



REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO / FUNDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO BONANÇA I

15 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 responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

ÍNDICE

CAPÍTULO I	INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES	3
1. O Fundo		3
2. A entidade responsável pela gestão		3
3. As entidades subcontratadas		5
4. O depositário		5
5. A entidade comercializadora		6
6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis		6
7. O Auditor		7
CAPÍTULO II	POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS	8
1. Política de investimento do Fundo		8
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos		9
3. Valorização dos ativos		9
4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo		11
5. Política de distribuição de rendimentos		12
CAPÍTULO III	UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO	13
1. Características gerais das unidades de participação		13
2. Valor da unidade de participação		13
4. Condições de subscrição		14
5. Condições de resgate		15
6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação		15
7. Admissão à negociação		15
CAPÍTULO IV	DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	16
CAPÍTULO V	CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	17
CAPÍTULO VI	ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS	18
1. Montante do capital, número de unidades de participação		18
2. Aumento ou redução de capital do Fundo		18
3. Assembleia de Participantes		18
4. Prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes		19
5. Assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes		19
CAPÍTULO VII	DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	20
1. Valor da unidade de participação		20
2. Consulta da Carteira		20
3. Documentação		20
4. Relatório e contas		20
5. Auditor do Fundo		20
CAPÍTULO VIII	REGIME FISCAL	21
1. No que ao Fundo respeita		21
2. No que ao Participante respeita		21

CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O Fundo

a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bonança I (a seguir, “Fundo”), não tendo ocorrido qualquer alteração de denominação ao longo da sua vida.

b) O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, não tendo ocorrido qualquer alteração ao tipo de organismo ao longo da sua vida.

c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 22 de dezembro de 1993, e tem duração determinada.

O Fundo foi constituído por um período de 10 anos, com início na data da respetiva constituição, prorrogável por igual período de tempo, uma ou mais vezes.

A 31 de dezembro de 2003 foi autorizada pela CMVM a prorrogação do Fundo por mais 10 anos.

Em 11 de dezembro de 2013 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2013, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 26 de novembro de 2013.

d) O Fundo iniciou a sua atividade a 22 de dezembro de 1993.

e) A data da última atualização do Regulamento foi 15 de maio de 2018.

f) O número de participantes do Fundo em 28 de fevereiro de 2017 é de 1 (um).

g) Foi autorizada pela CMVM, em 30 de dezembro de 2004, a realização de uma redução de capital até ao montante de € 16.000.000,00, tendo o Fundo efetuado uma redução no montante de € 12.130.800,00 correspondentes a trezentos e trinta mil unidades de participação.

O reembolso das unidades de participação ocorreu no dia útil seguinte ao da notificação da autorização da CMVM.

h) Por deliberação da Assembleia de Participantes de 21 de dezembro de 2016 foi deliberada uma redução de capital até ao valor máximo de € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros), tendo o Fundo concretizado a 28 de dezembro de 2016 uma redução do capital no valor de € 2.499.983,09 (dois milhões quatrocentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e três euros e nove cêntimos) através do reembolso de 66.570 (sessenta e seis mil quinhentos e setenta) unidades de participação com o valor unitário de € 37,5542.

2. A entidade responsável pela gestão

a) O Fundo é gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento

Imobiliário, S.A. (a seguir, “entidade responsável pela gestão”), com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa.

- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 600.000 Euros.
- c) A entidade responsável pela gestão foi autorizada pela Portaria nº. 673/86 de 11 de Novembro e constituída em 8 de janeiro de 1987, estando registada na CMVM desde 5 de janeiro de 1996.
- d) Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à entidade responsável pela gestão adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis de integrar o património do Fundo, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.
- e) Em observância da política de investimento estabelecida, compete à entidade responsável pela gestão selecionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar instruções ao depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.
- f) Em particular, compete à entidade responsável pela gestão:
 - i. Emitir, em ligação com o depositário, as respetivas unidades de participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
 - ii. Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
 - iii. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos, direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo;
 - iv. Determinar o valor patrimonial do Fundo e das respetivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;
 - v. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
 - vi. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - vii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
 - viii. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
 - ix. Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o depositário, os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do Fundo;
 - x. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de reabilitação, de promoção imobiliária ou outros, nas suas respetivas fases; e
 - xi. Deliberar a celebração de contratos de liquidez com o depositário e sobre propostas a apresentar à Assembleia de Participantes relativamente a alterações ao presente Regulamento, incluindo nomeadamente alterações relativas à prorrogação da duração, ao aumento ou redução de capital ou à liquidação do Fundo e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses do Fundo e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos participantes, de forma fundamentada e nos termos da lei e do presente regulamento.

- g) No exercício das suas atribuições, a entidade responsável pela gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.
- h) O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- i) A entidade responsável pela gestão e o depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão.
- j) No exercício da sua atividade, enquanto representante legal dos participantes, a entidade responsável pela gestão atua de modo independente no interesse exclusivo dos participantes de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional e responde solidariamente com o depositário perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e deste Regulamento.
- k) A entidade responsável pela gestão é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento.

3. As entidades subcontratadas

- a) Não existem entidades subcontratadas.
- b) Caso seja necessário ou conveniente, nos melhores interesses dos participantes, a entidade responsável pela gestão poderá recorrer à subcontratação, sempre com absoluto respeito por todas as disposições legais aplicáveis.

4. O depositário

- a) O depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Geral de Depósitos¹, S.A. ("depositário"), com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29/07/1991.
- b) São obrigações e funções do depositário, além de outras previstas na lei ou neste Regulamento, as seguintes:
 - i. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e deste Regulamento de Gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial da unidade de participação;
 - ii. Pagar aos participantes a sua quota-parte nos resultados do Fundo;
 - iii. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou a este Regulamento de Gestão;
 - iv. Receber em depósito e inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
 - v. Assegurar o reembolso aos participantes da respetiva quota-parte, nos termos previstos neste Regulamento de Gestão e de acordo com as condições legalmente previstas.

¹ Alteração que ocorreu em 15 de Novembro de 2006. Até à referida data o Banco Depositário foi o Banco Comercial Português, S.A.

c) Compete ainda ao depositário o registo das unidades de participação representativas do fundo de investimento não integradas em sistema centralizado.

5. A entidade comercializadora

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Caixa Geral de Depósitos, com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

a) Os imóveis do Fundo são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores”) que fazem parte da seguinte lista:

Nome Denominação	Nº de registo
Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0001
CPU - Consultores de Avaliação, Lda	PAI/2003/0014
Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda	PAI/2013/0068
Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda	PAI/2003/0047
Fast Value, Lda	PAI/2006/0026
Garen - Avaliações de Activos, Lda	PAI/2007/0019
Gonçalo Amaral do Nascimento Rodrigues	PAI/2009/0046
J. Curvelo, Lda	PAI/2003/0036
J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda	PAI/2011/0057
João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2011/0048
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda	PAI/2003/0048
Lourivaz - Engenharia e Ambiente, Lda	PAI/2011/0060
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda	PAI/2008/0011
Neves Carneiro - Consultores, Lda	PAI/2011/0081
Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda.	PAI/2010/0040
Nunes do Vale - Consultores, Lda	PAI/2011/0066
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda	PAI/2013/0102
Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2009/0044
Rockvalue Consulting Portugal, Lda	PAI/2011/0023
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda	PAI/2009/0047
TKA, Lda	PAI/2006/0005
Zulmira Marcelino Bairros Moital	PAI/2013/0093

b) O avaliador externo é responsável perante a entidade responsável pela gestão por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

7. O Auditor

O Auditor do Fundo é a BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. João Cunha Ferreira (ROC n.º 956), com sede na Av. da República 50 - 10º 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 29 e na CMVM com o nº 1122.

CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do Fundo

1.1 Política de Investimento

- 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.
- b) Para a realização desta política, o Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos (enquanto classificados como prédios urbanos, de acordo com o entendimento divulgado pela CMVM) e edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.
- c) Acessoriamente, o Fundo poderá 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 pode ainda deter unidades de participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário, até ao limite de 25% do ativo total, bem como participações em sociedades imobiliárias.
- e) O Fundo pode investir em imóveis localizados fora da União Europeia e da OCDE.
- f) Os investimentos imobiliários do Fundo são efetuados de acordo com os critérios definidos pela entidade responsável pela gestão, com dispersão geográfica predominantemente no espaço nacional e em zonas urbanas, privilegiando-se a aquisição de imóveis arrendados, destinados a serviços, comércio ou indústria.
- g) O Fundo não pretende desenvolver projetos de construção.

1.2. Parâmetro de Referência (*benchmark*)

Na gestão do Fundo não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

- a) O valor dos imóveis e outros ativos equiparados, conforme definido nos termos da lei, não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;
- b) Não podem ser adquiridos para o Fundo imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do Fundo, e ainda nas situações previstas na alínea seguinte.

c) O Fundo pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou fundos de pensões, devendo existir, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.

d) Os imóveis podem integrar o ativo de um fundo de investimento com direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos com conteúdos equivalente, devendo encontrar-se livres de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação.

e) O Fundo pode ainda deter, até ao limite de 25% do seu ativo total, unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário, sendo estas contadas para efeitos do cumprimento, por parte do Fundo, do limite mínimo de detenção de imóveis, mencionado na alínea a) deste número.

f) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

g) O Fundo pode endividar-se até um limite de 30% do seu ativo total.

1.4. Caraterísticas especiais do Fundo

Não aplicável.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

A entidade responsável pela gestão pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património do Fundo.

São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo Fundo.

A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.

Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora do mercado regulamentado, o Fundo não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do parágrafo anterior.

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 momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

- i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
- ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

3.2.1. Valorização dos imóveis²

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses³, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é 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 anteriores.

e) 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 nos termos da al. b).

f) 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.

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

h) 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

² As regras de avaliação aqui elencadas produzirão efeitos a partir de 26 de Setembro de 2015, conforme estabelecido na Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro. Até essa data, serão seguidas as normas estabelecidas no Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, com as sucessivas alterações, e no Regulamento da CMVM nº 8/2002, conforme previsto no anterior Regulamento de Gestão do presente fundo.

³ As avaliações que, de acordo com a legislação revogada pela Lei nº 16/2015 i) deveriam ser realizadas até 25-03-2016, devem ser efetuadas nas datas inicialmente previstas e, posteriormente, com a periodicidade mínima de 12 meses; ii) deveriam ser realizadas depois de 25-03-2016, devem ser efetuadas até 12 meses após a data da última avaliação.

construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

3.2.2. Valorização dos outros ativos

a) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto *infra* relativo ao câmbio:

- Desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 meses da data de referência; ou
- Desde que, distando a data de divulgação do mesmo mais de 3 meses da data de referência, tal valor é o que reflete o justo valor atendendo às especificidades dos fundos de investimento mobiliário em que o Fundo invista.

b) 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 nos artigos 5º e 6º do Regulamento da CMVM nº 1/2008, com as devidas adaptações.

3.2.3. Câmbio

As posições cambiais são avaliadas em função das últimas cotações conhecidas no momento de referência de valorização da carteira difundidas através de meios de informação especializados como sejam a Bloomberg ou a Reuters, ou pelo Banco de Portugal.

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 responsável pela gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão com base na taxa anual de 0,25%, mensal e postecipadamente, calculada sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões, apurado com referência ao último dia útil de cada mês a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

b) Não existe componente variável da comissão de gestão.

4.2. Comissão de depósito

Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este Regulamento, o depositário tem direito a cobrar do Fundo pelos seus serviços, uma comissão de 0,15% ao ano, mensal e postecipadamente, calculada sobre o valor líquido global do Fundo, antes de comissões, apurado com referência ao último dia útil de cada mês.

4.3. Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o Fundo suportará ainda todos os custos diretamente conexos com o património do fundo, relacionados com a compra, venda e arrendamento dos ativos, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão ainda suportadas 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, de negócios que venham a ser concretizados para o Fundo;
- b) Despesas relativas à elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças;
- c) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do Fundo, incluindo as respetivas comissões de mediação, de imóveis que integrem o Fundo;
- d) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo;
- e) Os impostos ou taxas devidos pelos bens do Fundo;
- f) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do Fundo;
- g) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao Fundo, legalmente exigidas;
- h) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do Fundo, incluindo os respeitantes aos investimentos do próprio Fundo;
- i) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis estejam obrigados;
- j) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, desde que relativas ao património do Fundo;
- k) Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do Fundo;
- l) Custos decorrentes da celebração, com terceiras entidades especializadas, de contratos de prestação de serviços de administração e exploração de imóveis, os quais tenham natureza instrumental relativamente à exploração onerosa e à fruição, pelo Fundo, dos bens de que é proprietário.
- m) Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias;
- n) Despesas decorrentes de avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira, ou a imóveis em estudo que venham a ser por ele adquiridos.
- o) Taxa de Supervisão da CMVM.

5. Política de distribuição de rendimentos

- a) O Fundo não distribui rendimentos, revestindo a característica de fundo de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do Fundo serão reinvestidos.
- b) A entidade responsável pela gestão poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do Fundo, no todo ou em parte.

CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam 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 responsável pela gestão, 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

- a) O Fundo teve um capital inicial de € 34.915.852,80, representado por 700.000 unidades de participação com o valor inicial de subscrição de € 49,88 cada uma.
- b) Mediante autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, poderá ser aumentado ou reduzido o capital do Fundo, através, respetivamente, da emissão de novas unidades de participação ou do reembolso de unidades de participação emitidas.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Ver *infra* as condições de subscrição.

2.3. Valor para efeitos de resgate

Ver *infra* as condições de resgate.

3. Condições de subscrição e resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

A subscrição do capital inicial do Fundo deverá obedecer ao seguinte:

- a) A subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e a data em que tenha lugar o primeiro dos seguintes eventos:
 - i. termine o 90º dia seguinte ao início do período de subscrição;
 - ii. (ii) seja subscrita a totalidade das unidades de participação postas à subscrição.

- b) A entidade responsável pela gestão deverá informar os subscritores da ocorrência da situação referida em (ii) do número anterior.
- c) A liquidação financeira deverá ter lugar no dia útil seguinte ao termo da subscrição inicial.

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado, os participantes que tiverem manifestado, por escrito, estarem contra a prorrogação, terão direito ao reembolso das unidades de participação que detiverem, sendo o valor para efeito de resgate o valor da unidade de participação referente à primeira avaliação subsequente à data do pedido, correspondendo ao último dia útil do mês respetivo, após dedução da comissão de resgate aplicável nos termos definidos neste Regulamento, pelo que o pedido é feito a preço desconhecido.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

Não aplicável.

4.2. Comissões de subscrição

A subscrição de unidades de participação do Fundo não está sujeita a qualquer comissão de subscrição.

4.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do Fundo.

4.4. Subscrição incompleta

Não sendo totalmente subscrita a emissão, o número de unidades de participação será fixo e igual ao número de unidades de participação que for efetivamente subscrito durante o período de subscrição.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

Quando da liquidação do Fundo, será cobrada uma comissão de reembolso de 0,02% do valor das unidades de participação, destinada à cobertura de todas as despesas de liquidação, incluindo a remuneração das avaliações patrimoniais.

No caso de os participantes quiserem exercer o direito de resgate no caso de não terem votado favoravelmente em Assembleia de Participantes a prorrogação do período de duração do Fundo, será cobrada uma comissão de reembolso de 0,02% do valor das unidades de participação.

5.2. Pré-aviso

Não aplicável.

5.3. Condições de transferência

Não aplicável.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Não aplicável

7. Admissão à negociação

Não aplicável.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:

- a) Obter o Regulamento de Gestão, junto da entidade responsável pela gestão, do depositário e das entidades colocadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e do depositário, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;
- c) Subscrever as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos;
- d) A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- e) A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
 - i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
 - A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;
 - O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5.

ii) ocorram erros na imputação das operações de subscrição e reembolsos, ao património do Fundo, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.

Os montantes devidos nos termos presente alínea devem ser pagos aos participantes lesados no prazo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada participante dentro daquele prazo.

f) O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à entidade responsável pela gestão dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

g) É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes.

CAPÍTULO V**CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

- a) A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser deliberada pela entidade responsável pela gestão na defesa dos interesses dos participantes ou poderá ser exigida pela Assembleia de Participantes. A decisão de liquidação deverá ser anunciada por aviso publicado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.
- 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) O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela entidade responsável pela gestão, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

1. Montante do capital, número de unidades de participação

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de 34.915.852,79 Euros (trinta e quatro milhões, novecentos e quinze mil, oitocentos e cinquenta e dois euros e setenta e nove centavos), dividido em 700.000 (setecentas mil) unidades de participação com o valor inicial de 49,88 Euros (quarenta e nove euros e oitenta e oito centavos).

2. Aumento ou redução de capital do Fundo

Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, a entidade responsável pela gestão poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das unidades de participação). O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares.

3. Assembleia de Participantes**3.1 Composição e direito de voto**

Todos os titulares de unidades de participação do Fundo têm o direito de participar na Assembleia de Participantes, sendo o direito de voto de cada participante correspondente à proporção de unidades de participação detidas.

3.2 Competência

Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da entidade responsável pela gestão:

- a) O aumento global das comissões de gestão e depósito;
- b) A alteração significativa da política de investimento do Fundo;
- c) A alteração significativa da política de distribuição de rendimentos do Fundo;
- d) A alteração significativa do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
- e) O aumento e redução do capital do Fundo;
- f) A prorrogação da duração do Fundo;
- g) A substituição da entidade responsável pela gestão, salvo exceção legalmente prevista;
- h) A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei;

i) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes, nos termos previstos no presente Regulamento;

j) A assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes, nos termos previstos no presente Regulamento.

3.3. Convocação

Compete à entidade responsável pela gestão a convocação da Assembleia de Participantes, por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de oito dias.

3.4 Quórum

Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presente ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representado.

3.5 Maioria

As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

4. Prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes

Mediante o acordo prévio de todos os participantes do fundo, dado em Assembleia de Participantes convocada para o efeito, poderão os mesmos proceder à prestação de garantias ou à concessão de crédito ao Fundo.

5. Assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, os participantes poderão assumir as dívidas do Fundo, desde que haja acordo dos respetivos credores e que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção do Fundo são da responsabilidade da sua entidade responsável pela gestão.

CAPÍTULO VII DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).

2. Consulta da Carteira

A composição da carteira do Fundo é publicada trimestralmente no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).

3. Documentação

Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser solicitada junto da entidade responsável pela gestão, bem como aos balcões do Banco Depositário e, obtida no site da CMVM (www.cmvm.pt).

4. Relatório e contas

a) O relatório e contas do Fundo será elaborado anualmente com referência a 31 de Dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento.

b) A entidade responsável pela gestão divulga um anúncio no prazo de quatro meses a contar do encerramento do exercício, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da entidade responsável pela gestão e do depositário e do seu envio sem encargos aos participantes que os requeiram.

5. Auditor do Fundo

As contas do Fundo são auditadas pelo Auditor identificado no Capítulo I.

CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL⁴

O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.

O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.

1. No que ao Fundo respeita

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC, 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. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

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 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.

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

2. No que ao Participante respeita

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 das unidades de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de mercado da unidade de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas.

2.1. Pessoas singulares

2.1.1. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)

a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

⁴ Na sequência da aprovação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, procedeu-se a uma profunda reforma do regime de tributação dos fundos e respetivos participantes, que entrou em vigor a 01 de Julho de 2015.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades 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.

b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo 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 IRS.

2.1.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

c) Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 28%.

2.2. Pessoas coletivas

2.2.1 Residentes

a) 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.

b) Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da unidade de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

c) 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%.

2.2.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos prediais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

c) No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 25%.

d) 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, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia, ou num Estado com o qual tenha sido celebrado e vigore convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25%.