadas pelo Depositário.
2. À entidade colocadora compete em especial:
 - A recepção e satisfação dos pedidos de subscrição das Unidades de Participação que lhe sejam apresentados;
 - A recepção e satisfação dos pedidos de resgate das Unidades de Participação de que os participantes sejam titulares;

- Assegurar-se que o Subscritor tem em seu poder o regulamento de gestão do Fundo e que se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros factores determinantes para a realização do investimento;
 - Publicitar em local visível o valor mensal da Unidade de Participação.
3. No exercício da sua actividade, a entidade colocadora ficam sujeita às mesmas obrigações que regem tal actividade por parte do Depositário, respondendo solidariamente com a Sociedade Gestora, perante os participantes, pelos prejuízos eventualmente causados no exercício de tal actividade.

ARTIGO 5º **(Os Peritos Avaliadores)**

1. Os peritos avaliadores são:
- CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda^a (PAI/2006/0001).;
 - Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. (PAI/2006/0007);
 - CPU Consultores de Avaliação Lda. (PAI/2003/0014);
 - Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda (PAI/2006/0004).;
 - Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. (PAI/2006/0009);
 - Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia Lda. (PAI/2003/0047);
 - Mário João Alves Chaves, Arqto. (PAI/2003/0017);
 - João José Malaquias Ferreira Lima (PAI/2006/0022);
 - Benege, Serviços de Engenharia e Avaliações, SA (PAI/2003/0006);
 - Cerat, Consultores de Engenharia, SA (PAI/2005/0009);
 - UON Consulting, SA (PAI/2003/0023);
 - Terraval, Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda (PAI/2005/0003);
 - Prime Yield, SA (PAI/2005/0013);
 - Torres Mascarenhas, Lda. (PAI/2010/0054);
 - Garen, Lda. (PAI/2007/0019);
 - DNN, Lda. (PAI/2005/0008);
 - Krata – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda. (PAI/2006/0003);
 - Neoconsul, Estudos e Consultoria Imobiliária, SA (PAI/2007/0012);
 - António Dias Gomes, Engenheiro (PAI/2008/0051);
 - António Manuel Nunes do Vale, Engenheiro (PAI/2003/0046);
 - João Manuel Esteves de Sousa das Neves Carneiro, Engenheiro (PAI/2004/0014);
 - João Manuel Dias Santos, Engenheiro (PAI/2003/0026);
 - José Luís Alves de Pádua e Silva, Engenheiro (PAI/2003/0029);
 - Leonel da Cunha e Silva, Engenheiro (PAI/2010/0014);
 - ADIVAT - Associação de Desenvolvimento Integrado do Vale do Távora (PAI/2008/0002);
 - P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda (PAI/2003/0018);
 - Fast Value, Lda (PAI/2006/0026).
 - Handbiz, Lda (PAI/2011/0054).;
 - Activintegrum Sociedade de Avaliações, Lda. (PAI/2011/0026),
 - Patrícia Loureiro da Costa Ferreira (PAI/2016/0136)
 - TKA, Lda. (PAI/2006/0005);
 - BDOTPRIME, Lda. (PAI/2015/0029);
 - Contravalor, Lda. (PAI/2009/0050);
 - Rockvalue Consulting Portugal, Lda (PAI/2011/0023);
 - H & LP – Consultoria, Avaliações e Perícias, Lda. (PAI/2013/0055)
 - Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda. (PAI/2012/0032);
 - X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda (PAI/2016/0204);
 - More Value - Avaliações, Lda (PAI/2014/0116);
 - João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda^a (PAI/2011/0048);
 - Trustval- Avaliações e Consultadoria, Lda (PAI/2017/0047);
 - Casaol - Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda. (PAI/2006/0010);
 - Cerat - Consultores de Engenharia, SA (PAI/2005/0009);
 - Luso-Roux, Avaliações, Lda (PAI/2016/0160);
 - Novaval - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda (PAI/2010/0075);
 - PVW – Price, Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda – PAI/2003/050;
2. Os Peritos Avaliadores respondem solidariamente com a Sociedade Gestora pelos danos causados aos participantes decorrentes de erros ou omissões constantes dos relatórios de avaliação que lhes sejam imputáveis.

ARTIGO 6º **(As Entidades Subcontratadas)**

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto no Art. 76.º do RGOIC.

ARTIGO 7º
(Revisor Oficial de Contas do Fundo)

O Auditor do Fundo é a sociedade “BDO & Associados - SROC” com sede na Avenida da República nº 50, 10º, 1069-211 Lisboa.

ARTIGO 8º
(Comité Consultivo)

1. O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes designados pela Sociedade Gestora que poderão ou não ser participantes do Fundo e que designarão entre os seus membros o Presidente do Comité Consultivo.
2. Compete ao Comité Consultivo o acompanhamento estratégico do Fundo e da actividade imobiliária, exercendo funções consultivas, sempre que para tal seja solicitado pela Sociedade Gestora quanto aos aspectos de relevância estratégica do Fundo.
3. O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, tendo o seu presidente voto de qualidade, devendo encontrar-se presentes para efeitos de deliberação pelo menos metade dos seus membros.
4. O Comité Consultivo reunirá mediante solicitação escrita da Sociedade Gestora.

ARTIGO 9º
(Comissão de Acompanhamento)

1. O Fundo tem uma Comissão de Acompanhamento, composta por três pessoas independentes nomeadas pelo membro do Governo responsável pela área das finanças de acordo com critérios de competência, idoneidade e experiência profissional.
2. À Comissão de Acompanhamento compete verificar o cumprimento do regime legal e regulamentar aplicável à actividade do Fundo, bem como o controlo da observância de princípios de bom governo, designadamente:
 - a) Verificar a observância do regime jurídico e dos princípios de bom governo que devem reger a gestão do Fundo, nomeadamente em matéria de implementação da política de investimento e de financiamento das responsabilidades, bem como o respeito, pela entidade gestora, dos direitos dos participantes e dos arrendatários, nomeadamente quanto ao cumprimento dos deveres de informação estabelecidos a favor dos mesmos;
 - b) Verificar, em especial, o cumprimento pelo Fundo do regime de exercício da opção de compra pelo arrendatário;
3. As deliberações da Comissão de Acompanhamento são tomadas por maioria simples e registadas em acta, devendo ser enviadas à CMVM.

Capítulo II
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

ARTIGO 10º
(Política de Investimento do Fundo)

1. O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa selecção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis.
2. De forma a atingir o objectivo de valorização enunciado, o património do Fundo será constituído exclusivamente por valores imobiliários localizados em Portugal, sendo que, pelo menos 75% do seu activo total é constituído por imóveis destinados a arrendamento para habitação permanente ou complementares a estes.
3. Enquadram-se no limite enunciado no ponto anterior os imóveis adquiridos ao abrigo de um contrato de crédito à habitação e cujos proprietários, uma vez realizada a aquisição pelo Fundo, pretendam celebrar um contrato de arrendamento, enquanto inquilinos, com o Fundo, relativamente ao imóvel que alienaram ao Fundo.
4. O Fundo poderá ainda investir até ao limite de 25% do seu activo em Unidades de Participação de Fundos de Investimento e em Sociedades Imobiliárias.
5. A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
6. Sem prejuízo do disposto no número 2, os activos imobiliários detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou fracções autónomas passíveis de arrendamento, construção, promoção ou qualquer outra forma de exploração onerosa que gere rendimento para o Fundo, destinados ao comércio, habitação, serviços, indústria, logística, ou outra actividade que seja legalmente admissível e justificável do ponto de vista económico.

ARTIGO 11° **(Limites Legais ao Investimento)**

A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, pelo que terá de respeitar as seguintes regras:

- a) O valor dos imóveis, situados em Portugal, destinados a arrendamento para habitação permanente não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo.
- b) O desenvolvimento de projectos de construção destinados a arrendamento para habitação permanente, não pode representar, no seu conjunto, mais de 50% do activo total do Fundo, salvo se tais projectos se destinarem à reabilitação de imóveis, caso em que tal limite é de 60%.
- c) O valor de um imóvel não poderá representar mais de 25% do activo total do Fundo.
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, directa ou indirectamente, por uma mesma pessoa, singular ou colectiva, não pode superar 25% do activo total do Fundo.
- e) O endividamento não pode representar mais de 33% do activo total do Fundo.
- f) O limite para aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário é de 25% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada.
- g) A Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- h) 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.
- i) As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo ou de um ano da realização de aumento de capital do Fundo (conforme aplicável), sendo aferido, relativamente aos números seguintes, por referencia à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

ARTIGO 12° **(Derivados e Reportes)**

1. **Derivados:** A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco associado à gestão do património do Fundo, cumpridos os seguintes requisitos (e demais que sejam legal ou regulamentarmente aplicáveis em cada momento):
 - a) A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo;
 - b) Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora de mercados regulamentados, a exposição que o Fundo pode apresentar, relativamente a cada contraparte, não pode ser superior a um terço do respectivo património; e
 - c) Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia ou dos Estados Unidos da América, desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.
2. **Reportes:** Não serão utilizados reportes.

ARTIGO 13° **(Valorização dos Activos)**

1. **Valor patrimonial das unidades de participação:** O valor patrimonial das unidades de participação é apurado mensalmente dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. Relativamente à frequência e ao momento de valorização, para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite.
2. **Valorização dos imóveis:**
 - a. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações e o desenvolvimento de projectos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores, sendo valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do fundo e até que ocorra uma avaliação nos termos das alíneas seguintes.
 - b. Os imóveis devem ser avaliados com uma periodicidade mínima de 12 meses, e previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, sendo valorizados pela média simples do valor atribuído por dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
 - a. Caso os valores atribuídos 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 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;
 - b. Os imóveis adquiridos em regime de propriedade são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

- c. Sem prejuízo da avaliação ordinária a cada 12 meses prevista em c., os projectos de construção e os projectos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo devem ser avaliados previamente ao início do projecto e reavaliados sempre que se verifique a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projecto.
 - d. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número 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.
3. **Valorização de outros activos.**
- a. As unidades de participação de fundos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva sociedade gestora.
 - b. Os restantes activos são valorizados 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 nos artigos 5º e 6º do Regulamento da CMVM nº 1/2008, com as devidas adaptações.
4. **Câmbio:** O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.
5. **Valor patrimonial das unidades de participação:** O valor patrimonial das unidades de participação é apurado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite.

ARTIGO 14º **(Comissões e Encargos do Fundo)**

1. As comissões de gestão e de depósito incidem sobre o Valor do Activo Total do Fundo.
2. **Comissão de Gestão:**
 - i) Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão calculada mensalmente sobre o valor do activo total do Fundo no último dia de cada mês e cobrada postecipadamente até ao dia 5 do mês seguinte. A comissão será a seguinte:
 - a. Para um valor de activos sob gestão até 100.000.000 €, aplicar-se-á uma taxa de 0,4%/12 (taxa nominal mensal);
 - b. Para valores de activos sob gestão compreendidos entre os 100.000.000,01 € e os 200.000.000 €, aplicar-se-á uma taxa de 0,3%/12 (taxa nominal mensal);
 - c. Para valores de activos sob gestão superiores a 200.000.000,01 € aplicar-se-á uma taxa de 0,25%/12 (taxa nominal mensal).
 - d. Esta parcela fixa da comissão terá um valor mínimo de 20.000 € mensais.
 - ii) Será ainda cobrada uma comissão variável calculada mensalmente sobre as distribuições feitas pelo fundo aos participantes, a liquidar na data de cada distribuição e calculada de acordo com o seguinte critério:
 - a. Até 31/12/2012 inclusive – 0,5% do total distribuído;
 - b. Até 31/12/2013 inclusive – 1,0% do total distribuído;
 - c. Até 31/12/2014 inclusive – 1,5% do total distribuído;
 - d. A partir de 01/01/2015 inclusive – 2,0% do total distribuído.
3. **Comissão de depósito:** Pelo exercício da sua actividade, o Depositário cobrará uma comissão nominal fixa anual de depósito, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,1% (zero vírgula um por cento), calculada mensalmente sobre o valor do activo total do Fundo, sendo liquidada trimestral e postecipadamente.
4. **Outros custos e encargos:** Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargos do Fundo, os seguintes:
 - a. Honorários de peritos avaliadores respeitantes a avaliações obrigatórias, periódicas ou não, e relativos a valores imobiliários a adquirir, desde que venham a integrar os valores do Fundo, ou que sejam já parte integrante do património do Fundo;
 - b. Honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do Fundo;
 - c. Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores, relativamente a imóveis que constituam património do Fundo;
 - d. Todas as despesas ou custos judiciais referentes a processos a que o Fundo, na sua qualidade de proprietário, esteja envolvido;
 - e. Impostos relativos a rendimentos produzidos pelo património do Fundo;
 - f. Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
 - g. Honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária, de activos imobiliários que integram ou venham a integrar o património do Fundo, desde que relativos a negócios que se concretizem para o Fundo;
 - h. Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
 - i. Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objecto activos imobiliários propriedade do Fundo;
 - j. Custos inerentes a processos de promoção imobiliária em que o Fundo participe, desde que essenciais à promoção, e de acordo com as práticas correntemente aceites no mercado imobiliário;

- k. 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;
- l. Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objecto imóveis integrantes do património do Fundo;
- m. Comissões bancárias que não sejam devidas ao depositário do Fundo de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
- n. Impostos e taxas que sejam devidos pela transacção e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- o. Contribuições para despesas de condomínio relativas a prédios ou fracções autónomas de que o Fundo seja proprietário;
- p. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objecto de reabilitação que integrem o património do Fundo;
- q. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projectos em curso;
- r. Outros custos devidamente documentados directamente conexos com o património do fundo;

ARTIGO 15º

(Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afectação)

Os resultados do Fundo serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela CMVM.

ARTIGO 16º

(Mutuários de contratos de crédito à habitação)

- 1. **Arrendamento pelo alienante:** Os mutuários de contratos de crédito à habitação que procedam à alienação de um imóvel ou fracção autónoma ao Fundo, podem celebrar com o Fundo um contrato de arrendamento, relativamente a esse imóvel.
- 2. **Preço da aquisição do imóvel:** Cada imóvel ou fracção autónoma é objecto de aquisição pelo Fundo, no âmbito do disposto no número anterior, pelo preço que for acordado entre a Sociedade Gestora e os mutuários de contratos de crédito à habitação proprietários dos imóveis ou fracções autónomas relevantes, não podendo sê-lo por valor superior ao resultante da avaliação realizada pelos peritos avaliadores, prevista no número 2. a. do artigo 13º.
- 3. **Opção de compra do arrendatário anterior proprietário:** O arrendamento do imóvel ou fracção autónoma pelo seu anterior proprietário, nos termos previstos no número 1, constitui no arrendatário um direito de opção de compra do imóvel, susceptível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020, somente transmissível por morte do seu titular, extinguindo-se se o arrendatário incumprir a obrigação de pagamento da renda ao Fundo por um período superior a três meses.
- 4. **Actualização do preço:** O preço de cada imóvel ou fracção autónoma, objecto de aquisição nos termos dos números precedentes, é, para efeitos do disposto no n.º 3 do presente artigo, actualizado de acordo com o índice harmonizado de preços no consumidor mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, não podendo ser superior ao valor resultante da variação mensal do índice.
- 5. **Exercício e não exercício da opção de compra:** Os termos, condições e consequências do exercício e do não exercício de opção de compra do arrendatário regem-se pelo disposto na Portaria 1553-A/2008, de 31 de Dezembro, do Ministro das Finanças

ARTIGO 17º

(Política de Rendimentos)

- 1. O Fundo distribuirá anualmente com referência ao último dia de cada ano 85% dos rendimentos líquidos obtidos, e nesse sentido, é um fundo de distribuição.
- 2. Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem das receitas líquidas das suas aplicações e das mais ou menos valias apuradas e os encargos efectivos ou pendentes em que o Fundo incorra nos termos do regulamento de gestão.
- 3. Não obstante a obrigação legal de distribuir um mínimo de 85% do rendimento anual líquido, a Sociedade Gestora poderá distribuir, a qualquer momento, a totalidade dos rendimentos apurados.

Capítulo III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

ARTIGO 18º

(Características Gerais das Unidades de Participação)

- 1. O Fundo de investimento é dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas unidades de participação.
- 2. O capital inicial do Fundo é de 10.739.150 Euros (dez milhões setecentos e trinta e nove mil cento e cinquenta euros), representado por 2.147.830 (dois milhões cento e quarenta e sete mil oitocentos e trinta) Unidades de Participação com o valor unitário de €5 (cinco euros) cada. Após as subscrições seguintes o capital é actualmente

de 72.050.350 Euros, representado por 14.410.070 unidades de participação com o valor unitário de €5 (cinco euros) cada, podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.

3. Se no fim do período de subscrição, o capital do fundo não for integralmente subscrito, considera-se automaticamente reduzido o capital inicial para o montante das subscrições recolhidas, não podendo este ser inferior a 10.000.000 Euros (Dez milhões de Euros), ao fim de decorrido o período de 1 ano.
4. As Unidades de Participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas.

ARTIGO 19º **(Valor da Unidade de Participação)**

1. O valor das Unidades de Participação, para efeitos de constituição do Fundo é de € 5,00 (cinco euros) cada uma.
2. O valor da Unidade de Participação para efeitos de futuras subscrições é o primeiro valor conhecido e divulgado após a data do respectivo pedido, e que corresponde ao publicado mensalmente .
3. O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate é o primeiro valor conhecido e divulgado após a data do respectivo pedido. e que corresponde ao publicado mensalmente.

ARTIGO 20º **(Condições de Subscrição)**

1. **Montante mínimo de subscrição inicial:** o montante mínimo de subscrição é de €10.000 (dez mil) euros.
2. **Período de subscrição inicial:** a subscrição do capital inicial do Fundo, até ao montante de 200.000.000,00 Euros (duzentos milhões de Euros), deverá ocorrer entre o dia 7 de Março de 2012 e a data em que tenha lugar o primeiro dos seguintes eventos: (i) o dia 5 de Junho de 2012; (ii) seja subscrita a totalidade das unidades de participação postas à subscrição.
3. A liquidação financeira deverá ter lugar, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do art. 48.º do RJFII, nas seguintes datas:
 - a. 9 de Março de 2012;
 - b. 16 de Março de 2012;
 - c. 23 de Março de 2012;
 - d. 30 de Março de 2012;
 - e. 6 de Abril de 2012;
 - f. 13 de Abril de 2012;
 - g. 20 de Abril de 2012;
 - h. 27 de Abril de 2012;
 - i. 4 de Maio de 2012;
 - j. 11 de Maio de 2012;
 - k. 18 de Maio de 2012;
 - l. 25 de Maio de 2012;
 - m. 5 de Junho de 2012.
4. Em cada uma das datas de liquidação financeira previstas no número anterior os participantes poderão liquidar qualquer montante de capital até à totalidade do capital por si subscrito, devendo o mesmo, em qualquer caso, estar integralmente liquidado na última das referidas datas.
5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, na primeira liquidação financeira de capital terá de ser liquidado o montante mínimo de capital de €10.000.000 (dez milhões de Euros).
6. **Comissão de subscrição:** Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.
7. **Subscrição incompleta:** Caso a subscrição não atinja o montante total do capital colocado à subscrição, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efectivamente subscrito, salvo se o montante de capital subscrito não atinja os €10.000.000 (dez milhões de euros).
8. **Liquidação em espécie:** O capital do Fundo será preferencialmente liquidado em espécie mediante a transmissão de imóveis para o respectivo património, no que todos os participantes expressamente consentem para o efeito do disposto na alínea a) do n.º 3 do art. 9.º do RGOIC.

ARTIGO 21º **(Condições de Resgate)**

1. Tratando-se de um fundo de investimento fechado, só são permitidos reembolsos da totalidade do valor das Unidades de Participação em caso de prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos subscritores que tenham votado desfavoravelmente na Assembleia Geral de Participantes;
2. Não é aplicável comissão de reembolso.
3. **Liquidação em espécie:** É admitida a liquidação em espécie dos actos de reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes.

ARTIGO 22°
(Direitos e Obrigações dos Participantes)

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação e após a respectiva liquidação financeira.
2. As Unidades de Participação conferem ao seu titular o direito a:
 - a. À titularidade de uma quota-parte dos valores que integram o Fundo;
 - b. Obter o Regulamento de Gestão antes de efectuada a subscrição, junto da Sociedade Gestora, do Depositário e das entidades colocadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
 - c. Consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
 - d. Subscrever e reembolsar as Unidades de Participação nos termos da lei e das condições constantes do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - e. Receber a sua quota-parte do Fundo em caso de liquidação do mesmo;
 - f. Ser ressarcido pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior, em valor absoluto, 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;
 - g. Ser ressarcido pela Sociedade Gestora em virtude de erros ocorridos na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;
 - h. Receber os montantes devidos nos termos das alíneas f) e g), num período não superior a 30 dias após a completa quantificação do erro, e nunca num prazo superior a 60 dias após a sua detecção, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
 - i. Participar na Assembleia de Participantes.
3. O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à Sociedade Gestora dos poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

ARTIGO 23°
(Assembleia de Participantes)

1. **Composição e direito de voto:** Todos os titulares de unidades de participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
2. **Competência:** Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora:
 - a. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - b. A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
 - c. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo, dentro do quadro legalmente permitido;
 - d. O aumento e redução do capital do Fundo;
 - e. A prorrogação da duração do Fundo;
3. **Convocação:** Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 15 dias, através do sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).
4. **Quórum:** Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representado.
5. **Maioria:** As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

Capítulo V
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

ARTIGO 24°
(Divulgação do Valor da Unidade de Participação)

A Sociedade Gestora fará publicar mensalmente no sistema de difusão da CMVM o valor da Unidade de Participação.

ARTIGO 25°
(Divulgação da Composição da Carteira)

A composição da carteira do Fundo é publicada mensalmente junto da CMVM, podendo ser consultado no seu sistema electrónico de difusão de informação.

ARTIGO 26º

(Documentação do Fundo)

1. Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser obtida junto das entidades colocadoras, bem como aos balcões do Banco Depositário, e poderá ser enviada aos participantes, sem quaisquer ónus ou encargos, a pedido destes.
2. A Sociedade Gestora publicará um aviso no sistema de difusão da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do Fundo.

Capítulo VI CONTAS DO FUNDO

ARTIGO 27º

(Relatório e Contas do Fundo)

1. A Sociedade Gestora elabora para o Fundo um relatório e contas anual relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de cada ano.
2. A Sociedade Gestora divulga um anúncio no prazo de três meses a contar do encerramento das contas, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e do seu envio sem encargos aos participantes que o requeiram.

Capítulo VII

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

ARTIGO 28º

(Liquidação e Partilha do Fundo)

1. Tomada pela Sociedade Gestora a decisão de liquidação, fundada no interesse dos participantes, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
2. O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a pedido da Sociedade Gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
3. As obrigações de prestação de informações referidas no Capítulo V mantêm-se durante o período de liquidação, devendo ser enviada mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação do Fundo.
4. O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Sociedade Gestora, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, no decurso dos cinco dias subsequentes ao do seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo de Investimento ser enviadas à CMVM dentro do mesmo prazo.
5. Decidida a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação.
6. **Suspensão da emissão e do reembolso das Unidades de Participação:** não aplicável.

Capítulo VIII ESTIPULAÇÃO DO FORO

Artigo 30º.

Estipulação de Foro

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

