

REGULAMENTO DE GESTÃO

PORTUGAL ESTATES FUND (PEF) - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR

2019-03-06

A autorização do Fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objetividade ou atualidade da informação prestada pela Sociedade Gestora neste Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1 O Organismo de Investimento Coletivo

- a. O presente Organismo de Investimento Coletivo adota a denominação de Portugal Estates Fund (PEF) - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular e passa a designar-se, neste Regulamento, abreviadamente apenas por OIC.
- b. O OIC constituiu-se como Fundo Fechado de Subscrição Particular, regendo-se pelo disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 16 de fevereiro, e pelo Regulamento da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) n.º 2/2015, relativa aos Organismos de Investimento Coletivo (Mobiliários e Imobiliários) e Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual.
- c. A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 2 de Agosto de 2007, por um prazo de 10 anos, e a sua atividade teve início em 3 de Outubro de 2007.
- d. A duração do OIC pode ser prorrogada por um ou mais períodos inferiores ou iguais a 10 anos, de acordo com deliberação favorável da Assembleia de Participantes, e mediante autorização da CMVM. É condição essencial para a autorização da prorrogação o disposto no número 4 do Capítulo IV do presente regulamento. A duração do OIC foi prorrogada por um novo período de 10 anos, com o seu início a contar em 3 de outubro de 2017, após deliberação favorável da Assembleia de Participantes.
- e. O capital inicial do OIC foi de € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros), representado por 5.000 Unidades de Participação (UP’s) com o valor unitário de subscrição inicial de € 1.000,00 (mil euros).
- f. Em 14 de Abril de 2014 processou-se o primeiro aumento de capital do OIC, no montante de € 2.500.243,70 (dois milhões, quinhentos mil, duzentos e quarenta e três euros e setenta cêntimos), representado por 3.384 (três mil, trezentos e oitenta e quatro) UP’s, pelo valor de subscrição de € 738,8427 (setecentos e trinta e oito euros e oitenta e quatro cêntimos e vinte e sete centésimas de cêntimo).
- g. Características do aumento de capital realizado:
 - 1. O aumento de capital foi deliberado em Assembleia de Participantes realizada em 10 de Abril de 2014;
 - 2. A oferta, particular, foi reservada exclusivamente ao atual participante do OIC;
 - 3. A realização do aumento de capital foi constituída por uma única fase de subscrição, a qual ocorreu no dia 11 de Abril de 2014;
 - 4. A liquidação financeira ocorreu no dia 14 de Abril de 2014;

5. O preço de subscrição para efeitos da determinação do valor das UP's a emitir em razão do aumento de capital foi o valor calculado e publicado referente à cotação do OIC à data de 31 de Março de 2014;
 6. A subscrição das UP's efetuou-se junto da Caixa Económica Montepio Geral, a Entidade Colocadora do OIC.
- h.** O capital atual do OIC é de € 7.500.243,70 (sete milhões, quinhentos mil, duzentos e quarenta e três euros e setenta cêntimos), representado por 8.384 (oito mil, trezentos e oitenta e quatro) UP's.
 - i.** O OIC tem 1 (um) Participante.
 - j.** A última atualização foi em 24 de janeiro de 2019.

2 A entidade responsável pela gestão

- a.** O OIC é administrado pela Montepio Valor - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A com sede na Rua Soeiro Pereira Gomes, lote 1 – 7º piso C/D, 1600-198 Lisboa.
- b.** A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de € 1.550.000,00.
- c.** A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 20 de Janeiro de 1997 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 20 de Março de 1997.
- d.** Como responsável pela administração do OIC, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis de integrar o património do OIC, 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 atos necessários à correta administração e desenvolvimento do OIC;

Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Sociedade Gestora selecionar os valores que devem constituir o OIC e emitir ou dar instruções ao Depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.

Em particular, compete à Sociedade Gestora:

1. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados prevista neste Regulamento;

2. Emitir, em ligação com o Depositário, as respetivas Unidades de Participação do OIC e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
 3. Selecionar os valores que devem integrar o património do OIC, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
 4. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos direta e indiretamente relacionados com os valores do OIC;
 5. Determinar o valor patrimonial do OIC e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos Participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;
 6. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;
 7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
 8. Manter em ordem as contas do OIC e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do OIC;
 9. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do OIC, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de reabilitação, de promoção imobiliária ou outros, nas suas respetivas fases;
 10. Dar cumprimento ao dever de prestar, previamente à celebração de um contrato de transmissão da propriedade do imóvel para o OIC, informação ao alienante, em papel ou noutro suporte duradouro, sobre os elementos essenciais do negócio, incluindo o preço da transação e, caso seja aplicável, o valor da renda, as respetivas condições de atualização, os critérios de fixação do preço e os termos gerais do exercício, ou não exercício, da opção de compra.
- e. A Sociedade Gestora divulga no sistema de difusão de informação da CMVM, com uma periodicidade mensal e com referência ao último dia do mês, a composição discriminada da carteira do OIC, o respetivo valor líquido global e o número de Unidades de Participação em circulação.

f. Os órgãos sociais da Sociedade Gestora têm a seguinte composição:

1. **Mesa da Assembleia-geral:**

Presidente: Rui Manuel Alves

Vice-Presidente: Joana de Rosário Ramalho Passinhas

Secretário: Anabela Muralha Santos

2. **Conselho de Administração:**

Presidente: Carlos Miguel Lopez Leiria Pinto

Vogal: Pedro Miguel Moura Líbano Monteiro

Vogal: Francisco José Gonçalves Simões

Vogal: Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade

Vogal: João Carlos Carvalho das Neves

3. **Conselho Fiscal:**

Presidente: Pedro Miguel Ribeiro de Almeida Fontes Falcão

Vice-Presidente: João Fernando Cotrim de Figueiredo

Vogal: Joaquim Henrique de Almeida Pina Lopes

Suplente do Conselho Fiscal:

Vogal: António Francisco de Araújo Pontes

4. **ROC:**

KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

Suplente(s) do ROC:

Fernando Gustavo Duarte Antunes

5. Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora:

5.1. Carlos Miguel Lopez Leiria Pinto
Vogal do Montepio Investimento

5.2. Pedro Miguel Moura Líbano Monteiro
Nenhuma

5.3. Francisco José Gonçalves Simões
Nenhuma

5.4. Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade
Nenhuma

5.5. João Carvalho das Neves
Professor Catedrático no Instituto Superior de Economia e Gestão;
Membro do Conselho Geral e de Supervisão da EDP, S.A..

- g. Grupo económico a que pertence e relações de grupo com outros prestadores de serviços. O capital social da Sociedade Gestora é detido em 100% pela Montepio Holding, SGPS, S.A. O capital social da Montepio Holding, SGPS, S.A. é detido em 100% pela Caixa Económica Montepio Geral, que é a Entidade Depositária e colocadora do Fundo.
- h. Outros fundos de investimento geridos pela Sociedade Gestora - ver Mapa A.
- i. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do OIC e dos Participantes.
- j. O OIC 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 OIC é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- k. Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos atos que lhe estejam reservados por lei.
- l. A Sociedade Gestora, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos Participantes. A Sociedade Gestora responde solidariamente

perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

3 Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4 Depositário

- a. A entidade depositária do OIC é a Caixa Económica Montepio Geral, com sede na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de Julho de 1991.
- b. 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:
 1. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo OIC, consoante sejam titulados ou escriturais;
 2. Efetuar 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;
 3. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as Unidades de Participação subscritas na conta de títulos dos Participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao preço de subscrição;
 4. Cobrar aos subscritores das Unidades de Participação, por conta da Sociedade Gestora, as comissões a que esta tenha direito;
 5. Pagar aos Participantes o valor correspondente à respetiva quota-parte dos resultados distribuíveis do OIC;
 6. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do OIC;
 7. 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;
 8. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das Unidades de Participação sejam efetuados de acordo com a lei e o presente Regulamento;

9. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do OIC e das respetivas Unidades de Participação é efetuado nos termos da lei e do presente Regulamento;
 10. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;
 11. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o OIC, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 12. Assegurar que os rendimentos do OIC sejam aplicados nos termos da lei e o Regulamento de Gestão;
 13. Registrar as Unidades de Participação representativas do OIC;
 14. Proceder ao reembolso aos Participantes das Unidades de Participação em caso de prorrogação do OIC, de Redução do Capital do OIC ou aquando da liquidação do OIC;
 15. Prestar a colaboração técnica que lhe for solicitada pela Sociedade Gestora;
 16. O Depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC.
- c. A Entidade Gestora poderá nomear outro Depositário, se dessa nomeação resultar um benefício para o OIC e para os participantes, devendo, para os efeitos instruir devidamente o pedido junto da Entidade de Supervisão.
- d. O Depositário, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos Participantes. O Depositário responde solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

5 Entidades comercializadoras

A colocação das Unidades de Participação do OIC junto dos investidores será efetuada exclusivamente na sede do banco depositário, na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa.

6 Peritos Avaliadores de Imóveis

a. Os Peritos Avaliadores que elaboram avaliações do património imobiliário do OIC são:

Nome	Nº de Registo
Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/03/002
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda.	PAI/03/006
Brick – Serviços de Engenharia, Lda.	PAI/09/048
Casaol – Avaliação e Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.	PAI/06/010
Cerat – Consultores de Engenharia, S.A.	PAI/05/009
Custo Marginal Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/13/068
Eng.º Francisco Estêvão Magalhães M. Sottomayor	PAI/08/001
Eng.º Paulo Jorge Norte Castanheira	PAI/11/114
Garen – Avaliações de Activos, Lda.	PAI/07/019
Handbiz, Lda.	PAI/11/054
JPCarvalho Consultoria de Engenharia, Lda.	PAI/16/307
Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/09/049
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/16/160
M. Ramos – Engenheiros e Consultores Associados, Lda.	PAI/08/018
Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/08/011
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/07/012
Eng.º Octávio Ângelo Lopes Esteves	PAI/03/019
Oval – Gabinete de Arquitetura, Planeamento e Engenharia, Lda	PAI/03/040
Prime Yield – Consultoria Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/05/013
Promatt – Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda	PAI/017/063
PVW – Price, Value and Worth	PAI/03/050
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI/13/102
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/11/023
Structure Value – Soc. Consultoria e Avaliação Ativos, Lda.	PAI/09/047
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/05/003
Tinsa Avaliações e Consultoria, S.A.	PAI/09/067
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/10/054
Valtecsa – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.	PAI/06/0003

b. 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.

7 Revisor Oficial de Contas do OIC

O Revisor Oficial de Contas do OIC é a BDO & Associados – SROC, com a sede na Av. da República, 50 - 10º, 1069-211 Lisboa, com o Nº Inscrição como Auditor Externo na CMVM: 20161384.

8 Comité Consultivo

- a. O OIC tem um Comité Consultivo, composto por um elemento designado pelos Participantes e por dois Administradores da Sociedade Gestora.
- b. O Comité Consultivo reunirá a convocação da Sociedade Gestora e deliberará por maioria simples dos seus membros.
- c. Competirá ao Comité Consultivo:
 1. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos relevantes do OIC;
 2. Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento, junto das entidades competentes, de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidades relativos aos edifícios a construir ou reconstruir, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
 3. Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do OIC, manifestando-se sobre a forma de comercialização;
 4. Prestar informações sobre o andamento dos processos de promoção imobiliário;
 5. Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo OIC.

CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO OIC E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1 Política de investimento do OIC

1.1 Política de investimento

- a. A política de investimentos do OIC orienta-se por princípios de rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco, segundo os critérios e perspetivas da Sociedade Gestora, de molde a permitir uma remuneração das aplicações, a mais de um ano, dos titulares das Unidades de Participação.

- b. Os investimentos imobiliários do OIC são efetuados, de acordo com os critérios definidos pela Sociedade Gestora e sempre dentro dos limites impostos pela legislação em vigor.
- c. Os imóveis detidos pelo OIC correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas e devem estar localizados maioritariamente em Portugal.
- d. Os investimentos imobiliários são efetuados preferencialmente nas seguintes áreas:
 - 1. Aquisição de imóveis ou frações destinados a habitação;
 - 2. Aquisição de imóveis ou frações destinados a escritórios;
 - 3. Aquisição de imóveis ou frações destinados a comércio;
 - 4. Aquisição de imóveis ou frações destinados a armazéns ou indústria;
 - 5. Construção, reabilitação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, respetiva promoção e colocação no mercado.
- e. Em situações excecionais de inegáveis vantagens para os subscritores pode a Sociedade Gestora promover a dinamização de projetos inovadores com características específicas destinados a determinados nichos de mercado, com localização selecionada e aproveitando o “Know-how” dos promotores imobiliários.
- f. A Sociedade Gestora promove o arrendamento dos imóveis adquiridos, com vista a permitir o bom aproveitamento das condições do mercado.
- g. Em situações de interesse para o OIC, pode a Sociedade Gestora alienar valores imobiliários.
- h. Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira e respetivos limites percentuais:
 - 1. O ativo do OIC apenas pode ser constituído por imóveis, Unidades de Participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário, participações representativas de capital em sociedades imobiliárias e, a título acessório, por liquidez. Considera-se liquidez o conjunto de valores constituídos por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, Unidades de Participação de Fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

2. Os imóveis podem integrar o ativo do OIC em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos com conteúdo equivalente.
 3. Os imóveis detidos pelo OIC correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas, ou ainda outros valores, designadamente Unidades de Participação em Fundos de Investimento Imobiliário e outros ativos equiparáveis, devendo estar localizados em Estados-Membros da União Europeia com predominância para Portugal.
- i. O OIC poderá adquirir imóveis em regime de compropriedade desde que:
1. A compropriedade diga respeito a imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do OIC; ou
 2. Sejam adquiridos em regime de compropriedade com outros Fundos de Investimento ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.

1.2 *Benchmark* (parâmetro de referência do mercado)

O OIC não adota nenhum parâmetro de referência do mercado.

1.3 Limites legais ao investimento

A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.

O valor dos imóveis e outros ativos imobiliários não pode representar menos de 75% do ativo do OIC.

2 Derivados, Reportes e Empréstimos

- a. O OIC não investe em qualquer instrumento financeiro derivado.
- b. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do OIC, quando necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.

3 Valorização dos ativos

a. Momento de referência da valorização

O valor da Unidade de Participação é calculado no último dia útil de cada mês, às 18H00, com referência ao último dia desse mês, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e com as normas legalmente estabelecidas.

b. Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP

1. O valor da unidade de participação determina-se pelo quociente entre o Valor Líquido Global do Fundo e o número de Unidades de Participação em circulação.
2. O Valor Líquido Global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
3. Os imóveis do OIC serão avaliados por dois peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:
 - i. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação;
 - ii. Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
 - iii. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - iv. Com uma periodicidade mínima de 12 meses.
4. Os imóveis acabados serão valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.
5. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante do número anterior.
6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser valorizados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, ser registada ao seu preço de custo ou de construção.
7. Os projetos de construção são valorizados, até ao momento da sua conclusão, pelo valor de aquisição do imóvel ou imóveis urbanos em que serão desenvolvidos, acrescidos de todos os custos inerentes ao seu desenvolvimento sem prejuízo de poderem ser reavaliados por um dos seguintes métodos de avaliação - Método

comparativo, Método do rendimento ou Método do custo – ou 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.

8. As Unidades de Participação de Fundos de Investimento 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.
9. Os restantes ativos 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 3/2015, com as devidas adaptações.
10. Não obstante a atual forma de cálculo descrita, o valor da unidade de participação é sempre calculado nos termos da regulamentação em vigor.

4 Comissões e encargos a suportar pelo OIC

a. Comissão de gestão

i. Valor da Comissão:

O valor da comissão de gestão é de € 30.000,00 (trinta mil euros) ao ano.

ii. Condições de cobrança da comissão:

A comissão é cobrada em duodécimos mensais até ao 5º dia útil do mês seguinte.

b. Comissão de depósito

i. Valor da comissão:

A comissão de depósito é de € 12.000,00 (doze mil euros) ao ano.

ii. Condições de cobrança da comissão:

A comissão é cobrada em duodécimos mensais até ao 5º dia útil do mês seguinte.

4.1 Outros encargos

São ainda suportados pelo OIC, nomeadamente, os seguintes encargos:

1. As despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do OIC, incluindo, entre outras, as respetivas avaliações patrimoniais que por lei sejam obrigatórias e as comissões de mediação;
2. As despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo, entre outras, as respetivas comissões de mediação;

3. Os encargos de construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, da sua promoção e colocação no mercado, incluindo, entre outros, as avaliações patrimoniais e comissões de mediação;
4. Encargos de manutenção e conservação ou de realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
5. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
6. Todos os seguros obrigatórios por lei e outros que a Sociedade Gestora considere necessários;
7. Todos os impostos ou taxas devidos pelo património do OIC;
8. Custos com publicações obrigatórias;
9. Custos de auditorias e revisões de contas relativos ao OIC;
10. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do OIC;
11. Despesas de condomínio, incluindo, entre outras, a vigilância, seguros e outras despesas a que o OIC na qualidade de proprietário dos imóveis esteja obrigado;
12. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade, gás ou outros fornecimentos que se mostrem necessários;
13. Campanhas publicitárias de promoção de bens do OIC, bem como o custo de todo o material acessório a estas;
14. Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias;
15. Comissões bancárias, que não recaiam no âmbito da função de depositário, de corretagem, taxas de bolsa e taxas por operações fora de bolsa;
16. Taxas de supervisão ou outras taxas que venham a ser instituídas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
17. De uma forma geral, todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais, desde que respeitantes a negócios concretizados pelo OIC.

5 Política de rendimentos

- a. O OIC não distribui rendimentos, revestindo a característica de Fundo de Capitalização,

pelo que os rendimentos serão reinvestidos em valores suscetíveis de integrar o património do OIC. A Sociedade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar e acautelando sempre os interesses destes e do próprio OIC, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do OIC.

- b. Caso a Sociedade Gestora opte pela prerrogativa de distribuir rendimentos, procederá à distribuição até 80% da valorização líquida da Unidade de Participação no período decorrido desde a última distribuição de rendimentos, sendo o remanescente objeto de reinvestimento no OIC.
- c. Caso a Sociedade Gestora opte pela distribuição de rendimentos, ela será efetuada aos participantes, através do Depositário, sempre no último dia útil dos meses de Março, Junho, Setembro ou Dezembro de cada ano civil.
- d. A distribuição é feita por crédito na conta de depósitos à ordem indicada pelo Participante.
- e. Será publicado um aviso através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, informando que a Sociedade Gestora decidiu proceder à distribuição de rendimentos e qual o valor a distribuir por Unidade de Participação.

CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO

1. Características gerais das Unidades de Participação

1.1 Definição

O OIC é dividido em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal, designadas por Unidades de Participação, as quais conferem direitos iguais aos participantes.

O valor das Unidades de Participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem, a cada momento, o património do OIC.

1.2 Forma de representação

As Unidades de Participação estão representadas em certificados titulados nominativos ou ao portador.

2. Valor da Unidade de Participação

2.1 Valor inicial

O valor da Unidade de Participação, para efeitos de constituição do OIC foi de € 1.000,00 (mil

euros).

2.2 Valor para efeitos de subscrição

O valor da Unidade de Participação para efeitos de subscrição é o último valor conhecido e divulgado no final do período da oferta.

2.3 Valor para efeitos de reembolso

O valor das Unidades de Participação para efeitos de reembolso, corresponde ao valor conhecido e divulgado para a data prevista para o fim do prazo de duração do OIC.

3. Condições de subscrição

3.1. Montante da Oferta

A oferta inicial de capital do OIC foi de € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros), a que corresponderam 5.000 Unidades de Participação (UP's) no valor unitário de subscrição de € 1.000,00 (mil euros).

Caso a subscrição de UP's não atingisse o montante da oferta inicial de Capital do OIC prevista, este considerar-se-ia automaticamente reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

3.2. Período de Oferta

O período de subscrição ocorreu até 60 (sessenta) dias posteriores à data de notificação da autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários da constituição do OIC.

3.3. Data da subscrição efetiva

A liquidação das subscrições apresentou as seguintes alternativas:

- i. No primeiro dia útil subsequente à data em que se verificar a subscrição da totalidade da oferta inicial do capital do OIC;
- ii. No primeiro dia útil subsequente ao final do período de subscrição caso em momento anterior não tenha ocorrido a subscrição da totalidade da oferta inicial do capital do OIC;
- iii. A liquidação das subscrições será efetuada por débito em conta junto da entidade colocadora. As importâncias entregues no momento da liquidação da subscrição são imputadas ao OIC nesse mesmo momento e as respetivas UP's são emitidas na mesma data.

3.4. Modo de Subscrição

Foi admitido a liquidação em espécie do acto de subscrição desde que cumpridos,

cumulativamente, os seguintes requisitos:

- i. O correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património não seja superior a 95% da oferta inicial do OIC;
- ii. O correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património seja no máximo igual à média dos valores de duas avaliações independentes, previamente realizadas;
- iii. Que o acto de subscrição em espécie tivesse autorizada por todos os Participantes.

3.5. Comissões de subscrição

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.

4. Condições de reembolso

- a) Não será cobrada comissão de reembolso.
- b) Condições de reembolso
 - i. Em caso de Prorrogação do Prazo do OIC:
 1. No caso de se verificar uma prorrogação da duração do OIC, os participantes que tenham votado contrariamente a essa prorrogação em Assembleia de Participantes, têm a possibilidade de efetuar um pedido de reembolso das UP's de que sejam titulares, nos seguintes termos:
 - a. O pedido de reembolso será realizado nos trinta dias subsequentes à deliberação em Assembleia de Participantes da prorrogação da duração do OIC;
 - b. O valor das UP's para efeitos de reembolso, corresponde ao valor conhecido e divulgado no final do prazo previsto para a duração do OIC;
 - c. A Sociedade Gestora deverá proceder à liquidação financeira dos reembolsos solicitados no prazo de noventa dias, podendo este prazo ser de um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis, este prazo será contado desde a data do termo do prazo previsto para o final do OIC;
 - d. Caso tenha sido aprovado em Assembleia de Participantes, poderá proceder-se ao reembolso em espécie.
 - ii. Em caso de Redução do Capital do OIC:

1. No caso de se verificar a Redução do Capital do OIC, os Participantes têm direito ao reembolso correspondente à sua quota-parte do capital do OIC a reduzir, o qual será feito nos seguintes termos:
 - a. A Sociedade Gestora informará logo que possível da redução do capital do OIC e qual o número de UP's que serão reembolsadas;
 - b. O valor das UP's para efeitos de reembolso, corresponde ao valor conhecido e divulgado na data da receção da notificação pela CMVM da aprovação da redução do capital do OIC;
 - c. A Sociedade Gestora deverá proceder à liquidação financeira dos reembolsos no prazo de noventa dias, podendo este prazo ser de um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis, este prazo será contado a partir da receção da notificação pela CMVM da aprovação da redução do capital do OIC;
 - d. Caso tenha sido aprovado em Assembleia de Participantes, poderá proceder-se ao reembolso em espécie.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. Direitos dos Participantes

Os participantes do OIC têm direito a:

1. Obter o Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora e do Depositário, antes da subscrição das Unidades de Participação do OIC;
2. Consultar os documentos de prestação de contas do OIC, que serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram;
3. Subscrever e reembolsar as UP's nos termos da lei e das condições constantes deste Regulamento;
4. Receber a sua quota-parte do valor líquido global do OIC em caso de liquidação ou dissolução do mesmo;
5. Ser ressarcidos 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 apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais do direito;

6. Aos rendimentos que o OIC venha a distribuir.

2. Obrigações dos Participantes

Sem prejuízo de outras obrigações que lhes sejam cometidas pela lei, a subscrição de UP's do OIC implica a aceitação, pelos Participantes, das condições expressas no presente Regulamento e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC.

3. Assembleia de Participantes

- a. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de UP's do OIC, cabendo a cada Participante os votos correspondentes às unidades detidas.
- b. Dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
 - i. O aumento das comissões que constituem encargo do OIC;
 - ii. A modificação substancial da política de investimentos do OIC;
 - iii. A modificação da política de distribuição dos resultados do OIC;
 - iv. O aumento e redução do capital do OIC;
 - v. A prorrogação da duração do OIC;
 - vi. A substituição da Sociedade Gestora;
 - vii. A liquidação do OIC, nos termos previstos na lei.
- c. Depende ainda do acordo dos Participantes:
 - i. A realização de transações com Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora, desde que obtido o acordo de pelo menos 75% dos participantes do OIC relativamente a cada operação;
 - ii. A aquisição, alienação e arrendamento ou outras formas de exploração onerosa de imóveis de OIC à Sociedade Gestora, Depositário ou outras entidades direta ou indiretamente relacionadas com a Sociedade Gestora, desde que obtido o acordo de, no mínimo, 75% dos Participantes do OIC, relativamente a cada operação.
- d. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de trinta dias de antecedência, no sistema de divulgação da informação da CMVM (www.cmvm.pt).

- e. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham pelo menos 2/3 das Unidades de Participação do OIC. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de Unidades de Participação representado.

4. Prorrogação da Duração do OIC, Aumento ou Redução do Capital e Transformação e Fusão

- a. Quando os interesses dos Participantes o recomendem, a Sociedade Gestora, convocará uma Assembleia de Participantes, nos termos no artigo anterior, para se pronunciarem sobre a prorrogação, o aumento ou redução do capital do OIC ou ainda a sua transformação ou fusão, condicionados à autorização prévia da CMVM.
- b. Compete à Sociedade Gestora elaborar as correspondentes alterações ao presente regulamento, bem como obter todas as autorizações necessárias junto das autoridades competentes e particularmente da CMVM para a concretização das alterações pretendidas.
- c. No caso de se verificar a prorrogação da duração do OIC, os Participantes que pretendem desinvestir após o termo de duração do OIC inicialmente previsto, poderão fazê-lo através de um pedido de reembolso nos termos do n.º 4. do Capítulo III.

CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO OIC

Liquidação do OIC

Findo o prazo inicialmente estabelecido para a duração do OIC ou sempre que os participantes do OIC assim o deliberem em assembleia, aprovada por maioria simples dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Gestora proceder à liquidação e partilha do OIC, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação no sistema de difusão de informações da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.

O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do OIC, podendo a CMVM, em casos excecionais e a pedido devidamente fundamentado, da Sociedade Gestora, prorrogar este prazo.

O valor final da liquidação do OIC é divulgado pela Sociedade Gestora, através do sistema de difusão de informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

Mediante aprovação em Assembleia de Participantes, poderá proceder-se à liquidação em espécie.

CAPÍTULO VI CONTAS DO FUNDO

- a. A contabilidade do OIC é organizada de harmonia com as normas emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- b. As contas do OIC compreendem o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e os respetivos anexos.
- c. As contas do OIC são encerradas anualmente com referência a 31 de Dezembro, e, acompanhadas do relatório de gestão, sendo objeto de relatório de auditoria elaborado por auditor registado junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que não faça parte do órgão de fiscalização da Sociedade Gestora.
- d. O relatório de gestão deve conter uma descrição das atividades do respetivo período, bem como outras informações que permitam aos Participantes formar um juízo fundamentado sobre a evolução da atividade e os resultados do OIC, podendo a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários determinar a inclusão de outros elementos que considere relevantes.
- e. No relatório de auditoria o auditor deve pronunciar-se, entre outros aspetos, sobre:
 1. O adequado cumprimento das políticas de investimento e de distribuição dos resultados definidas neste Regulamento;
 2. A inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do OIC;
 3. A adequada valorização, pela Sociedade Gestora, dos valores do OIC.
- f. O controlo da realização de transações entre os diferentes Fundos de Investimentos administrados pela Sociedade Gestora e das operações dependentes de autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, constantes da lei e das decisões da Assembleia de Participantes;
- g. O controlo das operações de subscrição e, sendo o caso, de reembolso das Unidades de Participação do OIC.
- h. Os resultados do OIC são determinados de acordo com a lei e o presente regulamento.

CAPÍTULO VII REGIME FISCAL

Tributação do organismo de investimento coletivo

Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”):

O OIC é tributado, a taxa geral de IRC (21% em 2017), 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 OIC está, ainda, sujeito as 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 5 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 OIC, a taxa de 0,0125%.

A partir de 1 de Janeiro de 2019 as comissões (Gestão e Depositário) suportadas pelo Fundo estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

Tributação dos participantes:

No que diz respeito a 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 UP e dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da UP, exceto quanto a UP adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP, e dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da UP/ação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

Em sede de IMT e Imposto de Selo nas aquisições

São aplicáveis as taxas gerais de IMT e imposto de Selo nas aquisições de imóveis pelo Fundo. Em sede de IMI são aplicáveis as taxas gerais de IMI dos prédios integrados no Fundo.

A presente descrição sucinta do regime fiscal do Fundo e dos seus Participantes, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria, nem constitui garantia de que tal informação se mantém inalterada.

CAPÍTULO VIII ESTIPULAÇÃO DO FORO

Para questões emergentes da aplicação deste Regulamento de Gestão, sempre que não seja possível o recurso à arbitragem, é competente o foro da comarca de Lisboa.

MAPA A**Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora a 28 de fevereiro de 2019**

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	N.º de Participantes
Valor Prime	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	222 626 155.84	11108
Portugal Estates Fund (PEF)	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	3 366 348.93	1
Imomarvãs	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	6 818 838.68	6
Polaris	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	3 019 197.40	1
Montepio Arrendamento Habitacional	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	81 873 759.80	1
Montepio Arrendamento Habitacional 2	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	69 688 772.21	1
Montepio Arrendamento Habitacional 3	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	85 425 214.49	1
Fundinvest	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	42 082 896.37	6
Imourbe	Imobiliário	Mais de 75% em Imóveis	12 716 214.68	2
Total de 9 fundos de investimento	-	-	531 617 398.40	-