



REGULAMENTO DE GESTÃO

“LUSOFUNDO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO”

9 de Abril de 2024

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



CAPÍTULO I
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO,
A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

Artigo 1.º

O Fundo

1 – O “**Lusofundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**”, adiante designado por Fundo, é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, por um prazo de cinco anos, contados a partir da sua constituição, prorrogável por períodos até cinco anos nos termos do número três deste artigo.

2 – Este Fundo está sujeito ao Regime de Gestão de Ativos, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, adiante denominado RGA.

3 – Os participantes reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo, podem deliberar, por maioria de cinquenta por cento dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do Fundo e a sua transformação em fundo de duração indeterminada.

4 – O Fundo foi constituído em 22/07/2005, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 30/06/2005, tendo sido prorrogada a sua duração por um período de 2 (dois) anos, com início em 22/07/2010, a qual foi autorizada pela CMVM em 02/03/2010, foi de novo prorrogada a sua duração por um período de 5 (cinco) anos, com início em 23/07/2012, a qual foi autorizada pela CMVM em 16/02/2012.

5 – O Fundo foi prorrogado pelo período adicional de 1 (um) ano, com início em 23 de julho de 2017 e termo em 22 de julho de 2018, em Assembleia Geral de Participantes em 23 de janeiro de 2017.

6 – O Fundo foi prorrogado pelo período adicional de 1 (um) ano, com início em 23 de julho de 2018 e termo em 22 de julho de 2019, em Assembleia Geral de Participantes em 09 de janeiro de 2018.

7 - O Fundo foi prorrogado pelo período adicional de 1 (um) ano, com início em 23 de julho de 2019 e termo em 22 de julho de 2020, em Assembleia Geral de Participantes em 21 de janeiro de 2019.

8 - O Fundo foi prorrogado pelo período adicional de 2 (dois) anos, com início em 23 de julho de 2020 e termo em 22 de julho de 2022, em Assembleia Geral de Participantes em 21 de janeiro de 2020.



9 - O Fundo foi prorrogado pelo período adicional de um 1 (ano), com início em 23 de julho de 2022 e termo em 22 de julho de 2023, em Assembleia Geral de Participantes em 21 de janeiro de 2022.

10 – Em Assembleia de Participantes realizada em 19 de janeiro de 2023 foi deliberada a não prorrogação do prazo do Fundo, pelo que este entra em liquidação em 23 de julho de 2023, tendo os participantes deliberado estabelecer um prazo máximo de 2 (dois) anos para a liquidação, a contar da data de início da dissolução.

11 - Em 23 de julho de 2023 o Fundo iniciou o seu período de liquidação que terá a duração de 2 (dois) anos terminando em 22 de julho de 2025.

12 – O capital inicial do Fundo é de € 10,000,000 (dez milhões de euros), representado por 2.000.000 (dois milhões) de unidades de participação, subscritas ao valor unitário de €5 (cinco euros), tendo a liquidação financeira ocorrido em 22/07/2005.

13 – Foi autorizado pela CMVM em 29/11/2006 um aumento de capital do Fundo, o qual ocorreu em 05/12/2006. O capital do Fundo passou a ser de € 19.999.999,92 (dezanove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove euros e noventa e dois cêntimos) representado por 4.004.008 (quatro milhões, quatro mil e oito) unidades de participação.

14- O capital do Fundo passou a ser de € 44.074.060 (quarenta e quatro milhões, setenta e quatro mil, e sessenta euros) representado por 8.814.812 unidades de participação, por via de aumento de capital ocorrido em 23/01/2013.

15 – O capital do Fundo passou a ser de € 65.126.451,12 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte e seis mil, quatrocentos e cinquenta e um euros, e doze cêntimos) representado por 8.871.910 (oito milhões, oitocentas e setenta e uma mil, novecentas e dez) unidades de participação, por via de aumento de capital ocorrido em 27/04/2015.

16 – O capital do Fundo passou a ser de € 65.376.441,35 (sessenta e cinco milhões, trezentos e setenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e um euros, e trinta e cinco cêntimos) representado por 8.900.025 (oito milhões, novecentas mil e vinte e cinco) unidades de participação, por via de aumento de capital ocorrido em 01/04/2016.

17 – O capital do Fundo passou a ser de € 65.626.436,85 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e seis mil, quatrocentos e trinta e seis euros, e oitenta e cinco cêntimos) representado por 8.927.315 (oito milhões, novecentas e vinte e sete mil e trezentas e quinze) unidades de participação, por via de aumento de capital ocorrido em 08/11/2016.

18 - O capital do Fundo passou a ser de € 44.336.865,45 (quarenta e quatro milhões trezentos e trinta e seis mil oitocentos e sessenta e cinco euros e quarenta e cinco cêntimos) representado por 6.903.622 unidades de participação, por via de resgate de 2.023.693 ocorrido em 23/06/2023.



19 - O capital do Fundo poderá ser objeto de posteriores aumentos ou reduções mediante deliberação favorável dos participantes e nas demais condições legal e regulamentarmente previstas.

20 – O Fundo tem 3 (três) participantes, na data de 09/04/2024.

21 – O Regulamento de Gestão foi atualizado pela última vez em 09/04/2024.

Artigo 2.º

A Sociedade Gestora

1 – A administração, gestão e representação do Fundo compete à Statusdesafio Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede Rua Doutor António Cândido, nº10, 4º andar, 1050-076, Lisboa, com o capital social de € 500.000,00 (quinhentos mil Euros) integralmente subscrito e realizado, constituída em 22 de Fevereiro de 2017, e registada na CMVM como intermediário financeiro sob o n.º 381, desde 19 de julho de 2018, adiante designada por Sociedade Gestora.

2 – Competirá à Sociedade Gestora a boa administração, gestão e representação do Fundo, em nome e por conta dos participantes e no seu interesse exclusivo, desempenhando a sua função com honestidade e equidade e atuando com elevando grau de competência, cuidado e diligência.

3 – Em particular, competirá à Sociedade Gestora:

- a) Executar a política de investimentos do Fundo;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- e) Gerir o risco associado ao investimento incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
- f) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- g) Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados do Fundo;



- h) 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;
 - i) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - j) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação do Fundo e autorizar o seu reembolso nos casos dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 20.º;
 - k) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
 - l) Gerir instalações e prestar serviços de administração imobiliária;
 - m) Manter em ordem a escrita do Fundo, nomeadamente as contas, preparando e divulgando anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
 - n) Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - o) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
 - p) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis e dos documentos constitutivos do Fundo;
 - q) Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o depositário, os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do Fundo; e
 - r) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão.
- 4 – No desempenho das suas funções, a Sociedade Gestora evita conflitos de interesses e, caso estes sejam inevitáveis, assegura que os Fundos por si geridos e respetivos participantes são tratados equitativamente, observando todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis à sua atividade.
- 5 – A substituição da Sociedade Gestora, quer por iniciativa dos participantes, quer por iniciativa da Sociedade Gestora, depende de deliberação favorável da assembleia de participantes do Fundo, convocada para o efeito, realizada nos termos do presente regulamento e da legislação aplicável, em particular do artigo 72.º do RGA.
- 6 – Caso a substituição da Sociedade Gestora venha a ser determinada, esta manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva e cooperará com os participantes e com a nova Sociedade Gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega a esta de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante. A Sociedade Gestora manterá o direito à respetiva Comissão de Gestão até à sua efetiva substituição.



Artigo 3.º

O Depositário

1 – A Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede em Lisboa na Avenida João XXI, n.º 63, em Lisboa, registada como intermediário financeiro na CMVM sob o n.º 125 e na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 500960046, com o capital social de € 681.570.760,00 (seiscentos e oitenta e um milhões, quinhentos e setenta mil e setecentos e sessenta euros), adiante designada simplesmente por Depositário, desempenhará as funções de depositário previstas na lei e acordadas contratualmente com a Sociedade Gestora, sem prejuízo dos demais deveres e competências previstas na legislação aplicável e neste Regulamento, competindo-lhe, designadamente:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação, bem como à sua emissão, resgate, reembolso, alienação e extinção e no que se refere à matéria de conflito de interesses;
- b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo, bem como o valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação das respetivas unidades de participação;
- c) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
- d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
- e) No que respeita aos demais ativos, (1) verificar se o Fundo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade é comprovada, com base nas informações ou documentos facultados pela Sociedade Gestora e, se disponíveis, em comprovativos externos e (2) manter um registo atualizado dos mesmos;
- f) Assegurar que a aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e extinção das unidades de participação do Fundo sejam efetuados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão; °;
- g) Assegurar que a política de investimentos e a política de distribuição dos rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e do Regulamento de Gestão;
- h) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;



- i) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
- j) Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;
- k) Informar imediatamente a Sociedade Gestora de qualquer alteração na composição dos seus órgãos de administração, devendo a Sociedade Gestora notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
- l) Controlar os fluxos de caixa do Fundo; e
- m) Registrar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado.

2 - O depositário atua com honestidade, equidade e profissionalismo, de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.

3 - O depositário não exerce atividades relativas ao Fundo ou à Sociedade Gestora que possam criar conflitos de interesses entre os participantes, a Sociedade Gestora e o próprio depositário, salvo se:

- a) Separar, funcional e hierarquicamente, o desempenho das suas funções de depositário de outras funções potencialmente conflitantes; e
- b) Identificar, gerir, acompanhar e divulgar devidamente os potenciais conflitos de interesses aos participantes do Fundo.

4 – A Sociedade Gestora e o Depositário responderão solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do Regulamento de Gestão, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição de resultados.

6 - A substituição do Depositário está sujeita a comunicação imediata à CMVM.

Artigo 4.º

Entidades Comercializadora

Não existem entidades comercializadora.

Artigo 5.º

Avaliadores Externos (Peritos Avaliadores de Imóveis)

1 – Poderão ser Peritos Avaliadores de Imóveis as seguintes entidades, bem como outras que a Sociedade Gestora entenda escolher, registadas individualmente na CMVM:

#	Nome Denominação	Nº de registo
1	ATTA POPULOS, Lda.	PAI/2022/0048
2	Aura REE Portugal, Lda.	PAI/2017/0031
3	BDOTPrime – Mediação Imobiliária, Lda.	PAI/2015/0029
4	Bpicture – Consultoria, Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0033
5	Brick – Serviços de Engenharia, Lda.	PAI/2009/0048
6	CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
7	COLLIERS INTERNATIONAL PORTUGAL - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL, LDA.	PAI/2023/0036
8	CPU – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda.	PAI/2013/0121
9	Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
10	João Ferreira Lima – Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2011/0048
11	Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
12	Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
13	MoreValue – Avaliações, Lda.	PAI/2014/0116
14	P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
15	PVW – Price Value and Worth, Avaliação Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0050
16	Quants, Lda.	PAI/2018/0100
17	REVC – Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI/2013/0102
18	Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
19	Savills Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
20	Structure Value – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2009/0047
21	TKA, Lda.	PAI/2006/0005
22	Trustval – Avaliações e Consultadoria, Lda.	PAI/2017/0047
23	UON Group, Lda.	PAI/2003/0023
24	Worx – Consultadoria, Lda.	PAI/2021/0040

2 – Os avaliadores externos são responsáveis perante a Sociedade Gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

Artigo 6.º

Auditor do Fundo

O Auditor do Fundo é a BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede social na Avenida da República, n.º 50 - 10º, em Lisboa, pessoa coletiva número 501 340 467, registada na OROC com o n.º 29 e na CMVM sob o n.º 20161384.

Artigo 7.º

Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas nos termos do Artigo 70º do RGA.



CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 8.º

Política de investimento

1 – O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de curto e médio prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

2 – O Fundo irá, numa primeira fase, privilegiar o desenvolvimento de projetos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, podendo investir também em imóveis já construídos, ocupados ou não.

3 – Simultaneamente com o desenvolvimento e promoção de imóveis destinados ao segmento comercial, de lazer e equipamentos para uso público ou privado, o Fundo poderá promover o desenvolvimento de imóveis destinados ao segmento habitacional e terciário.

4 – O Fundo privilegia a concentração geográfica dos imóveis em Portugal continental, em especial da zona da grande Lisboa, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento.

5 - A carteira de valores do Fundo poderá, ainda, residualmente ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo residual inferior a 12 (doze) meses e outros valores que a CMVM, por regulamento, defina como podendo integrar o activo de um fundo de investimento imobiliário.

Artigo 9.º

Parâmetro de Referência (*benchmark*)

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

Artigo 10.º



Limites ao Investimento

- 1 – O valor dos ativos imobiliários do Fundo e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 66,6% (dois terços) do activo total do Fundo.
- 2 - O fundo poderá ainda desenvolver projectos de construção sem qualquer limite em relação ao activo total do Fundo, os quais podem representar 100% do activo total do Fundo.
- 3 – O activo do fundo de investimento pode ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e em fundos de investimento imobiliário.

Artigo 11.º

Sustentabilidade

1 - O fundo apresenta os seguintes riscos e potenciais impactos na rentabilidade em matéria de sustentabilidade:

a) Riscos em matéria de sustentabilidade: Podem ser definidos como eventos ambientais, sociais e/ou de governação nos investimentos detidos pelo fundo, eventos que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais nos fatores de sustentabilidade, como alterações climáticas e outras questões ambientais, respeito pelos direitos humanos, condições laborais e outras questões sociais, bem como na existência de normas e práticas de governação robustas e transparentes a nível corporativo. A negligência de tais riscos e os seus potenciais impactos negativos podem pôr em risco a rentabilidade do Fundo ao longo do tempo e consequentemente o valor do investimento.

b) Avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade: Considerando a política e a estratégia de investimento do Fundo, o horizonte temporal recomendado do investimento e o universo de ativos elegíveis onde o Fundo pode investir, podem surgir riscos materiais em matéria de sustentabilidade que poderão causar um impacto adverso no desempenho de longo prazo do Fundo. A fim de reduzir e mitigar estes riscos, a Sociedade Gestora sempre que atendível, tem em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo potenciais impactos adversos nos fatores de sustentabilidade (e consequentemente no desempenho de longo prazo do Fundo) dos ativos subjacentes e na alocação global da carteira. Os riscos de sustentabilidade são avaliados e geridos pela Sociedade Gestora durante o processo de tomada de decisão de investimento / seleção de ativos e construção da carteira através da avaliação de informação pública.

c) A gestão do património imobiliário do Fundo irá ter em conta, tão expeditamente quanto possível, a legislação relacionada com a sustentabilidade de forma a melhorar os diversos padrões em termos de responsabilidade social. De acordo com o disposto no



Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, na gestão dos investimentos do presente Fundo, a Sociedade Gestora tem em conta os principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade. No momento atual, o Fundo enquadra-se no artigo 6º do referido Regulamento, não tendo em consideração os critérios da UE para atividades económicas ambientalmente sustentáveis.

Artigo 12.º

Empréstimos e limites ao endividamento

1 - A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, quando necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% (trinta e três por cento) do ativo do Fundo.

2 - A Sociedade Gestora poderá, por conta do Fundo, obter crédito junto dos seus Participantes, como forma de financiamento, com carácter não permanente e até ao limite de 33% (trinta e três por cento) do ativo do Fundo, junto do setor financeiro, nos termos normais do mercado, ou através de qualquer outro meio legal admitido a cada momento, incluindo através da emissão de obrigações, não se encontrando esta emissão sujeita à deliberação da Assembleia de Participantes. Com acordo dos Participantes dado em Assembleia de participantes pode ainda financiar-se através do recurso a empréstimos dos participantes.

3 - A alavancagem poderá ser utilizada para financiar a aquisição de imóveis para a sua carteira de ativos e/ou para a concretização da construção dos seus projetos imobiliários em conformidade com a política de investimentos, bem como para suprir necessidades de tesouraria, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento.

4 - Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo sempre ser observado um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos participantes na respetiva contratação. Os referidos empréstimos deverão também assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade do Fundo.

5 - O Fundo poderá ainda, com acordo dos participantes dado em Assembleia de Participantes, obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus participantes.

6 - A emissão de obrigações pelo Fundo obedecerá ao disposto no Código das Sociedades Comerciais e demais legislação aplicável, com as adaptações resultantes do RGA.

7 - 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



assegurador que quando o Fundo seja o promotor imobiliário e a garantia legal dos adquirentes dos imóveis termine em data posterior à extinção do mesmo: (i) o depositário fica fiel depositário do valor considerado razoável pelo liquidatário para suportar os custos resultantes da responsabilidade imputada ao Fundo, salvo nos casos em que essa responsabilidade esteja coberta por contrato de seguro; (ii) findo o período de garantia e caso não tenha sido utilizada a totalidade do valor reservado para essa finalidade, esse saldo é partilhado pelos participantes de acordo com a distribuição das unidades de participação à data de encerramento da liquidação.

8 - A Sociedade Gestora adotará uma política prudencial relativamente aos níveis de endividamento do Fundo de modo a não comprometer a solidez financeira do Fundo e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

9 - A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de taxa de juro proveniente do património do Fundo.

10 - Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, dos Estados Unidos da América e outros, desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão.

11 – A exposição resultante aos activos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.

12 – 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 33,3% (um terço) do seu património, medida nos termos do número anterior.

Artigo 13.º

Valorização dos activos do Fundo

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 ativos que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

- a) 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 10.00 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 10.00 horas de cada dia útil.



Artigo 14.º

Momento de referência da valorização

O cálculo do valor dos imóveis é feito com uma periodicidade mínima de doze meses por pelo menos dois peritos independentes, e ainda nas seguintes situações:

- a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
- b) Os imóveis devem ainda ser avaliados, nos mesmos termos, sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo.
- c) Previamente às operações de aumento e ou de redução de capital, não podendo a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução;
- d) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respectivos patrimónios tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
- e) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação;
- f) No que se refere a projetos de construção, projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, nos seguintes momentos: (i) previamente ao início do projeto; e (ii) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis, e ainda (iii) em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses relativamente à data de realização do aumento ou redução.

Artigo 15.º

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

1 – Sem prejuízo do disposto no número 8 infra, para efeitos do cálculo do valor da carteira do Fundo, os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20 (vinte) por cento, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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.

2 – Os projectos de construção e os imóveis deverão ser avaliados mediante dois dos métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM.

3– Os valores mobiliários serão 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 na regulamentação aplicável.

4 – As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número anterior.

5 – Os activos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

6 – Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante dos números anteriores.

7 - Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção e a contribuição dos imóveis adquiridos por esta via para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

8 - 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 de acordo com o previsto no número 2.

Artigo 16.º

Custos e Encargos – Comissão de gestão

1. Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobrará ao Fundo uma comissão de gestão anual composta pelas seguintes duas componentes fixas cumulativas:

a) Componente A – equivalente a 0,081% (zero vírgula zero oitenta e um por cento) ao ano, calculada mensalmente sobre o valor líquido global do fundo por referência ao último dia de cada mês de calendário, com um valor mínimo anual de 63.000,00€ (sessenta e três mil euros) pagos em duodécimos, cada um deles até ao último dia de calendário do mês seguinte àquele a que respeita; e

b) Componente B – equivalente a 0,081% (zero vírgula zero oitenta e um por cento) ao ano, calculada anualmente sobre o valor líquido global do fundo médio do último ano,



com um valor mínimo de 63.000,00€ (sessenta e três mil euros) anuais, devendo ser paga até ao último dia de Janeiro do ano seguinte àquele a que respeita desde que o Fundo apresente, na data de referência, liquidez disponível para esse efeito nos termos previsto no número 4 infra da presente cláusula.

2. A Fórmula de cálculo do montante mensal devido relativamente à componente A da Comissão de Gestão Anual:

Componente A: $0,081\% \times \text{Valor Líquido Global do FII (NAV) no último dia de calendário de cada mês} / 12$

3. A Fórmula de cálculo do montante anual devido relativamente à componente B da Comissão de Gestão Anual:

Componente B: $0,081\% \times (\text{soma dos Valores Líquidos Globais do FII (NAV) divulgados no último dia de calendário de cada um dos 12 (doze) meses anteriores} / 12)$

4. Para o efeito do pagamento da Componente B da comissão de gestão prevista na alínea b) do número 1, considerar-se-á que o Fundo tem “liquidez disponível” caso, no dia 31 de janeiro de cada ano, disponha do montante devido a título de comissão após terem sido:

- i) pagas as responsabilidades e os encargos vencidos até essa data que devam ser suportados pelo Fundo nos termos deste regulamento de gestão; e,
- ii) deduzidos todos os encargos e responsabilidades fiscais a suportar pelo Fundo nesse ano civil.

5. Caso o Fundo não tenha “liquidez disponível” nos termos do número anterior para efetuar o pagamento dos montantes correspondentes à Componente B da comissão de gestão anual, esses pagamentos ficarão suspensos até que tal liquidez se encontre disponível, sendo o total das comissões suspensas pago, em qualquer caso, aquando da prorrogação ou liquidação do Fundo, sem acréscimo de juros.

6. Durante o período de liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora cobrará ainda ao Fundo uma comissão variável (“Comissão de Liquidação”), calculada sobre o valor da venda dos ativos do Fundo, a determinar da seguinte forma:

i) A Comissão de Liquidação terá o maior valor dos seguintes, tendo em consideração o “cap” indicado no parágrafo ii) quanto à alínea b) infra:

a. 2,0% (dois por cento) do valor de venda dos ativos do Fundo; ou

b. 10,0% (dez por cento) da diferença entre o total do valor de venda dos ativos do Fundo e o respetivo valor venal à data de 31/12/2022, que ascendia a 48.612.710,00 € (quarenta e oito milhões, seiscientos e doze mil setecentos e dez Euros) acrescido dos custos de transação da venda dos dois ativos, nomeadamente, os encargos com os assessores legais e consultores imobiliários.

ii) A Comissão de Liquidação, apurada nos termos da alínea b., terá um valor máximo (“cap”) correspondente a 3,0% (três por cento) do total do valor de venda dos ativos do Fundo, sendo reduzida a esta percentagem caso a venha a ultrapassar.



iii) Caso o valor de venda dos ativos seja inferior a €40.000.000 (quarenta milhões de euros), a comissão de liquidação será reduzida para 0,5% (zero vírgula cinco por cento);

iv) Caso o valor de venda dos ativos seja superior a €40.000.000 (quarenta milhões de euros) e inferior a 48.612.710,00 € (quarenta e oito milhões, seiscentos e doze mil setecentos e dez Euros) acrescido dos custos de transação da venda dos dois ativos, nomeadamente, os encargos com os assessores legais e consultores imobiliários, a comissão de liquidação será reduzida para 1,0% (um por cento);

v) A Comissão de Liquidação será calculada e cobrada após a venda da totalidade dos ativos do Fundo.

Artigo 17.º

Comissão de depósito

Pelo exercício da sua atividade o Depositário cobrará ao Fundo uma remuneração igual a 0,04% (zero vírgula zero quatro por cento) ao ano, sobre o valor do património líquido do mesmo Fundo, apurado com referência ao último dia útil do mês a que respeite, com um mínimo de dez mil euros por ano, a qual será paga em duas prestações semestrais, sendo a primeira devida seis meses após a subscrição inicial do Fundo.

Artigo 18.º

Outros Custos e Encargos do Fundo

Para além das comissões de gestão e de depósito constituirão encargos do Fundo todas as despesas relativas ao seu património, designadamente:

- a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - i.) Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos incluindo a respetiva coordenação, inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização dos imóveis, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo mesmo que essa integração não se concretize;
 - ii.) Despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo Fundo;
 - iii.) Impostos ou taxas, devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
 - iv.) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as comissões de mediação, as despesas com honorários de advogados e solicitadores, referentes ao Fundo

em virtude de alterações legais, fiscais ou regulatórias, bem como os honorários incorridos a respeito do cumprimento de obrigações legais, fiscais ou regulatórias do Fundo e relativamente a ativos que integrem ou possam razoavelmente vir a integrar o património do Fundo mesmo que essa integração não se concretize;

- v.) Comissões relativas a prospeção comercial, ações publicitárias e mediação imobiliária, quando a estas houver lugar, relativas a operações relativamente a ativos que integrem ou possam razoavelmente vir a integrar o património do Fundo mesmo que essa integração não se concretize;
 - vi.) Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo;
 - vii.) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis;
 - viii.) Custos de transação ou de exploração onerosa dos ativos do Fundo, tais como *property management* (gestão operacional e administrativa dos imóveis do Fundo), consultoria imobiliária e outros serviços de apoio necessários para o funcionamento eficiente dos ativos imobiliários do Fundo;
 - ix.) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
 - x.) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
 - xi.) Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- b) Despesas associadas a *due diligences*, auditores, avaliadores externos, consultores e advogados, relativamente a ativos que integrem ou possam razoavelmente vir a integrar o património do Fundo mesmo que essa integração não se concretize.
- c) As despesas decorrentes das avaliações de projectos de construção e de imóveis do Fundo;
- d) As despesas decorrentes das auditorias ao Fundo e de avaliadores externos independentes contratados para avaliar os ativos do Fundo ou das sociedades imobiliárias participadas;
- e) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
- i.) Despesas de transferências, desde que não recaiam no âmbito da função do Depositário;
 - ii.) Despesas com conversões cambiais;



- iii.) Despesas com transações no mercado de capitais;
 - iv.) Despesas com transações no mercado monetário.
- f) Custos com publicações junto da CMVM ou outra entidade pública e preparação das comunicações a dirigir aos Participantes do Fundo, incluindo despesas de tradução quando necessárias;
- g) Custos com a preparação de reportes e relatórios periódicos solicitados pelos Participantes;
- h) Taxa de supervisão da CMVM;
- i) Custo com a remuneração do(s) representante(s) comum(ns) dos obrigacionistas do Fundo, bem como com as convocatórias e realização das assembleias de obrigacionistas. A fixação da remuneração do(s) representante(s) comum(ns) dos obrigacionistas seguirá a prática de mercado;
- j) Custos conexos com a convocatória e realização das Assembleias de Participantes;
- k) Outros custos diretamente conexos com o Fundo, incluindo as despesas relacionadas com a adoção e implementação de soluções e ferramentas tecnológicas na medida em que aproveitem especificamente ao Fundo;
- l) Outros custos que sejam aprovados pela Assembleia de Participantes, desde que adequados à gestão sã e prudente do Fundo, com respeito pelo disposto no artigo 69.º do RGA.

Artigo 19.º

Política de distribuição de rendimentos

- 1 – O Fundo caracteriza-se pela distribuição integral dos rendimentos distribuíveis aos participantes.
- 2 – Os rendimentos a distribuir pelo Fundo correspondem ao seu resultado líquido deduzido das mais valias potenciais e serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
- 3 – A periodicidade da distribuição será anual.
- 4 – A Sociedade Gestora poderá, sempre que a evolução dos investimentos e aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos do Fundo, bem como à respetiva distribuição extraordinária ou à distribuição ordinária meramente parcial de rendimentos do Fundo, tendo sempre presentes os interesses dos participantes. Para efeitos das referidas distribuições extraordinárias ou parciais de rendimentos do Fundo, ou da respetiva capitalização, a Sociedade Gestora convocará uma



assembleia de participantes que deliberará sobre a respetiva proposta de distribuição ou de capitalização.

5 – As distribuições que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão da CMVM.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

Artigo 20.º

Características gerais das unidades de participação

1 – O património do Fundo é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

2 – As unidades de participação são nominativas, podendo adotar a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.

3 – Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do Fundo em indeterminado.

Artigo 21.º

Valor da unidade de participação

1 – As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de € 5 (cinco Euros) cada uma.

2 – O valor das unidades de participação determinar-se-á pelo quociente entre o valor líquido global do Fundo e o 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 suportados até ao momento da valorização da carteira.

Artigo 22.º

Condições de subscrição



- 1 – O Fundo será colocado por subscrição particular.
- 2 – As subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital, com exceção da subscrição para efeitos de constituição do Fundo.
- 3 – O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao aumento do capital do Fundo, no montante de até € 15.000.000,00 será efetuado entre os dias 30 de novembro de 2006 e 4 de dezembro de 2006.
- 4 – A liquidação financeira das unidades de participação ocorrerá, para todos os participantes, até ao dia útil seguinte ao termo do período de subscrição, sendo essa mesma data comunicada à CMVM como data do aumento do capital do Fundo.
- 5 – As unidades de participação serão subscritas aos balcões do Depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.
- 6 – Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do aumento do capital previsto, o aumento do capital do Fundo considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.
- 7 – Caso a procura exceda o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respetivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobrantes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.
- 8 – A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

Artigo 23.º

Condições de resgate

- 1 – Sendo um Fundo fechado, os resgates não são permitidos.
- 2 – No entanto, caso seja deliberada a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação em fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação e que pretendam reembolsar as respetivas participações deverão solicitar, no prazo de 30 (trinta) dias após a deliberação, o resgate das respetivas unidades de participação, sendo o valor para efeito de resgate o valor da unidade de participação referente ao último dia previsto para a duração do Fundo.
- 3 – No caso de se verificar ato de fusão, transformação ou cisão do Fundo, os participantes que votem contra, têm o direito de resgatar as respetivas unidades de participação, até 5 (cinco) dias úteis antes da produção de efeitos da decisão, sendo o valor para efeito de resgate



o do dia útil anterior ao da produção de efeitos da operação. Em qualquer dos casos, a liquidação financeira dos resgates deverá ocorrer no prazo máximo de 12 (doze) meses.

4 – A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de 1 (um) ano a contar do termo da do pedido de resgate.

5 – Não será cobrada qualquer comissão de resgate.

Artigo 24.º

Sistema de registo

A entidade registadora das unidades de participação é o Depositário. Em conformidade, as unidades de participação são detidas pelos participantes através de contas de registo individualizado de valores mobiliários abertas junto do depositário.

Artigo 25.º

Pré-Aviso

- 1- A liquidação dos pedidos de resgate será, por regra, e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pelos Participantes em Assembleia de Participantes, realizada no prazo de 60 dias contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos, não sendo devida qualquer comissão de resgate.
- 2- Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 dias previsto no parágrafo anterior apenas se iniciará com a venda dos ativos que permita a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de um ano, nos termos previstos no artigo 250.º do RGA. São extensíveis a todos os demais casos previstos na lei o disposto quanto às condições para efeitos de reembolso.

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO FUNDO

Artigo 26.º



Liquidação e partilha do Fundo

1 – O Fundo será dissolvido e liquidado no termo do prazo estabelecido para a sua duração ou pela ocorrência de qualquer outra das causas de dissolução previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão, designadamente, em resultado de deliberação de liquidação da Assembleia de Participantes tomada nos termos do presente Regulamento de Gestão por maioria de dois terços, podendo a liquidação do Fundo ser suscitada pelos participantes ou pela Sociedade Gestora no interesse dos participantes. A decisão de liquidação deverá ser anunciada por aviso publicado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

2 - A decisão de dissolução determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do Fundo.

3 – O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de dois anos a contar da data de início da liquidação.

4 - 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.

5 - O reembolso das unidades de participação do Fundo no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie caso todos os Participantes venham a prestar o seu consentimento nesse sentido.

6 - Entrando o Fundo em liquidação, a Sociedade Gestora aprovará e divulgará aos participantes o plano de liquidação, com uma estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver, o qual incluirá, se aplicável, o processo de venda dos ativos imobiliários do Fundo;

7 - Durante o período de liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora:

- a) Para além da elaboração, envio e publicação de relatório e contas, é enviada mensalmente à CMVM uma cópia da memória explicativa da evolução do processo de liquidação, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 250.º do RGA;
- b) Procederá à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia Geral do Fundo nos termos previstos na alínea b) do n.º 7 do artigo 250.º do RGA;
- c) Divulgará aos Participantes cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.

8 - A duração do Fundo pode ser prorrogada, uma ou mais vezes, por deliberação favorável da Assembleia Geral do Fundo, sob proposta da Sociedade Gestora, tomada por maioria dos



votos emitidos, com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo.



CAPÍTULO V

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 27.º

Direitos e obrigações dos participantes

1 – As unidades de participação, sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou pelo presente regulamento, conferirão aos seus titulares o direito:

- a) A obter toda a informação sobre o Fundo, nomeadamente, a obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Depositário e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório anual da atividade do Fundo que também deve estar disponível junto da Sociedade Gestora e do Depositário;
- b) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição em caso de aumento de capital do Fundo, o documento com informações fundamentais destinadas aos investidores (“DIF”), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
- c) A participar e a votar nas Assembleias de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
- d) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora e do depositário, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;
- e) A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
- f) A receber, em caso de liquidação do Fundo, a parte do produto da partilha proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares, sem pagar a respetiva comissão quando ocorra o aumento da comissão de gestão e de depósito, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias após a data da sua comunicação;
- g) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o número de unidades de participação deste de que sejam titulares;
- h) A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, sobre as matérias que, nos termos da lei e deste regulamento, dependem de deliberação favorável dessa assembleia;



- i) A ser ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais do 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. 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%, e
 - b. o prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5,00;
 - c. Ocorram erros na imputação de subscrições e reembolsos, ao património do Fundo, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.
 - ii. Os montantes devidos nos termos da 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.

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

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



CAPÍTULO VI

OUTRAS INFORMAÇÕES

Artigo 28.º

Assembleia de Participantes

1 – Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades de participação que possuir.

2 - Os Participantes que pretendam participar na Assembleia de Participantes devem ter inscritas em conta de valores mobiliários escriturais as suas unidades de participação, desde que comprovem a efetiva titularidade até à data marcada para a reunião.

3 - Para efeitos do disposto na alínea anterior, as unidades de participação deverão permanecer registadas em nome do participante até ao encerramento da Assembleia de Participantes.

4 – A convocatória da Assembleia de Participantes será efetuada por carta registada ou por correio eletrónico com recibo de leitura expedidos para todos os participantes, devendo mediar entre a expedição das cartas registadas ou mensagens de correio eletrónico e a data da reunião, pelo menos, 21 (vinte e um) dias.

5 - As Assembleias de Participantes podem ser efetuadas através de meios telemáticos, cabendo à Sociedade Gestora assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações bem como proceder ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.

6 - As deliberações dos Participantes podem ainda ser tomadas através de Deliberação Unânime por Escrito, devendo, para o efeito, ser observadas as formalidades constantes do Código das Sociedades Comerciais.

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

8 – A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, 50 (cinquenta) por cento das unidades de participação do Fundo.

9 – Salvo disposição em contrário no presente Regulamento ou na legislação aplicável, as deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação. Na possibilidade de participantes assumirem dívidas do Fundo, a deliberação da Assembleia de Participantes deve ter, necessariamente, o voto favorável dos participantes que assumem a dívida.



10 – Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) A modificação das comissões que constituem encargos do Fundo;
- b) A modificação da política de investimento do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua transformação;
- e) A liquidação do Fundo;
- f) O aumento e redução do capital do Fundo;
- g) A substituição da Sociedade Gestora
- h) A assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes, nos termos previstos no presente Regulamento.

Artigo 29.º

O Comité Consultivo

1 – O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por um representante indicado por cada um dos participantes e por um elemento designado pela Sociedade Gestora.

2 – O direito de voto de cada participante corresponde à proporção de unidades de participação detidas, não tendo o representante da Sociedade Gestora direito de voto, assumindo apenas a moderação do Comité Consultivo.

3 – O Comité Consultivo reunirá exclusivamente por convocação da entidade gestora, mediante o envio de mensagens de correio eletrónico ou carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comité, com a antecedência mínima de cinco dias em relação à data da sua realização.

4 – O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples dos direitos de voto dos participantes que se encontrem presentes na reunião do Conselho Consultivo.

5 – Competirá ao Comité Consultivo:

- a) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos do Fundo;
- b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projetos de loteamento e obras de urbanização, sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre os termos e condições de contratação de terceiros, nomeadamente, projetistas, fiscalização e gestão de obras, empreiteiros, entidades consultoras e técnicos;



- c) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidades relativos aos edifícios a construir ou reconstruir, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
 - d) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a (i) comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização, bem como para a (ii) a prestação de serviços com valor superior a € 25.000/ano, relacionados com os bens imóveis propriedade do Fundo;
 - e) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
 - f) Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo Fundo;
 - g) A contratação de prestadores de serviços externos para o desenvolvimento da atividade do Fundo;
 - h) O acompanhamento do processo de liquidação do Fundo.
- 6 – O Comité Consultivo poderá reunir sem a observância das referidas formalidades prévias desde que estejam presentes ou devidamente representados todos os seus membros e todos manifestem a vontade de que o comité reúna e delibere sobre determinados assuntos.

CAPÍTULO VII

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 30.º

Divulgação e consulta da carteira do fundo

Mensalmente a Sociedade Gestora, com referência ao último dia do mês, divulgará no sistema de difusão da CMVM, onde poderá ser consultada pelos participantes, a informação relativa à composição discriminada das aplicações do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

Artigo 31.º

Documentação do fundo

1 – O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão da CMVM.



2 – A Sociedade Gestora, nos cinco meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, publicará no sistema de difusão da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

Artigo 32.º

Distribuição de rendimentos

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

CAPÍTULO VIII

CONTAS DOS FUNDOS

Artigo 33.º

Contas do Fundo

As contas do Fundo encerram-se em 31 de dezembro de cada ano, serão objeto de auditoria elaborada pelo Auditor do Fundo e serão disponibilizadas nos cinco meses seguintes à data de encerramento do exercício.