

REGULAMENTO DE GESTÃO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana COIMBRA VIVA I

20 de Maio de 2022

A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objectividade ou à actualidade 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 Fundo.

CAPÍTULO I

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

1. O Fundo

a) A denominação do Fundo é **FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I**, doravante designado por “Fundo”.

b) O Fundo constituiu-se como fundo especial de investimento imobiliário em reabilitação urbana fechado de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, este entretanto revogado pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, tendo sido constituído e iniciado a sua actividade em 3 de Maio de 2011, por um período inicial de 8 anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada em 24 de Outubro de 2018 foi deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 2 de Maio de 2021.

Na sequência de pedido de resgate de 30.688 unidades de participação do fundo solicitado por um participante que votou, em 24 de Outubro de 2018, contra a prorrogação do prazo de vigência do fundo, procedeu o mesmo em 23 de Outubro

de 2019 ao reembolso das referidas 30.688 unidades de participação, conforme valor apurado no dia 2 de Maio de 2019, em cumprimento do ponto 3.2. do capítulo III do presente Regulamento de Gestão.

Após o desembolso das unidades de participação o fundo ficou com 551.287 unidades de participação.

A Assembleia de Participantes do Fundo deliberou, em 28 de Outubro de 2020, a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 2 de Maio de 2023.

Na sequência da referida Assembleia de Participantes, um dos participantes votou contra a prorrogação do prazo de vigência do Fundo, tendo requerido o resgate das suas 12.206 unidades de participação, cujo reembolso ocorrerá até dia 27 de Outubro de 2021.

Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de Maio de 2021, cujos trabalhos após suspensão foram retomados dia 31 de Maio de 2021 foi deliberado o aumento de capital do Fundo, a realizar em espécie, através da incorporação de dois imóveis no património do Fundo, avaliados em € 400.949,00, por meio da emissão de € 54.028,9720 unidades de participação.

As correspondentes unidades de participação forma emitidas ao valor da unidade de participação apurada com referência a 18 de Junho de 2021, passando o capital do Fundo, após a operação de aumento de capital a ser de € 5.864.250,31, representado por 593.109,972 unidades de participação.

c) A constituição do Fundo foi autorizada pela CMVM em 22 de Dezembro de 2010, tendo o mesmo uma duração inicial determinada de 8 anos contados da data da respectiva constituição.

d) O Fundo iniciou a sua actividade em 3 de Maio de 2011.

e) A data da última actualização do Regulamento de Gestão foi 20 de Maio de 2022.

f) O número de participantes do Fundo em 31 de Dezembro de 2021 é de 9.

2. A entidade responsável pela gestão

a) O Fundo é gerido pela FUND BOX – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo S.A. (doravante apenas “Entidade Gestora”), com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 15º andar, sala 2, 1070-101 Lisboa (freguesia de Campo de Ourique, concelho de Lisboa).

b) A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 805.600,00.

c) A Entidade Gestora constituiu-se em 30 de Maio de 2011 e encontra-se registada na CMVM desde 27 de Julho de 2012.

d) À Entidade Gestora compete, entre outras competências inerentes à natureza de entidade gestora:

- I. Gerir e administrar o Fundo, praticando todos os actos e operações necessários à boa concretização da política de investimentos do Fundo, em especial, a gestão do património do Fundo, incluindo a selecção, aquisição e alienação dos activos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos e a gestão do risco associado ao investimento do Fundo, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
- II. Administrar o Fundo, exercendo nomeadamente as seguintes funções:
 - a) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas actividades;
 - b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
 - c) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da actividade do Fundo;
 - e) Divulgar mensalmente aos participantes, através do sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira do Fundo, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis ao Fundo;
 - f) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
 - g) Distribuir rendimentos,
 - h) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
 - i) Efectuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - j) Registar e conservar os documentos.
 - k) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - l) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases; e
 - m) Prestar outros serviços relacionados com a gestão dos activos do Fundo, incluindo sociedades em que tenha investido por conta do Fundo.

A Entidade Gestora responde perante os participantes pelo incumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes do Regulamento de Gestão.

3. As entidades subcontratadas

i) Entidade subcontratada: Fund Box – Sociedade Assessora de Veículos de Investimento, S.A.”, com sede na Av. Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 15.º, Sala 2, 1070-101 Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa colectiva 513 433 201;

ii) Serviços objecto de subcontratação: prestação de serviços de fornecimento de meios humanos, técnicos e materiais de suporte necessários à actividade de gestão de fundos de investimento imobiliário e /ou sociedades de investimento imobiliário.

A "COIMBRA VIVA – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, S.A." com sede na Rua Quebra-Costas, n.º 3, 1º, 3000-442 Coimbra, foi contratada para a prestação de serviços de consultoria de investimento imobiliário, sociedade esta liquidada em 28 de Setembro de 2017.

4. O Depositário

a) O Depositário do Fundo é o Banco Invest S.A. (adiante designado como "Depositário") com sede na Avenida Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 11º andar, 1070-101 Lisboa,, que se encontra registado na CMVM como intermediário financeiro desde 7de Agosto de 1997.

b) O Depositário está, no exercício da sua actividade, sujeito, ao cumprimento, entre outros definidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, dos seguintes deveres:

- I. Cumprir a lei, os regulamentos, o presente Regulamento de Gestão do Fundo e o contrato celebrado com a entidade gestora;
- II. Guardar os activos;
- III. Executar as instruções da entidade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e ao Regulamento de Gestão do Fundo;
- IV. Assegurar que, nas operações relativas aos activos do Fundo, 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 respectivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- VI. Elaborar e manter actualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
- VII. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos activos e dos passivos do Fundo;
- VIII. Fiscalizar e garantir perante os participantes do Fundo o cumprimento da legislação aplicável e do Regulamento do Fundo, designadamente no que se refere:
 - a) À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - b) À política de distribuição dos rendimentos;
 - c) Ao cálculo do valor, à emissão do resgate, reembolso, alienação e extinção do registo das unidades de participação;
 - d) À matéria do conflito de interesses;
- IX. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida;
- X. Informar imediatamente a entidade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração.

O Depositário é, nos termos gerais, responsável perante a Entidade Gestora e perante os participantes por prejuízos sofridos por estes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

5. As entidades comercializadoras

As unidades de participação o Fundo poderão ser subscritas nas instalações da Entidade Gestora.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do Fundo são efectuadas pelos peritos avaliadores identificados *infra* e registados junto da CMVM, com os seguintes números de registo:

- a) Savills Portugal - Consultoria, Lda. – PAI/2006/0004;
- b) Jones Lang La Salle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. – PAI 2006/0009;
- c) BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda. – PAI/2015/0029;
- d) CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0001;
- e) Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0007;
- f) Garen – Avaliações de Activos, Lda. – PAI 2007/0019;
- g) J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia; Lda. – PAI/2011/0057;
- h) João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda. – PAI/2011/0048;
- i) José Luís Alves de Pádua e Silva – PAI/2003/0029;
- j) Luso-Roux, Avaliações, Lda. – PAI/2016/060;
- k) More Value – Avaliações, Lda. – PAI/2014/0116;
- l) Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. – PAI/2005/0013;
- m) PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda. – PAI/2003/0050;
- n) Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho – PAI/2004/0011;
- o) TKA, Lda. – PAI/2006/0005;
- p) X-YIELD – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. – PAI/2016/0204;
- q) Aura REE Portugal, Lda. – PAI/2017/0031;
- r) Estrutovia - Consultores de Engenharia, Lda. - PAI/2004/0027;
- s) Goldenmerit, Lda. – PAI/2018/0100;
- t) BPicture – Consultoria, Unipessoal Lda. – PAI/2019/0033;
- u) PFC VALUE, Lda. – PAI/2019/0023.

7. O Auditor

A informação financeira contida em documentos de prestação de contas relativa ao Fundo é objecto de relatório de auditoria elaborado pela BDO & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50, 10.º, 1069-211 Lisboa, registada junto da CMVM sob o n.º 20161384.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do Fundo

1.1. Política de investimento

a) Identificação do objectivo e estratégia de investimento

O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

Constitui política de investimento privilegiada do Fundo o desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação.

Os imóveis poderão ser transaccionados pelo Fundo em qualquer fase do desenvolvimento dos investimentos sobre eles realizados.

Não obstante o objectivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos activos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.

b) Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira do Fundo e respectivos limites percentuais

Constitui política de investimento privilegiada do Fundo o desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação, podendo também investir em prédios mistos ou rústicos.

O património do Fundo pode integrar numerário, depósitos bancários, unidades de participação em fundos de investimento mobiliário aberto harmonizado do mercado monetário euro e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

c) O nível de especialização do Fundo, designadamente, em termos sectoriais ou geográficos.

O Fundo investirá em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizados no Centro Histórico do Município de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, tal como foi definida no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra em 30 de Março de 2005.

d) Caso aplicável, identificação dos objectivos a que obedece a prossecução da política de investimentos do organismo de investimento colectivo, nomeadamente em termos ambientais ou sociais.

No que diz respeito aos objetivos a que obedece a prossecução da política de investimentos, nomeadamente em termos ambientais e sociais, não obstante a Entidade Gestora não cumprir o critério das instituições de maior dimensão consagrada no artigo 4.º, n.º 3 e 4 do Regulamento (EU) 2019/2088 de 27 de Novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros (SFDR), e muito embora o presente Fundo não promova, entre outras, características ambientais ou sociais (produtos “light green”, previstos no artigo 8.º do SFDR) ou que tenham como objectivos investimentos sustentáveis (produtos “dark green”, a que se refere o artigo 9.º do SFDR), emprega as devidas diligências para avaliar os impactos negativos das decisões de investimento em matéria de sustentabilidade.

Neste sentido, pese embora não ter este Fundo objectivos de investimento sustentável nos termos do Regulamento SFDR, considerando a política e a estratégia de investimento do Fundo, podem surgir riscos 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 Entidade Gestora sempre que aplicável, terá em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento do Fundo.

Os riscos de sustentabilidade correspondem a eventos ou condições ambientais, sociais e/ ou governação nos investimentos detidos pelo Fundo que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais nos factores 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 transparentes.

1.2. Parâmetro de referência (benchmark)

Na gestão do Fundo não são adoptados parâmetros de referência.

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do Activo Total do Fundo.

Um mínimo de 75 % do Activo Total do Fundo corresponderá a bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana definidas pela

Coimbra Viva – Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A.”, nomeadamente na área designada “Primeira Unidade de Intervenção”.

O Fundo não poderá investir em unidades de participação em fundos de investimento imobiliário nem poderá participar em sociedades imobiliárias.

A Entidade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo e aceitar a prestação de garantias e a concessão de crédito de acordo com os termos contantes da legislação e regulamentação aplicáveis, nomeadamente por participantes, caso não exista qualquer impedimento legal para os mesmos.

1.4 Características Especiais

O Fundo pode investir em prédios mistos ou rústicos.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

Não serão utilizados derivados e reportes.

3. Valorização dos activos

3.1. Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos e nunca para efeitos de publicação (excepto o valor do último dia do mês), e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

A Entidade Gestora fará publicar mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM, o valor da unidade de participação.

b) O valor dos activos que integram o património do Fundo será calculado reportando-se às 17 horas de cada dia útil do mês.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

a) As aquisições de imóveis para o Fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes.

b) O imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses e sempre que ocorram, na percepção da Entidade Gestora, circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis.

c) Os imóveis acabados devem ser valorizados na média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.

d) Os imóveis adquiridos pelo Fundo em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no activo do

Fundo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior.

e) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no Passivo do Fundo. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

f) Além do supra referido nas alíneas a) e b), os projectos de construção devem ser avaliados previamente ao início do projecto e, no caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou liquidação, com uma antecedência máxima de 3 meses, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor.

g) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

h) Os restantes activos são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Gestora cobrará ao Fundo uma comissão de gestão anual composta por duas parcelas, a saber:

a) **uma comissão flat** de 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o valor bruto global do Fundo e liquidada quatro vezes por ano, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita.

b) **uma comissão de desempenho** de 1,5% (um vírgula cinco por cento) dos lucros cumulativos realizados pelo Fundo até ao final do mês anterior àquele em que for convocada a Assembleia de Participantes para deliberar sobre a liquidação ou renovação do Fundo, no final dos seus oito anos de duração inicial, calculada diariamente que será liquidada no mês seguinte ao da realização da aludida Assembleia.

Para efeitos de cálculo da Comissão de Gestão, a Entidade Gestora procederá diariamente ao cálculo do valor da unidade de participação do Fundo, ainda que sem carácter de publicação (exceptuando-se todavia a determinação do valor da unidade de participação efectuada no último dia de cada mês que será publicado nos termos legais e regulamentares).

4.2. Comissão de depósito

Pelo exercício da sua actividade, o Depositário cobrará mensal e postecipadamente uma comissão de depositário a uma taxa anual de 0,125%, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, com um mínimo anual de 15.000€.

Para efeitos de cálculo da Comissão do Depositário, a Entidade Gestora procederá diariamente ao cálculo do valor da unidade de participação do Fundo, ainda que sem carácter de publicação (exceptuando-se todavia a determinação do valor da unidade de participação efectuada no último dia de cada mês que será publicado nos termos legais e regulamentares).

4.3. Outros encargos

Constituirão encargos do Fundo, para além das comissões de gestão e de depositário:

- I) Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - a) Elaboração de projectos, estudos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
 - b) Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
 - c) Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
 - d) Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados, juristas e solicitadores referentes a assuntos relacionados com o Fundo;
 - e) Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;
 - f) Todos os encargos com a realização da manutenção, segurança, vigilância e/ou benfeitorias nos bens do Fundo, incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo;
 - g) Contribuições para despesas de condomínio devidas pelo Fundo.
- II) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação;
- III) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- IV) Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
- V) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - a) Despesas de transferências;
 - b) Despesas com conversões cambiais;
 - c) Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - d) Despesas com transacções no mercado monetário;
- VI) Seguros, obrigatórios ou não, de imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- VII) Encargos com o Auditor do Fundo;

- VIII) Taxa de supervisão da CMVM;
- IX) Custos relacionados com a integração das unidades de participação do Fundo na Central de Valores Mobiliários Interbolsa;
- X) Custos e despesas relacionadas com a admissão técnica das unidades de participação do Fundo no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon.

5. Política de distribuição de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

Será objecto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Entidade Gestora.

A periodicidade da distribuição será anual.

Tendo em consideração os melhores interesses dos participantes, a Entidade Gestora poderá decidir, relativamente a um período anual específico proceder quer à distribuição integral do rendimento do Fundo quer abster-se de proceder a qualquer distribuição.

As distribuições de resultados que vierem a ser efectuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão de informação da CMVM.

CAPÍTULO III

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

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam por unidades de participação.

O Fundo não responde, em caso algum, pelas dívidas dos participantes, das entidades que asseguram as funções de gestão, depósito e comercialização. Pelas dívidas relativas ao Fundo responde apenas o património do mesmo.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação são nominativas e assumem forma escritural.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do Fundo foi de € 10,00.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas novas subscrições de unidades de participação através de operações de aumento de capital do Fundo.

O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de subscrição em operações de aumento de capital do Fundo será o valor da unidade de participação definido pela entidade gestora no âmbito da subalínea iii), alínea b) do n.º 1 do artigo 60.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

2.3. Valor para efeitos de reembolso

Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de reembolso será o valor definido pela entidade gestora no âmbito da subalínea iii), alínea b) do n.º 1 do artigo 60.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

O capital inicial do Fundo é de €18.375.000,00 (dezoito milhões trezentos e setenta e cinco mil euros), representado por 1.837.500 unidades de participação com o valor unitário de €10,00.

A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongar-se-á por 24 meses e ocorrerá em quatro períodos de subscrição (subscrições intercalares).

O número de unidades de participação a subscrever no primeiro período de subscrição, que ocorrerá dentro do período de 179 dias após a notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do Fundo, corresponderá ao montante de €12.750.000,00 (doze milhões setecentos e cinquenta mil euros).

O número de unidades de participação a subscrever no segundo período de subscrição, que terá início no décimo mês após a conclusão do primeiro período de subscrição e que terminará no décimo quinto dia após a data inicial de abertura do segundo período, corresponderá ao montante de €1.625.000,00 (um milhão seiscentos e vinte e cinco mil euros).

O número de unidades de participação a subscrever no terceiro período de subscrição, que terá início no sexto mês após a conclusão do segundo período de subscrição e que terminará no décimo quinto dia após a data inicial de abertura do terceiro período, corresponderá ao montante de €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros).

O número de unidades de participação a subscrever no quarto período de subscrição, que terá início no sexto mês após a conclusão do terceiro período de subscrição e que terminará no décimo quinto dia após a data inicial de abertura do quarto período, corresponderá ao montante de €1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros).

A liquidação financeira dos períodos supra referenciados ocorrerá no primeiro dia útil após o dia de fecho de cada período.

Como referido *supra*, por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Sendo o Fundo fechado, as suas unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

É possível a liquidação em espécie dos actos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do Fundo seja no máximo igual à média dos valores de duas avaliações independentes, previamente realizadas, e que seja autorizada por todos os participantes.

A autorização que deverá, nos termos do número anterior, ser concedida pelos participantes deverá conter menção expressa do valor atribuído ao bem, número e tipo de unidades de participação a que respeita, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que assim integrarão o Fundo.

Caso seja deliberada pelos participantes, em sede de Assembleia de Participantes, a prorrogação do prazo de duração do Fundo, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação e que pretendam reembolsar as respectivas participações deverão comunicar tal intenção à Entidade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no prazo máximo de 15 dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

A Entidade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

A liquidação do acto de reembolso das unidades de participação poderá ser realizada em espécie, dependendo da autorização de todos os participantes e contendo menção expressa do valor atribuído ao bem, do titular, número e tipo de unidades de participação a que respeita o reembolso, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que constituirão objecto do referido reembolso em espécie, em todo o caso observando-se o ratio estabelecido no parágrafo seguintes.

A liquidação financeira das operações de aumento ou redução de capital que a impliquem é feita de acordo com o disposto na subalínea iii), alínea b), do n.º 1 do artigo 60.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de € 25.000,00.

Caso a subscrição inicial do primeiro período atinja o montante de €12.750.000,00 (doze milhões setecentos e cinquenta mil euros) antes do fim do fecho desse mesmo período intercalar, a liquidação financeira para todos os participantes ocorrerá no dia útil seguinte e o respectivo período encontra-se encerrado.

Caso a subscrição inicial do primeiro período atinja o capital inicial do fundo antes do fim do período de subscrição, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte ao da subscrição da totalidade do capital e o Fundo constituir-se-á nessa data. Caso a procura exceda o número de unidades de participação disponíveis, a Entidade Gestora procederá ao rateio das ordens de subscrição, que atenderá à qualidade dos potenciais subscritores.

4.2. Comissões de subscrição

Não são cobradas comissões de subscrição ou de reembolso nas subscrições ou reembolsos de unidades de participação decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.

4.3. Data da subscrição efectiva

A subscrição efectiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do organismo de investimento colectivo.

5. Condições de reembolso

5.1. Comissões de reembolso

Não existe comissão de subscrição ou de reembolso nas subscrições ou reembolsos de unidades de participação decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.

O eventual aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2. Pré-aviso

Como referido *supra*, por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

5.3. Condições de transferência

Não existem comissões de transferência de unidades de participação.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Em circunstâncias excepcionais, incluindo situações de agravada falta de liquidez, e se o interesse dos participantes o justificar, as operações de subscrição ou de resgate de unidades de participação podem ser suspensas por decisão da entidade responsável pela gestão em conformidade com o disposto em regulamento da CMVM.

7. Admissão à negociação

As unidades de participação do Fundo são negociadas no sistema de negociação multilateral Euronext Access, gerido pela Euronext Lisbon.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. As unidades de participação conferem aos seus titulares, sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, os seguintes direitos:
 - a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
 - b) À percepção da sua quota-parte na parcela dos rendimentos líquidos do Fundo que forem distribuídos em conformidade com o disposto neste Regulamento;
 - c) À percepção, em caso de liquidação e partilha do Fundo, de parte do produto da respectiva liquidação, proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - d) À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da actividade do Fundo,

- através do relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nas instalações da Entidade Gestora e do Depositário;
- e) Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
 - f) À obtenção do Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Entidade Gestora e do Depositário;
 - g) À consulta dos documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.
 - h) À subscrição e reembolso das unidades de participação nos termos da lei e das condições definidas neste regulamento;
 - i) À participação nas Assembleias de Participantes;
 - j) 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 efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.
2. A subscrição de unidades de participação do Fundo implica, por parte de cada um dos participantes, a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do Regulamento de Gestão e dos demais documentos do Fundo que, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, sejam aplicáveis e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

A Entidade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de 90 de antecedência no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, ouvida a Assembleia de Participantes.

Após decisão de liquidação do Fundo, não poderá ocorrer subscrição de unidades de participação do Fundo e a Entidade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas, salvo quando todos os participantes hajam deliberado que a liquidação do acto de reembolso das unidades de participação do Fundo seja realizada total ou parcialmente em espécie.

Os participantes do Fundo poderão, em Assembleia de Participantes, exigir a liquidação do Fundo. A liquidação do Fundo por iniciativa dos Participantes ficará sujeita à prévia regularização, apuramento e pagamento de quaisquer dívidas tributárias da responsabilidade do Fundo.

A dissolução e liquidação do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações

financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES RELATIVAS A ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

A) Capital do Fundo

Caso a subscrição não atinja o montante total do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito, desde que atinja o montante mínimo de € 5.000.000,00. Caso o montante mínimo não seja atingindo, o Fundo não iniciará actividade.

A subscrição do capital inicial do Fundo ocorreu no dia 2 de Maio de 2011, com liquidação financeira no dia útil seguinte. O Fundo foi constituído com um capital inicial de € 5.407.070,00 não tendo atingido o montante de € 12.750.000,00 mencionado no Ponto 3.1 supra, cujo diferencial não subscrito passará para os períodos de subscrição seguintes.

O segundo período de subscrição ocorreu no dia 16 de Março de 2012. Foram subscritas 38.768 unidades de participação, totalizando o montante de 387.680 euros. Na sequência do segundo período de subscrição, o número de unidades de participação do Fundo passou para 579.47, sendo o capital do Fundo de € 5.794.750,00.

O terceiro período de subscrição ocorreu entre o dia 17 de Setembro e 1 de Outubro de 2012, não tendo sido subscritas unidades de participação, mantendo-se assim o capital e o número de unidades de participação referidos no parágrafo anterior.

Em virtude de no conjunto das mencionadas três subscrições não ter sido atingido o montante acumulado de € 16.875.000,00, o diferencial não subscrito passará para o período de subscrição seguinte.

O quarto período de subscrição ocorreu entre o dia 3 de Abril e 18 de Abril de 2013, com liquidação financeira no dia 19 de Abril de 2013. Foram subscritas 2.500 unidades de participação totalizando o montante de € 25.000,00.

Na sequência do quarto período de subscrição, o número de unidades de participação do Fundo passou para 581.975, sendo o capital do Fundo € 5.819.750,00.

Na sequência de pedido de resgate de 30.688 unidades de participação do Fundo solicitado por um participante que votou, em 24 de Outubro de 2018, contra a prorrogação do prazo de vigência do Fundo, procedeu o mesmo em 23 de Outubro de 2019 ao reembolso das referidas 30.688 unidades de participação, conforme valor apurado no dia 2 de Maio de 2019, em cumprimento do ponto 3.2. do capítulo III do presente Regulamento de Gestão.

Após o reembolso das unidades de participação o Fundo ficou com 551.287 unidades de participação.

Na Assembleia de Participantes realizada em 28 de Outubro de 2020, um dos participantes votou contra a prorrogação do prazo de vigência do Fundo, tendo requerido o resgate das suas 12.206 unidades de participação, cujo reembolso ocorrerá até dia 27 de Outubro de 2021.

Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de Maio de 2021, cujos trabalhos após suspensão foram retomados dia 31 de Maio de 2021 foi deliberado o aumento de capital do Fundo, a realizar em espécie, através da incorporação de dois imóveis no património do Fundo, avaliados em € 400.949,00, por meio da emissão de € 54.028,9720 unidades de participação.

As correspondentes unidades de participação forma emitidas ao valor da unidade de participação apurada com referência a 18 de Junho de 2021, passando o capital do Fundo, após a operação de aumento de capital a ser de € 5.864.250,31, representado por 593.109,972 unidades de participação.

B) Aumento e Redução do Capital do Fundo

Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Entidade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como o valor de subscrição das novas unidades de participação, tendo em atenção o valor patrimonial do Fundo.

C) Duração do Fundo

O Fundo foi constituído em 3 de Maio de 2011, por um período inicial de 8 anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos desde que os participantes deliberem nesse sentido.

A Assembleia de Participantes do Fundo deliberou, em 28 de Outubro de 2020, a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 2 de Maio de 2023.

D) Assembleias de Participantes

1. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos quantas as unidades de participação que possuir.
2. Compete à Entidade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com um mínimo de 15 dias de antecedência.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos

- 2/3 (dois terços) das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
4. Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os participantes podem reunir-se em Assembleia de Participantes, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia de Participantes se constitua e delibere sobre determinado assunto da sua competência.
 5. As deliberações devem ser aprovadas por 2/3 (dois terços) dos votos emitidos, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.
 6. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora e de outras que lhe sejam legalmente atribuídas, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - a. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - b. A modificação substancial da política de investimento do Fundo;
 - c. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
 - d. O aumento e redução do capital do Fundo;
 - e. A prorrogação da duração do Fundo;
 - f. A substituição da Entidade Gestora e do Depositário;
 - g. A liquidação do Fundo.
 7. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de accionistas das sociedades anónimas.

E) Comité Consultivo

Não foi nomeado Comité Consultivo do Fundo.

F) Garantias

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