



**FNRE**  
FUNDO NACIONAL DE  
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

# **REGULAMENTO DE GESTÃO**

## **FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO**

**Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**

**Fundo de Subfundos**

A autorização do presente organismo de investimento coletivo pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários 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 responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

Data de Autorização: 14 de agosto de 2018

Início de Atividade: 8 de abril de 2019

O presente Regulamento encontra-se atualizado à data de 17 de fevereiro de 2022



**FUNDIESTAMO**  
SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## ÍNDICE

### PARTE I

#### CAPÍTULO I

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

#### CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÔNIO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS DO FUNDO

#### CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

#### CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

#### CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DE SUBFUNDOS

#### CAPÍTULO VI

INFORMAÇÃO ESPECÍFICA RELATIVA A UM FUNDO FECHADO

### PARTE II

#### CAPÍTULO I

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

#### CAPÍTULO II

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO

#### CAPÍTULO III

REGIME FISCAL

## CAPÍTULO I

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

#### 1. O FUNDO

(a) O Fundo denomina-se Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - Fundo Especial de Investimento Imobiliário, adiante abreviadamente designada por “Fundo”.

(b) A decisão de criar o Fundo consta da Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada no Diário da República de 1 de setembro. O Fundo constitui-se como fundo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, ao abrigo do disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, conforme alterado (a seguir designado por RGOIC), e no Regulamento n.º 2/2015 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (doravante abreviadamente designada por “CMVM”).

(c) A constituição do Fundo foi autorizada pela CMVM em 14 de agosto de 2018 e extingue-se com a extinção do último Subfundo.

(d) O Fundo iniciou a sua atividade 8 de abril de 2019, data da constituição do primeiro Subfundo.

(e) O primeiro subfundo, “Imomadalená” iniciou a atividade em 8 de abril de 2019 e é constituído por dois participantes.

(f) O segundo subfundo, “Imoaveiro” iniciou a atividade em 9 de abril de 2019 e é constituído por dois participantes.

(g) O subfundo “Imoresidências” iniciou a sua atividade em 26 de julho de 2019 e é constituído por dois participantes.

#### 2. SUBFUNDOS

(a) Os Subfundos podem ser constituídos no momento da constituição do Fundo, ou em momento posterior, mediante autorização da CMVM, e regem-se pelo disposto no artigo 12º do RGOIC.

(b) O Fundo tem um único prospeto, ainda que as políticas de investimento dos Subfundos possam ser distintas entre si.

(c) O Fundo é, composto pelo(s) seguinte(s) Subfundo(s):

- Subfundo designado por “ImoMadalena”, autorizado em 14 de agosto de 2018.

- Subfundo designado por “ImoAveiro”, autorizado e em 12 de fevereiro de 2019.

- - Subfundo designado por “Imoresidências”, autorizado em 16 de maio de 2019.

(d) Os Subfundos constituem compartimentos patrimoniais autónomos e são regulados pelo presente Regulamento e, se for o caso, pelos apêndices respetivos que regulem especificidades de cada um.

(e) Cada Subfundo é exclusivamente responsável pelas dívidas, obrigações e responsabilidades relativas a esse Subfundo, não respondendo em caso algum pelas dívidas dos participantes, das entidades que asseguram funções de gestão, depósito e comercialização ou de outros Subfundos.

(f) Cada Subfundo tem uma duração de 10 anos a contar da data da respetiva constituição, podendo ser prorrogado, por uma ou mais vezes, mediante deliberação tomada, com pelo menos seis meses de antecedência, pelos Participantes do Subfundo em causa.

(g) Não é permitida a transferência de unidades de participação entre Subfundos.

(h) São mantidas contas autónomas para cada Subfundo.

### 3. ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO DO FUNDO

(a) O Fundo é gerido pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, 86, 1.º piso, 1070-065 Lisboa, adiante abreviadamente designada por “Sociedade Gestora”.

(b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de EUR 1.000.000,00 (um milhão de euros).

(c) A Sociedade Gestora foi autorizada e constituída pelo Decreto-Lei n.º 209/2000, de 2 setembro, estando registada na CMVM, desde 28 de setembro de 2006, sob o n.º 317.

(d) No exercício das suas funções compete à Entidade Gestora, designadamente:

i. Praticar todos os atos e operações necessários à administração do Fundo e à boa concretização da respetiva política de investimento. Em especial, selecionar os ativos a integrar os respetivos Subfundos de acordo com aquela política, adquirir e aliená-los nos termos da lei, exercer os direitos relacionados com os mesmos e gerir o risco associado aos investimentos do Fundo (identificando, avaliando e monitorizando);

ii. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo e dos Subfundos, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;

iii. Prestar aos Participantes, nomeadamente, nas Assembleias de Participantes, informações verdadeiras, completas, atuais, claras, objetivas e lícitas acerca dos assuntos sujeitos à apreciação ou deliberação destes, que lhes permitam formar opinião fundamentada sobre esses assuntos;

iv. Responder, satisfatória e integralmente, aos pedidos de prestação e/ou reporte de informação apresentados em documento autónomo pelos Participantes, no prazo razoável que lhe for fixado para o efeito;

v. Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;

vi. Solicitar parecer ao Comité Consultivo sobre as matérias que entender convenientes;

vii. Cumprir e monitorizar a observâncias das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do Fundo;

- viii. Divulgar aos participantes, através do sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira dos Subfundos, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis aos Subfundos;
- ix. Proceder ao registo dos Participantes;
- x. Distribuir rendimentos;
- xi. Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
- xii. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- xiii. Registrar e conservar os documentos;
- xiv. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- xv. Administrar imóveis, gerir instalações e supervisionar o desenvolvimento dos projetos imobiliários nas suas respetivas fases;
- xvi. Promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana;
- xvii. Prestar outros serviços relacionados com a gestão dos ativos dos Subfundos.

(e) A Sociedade Gestora poderá ser substituída a todo o tempo, mediante uma deliberação aprovada por, pelo menos, 75% das unidades de participação detidas pelos participantes presentes na Assembleia de Participantes do Fundo regularmente convocada para o efeito.

A transferência da gestão carece de autorização da CMVM e só se torna eficaz 40 dias após a notificação da deliberação da CMVM.

A partir do momento em que for deliberada a destituição da Sociedade Gestora pela Assembleia de Participantes, e até à data da sua efetiva substituição, a Sociedade Gestora fica apenas autorizada a praticar atos de administração corrente e a tomar decisões com a finalidade de proteger o interesse do Fundo. Assim que nomeada nova sociedade gestora, a Sociedade Gestora fica obrigada a transferir imediatamente a

gestão do Fundo para essa nova sociedade, comprometendo-se a praticar todos os atos e executar todos os contratos e todas as ações consideradas necessárias para efetivar essa transferência.

#### 4. ENTIDADES SUBCONTRATADAS

A Sociedade Gestora subcontrata as seguintes funções:

- a) Prestação de serviços de contabilidade necessários à gestão – Caixa Gestão de ativos, S.A.;
- b) Entidade Depositária – Caixa Geral de Depósitos, S.A.;
- c) Registador Único - Caixa Geral de Depósitos, S.A.;
- d) Avaliação da carteira e determinação do valor das unidades de participação – Peritos avaliadores melhor identificados no ponto 8.

#### 5. DEPOSITÁRIO

(a) O Depositário do Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro, desde 29/07/1991, sob o n.º 125, (doravante abreviadamente designado por “Depositário”).

(b) O Depositário desempenhará as suas funções nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe, em especial:

i. Cumprir a lei, os regulamentos, o presente Regulamento de Gestão do Fundo e o contrato celebrado com a Sociedade Gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e extinção de unidades de participação dos Subfundos;

ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, dos Subfundos, nos seguintes termos:

a. No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

1º. O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao Depositário;

2º. Para este efeito, o Depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável.

b. No que respeita aos demais ativos, especialmente os imobiliários:

1º. Verificar que o Subfundo em causa é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, devendo a verificação ser realizada com base nas informações ou documentos facultados pela entidade responsável pela gestão e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;

2º. Manter um registo atualizado dos mesmos;

iii. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável ou ao Regulamento de Gestão do Fundo;

iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos dos Subfundos, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;

v. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;



vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo e dos Subfundos;

vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos dos Subfundos;

viii. Fiscalizar e garantir perante os Participantes do Fundo o cumprimento da legislação aplicável e do Regulamento de Gestão do Fundo, designadamente no que se refere:

- À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
- À política de distribuição dos rendimentos;
- Ao cálculo do valor, à emissão do resgate, ao reembolso, à alienação e à extinção do registo das unidades de participação; e
- À matéria do conflito de interesses;

ix. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida;

x. Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração.

(c) A substituição do Depositário, com cessação de funções no momento da entrada em funções do novo Depositário, depende de autorização prévia da CMVM e poderá ocorrer nos seguintes casos:

i. Denúncia, por qualquer das partes, do contrato celebrado entre a Sociedade Gestora e o Depositário;

ii. Incumprimento pelo Depositário do presente Regulamento de Gestão, bem como de quaisquer normas legais ou regulamentares.

## 6. REGISTADOR ÚNICO

(d) O registador único do fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa, registada na CMVM como intermediário financeiro, desde 29/07/1991, sob o n.º125 (doravante designado abreviadamente por “REGISTADOR”).

## 7. COMERCIALIZAÇÃO

### 7.1. Entidade Comercializadora

i) A Sociedade Gestora é responsável pela colocação das unidades de participação dos Subfundos junto dos investidores.

ii) A comercialização das unidades de participação será realizada através de difusão no sítio da internet da Sociedade Gestora e em reuniões presenciais com os subscritores.

### 7.2. Âmbito territorial

As unidades de participação serão comercializadas exclusivamente em Portugal.

### 7.3. Investidores

Para cada Subfundo será determinado se o mesmo se destina apenas a investidores profissionais e contrapartes elegíveis, ou a qualquer tipo de investidores.

## 8. PERITOS AVALIADORES

(a) As avaliações dos ativos que integram a carteira de cada Subfundo são efetuadas pelos seguintes peritos avaliadores:

BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2015/0029;

CBRE – Consultadoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2006/0001;

Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2005/0013;

REVC – Real Estate Valuers and Consultants, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2013/0102;

TKA, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2006/0005;

Tinsa Portugal – Avaliações e Consultadoria, SA., registada na CMVM sob o n.º PAI/2009/0067;

Value Thinking – Avaliação e Consultadoria Imobiliária, Unipessoal, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2005/0004;

Brick – Serviços de Engenharia, Lda. registada na CMVM sob o n.º PAI/2009/0048;

CPU Consultores – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2013/0121;

Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A., registada na CMVM sob o n.º PAI/2003/0006;

Neoconsul – Estudos e Consultadoria Imobiliária, S.A., registada na CMVM sob o n.º PAI/2007/0012;

Qualitas – Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda., registada na CMVM sob o n.º 20161374PAI/2005/0026.

Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda., registada na CMVM com o n.º PAI/2009/0044;

J. Curvelo, Lda., registada na CMVM com o n.º PAI/2003/0036

Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda., registada na CMVM com o número PAI/2008/0011.

(b) As empresas e, especificamente, os peritos avaliadores que realizem exercícios de avaliação dos ativos que integrem a carteira do Fundo têm de estar registados na

CMVM e inscritos numa associação internacional do setor, nomeadamente, RICS, TEGOVA ou IVSC.

## 9. AUDITOR

O Revisor Oficial de Contas do Fundo e, por inerência, de todos os Subfundos, é a António Grenha, Bryant Jorge & Associados, SROC n.º 5, com sede na Rua Gomes Freire, n.º 7 – 5.º Direito, 1150-175 Lisboa, registada na CMVM sob o número 20161374, representada pelo Dr. António Maria Gomes da Rocha Grenha, ROC n.º 22.

## CAPÍTULO II

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

#### 10. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E DOS RESPETIVOS SUBFUNDOS

##### 10.1. Termos Gerais

###### (a) Características do Fundo

O Fundo é constituído como fundo especial de investimento imobiliário fechado e composto por Subfundos, nos termos do artigo 12.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, e no quadro da Resolução de Conselho de Ministros 48/2016.

###### (b) Objetivo do Fundo

O Fundo tem como principal objetivo o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e a promoção do arrendamento dos imóveis por si detidos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente das unidades de participação, e tomando em devida consideração os fatores económicos, sociais e ambientais na composição do património do Fundo.

Não obstante os riscos em matéria de sustentabilidade tidos em consideração pela Sociedade Gestora referidos no ponto anterior, o Fundo não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou

sociais nos termos dos artigos 8.º e 9.º respetivamente do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR") e, por conseguinte, no momento atual, o fundo não cumpre ainda inteiramente com a metodologia descrita na Política de Sustentabilidade da Fundiestamo pelo que se enquadra no artigo 6.º do referido Regulamento.

(c) Política de Investimento

Em especial, o Fundo procurará através da sua política de investimento:

- (i) Valorizar os imóveis detidos pelos Subfundos, especialmente através da respetiva reabilitação;
- (ii) Após a reabilitação dos imóveis, afetar a maioria da sua área de construção ao arrendamento habitacional, podendo, acessoriamente, afetar a restante a outros fins, como comércio, serviços, equipamentos, turismo e lazer ou outros;
- (iii) A renda inicial dos contratos de arrendamento será estabelecida tendo em conta os valores de mercado para a zona e no sentido de propiciar rendas mais acessíveis por área, tipologia e localização.
- (iv) Procurar alcançar uma rentabilidade para os titulares das unidades de participação que assegure uma remuneração do capital em função do mercado.

(d) Património

(i) Tipo de ativos

O património do Fundo, através dos respetivos Subfundos, será constituído por bens imóveis, predominantemente por prédios urbanos, podendo ainda integrar prédios rústicos ou mistos, que resultem da realização de entradas em espécie e por liquidez, no sentido dado pelo n.º 2 do artigo 208.º do RGOIC, mas limitada a depósitos bancários e certificados de depósito.

(ii) Natureza do direito detido sobre os imóveis e ónus

As entradas de capital em espécie podem efetuar-se através da transmissão de direito de propriedade ou direito de superfície desde que livres de qualquer ónus ou encargos. Porém, as entradas de capital em espécie não poderão ser constituídas por direitos em regime de compropriedade ou outra forma de contitularidade, nem de permuta.

Os requisitos que os imóveis devem cumprir para que os direitos que sobre eles incidem possam constituir uma entrada em espécie serão definidos e divulgados pela Sociedade Gestora.

(iii) Destino dos imóveis

Deve ser afeta a arrendamento para habitação, simultaneamente, a maioria da área de construção reabilitada e detida por cada Subfundo, e a maioria da área de construção reabilitada localizada em cada Município. Qualquer pedido de subarrendamento terá de ser fundamentado e expressamente autorizado pela Sociedade Gestora, no respeito pelas finalidades do Fundo e das disposições legais aplicáveis, nomeadamente, o disposto no artigo 1088.º e seguintes do Código Civil.

A área de construção reabilitada que não seja afeta a arrendamento para habitação poderá ser rentabilizada mediante a venda, arrendamento e outros tipos de exploração onerosa e destinada a outros fins, como comércio, serviços, equipamentos, turismo e lazer ou outros.

Na afetação da área de construção reabilitada que não seja para arrendamento para habitação deve privilegiar-se, sempre que possível, a dinamização do comércio de proximidade, em particular, o comércio tradicional.

(iv) Plano de Negócios

Os imóveis que compõem o património dos Subfundos devem ser rentabilizados de acordo com o plano de negócios que for aprovado pela Sociedade Gestora.

(v) Localização dos investimentos

Os investimentos a realizar pelos Subfundos ficam limitados a imóveis localizados no território nacional.

#### 10.2. Parâmetro de referência (benchmark)

Na gestão do Fundo e dos respectivos Subfundos não é adotado nenhum parâmetro de referência.

#### 10.3. Limites ao investimento

A composição do patrimônio do Fundo, através dos respectivos Subfundos, deve obedecer, quer às normas legais previstas no RGOIC, quer ao previsto no Regulamento CMVM n.º 2/2015, designadamente, o valor dos imóveis de cada Subfundo não pode representar menos de dois terços do ativo total do Subfundo em causa.

### 11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS

(a) A Sociedade Gestora não poderá contratar, em nome dos Subfundos, quaisquer instrumentos financeiros derivados nem contratos de reporte.

(b) Como regra geral, a Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta dos Subfundos para fazer face a necessidades de liquidez no âmbito do seu objeto, e pode prestar garantias.

(c) Para cada Subfundo serão determinados os respetivos limites ao endividamento, por deliberação da Assembleia de Participantes do Subfundo, sujeitos às seguintes regras:

(i) Em caso algum poderá o endividamento por conta de um Subfundo que seja destinado a investidores não profissionais, representar mais do que 33% do seu ativo total, apurado nos termos previstos em regulamento da CMVM;

(ii) Apenas poderá ser determinada a inexistência de limites de endividamento nos Subfundos que sejam destinados exclusivamente a investidores profissionais e a contrapartes elegíveis.

## 12. POLÍTICA DE EXECUÇÃO DE OPERAÇÕES

(a) A política de transmissão de ordens e execução de operações (Política) da Entidade Gestora tem por objetivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos fundos de investimento que gere;

b) Este compromisso traduz-se numa obrigação de empregar todos os esforços razoáveis para as executar cada operação de acordo com a Política;

c) A Política é aplicável a todos os tipos de instrumentos financeiros e imobiliários que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos Subfundos;

d) A Entidade Gestora considera que a melhor execução possível se traduz na obtenção da contrapartida pecuniária global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pelo fundo de investimento sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem;

e) A Entidade Gestora considera que, não obstante o preço do instrumento financeiro e os custos de execução serem os elementos mais relevantes no processo de determinação da melhor execução, também atende a fatores, tais como a liquidez do ativo financeiro transacionado, a rapidez de execução ou a natureza da ordem;

f) A importância relativa destes fatores pode ser influenciada pelos objetivos de investimento (incluindo os financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos do subfundo de investimento;

g) Nas operações relativas a ativos imobiliários, nomeadamente, aquisição, alienação e arrendamento, a Entidade Gestora irá diligenciar no sentido de encontrar contrapartes com capacidade para assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais, com solidez financeira e económica, procurando mitigar ou eliminar, se possível, o risco de incumprimento, recorrendo às melhores práticas de mercado e assessoria jurídica.

h) Nestas operações a Entidade Gestora terá ainda em atenção fatores como a liquidez do ativo, a sua valorização potencial e o período previsível para concretização da operação.



i) A Política de execução de operações pode ser consultada em:

[http://www.fundiestamo.com/pdf/FNRE\\_POL\\_EXEC\\_OP.pdf](http://www.fundiestamo.com/pdf/FNRE_POL_EXEC_OP.pdf)

### 13. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

#### 13.1. Determinação do valor e momento de referência da valorização

##### (a) Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação de cada Subfundo é calculado mensalmente, para efeitos de divulgação, com referência ao último dia desse mês e determina-se pela divisão do valor líquido global do Subfundo em causa pelo número de unidades de participação desse compartimento patrimonial autónomo em circulação e será publicitado no sistema de difusão de informação da CMVM, e, além disso, afixado nos balcões do depositário e na entidade colocadora.

##### (b) Valor líquido global

O valor líquido global do Subfundo corresponde ao valor total dos respetivos ativos menos o valor total dos seus passivos.

A valorização dos ativos que integram o património de cada Subfundo é realizada por referência às 17 horas (hora de Portugal continental) do dia relevante.

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

A valorização dos ativos integrantes do património dos Subfundos e o cálculo do valor da unidade de participação são efetuados de acordo com as normas legais e regularmente estabelecidas, designadamente, no RGOIC e no Regulamento da CMVM nº 2/2015, observando-se, em especial, o seguinte:

Os imóveis devem ser valorizados com base em avaliações efetuadas por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses e ainda nas seguintes situações:

- (a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- (b) Previamente à subscrição ou ao resgate de unidades de participação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do pedido de resgate ou de subscrição;
- (c) Previamente ao desenvolvimento de projetos de ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo;
- (d) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- (e) Os imóveis cujas obras de reabilitação estejam concluídas devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (f) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passam a integrar o património do Subfundo até que ocorra uma avaliação obrigatória;
- (g) 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: (i) o Subfundo receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; (ii) transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel e lhe transfira a posse; (iii) o preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; e (iv) os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis;
- (h) Nos projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de “montante significativo” – conforme definido no Regulamento da CMVM n.º 2/2015 – considera-se que esses têm montante significativo quando representam pelo menos 50% do valor final do imóvel.

(i) Para efeitos da avaliação dos referidos projetos de reabilitação e de obras de melhoramento, os autos de medição da situação da obra, validados pela fiscalização da mesma, são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação.

(j) No que respeita a projetos de construção:

- Previamente ao início do projeto;

- Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

- Considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao valor inicial do imóvel, de acordo com o auto de medição da situação de obra elaborado pela empresa de fiscalização.

## 14. COMISSÕES E ENCARGOS

### 14.1. Enquadramento Geral

Os custos gerais que não decorram da atividade específica de cada Subfundo serão suportados por estes na proporção do respetivo valor líquido global face ao valor líquido global do Fundo.

As comissões e encargos imputáveis aos Subfundos e aos respetivos Participantes são os seguintes:

Tipo de Comissão/ Encargo	Responsável pelo pagamento	Beneficiário	Montante
Comissão de Subscrição	Participante	Subfundo	Não aplicável
Comissão de Resgate	Participante	Subfundo	Não aplicável
Comissão de Gestão	Subfundo	Sociedade Gestora	1,25% + 500€ por imóvel
Comissão de Depósito	Subfundo	Depositário	0,075% por ano, cobrado trimestralmente, calculado sobre o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) do FNRE, no último dia de cada

			trimestre e paga até ao final do mês subsequente ao trimestre, com uma comissão mínima anual implícita de € 2.600,00, cobrada trimestralmente (valor trimestral mínimo de € 650,00) e imputada proporcionalmente a cada Subfundo em função do seu VLGF
Taxa de Supervisão	Subfundo	CMVM	Não aplicável

As Taxas de Encargos Correntes dos subfundos em atividade (TEC) a 31/12/2020 são as seguintes:

Subfundo Imomadalena – 1,7845%

Subfundo Imoaveiro- 2,4924%

Subfundo Imoresidências – 1,4429%

A Taxa de Encargos Correntes (TEC) consiste no quociente entre a soma da comissão de gestão fixa, a comissão de depósito, a taxa de supervisão, os custos de auditoria e outros custos correntes do Fundo, num dado período, e o seu valor líquido global médio nesse mesmo período. A Taxa de Encargos Correntes apresentada foi apurada com referência a 31 de dezembro de 2020, tendo sido o seu cálculo validado pelo auditor do Fundo.

O valor líquido global do Fundo, à data de 31 de dezembro de 2021, por subfundo é o seguinte:

Subfundo Imomadalena – € 2.248.119,47

Subfundo Imoaveiro - € 463.629,55

Subfundo Imoresidências - € 21.504.751,29

O valor correspondente aos encargos aqui indicado é uma estimativa desses dada a antiguidade dos Subfundos (inexistência de período de referência de 12 meses. O relatório anual do OIC inclui informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.

#### 14.2. Comissão de Gestão

A título de remuneração pelos serviços prestados pela Sociedade Gestora, cada Subfundo pagará àquela entidade uma comissão de gestão nominal fixa, anualizada, de 1,25%, calculada sobre o valor do líquido global do Subfundo no final do mês, sendo liquidada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte relativamente ao período

a que diz respeito, acrescida de 500€ por cada imóvel (1) em fase de reabilitação, destinada a cobrir todas as despesas de gestão;

(1)Imóvel = Prédio, independentemente do número de frações que o compõem.

#### 14.3. Comissão de Depósito

A título de remuneração pelos serviços prestados pelo Depositário, cada Subfundo pagará àquele uma comissão variável anual de 0.075%, calculada sobre o valor líquido global do Subfundo (VLGF) no final do mês a que respeita, liquidada trimestralmente, e paga até ao final do mês subsequente ao trimestre, com uma comissão mínima anual implícita de € 2.600,00, cobrada trimestralmente (valor trimestral mínimo de € 650,00) e imputada proporcionalmente a cada Subfundo em função do seu VLGF.

#### 14.4. Outros encargos

1. Para além das comissões de gestão e de depósito, cada Subfundo suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de ativos que integram esse Subfundo, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais e regulamentares a respeito dos imóveis que o integram ou, se se tratar de despesas que não sejam diretamente imputáveis a um imóvel e/ou a um Subfundo, na proporção do valor líquido global que os seus ativos representam no valor líquido global do Fundo, designadamente:

- (a) Custos de transação, incluindo despesas relativas a compras e vendas de imóveis ou de direitos sobre os mesmos por conta do Subfundo;
- (b) Custos emergentes das auditorias e de avaliações externas exigidas por lei ou regulamento da CMVM;
- (c) Despesas relativas à exploração onerosa dos ativos imobiliários, designadamente, elaboração de estudos, projetos e obras de reabilitação ou requalificação, licenciamentos, despesas com condomínios, promoção imobiliária, comissões de mediação relativas ao arrendamento ou alienação de imóveis;

- (d) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Subfundo;
- (e) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de ativos integrantes do património do Subfundo;
- (f) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos ativos que integram o património do Subfundo;
- (g) Custos com publicações obrigatórias;
- (h) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao Subfundo;
- (i) Impostos e taxas devidos pelo Subfundo;
- (j) Outras despesas e encargos devidamente documentados que decorram de obrigações legais, designadamente, custas judiciais, bem como honorários de advogados, relativas ao Subfundo.

2. Não serão objeto de subcontratação os estudos de investimento e research.

## 15. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O Fundo adota uma política de distribuição anual e parcial de rendimentos de cada Subfundo pelos respetivos participantes. A percentagem de distribuição dos rendimentos será fixada anualmente pela Assembleia de Participantes de cada Subfundo, sob proposta da Sociedade Gestora.

Caso o entenda justificado, a Sociedade Gestora poderá optar por, no interesse dos Participantes do Subfundo em causa, apenas propor uma distribuição limitada dos rendimentos, nunca inferior a 5%, e proceder ao investimento do restante dos resultados, em coerência com a política de investimento definida anteriormente.

## CAPÍTULO III

### UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

## 16. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

### 16.1. Definição

O património de cada Subfundo é representado por partes de conteúdo idêntico, fracionáveis, que se designam por unidades de participação e são nominativas.

### 16.2. Forma de representação

As unidades de participação assumem forma escritural.

### 16.3. Categorias de unidades de participação

Cada Subfundo é composto por unidades de participação de uma ou mais das seguintes duas categorias:

- i) a categoria A corresponderá a entradas em dinheiro e conferirá direito a reembolso prioritário do seu valor em caso de liquidação do Subfundo em causa;
- ii) a categoria B corresponderá às entradas em espécie de direitos de propriedade ou outros direitos sobre imóveis e conferirá direito de preferência na re aquisição de tais imóveis na liquidação do Subfundo.

Em tudo o que não estiver regulado no presente ponto, são iguais os direitos e deveres dos titulares das unidades de participação das referidas categorias.

As unidades de participação de uma categoria não podem ser convertidas em unidades de participação de outra categoria.

### 16.4. Determinação do valor das unidades de participação

O valor das unidades de participação de cada Subfundo determina-se, em cada momento, pela divisão do valor líquido global do Subfundo em causa pelo número de unidades de participação desse compartimento patrimonial autónomo em circulação.

### 16.5. Direitos de voto

Todos os titulares de unidades de participação têm o direito de voto correspondente à proporção de unidades de participação detidas.

## 17. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

### 17.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação dos Subfundos “ImoMadalena”, “ImoAveiro”, e “Imoresidências” para efeitos de constituição do Fundo foi de EUR 1 (um euro).

### 17.2. Valor para efeitos de subscrição

A subscrição de novas unidades de participação só pode ser realizada através: (a) da constituição de um novo Subfundo; (b) do aumento do capital de um Subfundo existente.

No caso da constituição de um novo Subfundo, o valor da unidade participação para efeitos de subscrição é igual a EUR 1 (um euro) ou fração, correspondendo ao valor inicial.

No caso de aumento do capital de um Subfundo existente, o valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor divulgado no mês útil seguinte ao da data do pedido de subscrição.

### 17.3. Valor para efeitos de resgate

Para todos os casos previstos na lei, o valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado no dia útil seguinte ao da data do pedido de resgate.

### 17.4. Valor a 31/12/2021

O valor da unidade de participação de cada subfundo, à data de 31/12/2021, é o seguinte:

Subfundo Imomadalena – € 0,8992

Subfundo Imoaveiro – € 0,9128

Subfundo Imoresidências – € 1,0367

## 18. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE

### 18.1. Períodos de subscrição e resgate



(a) Subscrição

A subscrição inicial de um Subfundo deve ocorrer no prazo de seis meses a contar da notificação da decisão de autorização da CMVM relativa à constituição do Subfundo.

A liquidação financeira das subscrições ocorre até ao dia útil seguinte ao termo do período de subscrição.

No caso de a subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para o capital do Fundo, será efetuado o rateio entre os participantes do Fundo na proporção dos pedidos de subscrição recebidos.

O Subfundo considera-se constituído na data da integração na sua carteira do montante correspondente à liquidação financeira do conjunto de subscrições efetuadas no período inicial de subscrição.

O capital do Subfundo corresponde ao valor nominal global das unidades de participação subscritas até àquela data.

(b) Subscrições adicionais

A partir do momento em que a subscrição inicial do capital haja terminado, as subscrições adicionais só podem ter lugar no âmbito de aumentos de capital, aprovados pela Assembleia de Participantes do Subfundo, que fixará os respetivos termos conforme previsto no presente Regulamento de Gestão e na demais legislação aplicável. Em subscrições subsequentes, a liquidação financeira deve ocorrer no dia útil seguinte ao termo do prazo da subscrição, pelo que a subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância ou o ativo correspondente ao preço da emissão for integrada no ativo do Subfundo em causa (ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital).

(c) Subscrição incompleta

Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

(d) Resgate

Os pedidos de resgate, nos casos legalmente admitidos, têm de ser apresentados no prazo de quinze dias após o facto que os fundamenta.

A liquidação do valor do resgate, em dinheiro ou em espécie, deve ocorrer no prazo máximo de 60 dias após o pedido e, se tal data não coincidir com um dia útil, no dia útil imediatamente seguinte.

#### 18.2. Subscrições e resgates em numerário e em espécie

A subscrição ou o resgate de unidades de participação pode ser feita em numerário ou em espécie, sendo que o resgate deve obter o acordo de todos os participantes do respetivo Subfundo.

As subscrições em espécie só podem ser efetuadas se os imóveis em causa cumprirem os seguintes requisitos:

- i) necessitem de obras de reabilitação;
- ii) estejam livres de ónus ou encargos;
- iii) estejam, preferencialmente, livres e disponíveis na sua totalidade;
- iv) terem uma informação prévia favorável da autarquia respetiva (outro título similar de consolidação de direitos urbanísticos sobre o imóvel), que assegure a viabilidade de uma intervenção de reabilitação do edifício para o fim em causa;
- v) consistirem, preferencialmente, na totalidade do prédio em questão, podendo ser aceites casos pontuais, após avaliação favorável, em que se trate de somente parte das frações do imóvel, sendo que estas nunca poderão ser em proporção inferior ao estabelecido no regulamento do respetivo condomínio para a tomada de decisão;
- vi) cujo Plano de Negócio verifique a viabilidade financeira do investimento dentro do quadro de atuação do FNRE e tendo em conta o programa para o edifício, bem como as condições para as quais esta se verifica;

vii) sejam objeto de uma avaliação prévia nos termos legal e regularmente previstos, com vista a definir o respetivo valor tendo em conta o Plano de Negócios do imóvel.

A subscrição de unidades de participação importa a aceitação das entradas em espécie previstas no regulamento de gestão.

Os resgates em espécie terão por base a avaliação dos imóveis nos termos legais e regulamentares aplicáveis.

A liquidação financeira das operações de aumento ou redução de capital que a impliquem é feita no termo do período aplicável, ou no dia útil seguinte se aquele não corresponder a um dia útil.

#### 18.3. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação estabelecido para a subscrição, inicial ou subsequentemente, é o correspondente ao montante de EUR 50.000,00 (cinquenta mil euros).

#### 18.4. Comissões de subscrição e de resgate

Não existem comissões de subscrição nem de resgate de unidades de participação dos Subfundos.

#### 18.5. Modo de pagamento das subscrições

O pagamento das subscrições em dinheiro será feito mediante transferência bancária.

O pagamento das subscrições em espécie considera-se efetuado no momento de integração do imóvel no ativo do Subfundo em causa, conforme registo predial.

#### 18.6. Data de subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se realiza quando:

i) nas subscrições em dinheiro, a importância correspondente ao preço da emissão for integrada no ativo do Subfundo em causa;

ii) nos casos da subscrição em espécie, o(s) imóvel(eis) correspondente(s) ao preço de emissão forem integrados no ativo do Subfundo em causa.

## 18.7. Composição da carteira

A composição discriminada da carteira de cada Subfundo será divulgada no “site” da Sociedade Gestora e no “site” da CMVM, sendo esta atualizada no último dia útil de cada mês.

## CAPÍTULO IV

### DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

#### 19. ELENCO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

19.1. A qualidade de participante do Subfundo adquire-se no momento da subscrição das respectivas unidades de participação.

19.2. As unidades de participação conferem aos respectivos titulares, sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, os seguintes direitos:

- (a) Obter o Regulamento de Gestão junto da entidade responsável pela gestão e entidade comercializadora;
- (b) Obter em suporte duradouro ou através do site na Internet, o relatório de contas anual que será enviado, sem encargos, aos Participantes que o requeiram;
- (c) Subscrever e resgatar as suas unidades de participação nos termos previstos no presente Regulamento e na legislação aplicável;
- (d) Participar nas Assembleias de Participantes do respetivo Subfundo e do Fundo;
- (e) Receber a sua quota-parte na parcela dos rendimentos líquidos do respetivo Subfundo que forem distribuídos em conformidade com o disposto no presente Regulamento;
- (f) Receber a sua quota-parte no Subfundo em caso de liquidação do mesmo, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
- (g) A ser ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo

de cálculo, no processo de valorização do património e na divulgação do valor da unidade de participação:

i. A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em valor absoluto, a 0,5% do valor corrigido da unidade de participação e o prejuízo sofrido, por participante, seja superior a EUR 5,00 (cinco euros);

ii. Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Subfundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas, ou ainda erros ocorridos na realização de operações por conta do Subfundo.

h) A subscrição de unidades de participação implica, por parte de cada um dos participantes, 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 atos de administração do Fundo e do respetivo Subfundo.

## CAPÍTULO V

### CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DE SUBFUNDOS

#### 20. LIQUIDAÇÃO DE SUBFUNDOS

(a) Cada Subfundo poderá ser dissolvido mediante:

Decisão da Sociedade Gestora fundada no interesse dos Participantes do Subfundo em causa; ou

Deliberação da Assembleia de Participantes do Subfundo em causa, aprovada por maioria de  $\frac{3}{4}$  da totalidade do capital do Subfundo.

A decisão ou deliberação de liquidação deverá ser imediatamente comunicada à CMVM, publicada e comunicada a cada Participante do Subfundo em causa.

(b) A liquidação do Subfundo em causa deverá ocorrer no prazo máximo de 1 ano a contar da data da dissolução, sem prejuízo de a Sociedade Gestora poder solicitar à CMVM a prorrogação do referido prazo.

(c) Tendo sido deliberada a prorrogação da duração de um Subfundo pela respetiva Assembleia de Participantes e apresentados pedidos de resgate em consequência da mesma, se posteriormente for deliberada a liquidação do Subfundo, os pedidos que ainda não tenham sido liquidados ficam sem efeito.

(d) O reembolso em espécie dos participantes, nomeadamente por exercício do direito de preferência referido na alínea ii) do Artigo 16.3, é permitido mediante deliberação unânime da Assembleia de Participantes do Subfundo em causa.

(e) A extinção do último Subfundo determina a automática entrada em liquidação do Fundo.

## CAPÍTULO VI

### INFORMAÇÃO ESPECÍFICA RELATIVA A UM FUNDO FECHADO

#### 21. CAPITAL DOS SUBFUNDOS

O capital inicial dos Subfundos é o seguinte:

- i. Subfundo “ImoMadalena”: EUR 2.500.000 (dois milhões quinhentos mil euros);
- iii. Subfundo ImoAveiro: EUR 507.929,00(quinientos e sete mil, novecentos e vinte e nove euros);
- vi. Subfundo Imoresidências: EUR 20.742.857,00 (vinte milhões, setecentos e quarenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete euros)

#### 22. AUMENTO E REDUÇÃO DO CAPITAL DO FUNDO E DOS SUBFUNDOS

A Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia da Participantes de um Subfundo o aumento ou a redução do seu capital (incluindo os respetivos montantes, prazos de

realização e valor de subscrição do reembolso atendendo ao valor patrimonial das unidades de participação).

A constituição de um novo Subfundo pode ocorrer a todo o tempo uma vez obtida autorização da CMVM.

## 23. NEGOCIAÇÃO EM MERCADO REGULAMENTADO OU EM SISTEMA DE NEGOCIAÇÃO MULTILATERAL

As unidades de participação não serão negociadas em mercado regulamentado nem em sistema de negociação multilateral.

## 24. ASSEMBLEIAS DE PARTICIPANTES

i. Todos os titulares de unidades de participação de um Subfundo têm o direito de participar na respetiva Assembleia de Participantes, bem como na do Fundo, cabendo a cada participante o direito de voto correspondente à proporção das unidades de participação detidas.

ii. Compete à Sociedade Gestora a convocação das Assembleias de Participantes por carta registada com aviso de receção, enviada com 30 dias de antecedência.

iii. Podem ser convocadas Assembleias de Participantes extraordinárias pela Sociedade Gestora ou pelos participantes, desde que o pedido seja apresentado por detentores de pelo menos 20% das unidades de participação.

iv. Compete à Assembleia de Participantes de cada Subfundo, sem prejuízo das demais matérias legal ou regularmente previstas, deliberar por maioria de  $\frac{3}{4}$ , da totalidade do capital do Subfundo sobre as seguintes matérias:

- a) O aumento global das comissões de gestão e depósito;
- b) A emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- c) O aumento e redução de capital e respetivas condições;

- d) A criação ou alteração de limites ao endividamento do Subfundo;
  - e) A prorrogação da duração do Subfundo;
  - f) A fusão, cisão e transformação do Subfundo;
  - g) A liquidação do Subfundo, quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo da duração inicialmente prevista.
- v. Compete à Assembleia de Participantes de cada Subfundo, sem prejuízo das demais matérias legal ou regularmente previstas, deliberar por unanimidade sobre as seguintes matérias:
- a) O reembolso em espécie dos participantes, nomeadamente por exercício dos direitos de preferência referidos no Artigo 16.3.
- vi. Compete à Assembleia de Participantes do Fundo:
- a) A alteração da política de investimento e da política de distribuição de rendimentos por maioria de  $\frac{3}{4}$  da totalidade do capital do Subfundo e a alteração do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação do Fundo, nos termos definidos em regulamento da CMVM.
  - b) A substituição da entidade responsável pela gestão por iniciativa desta ou dos participantes, exceto quando, sendo a iniciativa da entidade responsável pela gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico.
- vii. As Assembleias de Participantes poderão deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação. Em segunda convocatória as Assembleias de Participantes deliberam independentemente do número de unidades de participação representado.
- viii. As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados nas Assembleias de Participantes, salvo disposição em contrário no presente Regulamento ou na legislação aplicável.



ix. A aquisição, alienação, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa de imóveis dos Subfundos têm de respeitar o disposto no art.º 147.º do RGOIC.

## 25. COMITÉ CONSULTIVO

O Fundo tem um Comité Consultivo composto por quatro membros: um membro da Sociedade Gestora, um representante do Ministério das Finanças, um representante do Ministério da tutela da área da habitação e um representante do Instituto de Gestão de Fundos de Capitalização da Segurança Social, I.P.. O representante da Sociedade Gestora assumirá as funções de Presidente.

O Comité Consultivo reunirá semestralmente ou quando forem convocados pela Sociedade Gestora, mediante convocatória enviada por correio eletrónico, remetido a cada um dos seus membros que não integrem a Sociedade Gestora, com a antecedência mínima de 15 dias relativamente à data da respetiva realização.

O Comité Consultivo reunirá presencialmente ou por meios telemáticos, nos termos previstos para as reuniões do conselho de administração das sociedades comerciais.

O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria dos seus membros, tendo o Presidente voto de qualidade em caso de empate.

O Comité Consultivo terá competência para se pronunciar sobre todas as matérias que lhe forem submetidas pela Sociedade Gestora e os seus pareceres têm natureza consultiva.

## 26. GARANTIAS

Não existem garantias prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos.

## PARTE II

### CAPÍTULO I

#### REGIME FISCAL

#### 27. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO E DOS PARTICIPANTES

Nos termos da Lei n.º 114/2017, de 29 de Dezembro (Lei que aprovou o Orçamento de Estado para 2018 e que alterou o Estatuto dos Benefícios Fiscais) é aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações.

Assim:

(...)

2 - Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e de IRC os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das unidades de participação.

(...)

6 - Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira do FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos fundos de investimento referidos no n.º 1.

7 - Ficam isentos do IMT:

a) As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos fundos de investimento referidos no n.º 1;

8 - Ficam isentos de imposto do selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por

força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos (...),

9 - Ficam isentas de taxas de supervisão as entidades gestoras de FIIAH no que respeita exclusivamente à gestão de fundos desta natureza.

10 - Ficam excluídas das isenções constantes do presente artigo as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

Além disso, nos termos do artigo 170.º da Lei 114/2017, em sede de IVA, aplica-se a verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA- taxa reduzida – às empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da sua localização, sejam contratadas diretamente para o FNRE pela sua sociedade gestora.

Nota: A descrição esquemática do regime fiscal do Fundo e dos seus participantes apresentada destina-se a fins informativos, não constituindo a garantia da sua correção ou atualidade, nem dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria ou contém a garantia de que o regime descrito se mantenha inalterado.