



Statusdesafio Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

SEDE: Rua Dr. Cândido, n.º 10, 4º Andar, 1050-076 Lisboa

CAPITAL SOCIAL: Euro 500.000

REGISTADA NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO COMERCIAL DE LISBOA SOB O N.º ÚNICO DE
MATRÍCULA E DE PESSOA COLECTIVA 514295597

REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (OIC)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDIGROUP

Este Regulamento foi atualizado em 1 de Junho de 2024

A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Entidade Gestora no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.



ÍNDICE

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	4
1. O FUNDO	4
2. A SOCIEDADE GESTORA.....	5
3. ENTIDADES SUBCONTRATADAS	7
4. O DEPOSITÁRIO.....	7
5. ENTIDADES COMERCIALIZADORAS	8
6. PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS.....	8
7. AUDITOR	Error! Bookmark not defined.
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS	10
8. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	10
9. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS.....	12
10. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELO FUNDO	15
11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS.....	17
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO	18
12. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	18
13. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO	18
14. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE.....	18
15. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO	19
16. CONDIÇÕES DE RESGATE.....	20
17. CONDIÇÕES DE SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	20
18. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO	20
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	20
19. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	20
CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	22
20. CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	22
ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS.....	23
21. MONTANTE DO CAPITAL, NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	23
22. AUMENTO OU REDUÇÃO DE CAPITAL DO FUNDO	23
23. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES.....	23



24.	PRESTAÇÃO DE GARANTIAS OU CONCESSÃO DE CRÉDITO AO FUNDO PELOS SEUS PARTICIPANTES	25
25.	PRESTAÇÃO DE GARANTIAS OU CONCESSÃO DE CRÉDITO AO FUNDO PELOS SEUS PARTICIPANTES	25
26.	COMITÉ CONSULTIVO	25
	DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	26
27.	VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO	26
28.	CONSULTA DA CARTEIRA	26
29.	DOCUMENTAÇÃO	26
30.	RELATÓRIOS E CONTAS	26
31.	AUDITOR DO FUNDO	27
	CAPÍTULO VIII.....	27
	REGIME FISCAL	27
32.	REGIME FISCAL	27



PARTE I

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

1. O FUNDO

- 1.1. A denominação do organismo de investimento coletivo é Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundigroup (a seguir, “Fundo”), não tendo ocorrido qualquer alteração de denominação ao longo da sua vida.
- 1.2. 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.
- 1.3. A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) a 3 de novembro de 2005, e tem duração determinada.
- 1.4. O Fundo foi constituído por um período de duração inicial de 5 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por iguais períodos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.
- 1.5. Em 15 de dezembro de 2010 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 28 de dezembro de 2010, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de novembro de 2010.
- 1.6. Em 25 de junho de 2015 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 28 de dezembro de 2015, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 5 de junho de 2015.
- 1.7. Em 27 de maio de 2020 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 28 de dezembro de 2020, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 7 de abril de 2020.
- 1.8. Em 31 de março de 2022 foi comunicada à Comissão do Mercado de



Valores Mobiliários a prorrogação, por um período adicional de cinco anos, com efeitos a partir de 16 de março de 2022, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de março de 2022.

- 1.9. O Fundo iniciou a sua atividade a 28 de dezembro de 2005.
- 1.10. A data da última atualização do Regulamento foi de 1 de junho de 2024.
- 1.11. O número de Participantes do Fundo em 1 de junho de 2024 é de 3 (três).
- 1.12. Foi comunicado à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários o aumento de capital no montante de € 3.299.799,30 (três milhões, duzentos e noventa e nove mil, setecentos e noventa e nove euros e trinta cêntimos), que ocorreu em 27 de outubro de 2014, passando o Fundo a ser representado por 6313 unidades de participação.

2. A SOCIEDADE GESTORA

- 2.1. O Fundo é gerido pela Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a seguir, “entidade responsável pela gestão”, “Sociedade Gestora” ou “Statusdesafio”), registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 514 295 597, com sede na Rua Dr. António Cândido, n.º 10, 4º andar, 1050-076, em Lisboa, com o capital social inteiramente realizado de 500.000,00 Euros, registada como intermediário financeiro na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o n.º 381 desde 19/07/2018.
- 2.2. Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis de integrar o património do Fundo, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.
- 2.3. Em observância da política de investimento estabelecida, compete à

Sociedade Gestora selecionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar instruções ao Depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.

2.4. No exercício das funções respeitantes à gestão do Fundo, compete à Sociedade Gestora:

- i. Gerir o investimento no exclusivo interesse dos Participantes, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos do fundo, praticando os atos e operações à boa concretização da política de investimento e à gestão do património, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com o mesmo;
- ii. Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
- iii. Administrar o Fundo, em especial:
 - a) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade;
 - b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Participantes;
 - c) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos e dos contratos celebrados no âmbito da atividade da mesma;
 - e) Distribuir rendimentos;
 - f) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
 - g) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - h) Registrar e conservar os documentos.
- iv. Comercializar as unidades de participação.
- v. No exercício das suas funções, a sociedade gestora:
 - a) Gere instalações e presta serviços de administração imobiliária;
 - b) Presta aconselhamento de empresas sobre a sua estrutura de capital, estratégia comercial e assuntos



conexos;

- c) Presta aconselhamento e serviços na área das fusões e aquisições de empresas e outros serviços relacionados com a gestão do Fundo e das empresas e outros ativos em que a mesma tenha investido.

2.5. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos Participantes.

2.6. Desde que os interesses dos Participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a sociedade gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou dos Participantes, mediante comunicação imediata à CMVM.

3. ENTIDADES SUBCONTRATADAS

3.1 Não existem entidades subcontratadas.

3.1.1 Caso seja necessário ou conveniente, nos melhores interesses dos Participantes, a Sociedade Gestora poderá recorrer à subcontratação, sempre com absoluto respeito por todas as disposições legais aplicáveis.

4. O DEPOSITÁRIO

4.1 O depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., ("Depositário"), com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29/07/1991.

4.2 O depositário desempenha as suas funções, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe especialmente:

- i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a Sociedade Gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de Unidades de Participação do Fundo;
- ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário do Fundo nos termos



- previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 132º do RGA;
- iii. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;
 - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida seja entregue nos prazos conforme à prática de mercado;
 - v. Promover o pagamento aos Participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
 - vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e passivos do Fundo;
 - vii. Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do Fundo;
 - viii. Exercer as demais funções previstas na lei e no presente Regulamento de Gestão;
- 4.3 A substituição do depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante cessação do respetivo contrato de Depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o Depositário, e está sujeita a comunicação imediata a CMVM, nos termos do n.º 6 do art.º 135 do RGA.

5. ENTIDADES COMERCIALIZADORAS

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Sociedade Gestora.

6. PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

Os imóveis do Fundo são avaliados pelos seguintes avaliadores externos, designados peritos avaliadores de imóveis, individualmente registados na CMVM:

#	Nome Denominação	CMVM Nº PAI
1	ATTA POPOULOS, Lda.	PAI 2022 0048
2	BDOTPrime – Mediação Imobiliária, Lda	PAI 2015 0029
3	Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI 2003 0006

#	Nome Denominação	CMVM Nº PAI
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 Portugal	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	Custo Marginal - Consultoria e Avaliação	PAI 2013 0068
11	Fast Value, Lda	PAI 2006 0026
12	Francisco Estêvão Magalhães da Motta de Sottomayor	PAI 2008 0001
13	Garen - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI 2007 0019
14	João Frederico Brum Prezado Damião Pinheiro	PAI 2017 0025
15	João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI 2011 0048
16	Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI 2006 0009
17	L2i	PAI 2003 0048
18	Luis Carlos de Sousa Araújo Parreira	PAI 2023 0015
19	Luso Roux	PAI 2016 0160
20	Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI 2008 0011
21	MoreValue - Avaliações, Lda.	PAI 2014 0116
22	Novimed - Mediação Imobiliária, Lda.	PAI 2010 0040
23	P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI 2003 0018
24	Paulo Jorge Norte Castanheira (AVFII/11/114)	PAI 2011 0114
25	Prime Yield	PAI 2005 0013
26	PVW - Price Value and Worth, Avaliação Imobiliário, Lda.	PAI 2003 0050
27	Quants, Lda.	PAI 2018 0100
28	REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI 2013 0102
29	Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI 2011 0023
30	Rui Miguel Moreira de Almeida (AVFII/07/020)	PAI 2007 0020
31	Savills Portugal - Consultoria, Lda.	PAI 2006 0004
32	Structure Value - Avaliações Imobiliárias, Lda (AVFII/09/047)	PAI 2009 0047
33	TKA, Lda.	PAI 2006 0005



#	Nome Denominação	CMVM Nº PAI
34	Trustval – Avaliações e Consultadoria, Lda.	PAI 2017 0047
35	UON Group, Lda. (AVFII/13/033)	PAI 2003 0023
36	Worx - Consultadoria,Lda.	PAI 2021 0040

7. O AUDITOR

O Auditor do Fundo é a Tocha, Chaves & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. Paulo Dinis Delgado Chaves (ROC n.º 949 e registado na CMVM sob o n.º 20160566), com sede na Edifício Lisboa Oriente, na Avenida Infante D. Henrique, 333 - H, Escritórios 21 e 25, Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 1085 e na CMVM com o n.º 20160697.

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

8. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

8.1 Política de Investimento

- i. O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento.
- ii. Tendo em atenção o seu objetivo, a carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, os quais só poderão ser investidos em valores imobiliários, numerário, depósitos bancários, suscetíveis de mobilização a todo o tempo, 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, e outros valores que a CMVM, por regulamento, defina como podendo integrar o ativo de um fundo de investimento imobiliário.
- iii. Da carteira de valores imobiliários do Fundo farão parte prédios

urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços e habitação, e terrenos destinados à execução de programas de construção.

- iv. O investimento será efetuado nomeadamente no território nacional, podendo, no entanto, estender-se a estados-membros da União Europeia ou da OCDE.
- v. 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.
- vi. Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos atos que lhe estejam reservados por Lei.
- vii. De momento, não estão a ser considerados os impactos negativos nas decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade. Para mais informações poderá ser consultada a Política em matéria de sustentabilidade no website da Sociedade Gestora (www.statuscapital.pt).

8.2 Parâmetro de Referência (benchmark)

Na gestão do Fundo não é adotado nenhum parâmetro de referência, sendo de relevar especialmente a sua ausência na medida em que o Fundo poderá investir em prédios rústicos e mistos.

8.3 Limites ao investimento e de endividamento

- i. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na Lei.
- ii. As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo.
- iii. O valor dos imóveis não poderá representar menos de dois terços do Ativo Total do Fundo.
- iv. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos em nome do Fundo, quando necessário à execução da política de investimento, até



ao limite de 33% do Ativo Total do Fundo.

- v. O Fundo não está autorizado a realizar operações de financiamento através de valores mobiliários.

8.4 Características especiais do Fundo

Não aplicável.

8.5 Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

Não serão utilizados derivados e reportes.

9. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

9.1 Momento de referência da valorização

i. 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, ao montante correspondente ao valor total dos respectivos ativos, o valor total dos seus passivos.

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

- a. 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;
- b. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

9.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação:

9.2.1 Valorização dos imóveis

i. Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da ei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

- a) com uma periodicidade mínima de doze meses;
- b) previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da

transação;

- c) previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
- d) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
- e) previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
- f) previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

- 9.2.2 Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- 9.2.3 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.
- 9.2.4 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. a).
- 9.2.5 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.
- 9.2.6 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.

9.2.7 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.

9.3 Valorização dos outros ativos

i) As unidades de participação de fundos de investimento são 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 infra relativo ao câmbio:

a) Desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 meses da data de referência; ou

b) 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.

ii. 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 4.º e 5.º do Regulamento da CMVM n.º 3/2015, com as devidas adaptações.

9.4 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.



9.5 Responsabilidade pela valorização

A Sociedade Gestora é responsável pela correta valorização dos Ativos sob gestão, pelo cálculo do valor líquido global do Fundo, pelo reporte à CMVM e pela divulgação deste valor.

A Sociedade Gestora é responsável perante o Fundo e perante os Participantes pela valorização dos ativos, independentemente de designação de avaliador externo.

O perito avaliador é responsável perante a Sociedade Gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

10. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELO FUNDO

10.1 Comissão de gestão

i. Valor da Comissão

Até €27.500.000 (inclusive)	€5.000/mês
De €27.500.000 até €40.000.000 (inclusive)	0,10%
Superior €40.000.000	0,05%

ii. Modo de cálculo:

A comissão é calculada mensalmente sobre o Valor do Ativo Total do Fundo . Para efeitos internos, o valor da comissão de gestão é calculado diariamente. O seu valor é apurado no último dia de cada mês.

iii. Condições de cobrança da comissão: A comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Sociedade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte a que respeita.

i.v Não existe componente variável da comissão de gestão.

v. À comissão de gestão acresce imposto do selo à taxa legal aplicável (4%)

10.2 Comissão de depósito

i. Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Depositária cobrará

anualmente uma comissão de depositário de 0,5%, calculada sobre o valor líquido global do Fundo no final do ano a que respeita com um valor mínimo de 2.500,00 Euros, cobrada anualmente e paga até ao final do mês de janeiro do ano subsequente.

ii. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.

iii. À comissão de depósito acresce imposto do selo à taxa legal aplicável (4%).

10.3 Outros encargos

i. Constituem encargos do Fundo:

- a) A comissão de gestão;
- b) A comissão de depósito;
- c) Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 1. Elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
 2. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
 3. Quaisquer impostos ou taxas devidas pelo Fundo;
 4. Todas as custas judiciais referentes a processos de contencioso em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim com as despesas de honorários de advogados e solicitadores;
 5. Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;
 6. Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo;

7. Custos relacionados com a celebração de contratos de seguro.
- d) Despesas referentes a avaliações e auditorias realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação;
- e) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- f) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens do Fundo;
- g) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 1. Despesas de transferências;
 2. Despesas com conversões cambiais;
 3. Despesas com transações no mercado de capitais; e
 4. Despesas com transações no mercado monetário.
- h) Encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
- i) Pagamento da taxa de supervisão da CMVM;
- j) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.

11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

11.1 O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.

11.2 Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Participantes o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Participantes, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.



CAPÍTULO III

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

12. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

12.1 Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

12.2 Forma de representação

- i. As unidades de participação não têm valor nominal.
- ii. As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo o Depositário a única entidade registadora das mesmas.

13. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

13.1 Valor inicial

- i. O Fundo teve um capital inicial de € 3.950.000 (três milhões, novecentos e cinquenta mil euros), representado por 3.950 unidades de participação com o valor unitário de € 1.000.
- ii. Mediante deliberação prévia da Assembleia de Participantes, poderá ser aumentado ou reduzido o capital do Fundo, através, respetivamente, da emissão de novas unidades de participação ou o reembolso de unidades de participação emitidas.

13.2 Valor para efeitos de subscrição

Ver *infra* as condições de subscrição.

13.3 Valor para efeitos de resgate

Ver *infra* as condições de resgate.

14. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

14.1 Períodos de subscrição e resgate

- i. A subscrição ocorrerá dentro do período de cinquenta e



quatro dias após a notificação de autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a constituição do Fundo, ocorrendo a liquidação financeira para todos os Participantes no dia útil imediatamente a seguir.

- ii. 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 no prazo de um mês a contar da deliberação, sendo o valor para efeito de resgate/reembolso o valor da unidade de participação referente à primeira avaliação subsequente à data do pedido, correspondendo ao último dia do período inicialmente previsto para a duração do Fundo, confirmado por parecer do auditor do Fundo pelo que o pedido é feito a preço desconhecido.

14.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que devidamente autorizada por todos os Participantes.

15. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

15.1 Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de cem mil euros.

15.2 Comissões de subscrição

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

15.3 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.

15.4 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.

16. CONDIÇÕES DE RESGATE

16.1 Comissões de resgate

Não aplicável.

16.2 Pré-aviso

Não aplicável.

16.3 Condições de transferência

Não aplicável.

17. CONDIÇÕES DE SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Não aplicável.

18. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO

Não aplicável.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

19. 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:

- i. Obter o Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora, do depositário e das entidades colocadoras, qualquer que seja a

- modalidade de comercialização do Fundo;
- ii. Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora e do depositário, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos Participantes que o requeiram;
 - iii. Subscrever as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos;
 - iv. A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
 - v. A ser ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
 - a. 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:
 - 1. A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates/reembolsos seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;
 - 2. O prejuízo sofrido, por Participante, seja superior a €5.
 - b. 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.
- vi. 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 Sociedade Gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

- vii. 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

20. CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

20.1 O Fundo será 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.

20.2 A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser deliberada pela Sociedade Gestora fundada na defesa dos interesses dos Participantes ou poderá ser exigida pela Assembleia de Participantes. A decisão de liquidação deverá ser imediatamente comunicada à CMVM, comunicada individualmente a cada Participante, divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das Ações, pelas respetivas entidades comercializadoras.

20.3 O prazo da liquidação, a contar da data da dissolução, deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo sendo que o prazo de pagamento aos Participantes não poderá exceder 5 dias úteis a contar do apuramento do valor final de liquidação, salvo se a CMVM, mediante justificação devidamente fundamentada pelo liquidatário, autorizar prazo superior.

20.4 O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela Sociedade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

20.5 A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições do Fundo passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.



CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

21. MONTANTE DO CAPITAL, NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O capital inicial do Fundo é de € 3.950.000 (três milhões e novecentos e cinquenta mil euros), representado por 3.950 unidades de participação com o valor unitário de € 1.000.

22. AUMENTO OU REDUÇÃO DE CAPITAL DO FUNDO

Sempre que a defesa dos interesses dos Participantes o justifique, a Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respectivos 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.

23. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

23.1 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.

23.2 Competência

Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora:

- i. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
- ii. A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
- iii. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;



- iv. O aumento e redução do capital do Fundo;
- v. A prorrogação da duração do Fundo;
- vi. A substituição da Sociedade Gestora, por iniciativa desta ou dos Participantes, salvo exceção legalmente prevista;
- vii. A dissolução do Fundo nos termos previstos na lei;
- viii. A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos ao Fundo pelos seus Participantes, nos termos previstos no presente Regulamento;
- ix. A assunção de dívidas do Fundo pelos seus Participantes, nos termos previstos no presente regulamento;
- x. A fusão, cisão e transformação do Fundo;
- xi. Outras matérias que a lei faça depender da deliberação favorável da Assembleia de Participantes.

23.3 Convocação

Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de trinta dias.

23.4 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.

23.5 Maioria

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

23.6 Deliberação Unânime por Escrito

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.

24. 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.

25. PRESTAÇÃO DE GARANTIAS OU CONCESSÃO DE CRÉDITO AO 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 Sociedade Gestora.

26. COMITÉ CONSULTIVO

26.1 O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos pela Assembleia de Participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.

26.2 O número de representantes eleitos pela Assembleia de Participantes e o número de representantes designados pela Sociedade Gestora podem ser divergentes. Não obstante, será igual a quantidade de direitos de voto atribuídos aos representantes eleitos pela Assembleia de Participantes no seu conjunto e aos representantes da Sociedade Gestora no seu conjunto.

26.3 O Comité Consultivo reunirá exclusivamente por convocação da Sociedade Gestora, mediante comunicação por e-mail para cada um dos membros do Comité, com a antecedência mínima de quinze dias em relação à data da sua realização.

26.4 Compete ao(s) representantes do(s) Participantes eleger o Presidente e o Vice-Presidente deste Comité Consultivo.

26.5 O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, tendo o



seu presidente voto de qualidade.

26.6 Competirá ao Comité Consultivo:

- i. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes e tomada de decisões quanto a financiamentos;
- ii. Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
 - iii. Dar parecer não vinculativo em matéria de investimentos sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.

CAPÍTULO VII DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

27. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

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

28. CONSULTA DA CARTEIRA

A composição da carteira do Fundo é publicada trimestralmente no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).

29. DOCUMENTAÇÃO

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

30. RELATÓRIOS E CONTAS

30.1 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.

30.2 A Sociedade Gestora divulga um anúncio no prazo de cinco meses a contar do encerramento do exercício, através do Sistema de Difusão de



Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e do seu envio sem encargos aos Participantes que os requeiram.

31. AUDITOR DO FUNDO

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

CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL

32. REGIME FISCAL

32.1 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.

32.2 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%.

A partir de 1 de janeiro de 2019 as comissões (de gestão e depositário) suportadas pelo Fundo estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa legal aplicável (4%).

32.3 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/reembolso 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.

32.4 Pessoas singulares

i. 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.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate/reembolso 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/reembolso 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.

ii. Não residentes

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

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

iii. 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%.

32.5 Pessoas coletivas

i. Residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate/reembolso 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%.

iii. 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/reembolso 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%.