

REGULAMENTO DE GESTÃO

“CIMÓVEL”

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO

Data de Atualização:
11 de maio de 2018

“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 1º	4
O Fundo	4
ARTIGO 2º	5
Entidade Gestora	5
ARTIGO 3º	13
Depositário	13
ARTIGO 4º	15
Entidades Colocadoras	15
ARTIGO 5º	15
Peritos Avaliadores	15
ARTIGO 6º	17
Entidades Subcontratadas	17
ARTIGO 7º	17
Revisor Oficial de Contas do Fundo	17
CAPÍTULO II	17
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS	17
ARTIGO 8º	17
Política de Investimento	17
ARTIGO 9º	18
Limites Legais	18
ARTIGO 10º	18
Instrumentos Financeiros Derivados	18
ARTIGO 11º	19
Valorização dos Ativos	19
ARTIGO 12º	21
Comissões e Encargos do Fundo	21
ARTIGO 13º	23
Política de Rendimentos	23
CAPÍTULO III	23
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO	23
ARTIGO 14º	23
Características Gerais das UP's	23
ARTIGO 15º	24
Valor da Unidade de Participação	24
ARTIGO 16º	24
Condições de Subscrição	24
ARTIGO 17º	25
Condições de Reembolso	25
CAPÍTULO IV	25
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	25
ARTIGO 18º	26
Direitos e Obrigações dos Participantes	26
ARTIGO 19º	26
Assembleia de Participantes	26
ARTIGO 20º	27
Comité Consultivo	27
ARTIGO 21º	28
Aumentos de capital	28
CAPÍTULO V	29
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	29
ARTIGO 22º	29
Divulgação da Composição da Carteira	29
ARTIGO 23º	29
Documentação do Fundo	29

Artigo 24.º	30
Distribuição de Rendimentos.....	30
CAPÍTULO VI	30
CONTAS DOS FUNDOS.....	30
ARTIGO 25º.....	30
Relatório e Contas do Fundo.....	30
CAPÍTULO VII	30
CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	30
ARTIGO 26º.....	30
Liquidação e Partilha do Fundo.....	30
CAPÍTULO VIII	31
REGIME FISCAL.....	31
ARTIGO 25º.....	31
Regime Fiscal.....	31

Capítulo I**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES****ARTIGO 1º****O Fundo**

1. O Fundo denomina-se por “CIMÓVEL – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante abreviadamente designado por FUNDO.

2. O FUNDO é um organismo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais e que obedece ao regime previsto no n.º 1 do artigo 214º da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, que aprovou o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, de ora em diante abreviadamente designado por RGOIC.

3. O FUNDO é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão a uma pluralidade de pessoas, singulares ou coletivas, designadas participantes, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes, da Entidade Gestora, Depositário, Entidades Colocadoras ou de outros organismos de investimento coletivo, respondendo o seu património apenas pelas dívidas do FUNDO, regulado pelo RGOIC.

4. O FUNDO foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente por CMVM, em 03/08/2006, e constituído em 29/11/2006, por um prazo inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição.

5. A duração do FUNDO pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 5 anos, desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do FUNDO, e efetuadas as comunicações legalmente previstas.

6. No caso de se verificar a prorrogação do FUNDO, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, terão o direito a obter o resgate, total ou parcial, das unidades de participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, nos termos do art.º 18º deste Regulamento.

7. Sendo deliberada a não prorrogação da continuidade do FUNDO, havendo interesse dos participantes que votaram a favor da prorrogação, este pode ser continuado desde que:

- a) Haja deliberação favorável à continuidade do FUNDO e consequente prorrogação da duração do FUNDO, dos participantes que votaram a favor da prorrogação na Assembleia de Participantes prevista no n.º 5 do presente artigo;
- b) Acordo quanto ao valor da unidade de participação, o qual será a do último dia do período previsto para a duração do FUNDO, confirmado por parecer do auditor, ou outro critério/valor que a Assembleia de Participantes defina, bem como quanto aos critérios de alienação dos ativos para o efeito do pagamento dos resgates;

- c) Se verifiquem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo fechado.

8. Com ressalva do previsto nos números 6 e 7 do presente artigo, a prorrogação do prazo do FUNDO em nada afetará os direitos e obrigações da Entidade Gestora ou dos participantes, nos termos da Lei e deste Regulamento de Gestão.

9. O capital inicial do FUNDO é de € 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil Euros), representado por 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) unidades de participação, a subscrever nos termos previstos no artigo 16.º.

10. O FUNDO tem à data de 31 de dezembro de 2017dezanove (19) participantes.

11. O capital do FUNDO poderá ser objeto de posteriores aumentos ou reduções de capital mediante deliberação da Assembleia de Participantes, a qual deverá deliberar as respetivas condições, e mediante comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

12. O capital do FUNDO foi aumentado em 4 de dezembro de 2009 passando a ser de €31.900.975,00 (trinta e um milhões, novecentos mil, novecentos e setenta e cinco Euros), representado por 6.380.195 (seis milhões, trezentas e oitenta mil, cento e noventa e cinco) unidades de participação.

12. O capital do FUNDO foi aumentado em 21 de novembro de 2012 passando a ser de €41.253.475,00 (quarenta e um milhões, duzentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e setenta e cinco Euros), representado por 8.250.695 (oito milhões, duzentas e cinquenta mil, seiscentas e noventa e cinco) unidades de participação.

ARTIGO 2º¹

Entidade Gestora

1. A administração, gestão e representação do FUNDO compete, 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”).

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.

^{1 1} A administração do Fundo cabe à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., por autorização da CMVM de 30 de outubro de 2013. Até 20 de novembro de 2013 a administração do Fundo foi efetuada pela Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A..

4. A composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora 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 Vasconcelos²

Vogais

Dr. Nuno Manuel Patrício dos Santos

Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho³

Conselho Fiscal

Presidente

Dr. António Joaquim Andrade Gonçalves

Vogais

Dr. Joaquim Manuel da Silva Neves

Dr. Sérgio Sousa Nunes

Vogal Suplente

José Maria Ribeiro da Cunha

As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Entidade Gestora 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 Seguros Vida, S.A.,

GNB – Companhia de Seguros, S.A.,

GNB – International Management S.A.,

Novo Activos Financieros España, S.A..

- Dr. Nuno Manuel Patrício dos Santos:

GNB – International Management S.A.,

Novo Activos Financieros España, S.A..

² Renunciou ao cargo com efeitos a 28/02/2018.

³ Renunciou ao cargo com efeitos a 28/02/2018.

- Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho:

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,
GNB – Companhia de Seguros Vida, S.A.,
GNB – Companhia de Seguros, S.A..

5. 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 – International Management S.A. e a Novo Activos Financieros España, S.A..

6. A GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A., é detida a 100% pelo NOVO BANCO S.A..

7. 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 FUNDO;
- 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 do FUNDO;
- 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) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;

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

8. No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

9. A substituição da Entidade Gestora depende da deliberação da Assembleia de Participantes (exceto quando por iniciativa da Entidade Gestora se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma entidade gestora integrada no mesmo grupo económico) e 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.

10. A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão.

11. 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 e na distribuição dos resultados, estando definido no Regulamento da CMVM nº 2/2015 os termos da prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

12. O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista nos nºs 10 e 11 do presente artigo.

13. No âmbito da sua atividade, a Entidade Gestora tem sob gestão os seguintes fundos:

Elementos a 31 de dezembro de 2017

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.	211.154.955,51	1489

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
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.	37.237.659,81	50
NB Reconversão Urbana *	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	3.084.861,10	66
Imovalor	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projetos de urbanização ou de construção.	23.081.154,53	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.	9.810.901,68	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.	3.545.816,22	44
NB Alta Vista	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	7.766.283,21	7
Arrábida	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	29.501.457,04	4
Edifundo **	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-28.059.734,36	1
Five Stars	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	3.840.178,10	3
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.	-23.944.291,04	2
Imoarruda	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	7.317.528,39	5
MGE **	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-668.458,55	2

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Guebar	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	11.116.372,95	35
Costa Atlântica *	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	4.254.323,92	3
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.	5.728.924,35	1
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.	-425.319,17	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.	4.773.993,40	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.	5.965.440,83	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.	12.114.156,72	7
Asas Invest	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	3.394.178,45	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
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.	19.572.796,44	1
Tavira	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	3.572.590,88	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.	19.857.270,90	1
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	2.207.211,72	2
Lamego Premium	Fundo Fechado	Aquisição, do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos.	8.787.118,19	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.	48.560.167,86	19
FUNGERE	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis com vista à concretização de projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira.	152.883.219,05	6
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.	157.222.385,53	4

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
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.	189.122.435,91	9
FUNDES	Fundo Fechado	O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspectiva 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	110.388.301,35	1
FIMES ORIENTE	Fundo Fechado	Promover e desenvolver os terrenos destinados à construção de que é proprietário	275.761.178,05	1
INVESEFUNDOS VII	Fundo Fechado	Promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a região do Algarve, projetos imobiliários de loteamento e construção em terrenos de sua propriedade e de clara aptidão para o efeito, nos termos da legislação e vigor, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que serão destinados à venda e a arrendamento, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.	23.902.898,55	2
SOLID	Fundo Fechado	Alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores. predominantemente imobiliários	7.619.097,43	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Imoinvestimento	Fundo Fechado	O Fundo orientará a sua política de investimento numa perspetiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de atividade	86.124.575,14	1
Imogestão	Fundo Fechado	O Fundo orientará ainda a sua política de investimentos, entre outros pelo desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda ou arrendamento, pela aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços.	46.551.272,45	2
R Invest	Fundo Fechado	O Fundo investirá, preferencialmente no desenvolvimento de projetos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento, em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento.	4.624.634,61	1
Orey Reabilitação Urbana	Fundo Fechado	O Fundo irá privilegiar o investimento no desenvolvimento de projetos de construção ou reabilitação de imóveis para habitação.	3.675.937,38	1
Nº TOTAL DE FUNDOS	38		1.491.023.474,53	1.787

* Em Liquidação

* Em Liquidação por insolvência.

ARTIGO 3º

Depositário

1. O BANKINTER, S.A., Sucursal em Portugal com sede na Avenida do Colégio Militar, número 37 F, 13º andar, Torre Oriente, em Lisboa, com o número único 980 547 490 de Pessoa Coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 24 de março de 2016, adiante designada simplesmente por Depositário, desempenhará as funções de depositário

previstas na lei e acordadas contratualmente com a Entidade Gestora competindo-lhe, designadamente:

- 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 derivados realizadas por conta dos 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 dos fundos;
 - 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.

2. A Entidade Gestora e o Depositário responderão solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do Regulamento de

Gestão, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do FUNDO e na distribuição de resultados.

3. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no n.º 2 do presente artigo.

4. As relações entre o Depositário e a Entidade Gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.

5. 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.

ARTIGO 4º

Entidades Colocadoras

As unidades de participação serão subscritas na sede do Depositário ou no estabelecimento da Entidade Gestora.

ARTIGO 5º

Peritos Avaliadores

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do FUNDO, são efetuadas por diferentes peritos avaliadores independentes, diretamente contratados pela Entidade Gestora, a saber:

Peritos Avaliadores	N.º de Registo na CMVM:
Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
António Manuel Braz	PAI/2013/0154
António Pedro de Oliveira e Costa	PAI/2009/0070
António Pedro Gomes dos Santos	PAI/2011/0100
AVALIFE - Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	PAI/2011/0039
Avalengis - Avaliações de Património, Estudos e Projetos de Engenharia, Lda.	PAI/2012/0081
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
Casaol - Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat - Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
CPU - Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2003/0014
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068

Eleutério Félix Ferreira	PAI/2015/0109
Fernando Augusto Rodrigues Couto	PAI/2009/0066
Garen - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
H - TUR, Habitação e Turismo, Lda.	PAI/2011/0124
J. Curvelo, Lda.	PAI/2003/0036
João Manuel dos Santos Caldeira	PAI/2012/0005
J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projetos de Engenharia, Lda.	PAI/2011/0057
J.P. Carvalho - Projetos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Limitada	PAI/2012/0057
Krata - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.	PAI/2006/0003
ECN - Projetos e Construções Lda.	PAI/2016/0185
Luís Miguel Gomes Vieira	PAI/2011/0082
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
MA2R - Consulting, Lda.	PAI/2014/0085
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Miguel Ângelo Faria dos Santos Pereira	PAI/2016/0167
More Value - Avaliações, Lda.	PAI/2014/0116
Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho	PAI/2004/0011
PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0050
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.	PAI/2005/0026
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Sotrimo - Global Appraisals, Lda.	PAI/2014/0169
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Tinsa Portugal - Avaliações e Consultadoria, S.A.	PAI/2009/0067
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2012/0032
Urbanprime, Lda.	PAI/2015/0018
X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.	PAI/2016/0204

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**

As contas do FUNDO são auditadas pela 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 nº 20160596.

CAPÍTULO II**POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS****ARTIGO 8º****Política de Investimento**

1. O objetivo do FUNDO consiste em alcançar, numa perspetiva de curto e médio prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de ativos predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes e a assegurar a diversificação da carteira, em consonância com o princípio de repartição de riscos e com o exclusivo interesse dos participantes.
2. O FUNDO irá, numa primeira fase, privilegiar a aquisição de imóveis para arrendamento destinados prioritariamente a serviços e à indústria, podendo investir também no desenvolvimento de projetos de construção, destinados à revenda, ao arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, ocupados ou não.
3. Simultaneamente com o desenvolvimento e promoção de imóveis destinados ao segmento de escritórios, comercial, de logística de lazer e equipamentos para uso público ou privado e terciário, o FUNDO poderá promover o desenvolvimento de imóveis destinados ao segmento de habitação.
4. O FUNDO privilegia a concentração geográfica dos imóveis em Portugal continental, maioritariamente nas regiões centro e norte, sem prejuízo do investimento em imóveis

localizados fora do país, até ao limite em cada momento definido na legislação de enquadramento, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detetar em cada momento.

5. O FUNDO poderá ainda desenvolver projetos de construção sem qualquer limite em relação ao ativo total do FUNDO.

6. A carteira de valores do FUNDO poderá, ainda, residualmente ser constituída por liquidez, considerando-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. 7. Não podem integrar o património do FUNDO, ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhorados ou procedimentos cautelares.

ARTIGO 9º

Limites Legais

1. A composição do património do FUNDO deverá obedecer às normas legais em vigor, nomeadamente no que se refere às operações especialmente vedadas, pautando-se, nomeadamente, pelos seguintes limites:

- a) o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços (2/3) do ativo total do FUNDO;
- b) o FUNDO poderá adquirir unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário até ao máximo de 25% do seu ativo total;
- c) a Entidade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos de investimento coletivo que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um único organismo de investimento imobiliário;
- d) as participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite, concorrendo no entanto para o limite referido na alínea a);
- e) o recurso ao endividamento encontra-se sujeito ao limite de 33% do ativo total do FUNDO.

ARTIGO 10º

Instrumentos Financeiros Derivados

1. A Entidade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco dos ativos do FUNDO, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo FUNDO.

2. Tendo por base requerimento fundamentado da entidade responsável pela gestão, a CMVM pode autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.

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 Ativos

1. A Entidade Gestora calculará no último dia útil 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.

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 apuramento, 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. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses por dois peritos independentes, e ainda 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. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- d. Previamente à fusão e cisão do FUNDO, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão ou cisão.
- e. Os projetos de construção, 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 à uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
- f. Previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

4. Em derrogação do disposto no n.º 3 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 3 do presente artigo.

5. 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.

6. 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 3 do presente artigo.

7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 3 do presente artigo, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do FUNDO.

8. 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.

9. 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.¹¹ As unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo que integrem o património do

FUNDO serão 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.

10. Os restantes valores mobiliários serão 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 1/2006 com as devidas adaptações necessárias.

11. 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, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.

12. O câmbio a utilizar na valorização de ativos expressos em moeda distinta do Euro é o divulgado pelo Banco de Portugal.

ARTIGO 12º

Comissões e Encargos do Fundo

1. Comissão de Gestão - Pelo exercício da sua atividade a Entidade Gestora, receberá do FUNDO, no primeiro ano após a transferência do FUNDO, uma comissão anual de 0,175% (zero vírgula cento e setenta e cinco por cento) e no segundo ano e seguintes, uma comissão anual de 0,2% (zero vírgula dois por cento), sendo as comissões calculadas e cobrada mensalmente sobre o ativo total do FUNDO, no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

Comissão de Gestão = $(0,175\% \text{ ou } 0,2\% \times (\text{nº dias do mês}/365)) \times \text{ativo total do FUNDO no final do mês.}$

2. Comissão de Depósito - Pelo exercício da sua atividade o Depositário cobrará ao FUNDO trimestralmente (nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano), uma comissão correspondente a 0,10% (zero vírgula dez por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o ativo total do FUNDO até ao ativo total do FUNDO atingir o montante de cinquenta milhões de euros e de 0,075% (zero vírgula zero sete cinco por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o ativo total do FUNDO a partir de um ativo total do FUNDO superior a cinquenta milhões de euros. Esta comissão será no mínimo de Euros 30.000,00 (trinta mil euros) ao ano.

3. Para além da Comissão de Gestão e da Comissão de Depósito constituirão encargos do FUNDO todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes da aquisição alienação, construção, manutenção e arrendamento de imóveis do FUNDO (adquiridos ou a adquirir) ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do FUNDO, relativas ou decorrentes da administração dos ativos do FUNDO, bem como as

relativas ou decorrentes da concepção e execução de projetos de desenvolvimento imobiliário relativos aos ativos do FUNDO, designadamente:

- 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 5% do valor da transação subjacente;
- 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.
- ix. 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;
- x. Despesas com publicações obrigatórias;
- xi. Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por lei;
- xii. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção, publicidade e comercialização dos ativos imobiliários do FUNDO;
- xiii. Despesas de condomínio, incluindo água, eletricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos ativos imobiliários do FUNDO;
- xiv. Despesas com transferências que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transações no mercado de capitais e no mercado monetário;
- xv. Despesas relativas à convocatória e realização das Assembleias de Participantes;
- xvi. 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. Tabela de encargos correntes do FUNDO durante o ano de 2017:

ENCARGOS	VALOR	% VLGF ⁽¹⁾
Comissão de Gestão	112.532	0,2395%
Comissão de depósito	42.256	0,0899%
Taxa de supervisão	14.768	0,0314%
Custos de auditoria	5.504	0,0117%
Custos de avaliação	11.730	0,0250%
Outros encargos correntes	431	0,0009%
TOTAL (Valor)	187.222	

TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (%VLGF)	0,3985%
------------------------------------	---------

Nota: ⁽¹⁾ Média relativa ao período de referência

ARTIGO 13º

Política de Rendimentos

1. O FUNDO caracteriza-se pela distribuição parcial dos rendimentos, podendo a Entidade Gestora deliberar a sua distribuição anualmente.
2. Os rendimentos a distribuir pelo FUNDO são os que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o FUNDO suportar nos termos deste regulamento de gestão.
3. Os resultados serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
4. As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão de informação da CMVM, nomeadamente acedendo ao website www.cmvm.pt.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO

ARTIGO 14º

Características Gerais das UP's

1. O FUNDO será dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas unidades de participação.
2. As unidades de participação são tituladas por meio de certificados, nominativos ou ao portador, representativos do número de unidades adquiridas pelos subscritores, podendo adotar a forma escritural mediante iniciativa da sociedade gestora.
3. Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o FUNDO, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do FUNDO em indeterminado, nos termos do n.º 2 do Artigo 1.º.

ARTIGO 15º**Valor da Unidade de Participação**

- 1 As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de € 5 (cinco Euros) cada uma.
2. 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.
3. O valor das unidades de participação, para efeitos das subscrições seguintes, as quais só podem ter lugar em caso de aumento de capital do FUNDO, será apurado com base no valor patrimonial do mês anterior àquele em que for efetuada a respetiva liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do FUNDO.
4. Nas situações em que seja possível o reembolso das unidades de participação, para os participantes que se tenham oposto em Assembleia de Participantes à prorrogação do prazo do FUNDO, regulado no artigo 19º deste Regulamento, o valor das unidades de participação para esse efeito, corresponderá ao do último dia do período de duração previsto para o FUNDO, confirmado por parecer do auditor do FUNDO.

ARTIGO 16º**Condições de Subscrição**

1. Não há lugar a comissões de subscrição.
2. O FUNDO será colocado por subscrição particular sendo o número mínimo de unidades de participação a subscrever, num momento inicial, o correspondente ao montante de €1.000,00 (mil Euros).
3. O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do FUNDO terá início no dia seguinte ao da aprovação do FUNDO pela CMVM, prolongando-se até dia 28 de novembro de 2006. O capital do FUNDO será subscrito ao valor unitário de € 5,00 (cinco euros) por unidade de participação.
4. A liquidação financeira das unidades de participação ocorrerá, para todos os participantes, no dia útil seguinte ao termo do período de subscrição, sendo essa mesma data comunicada à CMVM como data de constituição do FUNDO.
5. As unidades de participação serão subscritas na sede do Depositário ou no estabelecimento da Entidade Gestora.
6. Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do capital inicial previsto do FUNDO, o capital do FUNDO considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.

7. Caso a subscrição das unidades de participação atinja a totalidade do capital inicial previsto do FUNDO, a sociedade gestora pode antecipar o prazo de liquidação financeira para o dia útil seguinte em que forem atingidos os 100% do capital.

8. Caso a procura exceda o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respetivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobranter em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.

9. A qualidade de participante do FUNDO adquirir-se no momento da subscrição efetiva das unidades de participação, ou na respetiva aquisição em mercado, e cessa no momento da extinção das unidades de participação no âmbito da operação de reembolso, liquidação ou fusão, ou da alienação das unidades de participação em mercado.

10. A subscrição poderá ser efetuada em “espécie”, até ao limite de 90% (noventa por cento), desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do FUNDO seja inferior ao valor apurado por avaliações previamente realizadas.

11. A liquidação em “espécie” poderá ser efetuada mediante autorização da totalidade dos participantes.

ARTIGO 17º

Condições de Reembolso

1. Sendo um organismo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em fundo de prazo indeterminado e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo, não sendo cobrada qualquer comissão de reembolso.

2. Caso seja deliberada, nos termos do n.º 5 do Artigo 1.º, a prorrogação do prazo de duração do FUNDO ou a sua transformação em fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação e que pretendam reembolsar as respetivas participações deverão comunicar tal intenção à Entidade Gestora mediante carta registada com aviso de receção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

3. A Entidade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar do termo da duração do fundo.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

ARTIGO 18º**Direitos e Obrigações dos Participantes**

1. As unidades de participação conferirão aos seus titulares o direito:

- a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
- b) A obter o Regulamento de Gestão junto da Entidade Gestora ou do Depositário e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório anual da atividade do FUNDO que também deve estar disponível junto da Entidade Gestora e do Depositário, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeriram;
- c) A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
- d) A receber, em caso de liquidação do FUNDO, a parte do produto da partilha proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
- e) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo FUNDO, que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão;
- f) À informação periódica e detalhada acerca do património do FUNDO e evolução do mesmo, nos termos da lei;
- g) A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei, dependem de deliberação favorável dessa assembleia.
- h) Ser 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.

2. A subscrição de unidades de participação por cada um dos participantes, bem como, a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO.

ARTIGO 19º**Assembleia de Participantes**

1. Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do FUNDO, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades de participação que possuir, podendo fazer-se representar.

2. Competirá à Entidade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta

registada com aviso de receção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respetiva realização.

3. Caso a Entidade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respetiva convocação, nos termos do número anterior.

4. A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, setenta e cinco por cento das unidades de participação do FUNDO.

5. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de cinquenta por cento dos votos correspondentes às unidades de participação do FUNDO em circulação.

6. Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nomeadamente:

- a) A modificação das comissões que constituem encargos do FUNDO;
- b) A alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos e do prazo do cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação do FUNDO;
- c) O aumento e redução do capital do FUNDO e respetivas condições;
- d) A liquidação do FUNDO;
- e) A prorrogação da duração, transformação, fusão e cisão, com uma antecedência mínima de 6 meses em relação ao termo de duração do FUNDO;
- f) A substituição da Entidade Gestora, por iniciativa desta ou dos participantes, exceto quando sendo a iniciativa da entidade responsável pela gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma entidade gestora integrada no mesmo grupo económico.
- g) Possibilidade de ocorrerem reembolsos parciais, durante o período de liquidação do FUNDO, por conta do valor final de liquidação por unidade de participação;
- h) Assunção pelos participantes de dívidas do FUNDO, nos termos previstos no RGOIC.

7. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.

ARTIGO 20º

Comité Consultivo

1. O FUNDO tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por dois elementos designados pelos participantes reunidos em assembleia em representação dos participantes e por dois elementos designados pela Entidade Gestora.

2. O Comité Consultivo reunirá a convocação escrita da Entidade Gestora, e deliberará por maioria simples dos seus membros.

3. Competirá ao Comité Consultivo:

- a) Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos relevantes do FUNDO;
- b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projetos de loteamento e obras de urbanização, sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre os termos e condições de contratação de terceiros, nomeadamente, projetistas, fiscalização e gestão de obras, empreiteiros, entidades consultoras e técnicos;
- c) 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;
- d) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do FUNDO, manifestando-se sobre a forma de comercialização.
- e) Solicitar informações à Entidade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
- f) Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo FUNDO.

ARTIGO 21º

Aumentos de capital

1. Decorridos seis meses desde a data de constituição ou desde o último aumento de capital do FUNDO, a Entidade Gestora pode convocar uma Assembleia de Participantes tendo em vista deliberar sobre um aumento de capital, respetivos montantes, formas e prazos de realização.

2. O aumento de capital é comunicado pela Entidade Gestora à CMVM e deverá ser precedido da elaboração de relatórios de avaliação dos imóveis do FUNDO, por 2 (dois) peritos independentes, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses, relativamente à data de realização do aumento.

3. O preço de subscrição será apurado com base no último valor divulgado da unidade de participação à data da respetiva liquidação financeira, devendo o Auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.
4. Salvo se a Assembleia deliberar em sentido diverso, o aumento de capital destina-se quer aos participantes do FUNDO quer a novos subscritores, existindo direito de preferência para os participantes do FUNDO na subscrição das novas unidades de participação.
5. A Assembleia de Participantes definirá os termos e condições em que será realizado o aumento de capital, aplicando-se à convocação e funcionamento da Assembleia as regras estabelecidas no artigo 19º deste Regulamento de Gestão.
6. Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação em contrário da Assembleia de Participantes.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

ARTIGO 22º

Divulgação da Composição da Carteira

Mensalmente a Entidade Gestora, com referência ao último dia do mês anterior, divulgará no sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada das aplicações do FUNDO, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

ARTIGO 23º

Documentação do Fundo

1. O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Entidade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão de informação da CMVM.
2. A Entidade Gestora, nos quatro meses seguintes ao encerramento das contas anuais do FUNDO, publicará no sistema de difusão de informação da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do FUNDO, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor do FUNDO, se encontrarão à disposição do público na sede da Entidade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do FUNDO que o requeiram.

Artigo 24.º**Distribuição de Rendimentos**

A Entidade Gestora divulgará no sistema de difusão da CMVM, um aviso a informar os participantes do FUNDO da distribuição dos resultados do mesmo, caso exista.

CAPÍTULO VI**CONTAS DOS FUNDOS****ARTIGO 25º****Relatório e Contas do Fundo**

As contas do FUNDO encerram-se em 31 de dezembro de cada ano, serão objeto de auditoria elaborada pelo Auditor do FUNDO e serão disponibilizadas nos 4 (quatro) meses seguintes à data da sua realização.

CAPÍTULO VII**CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO****ARTIGO 26º****Liquidação e Partilha do Fundo**

1. Os participantes do FUNDO, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, por maioria de dois terços dos votos correspondentes ao capital, deliberar a liquidação e partilha do FUNDO, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
2. O prazo para a liquidação do FUNDO, a contar da produção de efeitos dos eventos de dissolução, nomeadamente os previstos no número anterior, não pode ser superior a um ano, exceto se a CMVM prorrogar o prazo, a requerimento fundamentado da Entidade Gestora, fundamento que pode ter por base a necessidade de prazo adicional para se proceder à alienação dos ativos imobiliários detidos pelo FUNDO.
3. O pagamento do produto da liquidação aos participantes no FUNDO será efetuado à medida que for feita a liquidação do património do FUNDO, devendo a Entidade Gestora publicar imediatamente aviso dando conta de tal facto no sistema de difusão de informação da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos participantes.

4. Além de outros deveres previstos legalmente, a Entidade Gestora deve elaborar, enviar e publicar o relatório e contas bem como, enviar mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação.

5 A liquidação poderá ser efetuada em “espécie” mediante autorização da totalidade dos participantes.

CAPÍTULO VIII

REGIME FISCAL

ARTIGO 25º

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).

a) 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 de 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 regaste 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.