

REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

Autorizado em: 2009/12/29

Gerido por:

**FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário,
S.A.**

A autorização do fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade não envolvendo da parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objectividade ou à actualidade da informação prestada pela entidade gestora no regulamento de gestão, bem como qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do fundo.

Este Regulamento foi atualizado em 26 de dezembro de 2012

CAPÍTULO I

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

Artigo 1º.

O Fundo

1. **Denominação:** A presente instituição de investimento colectivo adopta a denominação de Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado São José de Ribamar (“Fundo”).
2. **Tipo de fundo:** O Fundo constitui-se como fundo especial de investimento imobiliário fechado de distribuição, constituído por subscrição particular, de acordo com Secção I-A do Capítulo III do Regulamento da CMVM nº. 8/2002, actualizado pelo Regulamento nº. 1 de 2005 e nº 7/2007.
3. **Autorização:** Foi autorizada a sua constituição pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 29 de Dezembro de 2009.
4. **Duração:** O Fundo tem a duração inicial de dez anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de dez anos desde que aprovado pelos participantes.
5. **Participantes:** O Fundo tem 1 participante à data da sua constituição, tratando-se de um investidor qualificado.
6. **Capital inicial do Fundo.** O capital inicial do Fundo é de €11.000.000 (onze milhões de euros), que ocorreu em 8 de Janeiro de 2010, representado por 11.000 (onze mil) unidades de participação com o valor unitário de € 1.000 (mil) euros.
7. **Data de Actualização do Regulamento de Gestão:** O regulamento foi actualizado em 26 de dezembro de 2012.

Artigo 2º.

A Sociedade Gestora

1. **Identificação:** A administração, gestão e representação do Fundo compete à Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 2º., 1000-300 Lisboa, com o capital social de seiscentos mil euros, totalmente realizado, autorizada pela Portaria nº. 673/86 de 11 de Novembro e constituída em 8 de Janeiro de 1987, estando registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996.

2. Os Órgãos Sociais bem como os elementos que os constituem são os seguintes:

a. Mesa da Assembleia Geral

Presidente Salomão Jorge Barbosa Ribeiro
Secretário Dina Maria Valente Antão
Secretário Pedro Manuel Rodrigues de Araújo Martinez

b. Conselho de Administração

Presidente João Eduardo de Noronha Gamito Faria
Vice Presidente da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A.
Presidente da Caixagest S.A.
Presidente da CGD Pensões S.G.F.P. S.A.

Vogal Fernando Manuel Domingos Maximiano
Vogal da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A.
Vogal da Caixagest S.A..

Vogal Luis Miguel Saraiva Lopes Martins
Vogal da Caixa - Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A.
Vogal da Caixagest S.A.
Administrador da CGD Pensões S.G.F.P. S.A.

Vogal Paulo Alexandre Duarte de Sousa
Director Central da Direção Negócio e Financiamento Imobiliário,
Caixa Geral de Depósitos;
Presidente da Wolfpart, SGPS, S.A.
Vogal da Caixa Imobiliário, S.A.
Vogal da Caixatec – Tecnologias de Informação, S.A.

Vogal Jorge Fernando Alves Ferreira Guimarães
Presidente da Comissão Executiva da Sogrup – Gestão de Imóveis, ACE;
Administrador da Imocaixa – Gestão Imobiliária, S.A.;
Vogal da Caixa Imobiliário, S.A.;
Vogal da Vale de Lobo, Lda, S.A.
Vogal da Wolfpart – SGPS, S.A.
Presidente da Sociedade Torre Ocidente

Vogal Fernando Jorge Nunes Madeira
Vogal da Wolfpart, SGPS, S.A.
Vogal da Cibergradual- Investimento Imobiliário, S.A

c. Fiscal Único/ROC

- i. Deloitte & Associados, SROC, S.A., representada pelo Sr. Dr. João Carlos Henriques Gomes Ferreira, Revisor Oficial de Contas n.º 1129;
- ii. Fiscal Único Suplente /ROC: Sr. Dr. Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro, Revisor Oficial de Contas n.º 572.

3. **Grupo económico a que pertence e relações de grupo com outros prestadores de serviços.** O capital social da Sociedade Gestora é detido na sua totalidade pela Caixa – Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A., e o capital social desta é detido na sua totalidade pela Caixa Geral de Depósitos, S.A., entidade depositária e colocadora do Fundo.

4. **Outros fundos de investimento geridos pela Sociedade Gestora.** A 30/11/2012, os seguintes fundos de investimento são geridos pela Sociedade Gestora:

Denominação	Tipo	Política de Investimento (a)	V.L.G.F. (€)	N.º Participantes
FII FUNDIMO	Aberto		945,666,615.07	23087
FEIIF EUROFUNDO	Especial Fechado		112,037,273.07	5
FIIF PROMOVEST	Fechado		5,233,438.06	1
FIIF SAUDEINVESTE	Fechado		96,036,764.95	5
FIF FUNDICAPITAL	Fechado		19,114,119.58	3
FIIF SOLID	Fechado		16,040,055.92	1
FIIF CRESCENDIS	Fechado		7,839,706.31	7
FIIF TURIFUNDO	Fechado		3,789,582.33	2
FIIF FUNDIGROUP	Fechado		5,548,135.84	5
FIIF FUNDOLIS	Fechado		-17,621,769.30	1
FIIF LISFUNDO	Fechado		5,191,635.95	4
FIIF SETE COLINAS	Fechado		65,866,646.50	7
FIIF BONANÇA I	Fechado		15,360,663.26	1
FIIF MULTINVEST	Fechado		11,848,760.02	5
FIIF IMOCENTRO	Fechado		4,426,571.30	1
FIIF IMOPLANUS	Fechado		10,217,794.71	2
FIIF IMOMAR	Fechado		3,708,346.48	1
FIIF BEIRAFUNDO	Fechado		991,773.23	2
FEIIF MAIA GOLFE	Especial Fechado		3,408,262.86	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento (a)	V.L.G.F. (€)	N.º Participantes
FIIF IMOROCHA	Fechado		4,974,419.05	5
FIIF SALINAS	Fechado		16,365,684.07	2
FEIIF GAIA DOURO	Especial Fechado		8,062,082.06	1
FEIIF MAIA IMO	Especial Fechado		5,799,786.98	1
FIIFAH CAIXA ARRENDAMENTO	Fechado para Arrendamento Habitacional		79,515,994.81	5
CAIXA IMOBILIÁRIO FIIFAH	Fechado para Arrendamento Habitacional		49,903,787.70	1
FEIIF PORTO D'OURO	Especial Fechado		16,954,171.87	2
FEIIF SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	Especial Fechado		10,058,075.55	1
N.º Total de Fundos	1 Aberto			
	20 Fechados			
	6 Especiais Fechados		1,506,338,378.23	23,159

(a) A política de investimento de todos os fundos, com as excepções que se indicam, é a de aquisição de prédios urbanos destinados a comércio e serviços e ao desenvolvimento de projectos de construção para posterior arrendamento ou alienação. Exceptuam-se o Saudeinveste, cuja principal política é a aquisição de prédios urbanos destinados a unidades de saúde, o Sete Colinas, destinado à reabilitação urbana, e o Maia Golfe, fundo especial que investe tanto em prédios rústicos como urbanos, em particular em investimentos destinados ao turismo e lazer. E os fundos Caixa Arrendamento e Caixa Imobiliário destinados ao Arrendamento Habitacional.

5. Funções da Sociedade Gestora

1. Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, explorar, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis e demais activos susceptíveis de integrar o património do Fundo, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento, e bem assim, praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
2. Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Sociedade Gestora seleccionar os valores que devem constituir o Fundo e

emitir ou dar instruções ao Depositário para que esta efectue as operações adequadas à prossecução de tal política.

3. Em particular, compete à Sociedade Gestora:

- i. Emitir, em ligação com o Depositário, as respectivas unidades de participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
- ii. Seleccionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
- iii. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos directa e indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
- iv. Determinar o valor patrimonial do Fundo e das respectivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;
- v. Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;
- vi. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
- vii. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da actividade e das contas do Fundo;
- viii. Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos de reabilitação, de promoção imobiliária ou outros, nas suas respectivas fases; e
- ix. Dar cumprimento ao dever de prestar, previamente à celebração de um contrato de transmissão da propriedade do imóvel para o Fundo, informação ao alienante, em papel ou noutro suporte duradouro, sobre os elementos essenciais do negócio, incluindo o preço da transacção e,

caso seja aplicável, o valor da renda, as respectivas condições de actualização, os critérios de fixação do preço e os termos gerais do exercício, ou não exercício, da opção de compra.

6. **Operações especialmente vedadas.** No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adoptará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.

7. **Administração do Fundo.** O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correcta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.

8. **Responsabilidade.** Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos actos que lhe estejam reservados por lei.

Artigo 3º.

O Depositário

1. **Depositário.** A entidade depositária do Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A. (“Depositário”), com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa.

1. **Funções do Depositário.** O Depositário desempenha as funções de depositário, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe especialmente:

- a. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
- b. Efectuar todas as operações de compra e venda de valores, de cobrança dos correspondentes juros e dividendos e de exercício de direitos de subscrição e opção;
- c. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as unidades de participação inscritas na conta de títulos dos participantes, contra o efectivo recebimento da importância correspondente ao preço de subscrição;

- d. Pagar aos participantes o valor correspondente à respectiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo;
 - e. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;
 - f. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
 - g. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o presente Regulamento;
 - h. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do Fundo e das respectivas unidades de participação é efectuado nos termos da lei e do presente Regulamento;
 - i. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;
 - j. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 - k. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e o Regulamento de Gestão; e
 - l. Registrar as unidades de participação representativas do Fundo.
2. **Independência.** A Sociedade Gestora e o Depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.
3. **Responsabilidade.** A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento.

Artigo 4º.

As Entidades Colocadoras

As unidades de participação serão colocadas junto da respectiva sede do depositário.

Artigo 5º.

Os Peritos Avaliadores

1. Os peritos avaliadores são:
 - Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.
 - António Manuel Nunes do Vale
 - CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda
 - CPU - Consultores de Avaliação, Lda
 - Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda
 - Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda
 - Fast Value, Lda
 - Gonçalo Amaral do Nascimento Rodrigues
 - J. Curvelo, Lda
 - J.M. Oliveira e Costa – Avaliações Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda
 - João Ferreira Lima – Avaliação Imobiliária, Unipessoal, Lda.
 - Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda
 - Lourivaz – Engenharia e Ambiente, Lda.
 - Neves Carneiro – Consultores, Lda.
 - Novimed Serviços – Serviços Imobiliário, Lda.
 - Nuno Miguel Guimarães Nunes do Vale
 - Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda
 - Right Value, Lda^a
 - Worx Consultoria, Lda

2. **Responsabilidade.** Os Peritos Avaliadores respondem solidariamente com a Sociedade Gestora pelos danos causados aos participantes decorrentes de erros ou omissões constantes dos relatórios de avaliação que lhes sejam imputáveis.

Artigo 6º.

Revisor Oficial de Contas do Fundo

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é Barbas, Martins, Mendonça & Associados, SROC, Lda., representada pelo Sr. Dr. José Luís Mesquita Barbas.

CAPITULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 7º.

Política de Investimento do Fundo

1. **Objectivo do Fundo.** O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e activos predominantemente imobiliários, nos termos da lei e do presente Regulamento. Neste contexto, a administração do Fundo por conta e no interesse exclusivo dos participantes tem em vista a maximização do valor das participações e dos rendimentos a distribuir aos participantes e o bom desempenho das respectivas finalidades económicas, sociais e financeiras.
2. **Estratégia de investimento.** Tendo em atenção o seu objectivo, a carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, os quais só poderão ser investidos em valores imobiliários, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
3. **Especialização sectorial.** Da carteira de valores imobiliários do Fundo, constitui política de investimento privilegiada do Fundo, prédios urbanos, rústicos ou mistos, enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a habitação, comércio e serviços, terrenos destinados à execução de programas de promoção imobiliária.
4. **Limites de concentração geográfica.** O investimento será essencialmente feito em activos imobiliários sítios no Distrito de Lisboa.
5. Não existe qualquer limite à aquisição de prédios rústicos, ao desenvolvimento de projectos de construção e ao peso de cada imóvel no respectivo Activo do Fundo.

6. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, com carácter não permanente, não existindo limite ao endividamento.
7. **Parâmetro de referência do mercado imobiliário.** Não é adoptado qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário, na gestão do património do Fundo.
8. **Valor das unidades de participação.** 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.

Artigo 8º.

Limites Legais ao Investimento

1. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.
2. As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo.
3. O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo.
4. O limite para aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário é de 25% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada.
5. A Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
6. Não serão utilizados derivados e reportes.

Artigo 9º.

Valorização do Activo

1. **Valor patrimonial das unidades de participação.** O valor patrimonial das unidades de participação é apurado mensalmente dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. Relativamente à frequência e ao momento de valorização, para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite.

2. Valorização dos imóveis.

- a. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações e o desenvolvimento de projectos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b. Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de dois anos, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c. O valor dos imóveis acabados deverá estar compreendido no intervalo entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
- d. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- e. Os projectos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.
- f. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

3. Valorização dos outros activos.

- a. As unidades de participação de fundos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva sociedade gestora.

- b. Os restantes activos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto nos artigos 5.º e 6.º do Regulamento da CMVM n.º 1/2008, com as devidas adaptações.
4. **Câmbio.** O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.
5. **Valor patrimonial das unidades de participação.** O valor patrimonial das unidades de participação é apurado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. Relativamente à frequência e ao momento de valorização:
- a) Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
- b) Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

Artigo 10º.

Comissões e Encargos a Suportar Pelo Fundo

1. **Comissão de gestão.** Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anual nominal fixa, calculada sobre o valor do activo total do Fundo no último dia do mês, sendo liquidada mensal e postecipadamente. A comissão resulta da aplicação de uma taxa de:
- a. 0,42 % para o valor do activo total do Fundo até 10.000.000 euros,
- b. 0,39% para o valor do activo total superior aos 10.000.000 euros e seja igual ou inferior aos 20.000.000 euros,
- c. 0,36% para o valor do activo total superior aos 20.000.000 euros e seja igual ou inferior aos 30.000.000 euros,
- d. 0,30% para o valor do activo total superior aos 30.000.000 euros
2. **Comissão de depósito.** Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Depositária cobrará anualmente uma comissão de depositário de 0,05%, calculada sobre o valor líquido global do Fundo no final do ano a que respeita, sendo paga no mês seguinte.
1. **Encargos do Fundo.** Constituem encargos do Fundo:

- a. A comissão de gestão;
- b. A comissão de depósito;
- c. As despesas relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta do Fundo, nomeadamente despesas referentes a:
 - i. Elaboração de projectos e fiscalização de obras, incluindo a respectiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
 - ii. Actos notariais e registais inerentes aos activos que integram o Fundo;
 - iii. Custas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido por força dos activos do Fundo, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
 - iv. Comissões relativas a prospecção comercial e mediação imobiliária, quando a estas houver lugar, relativas a operações efectivamente concretizadas;
 - v. Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos do Fundo;
 - vi. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objecto de reabilitação que integrem o património do Fundo; e
 - vii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projectos em curso, com excepção da remuneração paga a entidades subcontratadas, que constituirá um encargo exclusivo da Sociedade Gestora.
- d. Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a activos da sua carteira ou a activos em estudo, realizadas por conta do Fundo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo e desde que seja concretizada a operação;

- e. Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao Fundo, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
- f. Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do Fundo, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito, incluindo nomeadamente:
 - i. Despesas de transferências;
 - ii. Despesas com conversões cambiais;
 - iii. Despesas com transacções no mercado de capitais; e
 - iv. Despesas com transacções no mercado monetário.
- g. Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo Fundo pela transacção e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património do Fundo;
- h. Despesas relativas a campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção do património do Fundo;
- i. Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os activos do Fundo;
- j. Despesas de condomínio ou equiparadas, incluindo a vigilância e segurança, seguros e outras despesas a que os imóveis do Fundo estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, electricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que em qualquer caso sejam imputados ao Fundo enquanto proprietário, superficiário ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;
- k. Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- l. Despesas com a contratação de serviços técnicos especializados relativos à administração do projecto imobiliário, incluindo o projecto, a construção a promoção e a comercialização; e

- m. Outras despesas e encargos que devam ser suportados pelo Fundo para o cumprimento de obrigações legais ou directamente conexos com o património do Fundo.

Artigo 11.º

Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afectação

1. **Regras aplicáveis.** Os resultados do Fundo serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela CMVM.
2. **Princípios subjacentes.** A determinação dos resultados do Fundo é feita com base em princípios e critérios subjacentes à avaliação dos elementos patrimoniais, por forma a que as contas sejam formuladas com clareza, expressando uma imagem fiel do património, da situação financeira e dos resultados do fundo.
3. **Resultados distribuíveis.** Os resultados distribuíveis do Fundo serão afectados a cada participante considerando o respectivo número de unidades de participação de que seja titular.

Artigo 12º.

Política de Rendimentos

1. **Política de distribuição de rendimentos.** O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.
2. **Incidência.** A distribuição parcial de rendimentos incide sobre 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 Assembleia de Participantes e pela Sociedade Gestora.
3. **Periodicidade.** A periodicidade da distribuição será anual, ocorrendo a sua realização, por crédito nas contas dos participantes. No entanto, a Assembleia de participantes, poderá definir outra periodicidade, tendo em conta os interesses do Fundo.

4. **Deliberação de distribuição de rendimentos.** A Sociedade Gestora poderá, atentas as oportunidades de reinvestimento, quando o interesse dos participantes o recomendar e após deliberação da Assembleia de Participantes, excepcionalmente, deliberar não distribuir os rendimentos.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

Artigo 13.º

Características Gerais das Unidades de Participação

1. **Definição.** As unidades de participação representam partes de conteúdo idêntico do património autónomo constituído pelo Fundo, não estando prevista a emissão de unidades de participação de diferentes categorias.
2. **Forma de representação.** As unidades de participação são representadas sob a forma escritural, podendo a Sociedade Gestora a qualquer momento optar pela respectiva representação em certificados nominativos ou ao portador, nos termos do disposto no Código dos Valores Mobiliários.

Artigo 14.º

Valor das Unidades de Participação

1. **Valor de subscrição inicial.** As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição inicial para efeitos de constituição do Fundo de 1.000 euros, cada.
2. **Capital do Fundo.** O capital inicial do Fundo é de 11.000.000 euros, representado por 11.000 unidades de participação com o valor unitário de 1.000 euros, podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 15.º

Aquisição da Qualidade de Participante do Fundo

1. **Pedido de subscrição.** O pedido de subscrição é formulado mediante entrega ao Depositário na sede de um boletim de subscrição devidamente preenchido, assinado pelo interessado ou seu representante, no qual conste:
 - a. A identificação do proponente;
 - b. A indicação do montante de subscrição a realizar;
 - c. Declaração de aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão;
2. **Aceitação do pedido de subscrição.** Após apreciação das condições objectivas de subscrição, designadamente o perfil do investidor e a capacidade para o pagamento do valor de subscrição, o Depositário decide quanto à aceitação do pedido de subscrição.
3. **Aquisição da qualidade de participante.** A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a liquidação do pedido de subscrição.

Artigo 16º.

Condições de Subscrição

1. **Montante mínimo de subscrição inicial.** O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 15.000 euros.
2. **Período de subscrição inicial.** A subscrição do capital inicial do Fundo deverá obedecer ao seguinte:
 - a. A subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da recepção da notificação da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e a data em que tenha lugar o primeiro dos seguintes eventos: (i) termine o 90º dia seguinte ao início do período de subscrição; (ii) seja subscreta a totalidade das unidades de participação postas à subscrição.
 - b. A Sociedade Gestora deverá informar os subscritores da ocorrência da situação referida em (ii) do número anterior.
 - c. A liquidação financeira deverá ter lugar no dia útil seguinte ao termo da subscrição inicial.
3. **Comissão de subscrição.** Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

4. **Subscrição incompleta.** Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efectivamente subscrito, salvo se o montante de capital subscrito não atinja os €10.000.000 (dez milhões de euros), caso em que o Fundo não se constituirá.

Artigo 17.º

Condições de Resgate e Reembolso

1. **Condições de resgate.** As unidades de participação do Fundo podem ser reembolsadas em caso de redução de capital e em caso de liquidação do Fundo, nos termos do presente Regulamento, não sendo cobrada qualquer comissão para estes efeitos e devendo o respectivo valor ser pago aos participantes no prazo máximo de um ano a contar da redução do capital ou liquidação do Fundo, conforme aplicável.
2. **Prorrogação da duração.** Se for deliberada a prorrogação da duração do Fundo nos termos do n.º 2 do artigo 20.º do presente Regulamento, os participantes que se hajam oposto por escrito à referida deliberação poderão ver reembolsado, sem penalização, o valor das suas unidades de participação.
3. **Liquidação em espécie.** É admitida a liquidação em espécie dos actos de resgate e reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 18º.

Direitos e Obrigações dos Participantes

1. **Participantes.** O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes, sendo cada participante titular da quota-parte do Fundo correspondente às unidades de participação por si subscritas.
2. **Direitos dos Participantes.** A titularidade de unidades de participação confere aos respectivos titulares os seguintes direitos:

- a. A receber uma quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo, na proporção das unidades de participação detidas, nos termos do artigo 19.º do presente Regulamento;
 - b. A deliberar em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do artigo 26.º do presente Regulamento;
 - c. A obter o presente Regulamento junto da Sociedade Gestora ou do Depositário;
 - d. Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda ou venha a conceder aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
 - e. Ao reembolso do valor correspondente às unidades de participação detidas em caso de redução de capital ou de liquidação do Fundo, nos termos previstos na lei e no presente Regulamento;
 - f. A ser ressarcido pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido subscrito apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado as 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 do direito; e
 - g. A ser ressarcido pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de imputação ao património do Fundo de subscrições e reembolsos, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.
3. **Erro de valorização ou de imputação.** Os montantes devidos nos termos das últimas duas alíneas anteriores devem ser pagos aos participantes lesados no prazo de 30 dias a contar da completa quantificação do erro, mas não superior a 60 dias a contar da detecção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada participante dentro deste último prazo.
4. **Aceitação do Regulamento de Gestão.** O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõe e implica a aceitação plena e sem

reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à Sociedade Gestora dos poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

Artigo 19º.

Titularidade do Fundo e Autonomia do seu Património

1. **Titularidade.** O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação emitidas.
2. **Património Autónomo.** O património do Fundo é autónomo, e como tal não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

Artigo 20º.

Assembleia de Participantes

1. **Composição e direito de voto.** Tem o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
2. **Competência.** Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora:
 - a. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - b. A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
 - c. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo, dentro do quadro legalmente permitido;
 - d. O aumento e redução do capital do Fundo;
 - e. A prorrogação da duração do Fundo;
 - f. A substituição da Sociedade Gestora, salvo excepção legalmente prevista; e
 - g. A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei;

3. **Convocação.** Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 15 dias, através do sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).
4. **Quórum.** Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representado.
5. **Maioria.** As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 21º.

Valor das Unidades de Participação

Divulgação do valor da unidade de participação. A Sociedade Gestora fará publicar diariamente, durante o período de subscrição, no sistema de difusão de informação da CMVM, o valor individual das unidades de participação. Terminado o período de subscrição, esta publicação será efectuada mensalmente, pelo mesmo meio, com referência ao último dia de cada mês.

Artigo 22º.

Documentação do Fundo

Divulgação da carteira do Fundo. Mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, a Sociedade Gestora fará publicar a composição discriminada da carteira do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, sendo divulgada no sistema de difusão de informações da CMVM.

CAPÍTULO VI DOCUMENTAÇÃO E CONTAS DO FUNDOS

Artigo 23.º

Documentação do Fundo

1. **Sede da Sociedade Gestora.** Toda a documentação relativa ao Fundo pode ser consultada na sede da Sociedade Gestora.
2. **Regulamento de Gestão.** Sem prejuízo do disposto no número anterior, este Regulamento é igualmente disponibilizado através do sistema de difusão da CMVM e através dos locais e meios utilizados pelas entidades colocadoras para distribuição das unidades de participação.

Artigo 24.º

Relatório e Contas

1. **Relatório e Contas.** O relatório e contas do Fundo será elaborado anualmente, com referência a 31 de Dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento
2. **Divulgação do relatório e contas.** A Sociedade Gestora divulga um anúncio no prazo de três meses a contar do encerramento das contas, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e do seu envio sem encargos aos participantes que o requeiram.
3. **Envio.** Os Relatório e Contas serão enviados sem encargos para os participantes que o pretendam.

CAPÍTULO VII

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

Artigo 25.º

Liquidação de Partilha

1. **Deliberação de liquidação.** A liquidação e subsequente partilha do Fundo, poderá ser deliberada pela Sociedade Gestora na defesa dos interesses dos participantes ou pela Assembleia de Participantes.

2. **Comunicação.** A deliberação de liquidação é comunicada imediatamente à CMVM e requerida a respectiva divulgação através do respectivo Sistema de Difusão de Informação com indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação. O valor de liquidação é comunicado à CMVM e divulgado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no prazo de 5 dias a contar da data do respectivo apuramento definitivo.
3. **Execução da deliberação.** Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
4. **Reembolso das unidades de participação.** Sendo um fundo fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do Fundo, e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
5. **Dissolução do Fundo.** A dissolução 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.
6. **Prazo de reembolso.** O reembolso das unidades de participação ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do Fundo.

Artigo 26.º

Aumento e Redução de Capital

Aumento e redução de capital. Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, a Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respectivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das unidades de participação). O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente a emissão de parecer do auditor e a prévia autorização da CMVM.

Artigo 27.º

Prorrogação da duração do Fundo

Prorrogação da duração do Fundo. Caso a Assembleia de Participantes decida a prorrogação da duração do Fundo, os participantes que tenham por escrito manifestado estar contra essa prorrogação podem solicitar o reembolso das unidades de participação de que sejam titulares. O valor de reembolso de cada unidade de participação do Fundo corresponde ao valor patrimonial de cada unidade de participação em circulação na data de liquidação do pedido de reembolso, não sendo cobrada qualquer comissão para esses efeitos. O valor de reembolso será pago no prazo máximo de um ano a contar do final daquela duração inicial ou posterior prorrogação.

CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL

Artigo 28º.

Do Fundo

- 1. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).** Os imóveis integrados no fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.
- 2. Rendimentos prediais.** Os rendimentos prediais são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados, beneficiando de dispensa de retenção na fonte.
- 3. Mais-valias prediais.** As mais-valias prediais são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas (correspondendo a uma taxa efectiva de 12,5%), apuradas de acordo com o Código do IRS.
- 4. Outros rendimentos.** Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, ou seja:
 - a. Rendimentos (que não sejam mais-valias) obtidos em território português, que não sejam mais-valias: Tratando-se de rendimentos tributados por retenção na fonte, a tributação será autónoma, por retenção na fonte. Nos casos de

- rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, a tributação é autónoma, à taxa de 25%, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano;
- b. Tratando-se de rendimentos (que não sejam mais-valias) obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano;
 - c. Mais-valias (que não sejam prediais) obtidas em território português ou fora dele: A tributação é autónoma, à taxa de 21,5% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas em cada ano, encontrando-se excluídas de tributação as mais-valias provenientes da alienação de acções detidas pelo Fundo durante mais de 12 meses ou obrigações e outros títulos de dívida.

Artigo 29º.

Dos Participantes

1. *Impostos sobre o rendimento.*

- a. Os sujeitos passivos de IRS que sejam titulares de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário, fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, são isentos de IRS relativamente aos rendimentos respeitantes a unidades de participação nesses fundos, podendo, porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido tem a natureza de imposto por conta;
- b. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação de que sejam titulares sujeitos passivos de IRC ou de IRS que os obtenham no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, residentes em território português ou que sejam imputáveis a estabelecimento estável de entidade não residente situado nesse território, os mesmos não estão sujeitos a retenção na fonte e são considerados pelos seus titulares como proveitos ou ganhos, tendo o montante do imposto retido ou devido à natureza de imposto por conta;
- c. Aos sujeitos passivos de IRC residentes em território português que, em consequência de isenção, não estejam obrigados à entrega da declaração de rendimentos, o imposto retido ou devido, correspondente aos rendimentos

das unidades de participação que tenham subscrito, dever ser restituído pela entidade gestora do fundo e pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a estas unidades;

- d. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos, obtidos por entidades não residentes em território português e que não sejam imputáveis a estabelecimento estável situado neste território, encontram-se isentos de IRS ou de IRC.

2. *Imposto de selo.* As operações sobre certificados representativos de unidades de participação do Fundo estão isentas de imposto de selo.

CAPÍTULO IX

Artigo 30º.

Estipulação de Foro

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