

REGULAMENTO DE GESTÃO

IBERIA CAPITAL

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data da última atualização: 28 De Junho De 2016

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 entidade 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 FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O FUNDO

- 1) O FUNDO denomina-se IBERIA CAPITAL – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por FUNDO.
- 2) O FUNDO constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular ao abrigo do disposto na secção I-A do Capítulo III do regulamento da CMVM nº 8/2002, com as alterações subsequentes.
- 3) O FUNDO foi autorizado pela CMVM em 21 de Dezembro de 2006, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, tendo sido prorrogado por igual período por deliberação da Assembleia de Participantes, em 28 de Junho de 2016, sendo prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que deliberada em Assembleia de Participantes e aprovada pela CMVM.
- 4) O capital a investir na aquisição de valores imobiliários e mobiliários é de Euros 7.250.000 (sete milhões e duzentos e cinquenta mil de euros) e encontra-se dividido em 145.000 unidades de participação com o valor inicial de subscrição de Euros 50 (cinquenta euros) cada.
- 5) Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 28 de Junho de 2016.
- 6) Número de participantes do FUNDO em 31 de dezembro de 2014: 1
- 7) Data de constituição: 28 de Dezembro de 2006

2. A ENTIDADE GESTORA

- 1) O FUNDO é administrado pela Floresta Atlântica – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Rua Abranches Ferrão nº 10, 7ºG, em Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 507 881 761.
- 2) A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 425.625 Euros.

- 3) A Entidade Gestora constituiu-se em 06 de Julho de 2007, iniciou a atividade em 19 de Outubro de 2007 nos termos do registo, como intermediário financeiro, na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada, abreviadamente, por CMVM.
- 4) Obrigação da Sociedade Gestora atuar no interesse exclusivo dos participantes, com o respeito pela lei e pelo Regulamento de Gestão, sendo seu compromisso a administração dos valores patrimoniais do FUNDO de acordo com a política de investimentos, competindo-lhe a prática de todos os atos necessários ou convenientes à boa administração do FUNDO.
- 5) São obrigações e funções da Entidade Gestora, além de outras que lhe sejam cometidas pela lei, as seguintes:
 - a) Selecionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a sua política de investimentos prevista neste regulamento;
 - b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista neste Regulamento de Gestão e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os valores do FUNDO;
 - c) Efetuar operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista neste regulamento;
 - d) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
 - e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
 - f) Manter em ordem a escrita do FUNDO;
 - g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na lei e neste regulamento;
 - h) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de investimento nas suas respetivas fases;
 - i) Controlar a atividade das Entidades Subcontratadas referidas no número 6 deste capítulo.
 - j) Controlar e supervisionar o cumprimento das obrigações legal e contratualmente impostas ao ou aos arrendatários de ativos do FUNDO.

- 6) Sem prejuízo de, por sua iniciativa, convocar Assembleias de Participantes, a Sociedade Gestora está obrigada a convocar a Assembleia Geral de Participantes que terá lugar nos seis meses seguintes ao decurso de 9 anos completos de FUNDO.
- 7) A substituição da Sociedade Gestora por iniciativa dos participantes depende de deliberação da respetiva assembleia, convocada para o efeito, devidamente autorizada pela CMVM. A Sociedade Gestora poderá ainda ser substituída por iniciativa própria sempre que se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico.

3. O DEPOSITÁRIO

1. O Depositário dos valores mobiliários do FUNDO é o Novo Banco, S.A., sociedade aberta, com sede na Av. da Liberdade nº 195, em Lisboa, pessoa coletiva nº 513 204 016, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº 513 204 016, com o capital social de 4.900.000.000 Euros (quatro mil e novecentos milhões de Euros) e encontra-se registado, desde 26 de Setembro de 2014 na CMVM como intermediário financeiro.
2. São obrigações e funções do Depositário, além de outras previstas na lei ou neste Regulamento de Gestão, as seguintes:
 - a. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do FUNDO, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
 - b. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do FUNDO;
 - c. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão;
 - d. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO;
 - e. Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate das unidades de participação, nos termos legalmente e regulamentarmente previstos, bem como de acordo com o regulamento de gestão do FUNDO;

- f. Compete ainda ao Depositário o registo das unidades de participação representativas do FUNDO, não integradas em sistema centralizado.
 - g. Assegurar que a contabilidade do FUNDO e o cálculo do valor das unidades de participação se efetue de acordo com as normas contabilísticas em vigor, a lei e o presente regulamento;
 - h. Satisfazer os pedidos de subscrição de unidades de participação que lhe sejam apresentados, inscrevendo na conta de títulos dos participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao valor de subscrição, as unidades de participação subscritas
 - i. Verificar que o FUNDO é titular dos direitos sobre os ativos não financeiros que detém e manter um registo atualizado sobre os mesmos;
 - j. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do FUNDO bem como elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e passivos do FUNDO;
 - k. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e deste regulamento relativamente a: política de investimentos; política de distribuição de rendimentos; ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo de unidades de participação; à matéria de conflito de interesses.
3. A substituição do Depositário depende de deliberação da Assembleia de Participantes, convocada para o efeito, devidamente autorizada pela CMVM.

4. ENTIDADES COMERCIALIZADORAS

As subscrições serão feitas nas instalações da Sociedade Gestora¹.

5. OS PERITOS AVALIADORES

1. As aquisições de bens imóveis para o FUNDO e as respetivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes.

¹ Até 31/10/2012 todas as subscrições realizadas neste FUNDO foram feitas nas instalações do banco que exercia as funções de Depositário na altura.

2. Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do parágrafo anterior, com uma periodicidade mínima anual, previamente a aumentos ou reduções de capital do FUNDO, e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
3. Está ainda sujeita à avaliação dos peritos a execução de projetos de construção, de forma a assegurar que o investimento não ultrapasse o valor venal dos imóveis a construir.
4. Identificação dos peritos avaliadores do FUNDO:
 - a. CPU Consultores de Avaliação, Lda (AVFII/03/014)
 - b. Eng.^a Julieta Maria de Macedo Aguiar (AVFII/03/024)
 - c. Eng.^o Manuel Machado Espregueira (AVFII/03/020)
 - d. Eng.^o João Manuel Dias Santos (AVFII/03/026)
 - e. Eng.^o Carlos Manuel Marques Sereno (AVFII/03/013)
 - f. Eng.^o Fernando Silva Neto (AVFII/03/011)
 - g. J.Curvelo, Lda. (AVFII/03/036)
 - h. Eng.^o Paulo António Basto Silva Pimenta (AVFII/03/049)
 - i. Pragmatur – Promoção Imobiliária e Turística, Lda (AVFII/03/008)
 - j. Eng.^o Carlos Alberto Alvim de Castro (AVFII/03/007)
 - k. Arq. Mário João Alves Chaves (AVFII/03/017)
 - l. PVW - Price Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda (AVFII/03/050)
 - m. NCG – Consultoria e Gestão, Lda (AVFII/04/029)
 - n. Eng.^o António Antunes Marques (AVFII/03/042)
 - o. CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda (AVFII/06/001)
 - p. Cushman & Wakefield – Consultadoria Imobiliária, Unipessoal, Lda (AVFII/06/007)
 - q. Jones Lang LaSalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda (AVFII/06/009)
 - r. PRIME YIELD – Consultoria e Avaliação Imobiliária Lda (AVFII/05/013)
 - s. L2 I – Investimentos Imobiliários Lda (AVFII/03/048)
 - t. Francisco Estêvão Magalhães da Motta de Sottomayor (AVFII/08/001)
 - u. Paulo Jorge Norte Castanheira (AVFII/11/114)
 - v. Vítor José Mateus Soares (AVFII/13/033)

w. UON Consulting, SA (AVFII/03/023)

6. AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS

É entidade subcontratada pela Sociedade Gestora, por convenientes ao exercício das suas competências, a FundGer – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., pessoa coletiva nº 501 783 601 com sede na Av. João XXI, 63, 2º, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº 65173, com o capital social realizado de 600.000 euros, a qual prestará, mediante remuneração e em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, os serviços de gestão do *backoffice*, incluindo a contabilidade do FUNDO.

7. REVISOR OFICIAL DE CONTAS DO FUNDO

Alves da Cunha, A. Dias & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, com sede na Rua Américo Durão, 6 - 8º Esq, 1900-064 Lisboa.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

1.1. Política de Investimentos

- a. O FUNDO tem como objetivo a 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. Os investimentos realizados neste tipo de ativos ficarão limitados à Península Ibérica, não estando, todavia, condicionados a outros limites de concentração geográfica.
- b. Sem prejuízo do ponto 1.4 do presente Capítulo o FUNDO pode investir:
 - i. No desenvolvimento de projetos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento.

- ii. Em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.
 - iii. Em prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas.
 - iv. Em participações em Sociedades Imobiliárias.
 - v. Em unidades de participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário.
- c. Acessoriamente, o FUNDO pode investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- d. O FUNDO poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se mostre vantajoso para os participantes. O nível de endividamento não estará sujeito a qualquer limite.
- e. Dentro da Política de Investimento, o FUNDO não estará limitado nos seguintes itens, pelo que:
- i. O investimento em prédios rústicos ou mistos pode ascender até 100% do ativo total do FUNDO;
 - ii. O FUNDO poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total;
 - iii. O peso de um só imóvel poderá representar até 100% no ativo total do FUNDO;
 - iv. O FUNDO pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.

1.2. Parâmetros de Referência do Mercado Imobiliário

Na Gestão do FUNDO não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites Legais ao Investimento

- a) De Investimento – O valor dos imóveis e ativos equiparáveis não pode representar menos de dois terços do ativo total do FUNDO.

- a. Os imóveis acabados devem ser valorizados no intervalo compreendido pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.
- b. 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 número anterior.
- c. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do FUNDO pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do FUNDO, ser registada ao preço de custo ou de construção.
- d. Os projetos de construção devem periodicamente ser reavaliados no ativo do FUNDO pela entidade gestora na proporção do grau de acabamento dos mesmos, tendo em consideração os investimentos e os trabalhos que forem sendo realizados.
- e. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea c) para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- f. As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto em g).
- g. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto no regime jurídico dos fundos e sociedades de capital de risco.
- h. Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos

4. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELO FUNDO

4.1. Comissão de gestão

- a. Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este regulamento, a Entidade Gestora tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma Comissão de Gestão

- b) O investimento em unidades de participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário terá como limite 33% do ativo total do FUNDO.
- c) A Sociedade Gestora não pode relativamente ao conjunto de fundos que administre adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento Imobiliário.

1.4. Auto - limites

- a) O investimento em participações em Sociedades Imobiliárias está limitado a 25% do seu ativo total.
- b) O investimento em ativos canalizados para a Península Ibérica, serão superiores a 50% do total de ativos imobiliários.

2. DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS

- a) A Entidade Gestora só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.
- b) Só são admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados.

3. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

3.1. Momento de referência da valorização

- a. O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.
- b. O valor das unidades de participação será calculado reportado ao último dia do mês respetivo, pela Entidade Gestora, utilizando para o efeito a última cotação conhecida e divulgada a essa hora.

3.2. Regras de Valorimetria

de 0,27% calculada sobre o valor do Ativo Total do FUNDO, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo FUNDO e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

- b. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade. A taxa indicada corresponde a uma taxa nominal anual ou anuidade.
- c. Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao décimo dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito – correspondentes a duodécimos daquela base anual.

4.2. Comissão de depósito

- a. O Depositário tem direito a cobrar ao FUNDO uma comissão de 0,035% ao ano (taxa nominal anual), calculada mensalmente sobre o valor do ativo total do FUNDO de acordo com a seguinte fórmula:
- d. $\text{Comissão de depósito} = [0,035\% \times (\text{n}^\circ \text{ de dias do mês}/365)] \times \text{Valor do Ativo Total do FUNDO no final do mês.}$
- e. A comissão de depósito será cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita.

A comissão de gestão e a comissão de depósito serão calculadas em simultâneo.

4.3. Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o FUNDO suportará ainda 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. Serão ainda suportados pelo FUNDO os seguintes encargos:

- a. Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- b. Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- c. Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do FUNDO;

- d. Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao FUNDO;
- e. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do FUNDO;
- f. Custos com publicações obrigatórias;
- g. Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao FUNDO;
- h. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a ativos do FUNDO;
- i. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- j. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- k. Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do FUNDO;
- l. Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do FUNDO;
- m. Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do FUNDO;
- n. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do FUNDO;
- o. Taxa de Supervisão da CMVM;
- p. Outros custos diretamente conexos com o património do FUNDO.

5. REGRAS DE DETERMINAÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E SUA AFETAÇÃO

Os resultados do FUNDO serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela CMVM.

6. POLÍTICA DE RENDIMENTOS

- a. O FUNDO continua a revestir a característica de FUNDO de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do FUNDO serão reinvestidos, sem prejuízo de ocorrer distribuição de dividendos prevista na legislação.
- b. A entidade gestora poderá, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do FUNDO desde que aprovado em assembleia de participantes.

7. COMITÉ CONSULTIVO

- a. O FUNDO poderá ter um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em assembleia de participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.
- b. A Comité Consultivo reúne quando para tal seja convocada pela Sociedade Gestora e deliberará por maioria simples dos seus membros, competindo-lhe:
 - i. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do FUNDO e tomada de decisões quanto a financiamentos;
 - ii. Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
 - iii. Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

1.1. Definição

Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal designadas por unidades de participação.

1.2. Forma de representação

- a. As unidades de participação não têm valor nominal.
- b. As unidades de participação são meramente escriturais, podendo, porém, a Entidade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código dos Valores Mobiliários.

2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do FUNDO foi de 50 Euros.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Dado tratar-se de um FUNDO de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital.

3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

3.1. Mínimo de subscrição

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de Cinquenta mil Euros (50.000 euros).

3.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada comissão de subscrição.

3.3. Boletim de subscrição

Após a verificação da capacidade de subscrição pela Sociedade Gestora, a qualidade de Participante é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação, de um boletim de subscrição o qual deve conter os seguintes elementos:

- a. Identificação do subscritor;
- b. Indicação do montante da subscrição e do número de unidades subscritas;
- c. Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

3.4. Condições de subscrição inicial

No ato de constituição do FUNDO, o período de subscrição será concretizado numa fase sub-rogada aos seguintes termos:

- a. Decorre entre o primeiro e o quarto dia útil subsequente à notificação de autorização por parte da CMVM. A liquidação financeira para todos os participantes deverá ocorrer no primeiro dia útil subsequente ao termo do período de subscrição.
- b. O montante de subscrição é de Euros 10.000.000 (dez milhões de euros), sendo o valor das unidades de participação para efeitos de subscrição de Euros 50 (cinquenta euros) por unidade de participação.
- c. Não está prevista a “liquidação em espécie” no ato de subscrição do FUNDO.
- d. No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o FUNDO ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito, não podendo, no entanto, ser inferior a Euros 5.000.000 (cinco milhões de euros).
- e. No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do FUNDO, deverá ser efetuado o rateio entre os participantes das unidades de participação a subcrever.

3.5. Condições de subscrição subsequente

Subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes e autorização da CMVM, pelo que a subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do FUNDO, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, com base no último valor divulgado para a unidade de participação.

4. CONDIÇÕES DE REEMBOLSO

4.1. Comissões de reembolso

Não será cobrada comissão de reembolso.

4.2. Pré-aviso

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente será efetuado 5 dias úteis a contar da data considerada como final do período inicialmente previsto de duração do FUNDO, com base no valor divulgado para a unidade de participação nessa mesma data.

Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar 5 dias úteis após a concretização da venda, não podendo, no entanto exceder um ano após a data do pedido.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES E ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

1. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

- a. Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:
 - i. Direito à quota-parte dos valores que integram o FUNDO, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - ii. Ao reembolso das unidades de participação, correspondente à quota-parte do valor líquido global do FUNDO, em caso de liquidação;
 - iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do FUNDO, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
 - iv. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados.
 - v. Direito ao reembolso das unidades de participação, os participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração do FUNDO.
 - vi. Serem 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, em valor absoluto, 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;

- vii. Receber os montantes devidos nos termos da alínea anterior num período não superior a 30 dias após a deteção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
 - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Banco Depositário, antes da subscrição do FUNDO.
- b. A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO.

2. TITULARIDADE DO FUNDO E AUTONOMIA DOS PARTICIPANTES

O FUNDO pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação. O património do FUNDO é autónomo, e, como tal, não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

3. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

1. Os detentores de unidades de participação têm o direito de participar nas Assembleias de Participantes, cabendo a cada Participante o número de votos correspondente ao número e categoria de unidades de participação que possuir.
2. A sociedade Gestora, por sua iniciativa ou de qualquer Participante, convocará a Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada a cada um dos participantes com a antecedência de 21 dias sobre a data da sua realização.
3. A Sociedade Gestora convocará apenas uma Assembleia de Participantes que será obrigatoriamente realizada no 1.º semestre do 9.º ano de vigência do FUNDO para deliberar sobre:
 - (a) prorrogação do prazo de duração do FUNDO;
 - (b) proposta de Regulamento de Gestão a aplicar no caso de prorrogação da vigência do FUNDO, o qual pode, entre outras matérias, suprimir tipos ou categorias de unidades de participação, sempre desde que obtida a autorização pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;

(c) aumento ou redução de capital do FUNDO; d) liquidação do FUNDO.

4. Aos Participantes que votarem negativamente a prorrogação do prazo de duração prevista no número 4 antecedente assiste o direito de resgate das respectivas unidades de participação, seguindo-se a tramitação prevista no presente Regulamento.
5. A Assembleia de Participantes poderá deliberar validamente desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham mais de 50% dos votos correspondentes às unidades de participação do FUNDO.
6. Dependem de deliberação favorável, tomada por maioria simples, as seguintes matérias:
- (a) aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO (incluindo as comissões de gestão e depósito);
 - (b) modificação substancial da política de investimentos do FUNDO, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
 - (c) a emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respectivamente, de subscrição ou reembolso e respectivas condições;
 - (d) aumento ou redução do capital do FUNDO e respectivas condições;
 - (e) prorrogação da duração do FUNDO;
 - (f) fusão, cisão e transformação do FUNDO;
 - (g) substituição da Sociedade Gestora por iniciativa desta ou dos participantes, excepto quando, sendo a iniciativa da Sociedade Gestora, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
 - (h) liquidação do FUNDO quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo da duração inicialmente prevista ou de qualquer uma das suas prorrogações;
 - (i) outras matérias que a lei ou o presente regulamento de gestão façam depender de deliberação favorável da assembleia de participantes.

7. A assembleia de participantes não é competente para se pronunciar sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria para além do disposto na alínea (b) do número 6 antecedente.

8.2 Mesa da Assembleia de Participantes

1. A mesa da assembleia de participantes é constituída por um presidente e um secretário.
2. O cargo de presidente da mesa será desempenhado pelo presidente do Conselho de Administração da entidade gestora, secretariado pelo diretor geral da mesma entidade.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

- a. A Sociedade Gestora procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da CMVM e, simultaneamente, será enviado aos Participantes.
- b. O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

2. CONSULTA DA CARTEIRA DO FUNDO

A Entidade Gestora divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o FUNDO, bem como o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

3. DOCUMENTAÇÃO DO FUNDO

- a. Toda a documentação relativa ao FUNDO poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário.
- b. A Sociedade Gestora publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do FUNDO, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.

CAPÍTULO VI

CONTAS DO FUNDO

O FUNDO encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o respetivo Relatório Anual publicado nos três meses seguintes a essa data;

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO E DE AUMENTO OU REDUÇÃO DO CAPITAL DO FUNDO

1. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- a. Quando os participantes do FUNDO assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Gestora proceder à liquidação e partilha do FUNDO, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b. O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do FUNDO.
- c. Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.

2. AUMENTOS E REDUÇÕES DE CAPITAL

Sob proposta fundamentada da Sociedade Gestora e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas: mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

- a. Aumentos de Capital:
 - i. o montante do aumento de capital;
 - ii. os períodos de subscrição das unidades de participação emitidas em razão do aumento de capital;

- iii. as condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Participantes na subscrição das unidades de participação a emitir.
- b. Reduções de Capital:
 - i. o montante da redução de capital;
 - ii. as condições e o prazo de realização da redução do capital se efetuará tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do FUNDO.
- c. Em caso de aumento de capital do FUNDO o limite de imóveis e de outros ativos equiparáveis deve ser respeitado no prazo de 1 ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.
- d. É permitida a “liquidação em espécie” nos atos de aumento, redução e liquidação do FUNDO desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes

CAPÍTULO VIII

REGIME FISCAL

1. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DO FUNDO

- 1.1. Rendimentos prediais: os rendimentos prediais são tributados autonomamente, à taxa de 20%, que incide sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados e devidamente documentados.
- 1.2. Mais-valias prediais: as mais-valias prediais são tributadas autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS.
- 1.3. Outros rendimentos:
 - 1.3.1. Rendimentos obtidos em território português que não sejam qualificados como mais-valias: Os rendimentos obtidos em território português, que não sejam considerados mais-valias são tributados autonomamente:

- i. por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse. Por força desta regra, os juros das obrigações, dos depósitos bancários e os dividendos são tributados por retenção à taxa de 25%;
- ii. às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efetuada pela entidade a quem compete;
- iii. à taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

1.3.2. Rendimentos obtidos fora do território português que não sejam qualificados como mais-valias:

Os rendimentos obtidos fora do território português provenientes de títulos de dívida e de fundos de investimento e os lucros distribuídos são tributados autonomamente à taxa de 20%.

Outros rendimentos obtidos fora do território português são tributados autonomamente à taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido em cada ano.

1.3.3. Rendimentos obtidos em território português ou fora dele, qualificados como mais-valias: o saldo

positivo entre as mais-valias e as menos-valias é tributado autonomamente à taxa de 21,5%. o saldo positivo respeitante a alienações onerosas de partes sociais e outros valores mobiliários referentes a micro e pequenas empresas não cotadas no mercado regulamentado ou não regulamentado da bolsa é tributado em apenas 50% do seu valor.

1.4. IMI e IMT: Os fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular encontram-se sujeitos às taxas gerais de IMI e de IMT em vigor.

2. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DOS PARTICIPANTES

2.1. Imposto Sobre os Rendimentos

2.1.1. Participantes residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRS fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola estão isentos de IRS, podendo, no entanto, ser englobados.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola não estão sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos para efeitos do apuramento do rendimento ou lucro tributável.

Os participantes que obrigatoriamente ou por opção englobem os rendimentos:

- Beneficiam de um crédito de imposto relativo ao imposto suportado pelo FUNDO (por retenção ou tributação autónoma);
- Beneficiam de uma dedução de 50% dos lucros de sociedades residentes em Portugal ou noutro Estado Membro da União Europeia que preencha as condições estabelecidas no artigo 2º da Diretiva 2011/96/UE do Conselho, de 30 de Novembro de 2011 auferidos pelo FUNDO.

As entidades isentas de IRC não obrigadas a apresentar declaração de rendimentos têm direito à restituição do imposto pago pelo ou retido ao FUNDO.

2.1.2. Participantes não residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação estão isentos de IRS e de IRC.

2.2. Transmissão a título oneroso

As mais-valias na alienação de unidades de participação estão sujeitas a IRS. Nos termos gerais, o imposto incide sobre o saldo positivo anual entre as mais-valias e as menos-valias obtidas na alienação a título oneroso de valores mobiliários e apuradas noutros instrumentos financeiros. No apuramento daquele saldo não relevam, no caso de residentes, as perdas apuradas quando a contraparte da operação estiver sujeita no país, território ou região de domicílio a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro. A taxa aplicável é 25%. Esta taxa é liberatória salvo opção pelo englobamento no caso de residentes.

As mais-valias obtidas por pessoas coletivas residentes em Portugal para efeitos de IRC ou não residentes com estabelecimento estável situado em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis concorrem para a formação do lucro tributável e estão sujeitas a IRC à taxa de 25%. Pode ainda acrescer derrama municipal, que pode atingir 1,5% do lucro tributável, e derrama estadual, aplicável à taxa de 3% sobre a parte do lucro tributável superior a € 1.500.000, ou 5%

empresas com lucros superiores a 10 milhões de euros sobre a parte do lucro que exceda aquele limite.

As mais-valias obtidas por não residentes estão sujeita a IRC à taxa de 25%.

Não obstante, é aplicável uma isenção de IRS ou IRC, salvo no caso de entidades detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25%, por entidades residentes ou entidades domiciliadas em país, território ou região sujeitas a um regime fiscal mais favorável, constante da Portaria n.º 150/2004, de 13 de Fevereiro.

Nos termos das convenções de dupla tributação celebradas por Portugal, o Estado Português está geralmente limitado na sua competência para tributar essas mais-valias na esfera de pessoas singulares ou coletivas residentes no país cocontratante de Portugal, mas esse tratamento fiscal convencional deve ser aferido casuisticamente.

2.3. Transmissão a título gratuito

Não são sujeitas a Imposto do Selo as transmissões a título gratuito de unidades de participação em fundos de investimento.

As pessoas coletivas residentes em Portugal para efeitos de IRC ou não residentes com estabelecimento estável situado em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis não estão sujeitas a Imposto do Selo nas aquisições das unidades de participação a título gratuito.

No entanto, as variações patrimoniais positivas daí decorrentes concorrem para a formação do lucro tributável e estão sujeitas a IRC à taxa de 25%. Pode ainda acrescer derrama municipal, que pode atingir 1,5% do lucro tributável, e derrama estadual, aplicável à taxa de 3% sobre a parte do lucro tributável superior a € 1.500.000, ou 5% empresas com lucros superiores a 10 milhões de euros sobre a parte do lucro que exceda aquele limite.

A aquisição de unidades de participação em fundos de investimento a título gratuito por entidades não residentes está sujeita a IRC à taxa de 25%. Nos termos dos acordos de dupla tributação celebrados por Portugal, o Estado Português está geralmente limitado na sua competência para tributar estes rendimentos, mas esse tratamento fiscal convencional deve ser aferido casuisticamente.



Nota: A descrição do regime fiscal na esfera do FUNDO e dos seus participantes acima efetuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.

