



REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO / FUNDO

IMOVEDRAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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	5
6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis	5
7. O Auditor	6
CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS	7
1. Política de investimento do Fundo	7
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos	8
3. Valorização dos ativos	9
4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo	10
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
3. Condições de subscrição e resgate	14
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
6. Comité Consultivo	19
CAPÍTULO VII DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	21
1. Valor da unidade de participação	21
2. Consulta da Carteira	21
3. Documentação	21
4. Relatório e contas	21
5. Auditor do Fundo	21
CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL	22
1. No que ao Fundo respeita	22
2. No que ao Participante respeita	22

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 IMOVEDRAS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (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.

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 14 de dezembro de 2006, e tem duração determinada.

O Fundo tem uma duração inicial de dez anos, contados a partir da data da sua constituição. A duração do FUNDO pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 10 anos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 09 de junho de 2016 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 20 de dezembro de 2016, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de maio de 2016.

- c) O Fundo iniciou a sua atividade a 20 de dezembro de 2006.
- d) A data da última atualização do Regulamento foi 15 de maio de 2018.
- e) O número de participantes do Fundo em 28 de fevereiro de 2017 é de 3 (três).
- f) No dia 7 de Janeiro de 2008, foi comunicado à CMVM, o aumento de capital do Fundo no montante de € 1.999.987,72 (um milhão, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete euros e setenta e dois cêntimos), correspondente a 2.016 unidades de participação, passando o capital do FUNDO a ser de € 7.499.987,72, (sete milhões quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete euros e setenta e dois cêntimos), representado por 7.516 unidades de participação.

No dia 6 de Outubro de 2008, foi comunicado à CMVM, o aumento de capital do Fundo € 2.003.622,38 (dois milhões, três mil seiscentos e vinte e dois euros e trinta e oito cêntimos), correspondente a 2.030 unidades de participação, passando o capital do fundo a ser de € 9.503.610,10 (nove milhões, quinhentos e três mil, seiscentos e dez euros e dez cêntimos) representado por 9.546 unidades de participação.

Os aumentos de capital anteriormente referidos foram efetuados nos termos e condições constantes no presente Regulamento, mediante subscrição particular completa, cujas liquidações financeiras ocorreram nos dias 8 de Fevereiro de 2008 e 21 de Outubro de 2008, respetivamente.

2. A entidade responsável pela gestão

- a) O Fundo é gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (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) Compete à entidade responsável pela gestão, a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa administração do Fundo, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, e, em especial:
 - 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.
- e) 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.
- f) 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 norteadada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.

- g) A entidade responsável pela gestão e o depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.
- h) A entidade responsável pela gestão e o depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento
- i) 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 Depósitos, SA (“depositário”), com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29/07/1991.
- b) O depositário desempenha as suas funções, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a entidade responsável pela gestão, competindo-lhe especialmente:
 - i. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Participantes o cumprimento da Lei e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades de Participação;
 - ii. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;
 - iii. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
 - iv. Assegurar o reembolso aos Participantes dos pedidos de resgate das Unidades de Participação, nos casos em que o resgate tenha aplicação, nos termos regulados no presente Regulamento;
 - v. Exercer as demais funções previstas na lei e no presente Regulamento de Gestão.

5. A entidade comercializadora

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Caixa Geral de Depósitos, SA, 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 objetivo de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes.
- b) O Fundo é administrado por conta dos Participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.
- c) Tendo em atenção o seu objetivo, o Fundo poderá ser 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 fechados de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do Fundo poderá ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários. O investimento em sociedades imobiliárias não se encontra sujeito a qualquer limite.
- d) Como forma de atingir o objetivo definido, o Fundo privilegia a aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.
- e) O Fundo poderá ainda desenvolver construção e ou remodelação nos imóveis a adquirir com o objetivo de os adaptar e qualificar à atividade de arrendamento a que se destinam.
- f) Os imóveis detidos pelo Fundo, correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas e estão preferencialmente localizados em Portugal. Sem prejuízo de poder investir noutras zonas do país, o Fundo concentrará inicialmente o investimento no Distrito de Lisboa.
- g) Não podem ser adquiridos pelo Fundo imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do Fundo e do disposto no número seguinte.
- h) O Fundo pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros Fundos de Investimento ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
- i) Considera-se liquidez: 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.

- j) O património do Fundo não obedecerá a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel.
- k) O Fundo poderá endividar-se, na prossecução dos seus objetivos. O endividamento não se encontra sujeito a qualquer limite.
- l) Não obstante o objetivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.

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 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 imóveis e de outros ativos equiparáveis não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;
- b) O Fundo poderá adquirir Unidades de Participação de outros Fundos Imobiliários até 25% do ativo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada, concorrendo no entanto para o limite referido na alínea a);
- c) 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;
- d) As participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite, concorrendo no entanto para o limite referido na alínea a);

O recurso ao endividamento não se encontra sujeito a qualquer limite. Não existem limites ao endividamento.

1.4 Características 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 que administra.

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 “IMOVEDRAS” - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

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 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.

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 imóveis¹

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas 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 meses², 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. Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

¹ 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.

² 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.

- e) 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.
- f) 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.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. 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 ativos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto nos artigos 5.º e 6.º do Regulamento da CMVM n.º 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) Pelo exercício da sua atividade, a entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão anualizada de 0,35% (taxa nominal), incidindo sobre o ativo do Fundo no final do mês, cobrada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte.
- b) Para efeitos de cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.
- c) Não existe componente variável da comissão de gestão.

4.2 Comissão de depósito

- a) Pelo exercício da sua atividade, o depositário cobrará anualmente uma comissão de depositário de 0,05%, calculada sobre o valor líquido global do Fundo no final do ano a que respeita, cobrada anualmente e paga até ao final do mês de Janeiro do ano subsequente.
- b) Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.

4.3 Outros encargos

Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito e de todas as despesas e encargos previstos na Lei e no presente Regulamento de Gestão, o Fundo suportará todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes da aquisição, alienação, construção, manutenção e arrendamento de imóveis do Fundo ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do Fundo, as relativas ou decorrentes da administração dos ativos do Fundo, bem como as relativas ou decorrentes da conceção e execução de projetos de desenvolvimento imobiliário relativos aos ativos do Fundo, nomeadamente:

- a) Todas as despesas notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- b) Impostos, licenças, taxas e demais imposições legais;
- c) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos a que o Fundo esteja envolvido;
- d) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
- e) Comissões de mediação imobiliária, relativamente a negócios que se concretizem para o Fundo;
- f) 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;
- g) 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;
- h) Os encargos com todos e quaisquer seguros relativos aos imóveis do Fundo, nomeadamente um seguro de edificação do prédio, a ser contratado pela entidade responsável pela gestão;
- i) 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;
- j) Despesas com publicações obrigatórias;
- k) Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por lei;
- l) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção, publicidade e comercialização dos ativos imobiliários do Fundo;
- m) Despesas de condomínio, incluindo água, eletricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos ativos imobiliários do Fundo;
- n) Despesas com transferências, que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transações no mercado de capitais e no mercado monetário;
- o) A taxa de Supervisão devida, nos termos legais à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo, correspondente ao último dia do mês.

5. Política de distribuição de rendimentos

- a) O Fundo privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis do Fundo, caracterizando-se consequentemente como um Fundo de distribuição.
- b) A periodicidade da distribuição dos resultados é trimestral.
- c) São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
- d) Cabe à entidade responsável pela gestão definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
- e) Os resultados serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
- f) As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão da CMVM, nomeadamente acedendo ao website www.cmvm.pt.

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 constituiu-se com um capital inicial de € 5.500.000, representado por 5.500 unidades de participação com o valor unitário de € 1.000.
- 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.
- c) O valor da unidade 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, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado com base no último valor divulgado da unidade de participação à data da Assembleia de Participantes.
- d) Nas situações em que seja possível o resgate das unidades de participação, para os participantes que se tenham oposto em Assembleia de Participantes à prorrogação do prazo do Fundo, regulado no presente Regulamento, o valor da unidade de participação para esse efeito, será apurado com base no valor patrimonial da data do final do prazo previsto de duração do Fundo.

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

O período de subscrição ocorrerá nos quatro dias seguintes à notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do Fundo, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes no dia útil seguinte ao termo do período de subscrição estabelecido.

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, as subscrições só podem ser realizadas na constituição do Fundo ou em aumentos de capital, sendo que a liquidação física e financeira das subscrições é feita no primeiro dia útil imediatamente a seguir ao termo do período de subscrição.

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.

A entidade responsável pela gestão procederá por uma só vez à liquidação dos resgates solicitados, no prazo de noventa dias, contados a partir do termo da duração do Fundo, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Mediante autorização de todos os participantes, a liquidação dos atos de subscrição e de reembolso, aquando da liquidação do Fundo, de unidades de participação, poderá ser realizada em espécie.

4. Condições de subscrição

4.1 Mínimos de subscrição

Não há mínimos para a subscrição inicial. Relativamente aos aumentos de capital a Assembleia de Participantes poderá deliberar mínimos de subscrição.

4.2 Comissões de subscrição

Não será cobrada 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

Não existem comissões de resgate.

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, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

1. Montante do capital, número de unidades de participação

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de € 5.500.000 (cinco milhões e quinhentos mil de euros), representado por 5.500 (cinco mil e quinhentas) unidades de participação com o valor unitário de € 1.000 (mil euros).

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. 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.

3. Assembleia de Participantes

3.1. Composição e direito de voto

Todos os titulares de unidades de participação do Fundo têm o direito a 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 das comissões que constituem encargo do Fundo;
- b) A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) O aumento e redução do capital do Fundo;
- e) A prorrogação da duração do Fundo;
- f) A substituição da entidade responsável pela gestão, salvo exceção legalmente prevista;
- g) A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei;
- h) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes, nos termos do presente Regulamento;
- i) A assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes, nos termos do 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 dez dias.

Encontrando-se presentes todos os participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Universal, desde que a mesma tenha sido convocada pela entidade responsável pela gestão, sendo neste caso dispensados o prazo de convocatória referido no parágrafo anterior.

3.4. Quórum

Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes 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 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.

6. Comité Consultivo

O Fundo terá um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por até 3 representantes designados pelos participantes e até 3 elementos designados pela entidade responsável pela gestão.

O número de elementos designados pela entidade responsável pela gestão deve ser sempre igual ou superior ao número de representantes designados pelos participantes.

Competirá à entidade responsável pela gestão, por sua iniciativa, a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comité Consultivo que representem os participantes, com a antecedência mínima de 15 dias relativamente à data proposta para a sua realização.

Competirá ao Comité Consultivo nomeadamente:

- a) Acompanhar as atividades da responsável pela gestão, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo e tomada de decisões quanto a financiamentos;
- b) Tomar conhecimento sobre os termos e condições de arrendamento, venda ou valorização dos imóveis do Fundo;
- c) Solicitar informações à responsável pela gestão sobre as condições de arrendamento, venda ou valorização dos imóveis do Fundo.

CAPÍTULO VII DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

A entidade responsável pela gestão publicará mensalmente, no sistema de difusão de informações da CMVM (www.cmvm.pt), o valor da unidade de participação.

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

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 das contas, 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 FISCAL³

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

³ 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%.