

# **REGULAMENTO DE GESTÃO**

**“GUEBAR”**

## **FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Data de Atualização:  
29 de Março de 2022

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

## ÍNDICE

Capítulo I .....	4
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES .....	4
ARTIGO 1º .....	4
O Fundo.....	4
ARTIGO 2º .....	5
Entidade Gestora .....	5
ARTIGO 3º .....	8
Depositário.....	9
ARTIGO 4º .....	11
Entidades Colocadoras.....	11
ARTIGO 5º .....	11
Peritos Avaliadores .....	11
ARTIGO 6º .....	12
Entidades Subcontratadas .....	12
ARTIGO 7º .....	12
Revisor Oficial de Contas do Fundo .....	12
CAPÍTULO II .....	12
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS .....	12
ARTIGO 8º .....	12
Política de Investimento .....	12
ARTIGO 9º .....	14
Limites ao Investimento.....	14
Instrumentos Financeiros Derivados .....	14
ARTIGO 11º .....	16
Valorização dos Activos.....	16
ARTIGO 12º .....	18
Comissões e Encargos do Fundo .....	18
ARTIGO 13º .....	20
Determinação dos resultados do Fundo e respetiva afetação .....	20
ARTIGO 14º .....	20
Política de Rendimentos .....	20
CAPÍTULO III .....	21
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO .....	21
ARTIGO 15º .....	21
Características Gerais das UP's .....	21
ARTIGO 16º .....	21
Valor da Unidade de Participação.....	21
ARTIGO 17º .....	22
Condições de Subscrição.....	22
ARTIGO 18º .....	23
Condições de Reembolso .....	23
ARTIGO 19º .....	23
Subscrição e reembolso em espécie .....	23
ARTIGO 20º .....	23
Regime de Transmissão .....	23
CAPÍTULO IV .....	24
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES.....	24
ARTIGO 21º .....	24
Direitos e Obrigações dos Participantes .....	24
ARTIGO 22º .....	25
Assembleia de Participantes .....	25
ARTIGO 23º .....	26
Comité Consultivo.....	26
ARTIGO 24º .....	27

---

Aumentos de capital .....	27
CAPÍTULO V .....	28
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO.....	28
ARTIGO 25º .....	28
Valor das Unidades de Participação.....	28
ARTIGO 26º .....	28
Divulgação da Composição da Carteira.....	28
ARTIGO 27º .....	28
Documentação do Fundo .....	28
CAPÍTULO VI .....	29
CONTAS DOS FUNDOS.....	29
ARTIGO 28º .....	29
Relatório e Contas do Fundo.....	29
CAPÍTULO VII .....	29
CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	29
ARTIGO 29º .....	29
Liquidação e Partilha do Fundo.....	29
CAPÍTULO VIII .....	30
REGIME FISCAL.....	30
ARTIGO 30º .....	30
Regime Fiscal.....	30

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

1. O Fundo denomina-se por “GUEBAR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante abreviadamente designado por FUNDO.
2. O FUNDO é um organismo especial de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais e que obedece ao regime do Divisão IV da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, que aprovou o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, de ora em diante abreviadamente designado por RGOIC.
3. O FUNDO é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão a uma pluralidade de pessoas, singulares ou coletivas, designadas participantes, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes ou da Entidade Gestora, Depositário, Entidades Colocadoras ou de outros organismos de investimento coletivo, respondendo o seu património apenas pelas dívidas do FUNDO, regulado pela Lei 16/2015.
4. O FUNDO foi autorizado em 10 de agosto de 2006, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente CMVM, foi constituído em 2 de novembro de 2006 por um prazo inicial de 5 anos, contados a partir da data da sua constituição.
5. A duração do FUNDO pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 5 anos, desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do FUNDO, e efetuadas as comunicações legalmente previstas.
6. No caso de se verificar a prorrogação do FUNDO, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, terão o direito a obter o resgate, total ou parcial, das unidades de participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, nos termos do art.º 18º deste Regulamento.
7. Sendo deliberada a não prorrogação da continuidade do FUNDO, havendo interesse dos participantes que votaram a favor da prorrogação, este pode ser continuado desde que:
  - a) Haja deliberação favorável à continuidade do FUNDO e consequente prorrogação da duração do FUNDO, dos participantes que votaram a favor da prorrogação na Assembleia de Participantes prevista no n.º 5 do presente artigo;
  - b) Acordo quanto ao valor da unidade de participação, o qual será a do último dia do período previsto para a duração do FUNDO, confirmado por parecer do auditor, ou outro critério/valor que a Assembleia de Participantes defina, bem como quanto aos critérios de alienação dos ativos para o efeito do pagamento dos resgates;
  - c) Se verificarem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo fechado.

8. Com ressalva do previsto nos números 6 e 7 do presente artigo, a prorrogação do prazo do FUNDO em nada afetará os direitos e obrigações da Entidade Gestora ou dos participantes, nos termos da Lei e deste Regulamento de Gestão.

9. O FUNDO tem à data de 31 de dezembro de 2019 trinta e quatro (34) participantes.

10. O capital inicial do FUNDO é de € 14.000.000,00 (catorze milhões de Euros), a que correspondem 14.000 unidades de participação no valor unitário de subscrição inicial de € 1.000,00 (mil Euros).

11. Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 27 de outubro de 2011 foi prorrogada a duração do FUNDO, com efeitos a partir de 2 de novembro de 2011, por mais cinco (5) anos, passando a duração do FUNDO a ser de dez (10) anos contados a partir da data da sua constituição.

12. Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 3 de maio de 2016 foi prorrogada a duração do FUNDO, com efeitos a partir de 2 de novembro de 2016, por mais cinco (5) anos, passando a duração do FUNDO a ser de quinze (15) anos contados a partir da data da sua constituição.

13. Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 30 de junho de 2021 foi prorrogada a duração do FUNDO, com efeitos a partir de 2 de novembro de 2021, por mais cinco (5) anos, passando a duração do FUNDO a ser de quinze (20) anos contados a partir da data da sua constituição.

14. O capital do FUNDO pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, a qual deverá deliberar as respetivas condições, mediante comunicação prévia à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

## **ARTIGO 2º**

### **Entidade Gestora**

1. A administração, gestão e representação do FUNDO compete, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir à Norfin – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo (adiante a “Norfin” ou “Entidade Gestora”), com sede na Avenida Almirante Gago Coutinho, nº 30, piso 0, em Lisboa.

2. A Norfin é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 500.000,00 (quinhentos mil Euros).

3. A Norfin encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 30 de setembro de 1999.

4. A composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora é a seguinte:

### **MESA DA ASSEMBLEIA GERAL**

#### ***Presidente***

Dr. Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

***Secretário***

Dra. Inês Arruda Morais Sarmiento Neves Ferreira de Matos

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**Presidente**

Dr. Francisco Manuel Ribeiro Barbosa de Sottomayor

**Vogais**

Dr. José Manuel Félix Morgado

Dr. Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva

**Conselho Fiscal**

**Presidente**

Dr. José Duarte Coutinho de Ortigão Ramos

**Vogais**

Dr. Jorge Emanuel Cravo de Albuquerque

Dr. Luís Miguel Miranda Fernandes

**Vogal Suplente**

Em aprovação pela CMVM

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

- Dr. Francisco Manuel Ribeiro Barbosa de Sottomayor

Vogal do Conselho de Administração:

- Vilamouraténis, S.A.
- Vilamoura World, S.A.
- Marina de Vilamoura, S.A.
- Vilamoura Lusotur, S.A.
- Vilamoura Solhold, S.A.

Gerente:

- Euroaçucena - Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda

- Dr. José Manuel Félix Morgado

Vogal do Conselho de Administração:

- VERLINGUE - Corretor de Seguros, SA
- EDP Renováveis, SA

- Dr. Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva

Vogal do Conselho de Administração:

- Vilamouraténis, S.A.
- Vilamoura I.P.P. Sete Um, S.A.
- Vilamoura World, S.A.
- Marina de Vilamoura, S.A.
- Vilamoura Lusotur, S.A.
- Vilamoura Solhold, S.A.

Sócio gerente:

- HPRSILVA, Lda

Gerente:

- Euroaçucena - Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda

5. A Norfin Investimentos, S.A. detém 100% do capital da Entidade Responsável pela Gestão;

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

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

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

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

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

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

10. A Entidade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do FUNDO e na distribuição dos resultados, estando definido no Regulamento da CMVM nº 2/2015 os termos da prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

11. O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista nos nºs 10 e 11 do presente artigo.

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

Elementos a 31 de dezembro de 2020



Denominação	Início	Maturidade	Tipo	VLGF em euros (à data de 31.12.2020)	N.º participantes
Imocar – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	25.06.2004	24.06.2024	Fechado de subscrição particular	46 562 572 €	1
Novimove – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado*	30.12.2004	em liquidação	Fechado de subscrição particular	10 325 092 €	1
Europa – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	16.06.2005	16.06.2025	Fechado de subscrição particular	29 327 868 €	2
Trindade – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	24.01.2006	24.01.2023	Fechado de subscrição particular	50 420 341 €	3
Ibéria – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	08.11.2006	08.11.2024	Fechado de subscrição particular	32 897 091 €	2
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Beirafundo	19.06.2007	19.06.2025	Fechado de subscrição particular	6 731 486 €	3
Solução Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional	30.03.2012	em liquidação	Fechado de subscrição particular	219 826 497 €	8
Arrendamento Mais – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional	06.09.2013	em liquidação	Fechado de subscrição particular	153 147 577 €	10

### ARTIGO 3º

#### Depositário

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

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

- a) Cumprir a lei, os regulamentos, os Documentos Constitutivos e os contratos celebrados no âmbito da gestão do FUNDO;
- b) Guardar os ativos do FUNDO, incluindo os ativos que sejam transferidos para o FUNDO pelas contrapartes deste para garantia de operações de empréstimo ou de reporte de instrumentos financeiros ou de operações de derivados realizadas por conta do FUNDO, e:
  - i. tendo os ativos a natureza de instrumentos financeiros suscetíveis de ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, obriga-se a assegurar a guarda desses ativos, por registo ou por entrega física, numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros, devendo ainda assegurar que todos os

- instrumentos financeiros suscetíveis de registo sejam registados nos seus livros em contas separadas, em nome de cada um dos Fundos, de modo a que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao FUNDO;
- ii. no que respeita aos ativos referidos na subalínea anterior, deverá verificar a titularidade do FUNDO sobre esses ativos bem como registar e manter atualizado o registo dos ativos relativamente aos quais essa titularidade seja comprovada, sendo essa verificação efetuada com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora, e caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos.
- c) Receber em depósito ou inscrever em registo os ativos do FUNDO;
  - d) Executar as instruções da Entidade Gestora relacionadas com os ativos do FUNDO, salvo se as mesmas forem contrárias à lei, aos regulamentos ou aos documentos constitutivos;
  - e) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o FUNDO, a contrapartida lhe é entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - f) Pagar aos participantes os rendimentos e o valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação das unidades de participação;
  - g) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o FUNDO;
  - h) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos à sua guarda e dos passivos do FUNDO;
  - i) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da lei, dos regulamentos e dos Documentos Constitutivos, designadamente no que se refere:
    - i. à política de investimentos;
    - ii. à política de distribuição dos rendimentos dos fundos;
    - iii. ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
    - iv. à matéria de conflito de interesses.
  - j) Informar imediatamente a Entidade Gestora de qualquer alteração na composição dos seus órgãos de administração, devendo a Entidade Gestora notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - k) Salvo no caso em que as unidades de participação estejam integradas na Central de Valores Mobiliários, será responsável pela reprodução do registo da emissão das unidades de participação representativas do património do FUNDO;
  - l) Pela abertura e manutenção das contas de registo individualizado em nome de cada um dos participantes do FUNDO.

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

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

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

**ARTIGO 4º****Entidades Colocadoras**

1. As entidades encarregues da colocação das unidades de participação do FUNDO junto dos investidores serão a Entidade Gestora e o Depositário.
2. A colocação do FUNDO será efetuada exclusivamente na sede da Entidade Gestora e no balcão da sede do Depositário.

**ARTIGO 5º****Peritos Avaliadores**

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

<b>PERITOS AVALIADORES</b>	<b>N.º de Registo na CMVM</b>
Casaol - Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat - Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda	PAI/2013/0121
Luso-Roux, Avaliações, Lda	PAI/2016/0160
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
MoreValue - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
PVW – Price, Value and Worth - Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
TRUSTVAL - Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2012/0032
João Ferreira Lima, Avaliação Imobiliária, Ld. <sup>a</sup>	PAI/2011/0048
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Ld. <sup>a</sup>	PAI/2005/0013
Imovalue – Rockvalue Consulting Portugal, Ld. <sup>a</sup>	PAI/2011/0023
Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Ld. <sup>a</sup>	PAI/2003/0047

<b>PERITOS AVALIADORES</b>	<b>N.º de Registo na CMVM</b>
Handbiz	PAI/2011/0054
Contravalor	PAI/2009/0050
Fastvalue	PAI/2006/0026
TKA, LD.ª	PAI/2006/005
H&LP – Consultoria, Avaliações e Perícias, Ld.ª	PAI/2013/0055
Novaval – Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Ld.ª	PAI/2010/0075
REVC – Real Estate Valuers and Consultants, Ld.ª	PAI/2013/0102

#### **ARTIGO 6º**

##### **Entidades Subcontratadas**

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

#### **ARTIGO 7º**

##### **Revisor Oficial de Contas do Fundo**

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é a BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República nº 50, 10º, 1069-211 Lisboa, registado na CMVM com o número 20161384 que será representada por Gonçalo Raposo da Cruz, registado na CMVM com o número 20160800, e exercerá um mandato inicial de 3 (três) anos automaticamente renovável nos termos e com os limites legais.

## **CAPÍTULO II**

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

#### **ARTIGO 8º**

##### **Política de Investimento**

1. O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de uma carteira diversificada de

ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

2. O FUNDO é administrado por conta dos participantes tendo em vista a valorização dos ativos que constituem a sua carteira e dos rendimentos a distribuir.

3. Tendo em atenção o seu objetivo, o FUNDO poderá ser constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos organismos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do FUNDO poderá ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação em outros organismos de investimento imobiliários. O investimento em sociedades imobiliárias não se encontra sujeito a qualquer limite.

4. Como forma de atingir o objetivo definido, o FUNDO privilegia a aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.

5. O FUNDO orientará ainda a sua política de investimentos destinada a promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano, considerando-se como tal aquele para o qual esteja reconhecida vocação para o processo de edificação de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Ordenamento do Território, destinados a posterior venda pelo FUNDO. O património do FUNDO não será afeto ao desenvolvimento de projetos de construção.

6 O FUNDO pode ainda investir em prédios rústicos ou mistos, destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. Os prédios rústicos em que o FUNDO poderá investir, não se destinam ao desenvolvimento de investimento agrícola, silvícola, florestal ou pecuário, antes destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas.

7. Sem prejuízo do FUNDO poder vir a investir noutras zonas do país, inicialmente o FUNDO concentrará o seu investimento no Distrito de Lisboa e Setúbal.

8. Não podem ser adquiridos pelo FUNDO imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do FUNDO e do disposto no número seguinte.

9. O FUNDO pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros organismos de investimento coletivo ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.

10. O património do FUNDO não obedecerá a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel.

11. Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

12. O FUNDO poderá endividar-se, na prossecução dos seus objetivos. O endividamento não se encontra sujeito a qualquer limite.

13. Não podem integrar o património do FUNDO, ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objetos de garantias reais, penhorados ou procedimentos cautelares.

### **ARTIGO 9º**

#### **Limites ao Investimento**

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

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

### **ARTIGO 10º**

#### **Instrumentos Financeiros Derivados**

1. A Entidade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco dos ativos do FUNDO, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo FUNDO.

2. Tendo por base requerimento fundamentado da entidade responsável pela gestão, a CMVM pode autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.

3. A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do FUNDO.

4. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o FUNDO não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior.

#### ARTIGO 11º

##### Valorização dos Activos

##### Sustentabilidade

##### Riscos e potenciais impactos na rendibilidade do fundo

- a) **Riscos em matéria de sustentabilidade:** Os riscos em matéria de sustentabilidade podem ser definidos como eventos ambientais, sociais e/ou de governação nos investimentos detidos pelo fundo que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais, nos fatores de sustentabilidade, como alterações climáticas e outras questões ambientais, respeito pelos direitos humanos, condições laborais e outras questões sociais, bem como na existência de normas e práticas de governação robustas e transparentes a nível corporativo. A negligência de tais riscos e seus potenciais impactos negativos pode pôr em risco a rendibilidade do Fundo ao longo do tempo e conseqüentemente o valor do investimento.
- b) **Avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade:** Considerando a política e a estratégia de investimento do Fundo, o horizonte temporal recomendado do investimento e o universo de ativos elegíveis onde o Fundo pode investir, podem surgir riscos materiais em matéria de sustentabilidade que poderão causar um impacto adverso no desempenho de longo prazo do Fundo. A fim de reduzir e mitigar estes riscos, a Sociedade Gestora sempre que atendível tem em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo potenciais impactos adversos nos fatores de sustentabilidade (e conseqüentemente no desempenho de longo prazo do Fundo) dos ativos subjacentes e na alocação global da carteira. Os riscos de sustentabilidade são avaliados e geridos pela Sociedade Gestora durante o processo de tomada de decisão de investimento / seleção de ativos e construção da carteira através da avaliação de informação pública.
- c) Não obstante a avaliação e gestão ativa dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela Sociedade Gestora referidas no ponto anterior, o Fundo não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º 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, encontra-se inserido no artigo 6º do referido regulamento.

**ARTIGO 12º****Valorização dos Activos**

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

2. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:

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

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

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

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

5. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel, neste caso, valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação



que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das avaliações anteriores.

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

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

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

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

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

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

11. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho no momento de referência, do mercado mais representativo e com maior liquidez, ou no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela Entidade Gestora, onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o critério do justo valor ou do valor conservador previstos no Regulamento da CMVM n.º2/ 2015.

12. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.

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

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

**ARTIGO 13º****Comissões e Encargos do Fundo**

1. Comissão de Gestão - Pelo exercício da sua atividade a Entidade Gestora receberá do FUNDO uma comissão anual de € 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos Euros), sendo cobrado mensalmente no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita o valor de € 2.400,00 (dois mil e quatrocentos Euros).

2. Adicionalmente, no termo do prazo e respetiva liquidação, ou no momento da prorrogação do FUNDO, se tal for o caso, será cobrada uma comissão adicional de desempenho de gestão, a qual será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

- a) É calculada a rentabilidade efetiva do FUNDO entre a data de constituição do Fundo e a data do termo do prazo do FUNDO, ou a data da prorrogação do prazo do FUNDO se tal for o caso, para o período em causa de acordo com a fórmula seguinte:

$$\left[ \frac{UP_f}{UP_i} \times \prod_i^f \left( \frac{R_j}{UP_j} + 1 \right) - 1 \right]$$

em que:

UPf - Valor da unidade de participação no final do período de referência;

UPi - Valor da unidade de participação no início do período de referência;

Rj - Rendimento atribuído na data j, por unidade de participação;

UPj - Valor da unidade de participação utilizado na capitalização dos rendimentos distribuídos ou utilizável se os rendimentos distribuídos tivessem sido capitalizados.

Data J - A data de distribuição dos rendimentos, nos termos do nº 2 do artigo 14º deste RG.

- b) A rentabilidade efetiva obtida em a) é comparada com uma rentabilidade efetiva de 1,6% / ano (o “benchmark”).
- c) Caso a rentabilidade calculada em a) seja superior à rentabilidade calculada em b), 30% da diferença será cobrada pela Entidade Gestora como comissão adicional de desempenho.
- d) O limite percentual máximo que a comissão de desempenho da Entidade Gestora pode atingir é de 1% sobre o ativo total do FUNDO.
- e) Caso o Fundo venha a ser liquidado antes do termo do prazo dos 5 anos, estipulado no nº 4 do artigo 1, será igualmente aplicável a mesma comissão de desempenho da Entidade Gestora, nos termos supra expostos, com um limite percentual máximo de 0.8% se o FUNDO terminar no final do terceiro ano de constituição e de 0.9% se terminar no final do 4º ano de constituição.

2. Comissão de Depósito - Pelo exercício das duas funções o Depositário receberá:

- Comissão anual nominal de 10,0 b.p., (0.10% - zero vírgula dez por cento), aplicada sobre o Valor Líquido Global do Fundo, apurado com referência ao último dia útil do mês a que respeite.

Esta comissão terá um valor mínimo por trimestre de 2.000€.

A comissão de depósito será paga trimestralmente (comissão calculada mensalmente com referência ao último dia útil do mês a que respeite, e cobrada trimestralmente, até ao último dia útil do mês seguinte ao trimestre a que se refere).

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

- i. Todas as despesas notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- ii. Impostos, licenças, taxas e demais imposições legais;
- iii. Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos a que o FUNDO esteja envolvido;
- iv. Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
- v. Comissões de mediação imobiliária, relativamente a negócios que se concretizem para o FUNDO, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente;
- vi. Todos os encargos e despesas relativos à conservação e manutenção dos ativos que integram o FUNDO, incluindo as despesas relativas à projeção e execução de benfeitorias e/ou despesas de manutenção;
- vii. Todos os encargos com elaboração de projetos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária de imóveis pertencentes ao FUNDO ou relativamente a negócios concretizados para o FUNDO;
- viii. Os encargos com todos e quaisquer seguros relativos aos imóveis do FUNDO, nomeadamente um seguro de edificação do prédio, a ser contratado pela Entidade Gestora.
- ix. Despesas referentes a avaliações e pareceres técnicos nomeadamente relativos à aquisição, desenvolvimento, e alienação de bens patrimoniais, relativamente a negócios concretizados para o FUNDO, bem como reavaliações a efetuar nos termos legais;
- x. Despesas com publicações obrigatórias;
- xi. Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por lei;
- xii. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção, publicidade e comercialização dos ativos imobiliários do FUNDO;
- xiii. Despesas de condomínio, incluindo água, eletricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos ativos imobiliários do FUNDO;
- xiv. Despesas com transferências que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transações no mercado de capitais e no mercado monetário;
- xv. Despesas relativas à convocatória e realização das Assembleias de Participantes;
- xvi. A taxa de Supervisão devida, nos termos legais, à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, correspondente ao último dia do mês;

xvii. Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram, de obrigações legais.

5. Tabela de encargos correntes do FUNDO durante o ano de 2020:

<b>Encargos</b>	<b>Valor</b>	<b>%VLGF (1)</b>
Comissão de Gestão	28 800,00	0,2607%
Comissão de Depósito	7 200,00	0,0652%
Taxa de Supervisão	3 447,05	0,0312%
Custos de Auditoria	2 214,00	0,0200%
Custos de Avaliação	3 351,75	0,0303%
Outros encargos correntes	155,64	0,0014%
<b>TOTAL (Valor)</b>	<b>46 608,44</b>	
<b>TAXA ENCARGOS CORRENTES (%VLGF)</b>	<b>0,4219%</b>	

(1) Média relativa ao período de referência

#### **ARTIGO 14º**

##### **Determinação dos resultados do Fundo e respetiva afetação**

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

#### **ARTIGO 15º**

##### **Política de Rendimentos**

1. O FUNDO privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, caracterizando-se consequentemente como um fundo de distribuição.
2. A periodicidade da distribuição dos resultados será semestral.
3. São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do FUNDO que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
4. Cabe à Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

5. Os resultados serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

6. As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão de informação da CMVM, nomeadamente acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

### **CAPÍTULO III**

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

##### **ARTIGO 16º**

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

1. Os direitos dos participantes são expressos em unidades de participação correspondentes às suas quotas-partes de que são titulares nos ativos que constituem o património do FUNDO.
2. As unidades de participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas e adotam a forma escritural, procedendo o Depositário ao registo na conta do participante, das unidades de participação do FUNDO.
3. Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das unidades de participação no FUNDO.

##### **ARTIGO 17º**

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

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

**ARTIGO 18º****Condições de Subscrição**

1. Não há lugar a comissão de subscrição.
2. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de € 15.000,00 (quinze mil Euros). Relativamente aos aumentos de capital a Assembleia de participantes poderá deliberar mínimos de subscrição distintos, mas sempre superiores.
3. O período de subscrição das unidades de participação ocorrerá durante os 10 (dez) meses seguintes à notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do FUNDO, ocorrendo a respetiva liquidação financeira no primeiro dia útil do mês seguinte àquele em que o pedido de subscrição foi efetuado. A primeira subscrição terá de ocorrer no período inicial de 180 (cento e oitenta) dias.
4. Dado tratar-se de um organismo de investimento imobiliário fechado, as subscrições só podem ser realizadas no período previsto no número anterior ou em aumentos de capital, sendo que a liquidação física e financeira das subscrições é feita no primeiro dia útil imediatamente a seguir ao termo do respetivo período de subscrição.
5. No final do período inicial de subscrição de 10 (dez) meses, verificando-se a subscrição incompleta, relativamente ao montante inicial estimado para o FUNDO, o capital do FUNDO considera-se automaticamente reduzido, para o montante do capital efetivamente subscrito.

**ARTIGO 19º****Condições de Reembolso**

1. Dado tratar-se de um organismo de investimento imobiliário fechado os reembolsos não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do FUNDO seja prorrogado, por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os participantes que tenham votado contra a prorrogação, terão direito ao reembolso, total ou parcial, das unidades de participação que detiverem, não sendo cobrada qualquer comissão de reembolso.
2. Os participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior e caso pretendam solicitar o reembolso das unidades de participação de que são titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora indicando o número de unidades de participação a reembolsar, no prazo de 30 (trinta) dias subsequentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do FUNDO.
3. A Entidade Gestora procederá por uma só vez à liquidação dos reembolsos solicitados, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do termo do prazo estabelecido para apresentação de respetivo pedido, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
4. O valor das unidades de participação para efeitos de reembolso corresponde ao valor fixado no nº 3 do art. 16º deste Regulamento.

**ARTIGO 20º****Subscrição e reembolso em espécie**

Mediante autorização de todos os participantes, a liquidação dos atos de subscrição e de reembolso, aquando da liquidação do FUNDO, de unidades de participação, poderá ser realizada em espécie.

**ARTIGO 21º****Regime de Transmissão**

1. Os participantes podem negociar livremente as suas unidades de participação, sendo o preço respetivo aquele que for determinado entre o vendedor e o comprador.
2. O participante transmitente terá de dar direito preferência aos restantes participantes na transmissão das suas unidades de participação.
3. Havendo lugar a intermediação da operação de compra e venda das unidades de participação, pela Norfin, na sua qualidade de entidade colocadora, poderá ser cobrada uma comissão até 5% (cinco por cento) sobre o preço da venda.

4. Nos termos do número anterior, a Norfin compromete-se a envidar os melhores esforços no sentido de encontrar comprador para as unidades de participação dos participantes que estejam interessados em alienar, mas não garante que as mesmas sejam alienadas.

5. Caso se verifique uma transmissão de unidades de participação, sem a intervenção da Norfin, o transmitente informará a Entidade Gestora sobre os termos da mesma, por carta registada com aviso de receção, assinada pelo transmitente e pelo transmissário, na qual indicará a data da transmissão, devendo tal carta indicar ainda, em relação ao transmissário se este for uma pessoa singular, o nome completo, domicílio, naturalidade, estado civil, bilhete de identidade e número de contribuinte e, se for uma pessoa coletiva, a denominação social, sede, número de matrícula e número de contribuinte.

6. O transmissário subroga-se nos direitos e obrigações assumidos pelo transmitente nomeadamente pelo cumprimento do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

#### **ARTIGO 22º**

##### **Direitos e Obrigações dos Participantes**

1. A qualidade de participante do FUNDO adquire-se no momento da subscrição efetiva das unidades de participação, ou na respetiva aquisição em mercado, e cessa no momento da extinção das unidades de participação no âmbito da operação de reembolso, liquidação ou fusão, ou da alienação das unidades de participação em mercado.

2. A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO, considerando-se que o mandato dos participantes é atribuído pela simples subscrição das unidades de participação e mantêm-se inalterado enquanto a participação perdurar.

3. Os participantes adquirem os seguintes direitos:

- a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
- b) A obterem o presente Regulamento de Gestão, junto da Entidade Gestora e do Depositário, previamente à subscrição;
- c) A consultarem o relatório e contas anual do FUNDO, que será enviado sem encargos aos participantes que o requeiram;
- d) A subscreverem e resgatarem as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do presente Regulamento de Gestão;
- e) A receberem a sua quota-parte da parcela dos rendimentos líquidos do FUNDO que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão;
- f) A receberem a sua quota-parte do FUNDO em caso de liquidação do mesmo, na proporção das unidades de participação detidas;



- g) A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
- h) A requererem a liquidação do FUNDO, nos termos da Lei e nas condições fixadas neste Regulamento
- i) A reunirem e votarem em Assembleias de Participantes.

#### 4. Tratamento de Dados Pessoais

- a) De modo a garantir a adequada gestão do Fundo e por ordem ao cumprimento de todas as obrigações legais e regulamentares a que a Entidade Gestora está adstrita no âmbito da sua atividade de gestão de fundos de investimento imobiliário, os Participantes subscritores fornecem e autorizam o tratamento pela Entidade Gestora e/ou entidade por si subcontratada dos seus dados pessoais, nomeadamente, nome, morada, idade, data de nascimento, número de documento de identidade, número de contribuinte fiscal, telefone e endereço eletrónico.
- b) O Participante em qualquer momento poderá requerer o acesso aos seus dados, assim como requerer a sua retificação, por solicitação escrita ou pessoal, junto da Entidade Gestora, utilizando para tanto o endereço eletrónico [compliance@norfin.pt](mailto:compliance@norfin.pt).....e ou o endereço postal Avenida Almirante Gago Coutinho, nº 30, piso 0, 1000-017 Lisboa.
- c) Além do estabelecido nesta cláusula, a Entidade Gestora garante que cumpre todas as obrigações que para si resultam das leis de proteção de dados pessoais nomeadamente todo o disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016 (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados). Caso, outra legislação venha a substituir e/ou revogar total ou parcialmente a legislação mencionada, a Entidade Gestora adaptará os seus procedimentos de modo a poder cumprir com tudo o que vier a ser estipulado.

Toda a informação detalhada e completa sobre o tratamento de dados pessoais do Participante encontra-se em anexo distribuído juntamente com o presente documento, bem como no sitio da internet [www.norfin.pt](http://www.norfin.pt).

### **ARTIGO 23º**

#### **Assembleia de Participantes**

1. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do FUNDO, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação detida, podendo fazer-se representar.
2. Compete à Entidade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção a cada um dos participantes, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da respetiva realização.

3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços (2/3) das unidades de participação do FUNDO e, em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por 51% (cinquenta e um por cento) de votos representados na Assembleia.

4. Além dos demais atos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) O aumento global das comissões (de gestão e depósito) aplicáveis ao FUNDO;
- b) A alteração significativa da política de investimentos, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação do FUNDO;
- c) O aumento e redução do capital do FUNDO e respetivas condições;
- d) A liquidação do FUNDO;
- e) A prorrogação do prazo do FUNDO;
- f) A continuidade do FUNDO, havendo interesse dos participantes que tenham votado a favor da prorrogação, caso seja deliberada nos termos da alínea anterior a não prorrogação do FUNDO;
- g) A fusão, cisão e transformação do FUNDO;
- h) A substituição da Entidade Gestora, por iniciativa desta ou dos participantes, exceto quando sendo-o 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;
- i) Possibilidade de ocorrerem reembolsos parciais, durante o período de liquidação do FUNDO, por conta do valor final de liquidação por unidade de participação;
- j) A assunção pelos participantes de dívidas do FUNDO, nos termos previstos no RGOIC..

5. A substituição da Entidade Gestora, deliberada em Assembleia de Participantes, depende de autorização da CMVM e necessita do acordo prévio do Depositário.

#### **ARTIGO 24º**

##### **Comité Consultivo**

1. O FUNDO terá um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por até 3 (três) representantes designados pelos participantes e até 3 (três) elementos designados pela Entidade Gestora.

2. O Comité Consultivo reunirá pelo menos uma vez por semestre, sem prejuízo de os participantes e os elementos da Entidade Gestora representados no Comité Consultivo, estarem ambos de acordo em que não haja necessidade de se reunirem.

3. Competirá exclusivamente à Entidade Gestora a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comité Consultivo que

representem os participantes, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data proposta para a sua realização.

4. Competirá ao Comité Consultivo nomeadamente:

- a) Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do FUNDO e tomada de decisões quanto a financiamentos;
- b) Tomar conhecimento sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projetos de loteamento e obras de urbanização e sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre a evolução da comercialização de cada projeto;
- c) Solicitar informações à Entidade Gestora sob o andamento dos processos de promoção imobiliária.

### **ARTIGO 25º**

#### **Aumentos de capital**

1. Decorridos seis meses desde a data de constituição ou desde a data do último aumento de capital do FUNDO, a Entidade Gestora pode convocar uma Assembleia de Participantes tendo em vista deliberar sobre um aumento de capital, respetivos montantes, formas e prazos de realização.

2. O aumento de capital é comunicado à CMVM e deverá ser precedido da elaboração de relatórios de avaliação dos imóveis do FUNDO, por 2 (dois) peritos independentes, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses, relativamente à data de realização do aumento.

3. O preço de subscrição será apurado com base no último valor divulgado da unidade de participação à data da respetiva liquidação financeira, devendo o Auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.

4. Salvo se a Assembleia deliberar em sentido diverso, o aumento de capital destina-se quer aos participantes do FUNDO quer a novos subscritores, existindo direito de preferência para os participantes do FUNDO na subscrição das novas unidades de participação.

5. A Assembleia de Participantes definirá os termos e condições em que será realizado o aumento de capital, aplicando-se à convocação e funcionamento da Assembleia as regras estabelecidas no artigo 22º deste Regulamento de Gestão.

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

**CAPÍTULO V****DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO****ARTIGO 26º****Valor das Unidades de Participação**

1. O valor das unidades de participação é divulgado nos locais estabelecidos para a colocação do FUNDO, isto é na sede da Entidade Gestora e no balcão da sede do Depositário, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

2. É ainda publicado mensalmente no sistema de difusão de informação da CMVM.

**ARTIGO 27º****Divulgação da Composição da Carteira**

A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no sistema de difusão de informação da CMVM, website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), a composição discriminada das aplicações do FUNDO, o respetivo valor líquido global e o número e valor das unidades de participação em circulação.

**ARTIGO 28º****Documentação do Fundo**

1. A Entidade Gestora terá à disposição dos participantes do FUNDO, para consulta, na sua sede e na do Depositário, informação discriminada sobre o património do FUNDO.

2. Cabe à Entidade Gestora preparar e divulgar relatórios da atividade e das contas do FUNDO e publicitar outras informações periódicas nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.

3. Cabe ainda à Entidade Gestora publicar, até 30 de abril de cada ano, no sistema de difusão de informação da CMVM, aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sua sede e no balcão da sede do Depositário, e de que os mesmos serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

4. O presente Regulamento de Gestão e as respetivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Entidade Gestora e no balcão da sede do Depositário e publicadas no sistema de difusão de informação da CMVM acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

**CAPÍTULO VI****CONTAS DOS FUNDOS****ARTIGO 29º****Relatório e Contas do Fundo**

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

**CAPÍTULO VII****CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO****ARTIGO 30º****Liquidação e Partilha do Fundo**

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

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

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

4. A liquidação do património do FUNDO, e a correspondente alienação dos seus ativos, deverá ser feita de acordo com o estipulado na lei, adotando a Entidade Gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos Participantes.

5. Além de outros deveres previstos legalmente, a Entidade Gestora deve elaborar, enviar e publicar o relatório e contas bem como, enviar mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação.

6. O pagamento do produto da liquidação aos participantes do FUNDO será efetuado à medida que for feita a liquidação do património do FUNDO, devendo a Entidade Gestora publicar imediatamente o facto no sistema de difusão de informação da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos participantes.

7. O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do FUNDO, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, não pode exceder em cinco dias úteis o prazo previsto para o reembolso de unidades de participação previsto no n.º 3 do artigo 18º do presente Regulamento de Gestão, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pela Entidade Gestora, a CMVM autorizar um prazo superior.

8. As contas da liquidação do FUNDO são enviadas à CMVM no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que ocorre no momento do pagamento do produto de liquidação aos participantes, considerando-se o FUNDO extinto na data de receção das contas de liquidação.

9. Sendo o FUNDO promotor imobiliário, caso a garantia legal dos adquirentes dos imóveis termine em data posterior à extinção do mesmo, poderá a Entidade Gestora ficar fiel depositária do valor por si considerado razoável para suportar os custos resultantes da responsabilidade imputada ao FUNDO.

10. Findo o período referido no número anterior e caso não tenha sido utilizado a totalidade do valor, deve esse saldo ser partilhado pelos participantes de acordo com a distribuição das unidades de participação à data de encerramento da liquidação.

11. A Entidade Gestora responde pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades no processo de liquidação que lhe sejam imputáveis.

12. Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos Participantes.

## **CAPÍTULO VIII**

### **REGIME FISCAL**

#### **ARTIGO 31º**

##### **Regime Fiscal**

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

##### **Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)**

O organismo de investimento coletivo (OIC)/Fundo é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2015), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

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

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

### **Imposto do Selo**

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

## **2. Tributação dos participantes**

### **Participante**

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

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da unidade de participação, exceto quanto a unidades de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da unidade de participação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo se o valor de aquisição tiver sido superior).

### **Pessoas singulares**

#### **a) Residentes** (*i.e., titulares de unidades de participação residentes em território português*)

- i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidade de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

#### **a) Não residentes**

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

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

Os rendimentos obtidos estão isentos de IRS.

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

### **Pessoas coletivas**

#### **a) Residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

#### **b) Não residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, de 10%.



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

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

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

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

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