

REGULAMENTO DE GESTÃO

“FUNGERE”

FUNDO DE GESTÃO DO PATRIMÓNIO
IMOBILIÁRIO

Data de Atualização:
13 de setembro de 2016

“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 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 1.º.....	4
O Fundo - Natureza, Duração, Objetivo e Capital	4
ARTIGO 2.º.....	5
Entidade Gestora.....	5
ARTIGO 3º.....	10
Depositário	10
ARTIGO 4º.....	12
As Entidades Comercializadoras	12
ARTIGO 5º.....	12
Avaliação de Imóveis.....	12
ARTIGO 6º.....	13
Entidades Subcontratadas	13
ARTIGO 7º.....	13
Revisor Oficial de Contas do Fundo.....	13
CAPÍTULO II.....	14
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS....	14
ARTIGO 8º.....	14
Política de Investimento	14
ARTIGO 9.º.....	15
Limites Legais ao Investimento	15
ARTIGO 10º.....	15
Instrumentos Financeiros Derivados.....	15
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 Unidades de Participação	21
ARTIGO 16º.....	21
Valor da Unidade de Participação.....	21
ARTIGO 17º.....	21
Condições de Subscrição.....	21
ARTIGO 18º.....	22
Condições de Resgate	22
CAPÍTULO IV	23
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	23
ARTIGO 19º.....	23
Direitos e Obrigações dos Participantes	23
ARTIGO 20º.....	24
Assembleia Geral de Participantes	24
ARTIGO 21º.....	25
Conselho Geral de Participantes.....	25
CAPÍTULO V	25

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	25
ARTIGO 22º	25
Valor das Unidades de Participação	25
ARTIGO 23º	26
Divulgação da Composição da Carteira	26
ARTIGO 24º	26
Documentação do Fundo	26
CAPÍTULO VI	27
CONTAS DO FUNDO	27
ARTIGO 25º	27
Relatório e Contas do Fundo.....	27
CAPÍTULO VII	27
CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	27
ARTIGO 26º	27
Liquidação e Partilha do Fundo.....	27
CAPÍTULO VIII	28
CONDIÇÕES DA SUSPENSÃO DAS SUBSCRIÇÕES OU DOS RESGATES	28
ARTIGO 27º	28
Suspensão das Subscrições ou dos Resgates	28
CAPÍTULO IX	29
REGIME FISCAL.....	29
ARTIGO 28.º	29
Regime Fiscal.....	29

CAPÍTULO I**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES****ARTIGO 1.º****O Fundo - Natureza, Duração, Objetivo e Capital**

1. O fundo denomina-se por “FUNGERE – Fundo de Gestão de Património Imobiliário”, adiante designado simplesmente por FUNDO.
2. O FUNDO é um fundo aberto cujo património se destina a ser aplicado na aquisição de bens imóveis com vista à concretização de projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira, de harmonia com o Decreto-Lei n.º 316/93, de 21 de setembro, e, subsidiariamente, com o Regime Geral de Organismos de Investimento Coletivo, publicado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro.
3. O FUNDO foi aprovado pela Portaria nº 881/97, de 27 de outubro, tendo iniciado atividade em 27 de outubro de 1997.
4. O FUNDO é um património autónomo, financiado exclusivamente pelas entradas dos Participantes, as quais só poderão ser aplicadas nos termos legais ou regulamentares.
5. O objetivo de investimento do FUNDO é o de, através de uma gestão racional e equilibrada dos seus ativos, adquirir bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no artigo 8.º deste Regulamento, expressos em qualquer moeda dos países da OCDE.
6. O capital inicial do FUNDO era de 10.000.000.000\$00 (atualmente, 49.879.789,71 Euros), integralmente subscrito e realizado em 9 de dezembro de 1997, data da sua constituição. O capital inicial do FUNDO poderá ser posteriormente aumentado, uma ou mais vezes, por decisão da Entidade Gestora.
7. O FUNDO é constituído no regime de compropriedade dos Participantes, sendo cada um destes titular de quotas-partes dos valores que o integram, designadas por Unidades de Participação.
8. As Unidades de Participação tinham um valor inicial de subscrição de 1.000\$00 (atualmente 4,99 Euros) cada uma.

9. As Unidades de Participação podem ser representadas por Certificados, nominativos, de 10, 100, 500, 1000 ou mais Unidades, adotando a forma escritural ou titulada. Os Certificados serão emitidos pela Entidade Gestora e assinados por quem legalmente a representante.
10. O FUNDO constitui-se por tempo indeterminado a contar da data da constituição.
11. O FUNDO não responde pelas dívidas dos seus participantes, nem da Entidade Gestora.
12. A 31 de dezembro de 2015 o FUNDO tinha 4 participantes.

ARTIGO 2.º

Entidade Gestora¹

1. A administração, gestão e representação do FUNDO cabem, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante a “GNB-FII” ou “Entidade Gestora”), com sede na Avenida Álvares Cabral, n.º 41, em Lisboa.
2. A GNB-FII é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 1.250.000, 00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil Euros).
3. A GNB - FII iniciou a sua atividade em 24 de março de 1992 por duração indeterminada, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de janeiro de 1996.
4. A composição dos seus Corpos Sociais é a seguinte:

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Presidente

Dr. Pedro Moreira de Almeida Queiroz de Barros

Secretário

Dr. Francisco Maria Pimentel Vilhena de Carvalho

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente

Dr. Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos

Vogais

¹ A administração do Fundo cabe à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., por autorização da CMVM de 30/10/2014. Até 15/12/2014 a administração do Fundo foi efetuada pela FIMOGES – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Dr. Nuno Manuel Patrício dos Santos
Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho

CONSELHO FISCAL

Presidente

Dr. António Joaquim Andrade Gonçalves

Vogais Efetivos

Dr. Joaquim Manuel da Silva Neves
Dr. Sérgio Sousa Nunes

Vogal Suplente

Dr. José Maria Ribeiro da Cunha

5. As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são os seguintes:

- Dr. Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos:

Administrador de várias sociedades do Grupo Novo Banco, nomeadamente:
GNB - Gestão de Ativos, SGPS, S.A.,
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.,
GNB – Sociedade Gestora de Gestão de Patrimónios, S.A.,
GNB - Companhia de Seguro de Vida, S.A.,
GNB - Companhia de Seguros, S.A.

- Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho

Administrador de várias sociedades do Grupo Novo Banco, nomeadamente:
GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.,
GNB - Companhia de Seguro de Vida, S.A.,
GNB - Companhia de Seguros, S.A.

6. A Entidade Gestora encontra-se integrada na Holding GNB - Gestão de Ativos, SGPS, S.A., conjuntamente com a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Patrimónios, S.A., a GNB – Participações Internacionais SGPS, S.A. e a Novo Ativos Financieros España, S.A..
7. A GNB - Gestão de Ativos, SGPS, S.A., é detida maioritariamente pelo Grupo Novo Banco.
8. O Banco Depositário é o Novo Banco, S.A. que faz também parte do Grupo Novo Banco.

9. 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 organismo de investimento alternativo;
 - 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 dos mesmos;
 - 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) Distribuir rendimentos;
 - q) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
 - r) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - s) Registrar e conservar os documentos do FUNDO;
 - t) Comercializar as unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob gestão;
 - u) Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do FUNDO e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
 - v) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.

10. No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
11. A substituição da Entidade Gestora depende 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.
12. 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.
13. 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 de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
14. O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no n.º 12 e n.º 13 do presente artigo.
15. No âmbito da sua atividade, a Entidade Gestora tem sob gestão os seguintes fundos:

Elementos a 31 de dezembro de 2015

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB PATRIMÓNIO	Fundo Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários.	262.035.692	2.140
NB LOGÍSTICA	Fundo Aberto	O Fundo investirá em valores imobiliários na sua maioria ligados à logística e distribuição, e acessoriamente em liquidez e fundos imobiliários, decidindo a Entidade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.	37.688.405	89
NB RECONVERSÃO URBANA	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	17.617.857	67
IMOVALOR	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projetos de urbanização ou de construção.	14.781.980	4
RENDIFUNDO	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis acabados destinados a escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.	9.594.885	2
NB RECONVERSÃO URBANA II	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	9.189.387	45
NB ALTA VISTA	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	17.210.466	7
ARRÁBIDA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	30.994.482	3
EDIFUNDO	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-23.475.702	1
FIVE STARS	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de	3.820.785	2

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
		mercado.		
FUNDOCANTIAL	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	-19.236.834	2
IMOARRUDA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	8.144.513	5
MGE	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	2.114.265	2
GUEBAR	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	12.492.577	30
COSTA ATLÂNTICA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	5.911.171	2
GESTINDUSTRIA	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	5.671.546	1
LAPA PRIVATE	Fundo Fechado	Privilegia o desenvolvimento de projetos de construção ou reconstrução de imóveis de alta qualidade, dirigidos ao segmento da habitação.	2.174.081	18
PROMOFUNDO	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	1.842.058	1
ACIF	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	4.710.878	1
NB ARRENDAMENTO	Fundo Fechado	Constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos de investimento imobiliários fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.	14.562.199	1
UNICAMPUS	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	12.106.944	7
ASAS INVEST	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	3.707.342	1
IMOCAIS	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outra forma de exploração onerosa ou valorização consoante as condições de mercado à data.	8.033.552	1
TAVIRA	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	6.664.777	3
PREDILOC	Fundo Fechado	Aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	21.235.527	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
LISBON URBAN	Fundo Fechado	Alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários	5.625.610	1
LAMEGO PREMIUM	Fundo Fechado	Aquisição, do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos.	8.854.329	3
CIMÓVEL	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis para arrendamento destinados prioritariamente a serviços e à indústria, podendo investir também no desenvolvimento de projetos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, ocupados ou não.	48.279.460	29
FUNGERE	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis com vista à concretização de projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira.	193.197.017	4
FUNGEPI NOVO BANCO	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	216.802.515	2
FUNGEPI NOVO BANCO II	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	203.164.095	2
FUNDES	Fundo Fechado	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 um conjunto diversificado 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	153.565.905	1
Nº TOTAL DE FUNDOS	32		1.299.081.763	2.478

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 derivativos 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 do FUNDO;
 - 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. 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 de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
5. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade previstas no 3 e nº4 do presente artigo.
6. A substituição do Depositário depende 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.

ARTIGO 4º

As Entidades Comercializadoras

1. As Entidades encarregues da colocação das Unidades de Participação do FUNDO junto dos investidores serão a Entidade Gestora e o Banco Depositário.
2. A colocação do FUNDO será efetuada exclusivamente na sede da Entidade Gestora e nos Balcões do Depositário.
3. No exercício das suas funções, compete às Entidades colocadoras, designadamente.
 - a. Facultar aos Investidores, prévia e gratuitamente, o documento com as Informações Fundamentais Destinadas ao Investidor (adiante “IFI”) e o Prospeto;
 - b. Comunicar individualmente aos respetivos Participantes determinados factos relevantes, dentro dos prazos legalmente impostos para o efeito.

ARTIGO 5º

Avaliação de Imóveis

1. As aquisições de bens imóveis para o FUNDO e as respetivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois Peritos independentes, nomeados de comum acordo entre a Entidade Gestora e o Depositário.
2. Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de dois em dois anos e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, não podendo o valor considerado ser superior ao mais elevado das avaliações periciais.

3. Está ainda sujeita à avaliação dos Peritos, nos termos do n.º 1, a execução de projetos de construção, de forma a assegurar que o investimento não ultrapasse o valor venal dos imóveis a construir.
4. Os Peritos Avaliadores registados na CMVM que farão as avaliações dos imóveis integrantes do FUNDO, são os seguintes:
 - a) Pro-AV Avaliações Técnicas e Projectos, Lda.;
 - b) Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.;
 - c) J. Curvelo, Lda.;
 - d) Cerat – Consultores de Engenharia, S.A.;
 - e) Agriciência – Consultores de Engenharia, Lda.;
 - f) Envisábio, Engª Unipessoal, Lda.;
 - g) Garen – Avaliação de Activos;
 - h) PVW – Price, Value and Worth, Lda.;
 - i) J.P. Carvalho – Projectos de Engenharia e Consultoria – Soc. Unipessoal, Lda.;
 - j) J.M. Oliveira e Costa, Lda.;
 - k) José Luis Alves de Pádua e Silva;
 - l) Appleton Consulting, Lda.;
 - m) Casaol – Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.;
 - n) Structure Value – Avaliações Imobiliárias, Lda.;
 - o) Rockvalue Consulting Portugal, Lda.;
 - p) Avalife – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.;
 - q) UON Consulting, S.A..

Para além destes, também farão as avaliações dos imóveis integrantes do FUNDO, os seguintes Peritos Avaliadores registados no Banco de Espanha:

- a) General de Valoraciones, S.A. (GEVASA)
- b) Krata;
- c) Gestion de Valoraciones Y Tasaciones, S.A. (GESVALT)

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

Baker Tilly, PG & Associados, SROC, S.A., com sede no Edifício Taurus, Campo Pequeno, 48, 5º Esq, 1000-081 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 235 e registada na CMVM com o nº 20161528 e representada pelo Dr. Paulo Jorge Duarte

Gil Galvão André, Revisor Oficial de Contas n.º 979 e registado na CMVM com o n.º 20160596.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

ARTIGO 8º

Política de Investimento

1. Os objetivos económico-financeiros do FUNDO serão prosseguidos através da aquisição de bens imóveis de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira e da rentabilização dessas aquisições.
2. O FUNDO investe em valores imobiliários, direta ou indiretamente, com a finalidade de compra e venda, arrendamento e desenvolvimento de projetos de construção.
3. Tendo em atenção o seu objetivo, o FUNDO investirá em valores imobiliários como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros, fundos e sociedades imobiliárias.
4. Na sua política de aplicações imobiliárias, o FUNDO privilegiará a valorização potencial dos investimentos, tendo em consideração que o reembolso das Unidades de Participação não poderá ocorrer antes do 7º ano a contar da data da sua constituição.
5. Podem fazer parte da carteira do FUNDO, ativos expressos em alguma moeda de países da OCDE, que não o euro.
6. O FUNDO pode recorrer a técnicas e instrumentos de cobertura de risco nos termos legais e nos termos que constarem no regulamento de gestão. Nesta situação, o FUNDO deve deter ativos que se preveja serem suficientes para assegurar o cumprimento de quaisquer obrigações efetivas ou potenciais resultantes dessas operações.
7. O FUNDO pode recorrer a técnicas de cobertura de risco câmbio nos termos legais, nomeadamente Swaps e Contratos de Compra e Venda a Prazo de Divisas.
8. O endividamento do FUNDO deverá obedecer às normas legais em vigor.
9. O FUNGERE manterá um FUNDO de manei necessário para ocorrer às despesas correntes de administração do património.

10. A partir do 7.º ano de vigência do FUNDO, pelo menos 6% do valor do seu ativo líquido deve ser constituído por numerário, depósito a prazo, títulos de dívida do Estado ou outros valores mobiliários, permitidos por lei.

ARTIGO 9.º

Limites Legais ao Investimento

O património do FUNDO obedecerá subsidiariamente, em tudo o que não for incompatível com o Decreto-Lei n.º 316/93, de 21 de setembro, aos limites de concentração previstos nas alíneas a) a g) do número 1 e dos números 2 a 5 do Artigo 211.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, tendo que respeitar, nomeadamente, os seguintes limites:

- a) O valor aplicado em bens imóveis de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira e da rentabilização dessas aquisições deve corresponder, no prazo de três anos contados desde a constituição do FUNDO, a um mínimo de 60% do valor líquido global do FUNDO;
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de 75% do ativo total do FUNDO;
- c) As participações em sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;
- d) O limite para a aquisição de Unidades de Participação em fundos imobiliários é de 25% do ativo total do Fundo de investimento;
- e) As participações em sociedades imobiliárias e as unidades de participação de outros Fundos de investimento imobiliário são contadas para efeitos do cumprimento do limite definido na alínea b).

ARTIGO 10º

Instrumentos Financeiros Derivados

1. A Entidade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património do FUNDO que administra.
2. São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo FUNDO.
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

1. A Entidade Gestora calculará no último dia 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, divulgando o mesmo no site da CMVM www.cmvm.pt.
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. 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.
4. 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 nº 1/2008.
5. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis estando sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de 12 meses por dois peritos independentes, e 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. Os 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 a uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
 - d. Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
6. Em derrogação do disposto no n.º 5 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 5 do presente artigo.
 7. 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.
 8. 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 5 do presente artigo.
 9. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 5 do presente artigo, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do FUNDO.
 10. 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.
 11. 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.
 12. 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.

13. 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 12º

Comissões e Encargos do Fundo

1. **Comissão de Gestão** - Pelo exercício da sua atividade a Entidade Gestora, receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,475% (zero vírgula quatrocentos e setenta e cinco por cento) calculada e cobrada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

Comissão de Gestão = $(0,475\% \times (n^{\circ} \text{ dias do mês}/365)) \times \text{Valor Líquido Global do FUNDO no final do mês}$

Com início no dia 1 de abril de 2014.

A Entidade Gestora cobrará ao FUNDO todas as despesas relativas à negociação, realização e formalização das operações realizadas por conta deste, conforme nº 3.

2. **Comissão de Depósito** - Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do FUNDO uma comissão anual de 0,025% (zero vírgula zero vinte e cinco por cento) calculada e cobrada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

Comissão de Depósito = $(0,025\% \times (n^{\circ} \text{ dias do mês}/365)) \times \text{Valor Líquido Global do FUNDO no final do mês}$.

O cálculo da Comissão de Depósito é efetuado sobre o Valor Líquido Global do FUNDO.

Nas operações que realizar sobre valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO, o Banco Depositário cobrará ao FUNDO as comissões e outros encargos de acordo com o preçário do Banco em cada momento em vigor, conforme nº 3.

3. 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 6% do valor da transação subjacente.
Caso esta percentagem seja excedida o valor em excesso será suportado pela Entidade Gestora;
- 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;

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;
- ix. Despesas com publicações obrigatórias;
- x. Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por Lei;
- xi. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção, publicidade e comercialização dos ativos imobiliários do FUNDO;
- xii. Despesas de condomínio, incluindo água, eletricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos ativos imobiliários do FUNDO;
- xiii. Despesas com transferências que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transações no mercado de capitais e no mercado monetário;

- xiv. A taxa de Supervisão devida, nos termos legais à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do FUNDO, correspondente ao último dia do mês.
4. Com exceção das avaliações legalmente obrigatórias, os custos relativos à avaliação e mediação de imóveis apenas são imputáveis ao FUNDO relativamente a negócios que para este sejam concretizados.
5. Tabela de encargos correntes do FUNDO durante o ano de 2015:

ENCARGOS	VALOR	% VLGF ⁽¹⁾
Comissão de Gestão	1.007.140	0,4751%
Comissão de depósito	52.989	0,0250%
Taxa de supervisão	67.668	0,0319%
Custos de auditoria	9.348	0,0044%
Outros encargos correntes	73.947	0,0349%
TOTAL (Valor)	1.211.092	
TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (%VLGF)	0,5713%	

Nota: ⁽¹⁾ Média relativa ao período de referência

ARTIGO 13º

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 14º

Política de Rendimentos

1. Os resultados da exploração do FUNDO serão reinvestidos.
2. Caso o entenda justificado, a Entidade Gestora, mediante prévio acordo do Conselho Geral de Participantes, poderá proceder excecionalmente à distribuição de rendimentos.

CAPÍTULO III**UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO****ARTIGO 15º****Características Gerais das Unidades de Participação**

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 adotam a forma escritural ou titulada, 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 do FUNDO.
4. As Unidades de Participação serão, em princípio, subscritas por Investidores Institucionais.

ARTIGO 16º**Valor da Unidade de Participação**

1. O valor inicial unitário de subscrição das Unidades de Participação é de cinco (5) euros.
2. O valor das Unidades de Participação, para efeitos das subscrições e resgates, será o conhecido, até às 17,30 horas, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição ou resgate se refere.
3. O pedido de subscrição ou resgate será realizado a preço desconhecido.

ARTIGO 17º**Condições de Subscrição**

1. A qualidade de participante do FUNDO adquire-se com a subscrição de Unidades de participação, efetuada através dos comercializadores e após a respetiva liquidação financeira.
A liquidação financeira será efetuada na data de subscrição.
2. O montante mínimo de Unidades de Participação a subscrever é o correspondente ao montante de quinze mil Euros.

3. Não há lugar a comissões de subscrição.
4. A Entidade Gestora e os comercializadores processarão mensalmente todos os pedidos de subscrição recebidos durante o mês, até às 17,30 horas do último dia útil, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere.
5. Considera-se como data de subscrição, o dia útil seguinte àquele em que é calculado o valor da Unidade de Participação utilizado para efeitos de subscrição.

ARTIGO 18º

Condições de Resgate²

1. O reembolso das unidades de participação só se poderá efetuar a partir do 7.º ano da constituição do FUNDO.
2. A partir dessa data, o reembolso das unidades de participação terá lugar nas datas e nas condições que forem fixadas pelo Conselho Geral de Participantes.
3. Nos termos do nº 2, os resgates ocorrem com uma periodicidade anual, designado período de resgate, os quais encerram a 30 de setembro de cada ano, processando a Entidade Gestora e os comercializadores os pedidos de resgate recebidos durante o semestre, designado período de resgate, no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim período de resgate.
4. Os participantes apenas podem pedir o resgate das unidades de participação decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.
5. Os pedidos de resgate são feitos, no mínimo, com 6 meses de antecedência face à data de resgate, podendo os participantes cancelar o pedido nos 30 dias subsequentes, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda o resgate pelo período previsto nos termos do número anterior.
6. O pedido de resgate é realizado junto da entidade comercializadora onde o participante realizou a subscrição do FUNDO. Serão resgatadas as unidades de participação detidas em função da antiguidade da subscrição, sendo a seleção efetuada das mais antigas para as mais recentes. O reembolso dos valores resgatados será efetuado por crédito em conta.

² Às unidades de participação subscritas antes da entrada em vigor do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, 26 de março de 2015, continua-se a aplicar a periodicidade mensal anteriormente estabelecida para os resgates, não lhes sendo aplicáveis as regras constantes nos números 1 a 7 do artigo 18º.

A Entidade Gestora e os comercializadores processarão mensalmente todos os pedidos de resgate, de unidades de participação subscritas antes de 26 de março de 2015, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido se refere.

O valor da unidade de participação para efeitos das unidades de participação subscritas antes de 26 de março de 2015, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere, sendo o pedido feito a preço desconhecido.

O reembolso dos valores resgatados será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a cinco dias úteis, a contar da data do resgate.

7. As instruções de resgate do FUNDO, para efeitos de processamento da correspondente operação no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do período anual, deverão ser efetuadas até às 17:30 horas (hora de Portugal Continental) do último dia útil do período de referência.
Todas as instruções efetuadas para além deste horário, utilizando os serviços correspondentes, apenas serão consideradas no ano imediatamente seguinte.
8. O pagamento dos pedidos de resgate será efetuado num prazo máximo de cinco dias úteis, a contar do fim do período de resgate, sem prejuízo da CMVM, em casos excecionais devidamente fundamentados pela Entidade Gestora, permitir a prorrogação do prazo.
9. O valor da unidade de participação para efeitos de resgate será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do período de resgate. O pedido de resgate é por isso realizado a preço desconhecido.
O pedido de resgate é, por isso, realizado a preço desconhecido.
10. Não há lugar a comissões de resgate

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

ARTIGO 19º

Direitos e Obrigações dos Participantes

1. A qualidade de Participante do FUNDO adquire-se mediante a subscrição efetiva de Unidades de Participação, ou pela sua aquisição em mercado secundário.
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. Apresentado o boletim, a Entidade Gestora apreciará e decidirá, até ao 15.º dia útil seguinte, quanto à participação.
4. A subscrição de unidades de participação é reservada a entidades envolvidas nos projetos a cuja concretização o FUNDO se destina.
5. Os Participantes adquirem os seguintes direitos:
 - a) a obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores, qualquer que seja a modalidade de comercialização do FUNDO;
 - b) a obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da Entidade Gestora e das entidades Comercializadoras, qualquer que seja a modalidade

- de comercialização do FUNDO, que serão facultados gratuitamente em papel aos participantes que o requeiram;
- c) à titularidade de uma quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
 - d) à subscrição e ao resgate das suas unidades de participação de acordo com a lei e com o disposto neste regulamento, podendo os participantes em caso de se verificar: i) um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo FUNDO; ii) ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;
 - e) aos rendimentos que o FUNDO distribua, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão, na proporção das unidades de participação detidas;
 - f) à quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do FUNDO, na proporção das unidades de participação detidas;
 - g) à informação periódica e detalhada acerca do património do FUNDO e evolução do mesmo, nos termos da lei;
 - h) ao documento com informações fundamentais e regulamento de gestão, antes da subscrição, e aos relatórios de atividade se o requererem e sem qualquer encargo;
 - i) 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 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.
 - j) A pronunciarem-se em Assembleias Gerais de Participantes.

ARTIGO 20º

Assembleia Geral de Participantes

1. Têm direito a participar na Assembleia Geral 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 Geral de Participantes por aviso publicado com um mínimo de dez dias de antecedência no sistema de difusão de informações da CMVM.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia Geral de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham pelo menos dois terços das Unidades de Participação do FUNDO e, em segunda convocatória, a Assembleia Geral de Participantes deliberará qualquer que seja o número de Unidades de Participação representado.
4. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.
5. Encontrando-se presentes todos os Participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Geral Universal, desde que a mesma tenha sido convocada pela

Sociedade Gestora, sendo neste caso dispensados os prazos e formalidades de convocatória previstos nos números 2 e 3.

ARTIGO 21º

Conselho Geral de Participantes

1. O Conselho Geral de Participantes é composto por um presidente e dois vogais, eleitos pelo período de quatro anos, podendo ser reeleitos uma ou mais vezes.
2. Compete ao Conselho Geral de Participantes:
 - a) Aprovar a política geral de aplicações do FUNDO, bem como o respetivo plano estratégico;
 - b) Aprovar os planos e os orçamentos anuais e plurianuais;
 - c) Fixar anualmente a comissão de gestão da Entidade Gestora, dentro dos parâmetros referidos no antecedente artigo 5.º, n.º 1;
 - d) Definir a política de aplicação dos resultados obtidos;
 - e) Fixar a lista de Peritos Avaliadores;
 - f) Aprovar casuisticamente aquisições que representem mais de 25% do capital realizado do FUNDO, ou alienações que deem origem a uma menos-valia superior a 25% do valor de aquisição do bem;
 - g) Exercer as demais funções que lhe são atribuídas por este Regulamento e pela lei.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

ARTIGO 22º

Valor das Unidades de Participação

1. O valor mensal das Unidades de Participação é divulgado, nos locais estabelecidos para a colocação do FUNDO, isto é na sede da Entidade Gestora e aos balcões 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 informações da CMVM.

ARTIGO 23º**Divulgação da Composição da Carteira**

A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no sistema de difusão de informações da CMVM, a composição discriminada das aplicações do FUNDO, o respetivo Valor Líquido Global e o número e valor das Unidades de Participação em circulação, nos termos definidos pela CMVM.

ARTIGO 24º**Documentação do Fundo**

1. A Entidade Gestora terá à disposição dos Participantes do FUNDO, para consulta, na sua sede e na sede 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 31 de março de cada ano, no sistema de difusão de informações da CMVM., os documentos de prestação de contas do exercício findo em 31 de dezembro imediatamente anterior, compreendendo o Relatório de Gestão, as Contas e o Relatório de Auditoria.

Cabe, igualmente, à Entidade Gestora publicar até 31 de agosto de cada ano, no sistema de difusão de informações da CMVM., os documentos de prestação de contas do semestre findo em 30 de junho imediatamente anterior, compreendendo o Relatório de Gestão, as Contas e o Relatório de Auditoria.

Estes documentos estão à disposição do público nas instalações e sites da Entidade Gestora, do Depositário e dos Comercializadores, sendo os mesmos enviados sem encargo 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.

CAPÍTULO VI CONTAS DO FUNDO

ARTIGO 25º

Relatório e Contas do Fundo

1. As contas anuais do FUNDO encerram-se em 31 de dezembro de cada ano e as semestrais em 30 de junho. A Entidade Gestora disponibilizá-las-á respetivamente nos três e dois meses subsequentes àquelas datas.

São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora das contas.

2. Os relatórios anual e semestral acima referidos estarão à disposição do público nas instalações e sites da Entidade Gestora, do Depositário e dos Comercializadores.

CAPÍTULO VII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

ARTIGO 26º

Liquidação e Partilha do Fundo

1. Quando o interesse dos Participantes e recomendar, a Entidade Gestora, com o prévio acordo do Conselho Geral de Participantes, poderá proceder à liquidação do FUNDO, mediante pré-aviso não inferior a seis meses, publicado no site da CMVM e em dois jornais de grande circulação, um de Lisboa e outro do Porto.
2. À liquidação do FUNDO aplicar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Sociedades Comerciais para a liquidação das sociedades.
3. Tomada a decisão de liquidação, fundada no interesse dos participantes, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM, individualmente comunicada a cada participante (em papel ou outro suporte duradouro) e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM, bem como, imediatamente objeto de aviso público afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
4. A entrada do FUNDO em processo de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e resgates, desde que obtido o acordo do Depositário em conformidade com o n.º 3 do art.º 27º.

5. O prazo para a liquidação do FUNDO, a contar da data da dissolução não pode ser superior a um (1) ano, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a requerimento da Entidade Gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
6. Durante o período de liquidação, suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira, mantendo a Entidade Gestora, o dever de elaboração, envio e publicação dos relatórios e contas, a procedendo ao envio mensal à CMVM duma memória explicativa da evolução do processo de liquidação do FUNDO.
7. O valor final de liquidação por unidade de participação do FUNDO é divulgado pela Entidade Gestora, nos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento, pelos meios previstos para a divulgação do valor das unidades de participação e da composição da carteira do FUNDO, devendo as contas de liquidação do FUNDO de investimento ser enviadas à CMVM no prazo de cinco (5) dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que ocorre no momento do pagamento do produto de liquidação aos participantes.
8. O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do FUNDO, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, referido no número anterior, não pode exceder em cinco (5) dias úteis o prazo previsto para efeitos de pagamento do pedido de reembolso, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pelo liquidatário, a CMVM autorizar prazo superior.
9. Decidida nos termos dos números anteriores, a liquidação do FUNDO, a Entidade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Banco Depositário, o produto da liquidação, considerando-se o FUNDO extinto na data da receção pela CMVM das contas da liquidação.
10. A liquidação do FUNDO não deverá ocorrer antes de decorridos 7 (sete) anos sobre a sua constituição.

CAPÍTULO VIII

CONDIÇÕES DA SUSPENSÃO DAS SUBSCRIÇÕES OU DOS RESGATES

ARTIGO 27º

Suspensão das Subscrições ou dos Resgates

1. Esgotados os meios líquidos detidos pelo FUNDO e o recurso ao endividamento nos termos legais e regulamentarmente previstos, quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem, num período não superior a cinco (5) dias, 10% do valor líquido global do FUNDO, a Entidade Gestora poderá suspender as operações de resgate.
2. A suspensão do resgate pelo motivo previsto no número anterior não determina a suspensão simultânea da subscrição, podendo esta apenas efetuar-se após obtenção de declaração escrita do participante, ou noutro suporte de idêntica fiabilidade, de que tomou conhecimento prévio da suspensão do resgate.

3. Obtido o acordo do Depositário, a Entidade Gestora pode ainda suspender as operações de subscrição ou de resgate de unidades de participação estando em causa outras circunstâncias excepcionais.
4. A decisão tomada ao abrigo do disposto nos números 1 e 3 é comunicada imediatamente à CMVM, indicando:
 - a) As circunstâncias excepcionais em causa;
 - b) Em que medida o interesse dos participantes a justifica; e
 - c) A duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma.
5. A suspensão do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao do envio da comunicação à CMVM.
6. Verificada a suspensão nos termos dos números 1 e 3, a Entidade Gestora divulga de imediato um aviso, em todos os locais e meios utilizados para a comercialização e divulgação do valor das unidades de participação, indicando os motivos da suspensão e a sua duração.
7. As operações de subscrição ou resgate das unidades de participação do FUNDO podem igualmente ser suspensas por decisão da CMVM, no interesse dos participantes ou no interesse público, a qual produz efeitos imediatos, aplicando-se a todos os pedidos de emissão e de resgate que no momento da notificação da CMVM à Entidade Gestora não tenham sido satisfeitos.

CAPÍTULO IX

REGIME FISCAL

ARTIGO 28.º

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).

b) 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 dos rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, à 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 resgate 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.